

Stand: 30. Juni 2022

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLANES NR. 67 - NEU

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Niendorf westlich der Bundesstraße B 76, südlich der Kreisstraße K 1 bzw. der Straße „Brodtener Straße“



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht.....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	11
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
2	Planbegründung	15
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	15
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	21
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein.....	22
2.4	Erschließung	23
2.5	Grünplanung	25
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	29
3	Emissionen und Immissionen.....	29
4	Ver- und Entsorgung.....	34
4.1	Stromversorgung.....	34
4.2	Wasserver- und –entsorgung	34
4.3	Löschwasserversorgung	35
4.4	Müllentsorgung.....	35
4.5	Gasversorgung.....	36
4.6	Fernwärme	36
5	Hinweise	36
5.1	Bodenschutz	36
5.2	Altlasten	37
5.3	Archäologie	37
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	38
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	38
8	Kosten für die Gemeinde.....	54
9	Städtebauliche Daten	55
9.1	Flächenbilanz	55
9.2	Bauliche Nutzung	55
10	Verfahrensvermerk.....	55

Anlage 1: Plan Nr. 1 - Bestandsaufnahme zum Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ vom 25.01.2016

Anlage 2: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Timmendorfer Strand in 23669 Timmendorfer Strand OT Niendorf“, Bericht Nr. ALK 2095.2083.2021 V, von ALN Akustik Labor Nord GmbH aus Lübeck, vom 26.03.2021

Anlage 3: „Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung für einen Bebauungsplan Nr. 67 in Timmendorfer Strand“ vom Dipl.-Ing. Karsten Lutz vom 03.11.2015

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Urte Schlie
Dipl.-Ing. Landschaftsplanerin

Schlie ... Landschaftsarchitektur



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), welches der Bereitstellung von finanziertbarem Wohnraum für junge Familien in der Gemeinde Timmendorfer Strand dient.

Der am 10.12.2016 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 67 wurde beklagt, weil im Rahmen der durch den Bebauungsplan Nr. 67 ausgelösten zusätzlichen Verkehrslärm für außerhalb des Plangebiets liegende Grundstücke entlang der Travemünder Landstraße keinerlei Ermittlungen (§ 2 Abs. 3 BauGB) angestellt worden sind, obgleich dies angezeigt gewesen wäre (BVerwG, Beschluss vom 16. Juni 2020 – 4 BN 53.19 –, Rn. 18, juris). Dieser Ermittlungs- und Bewertungsmangel ist als beachtlich anzusehen mit folgender Begründung:

„Das Interesse des Eigentümers eines Grundstücks außerhalb des Plangebiets, von einer Lärmzunahme aufgrund des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Plangebiet verschont zu bleiben, kann nach den Umständen des Einzelfalls einen abwägungserheblichen Belang darstellen, wenn sich der durch die Planung ausgelöste Verkehr innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist ...“

Es wurde ein Lärmgutachten eingefordert, dass belegt, dass die getroffenen Festsetzungen eine Verkehrsbelastung erzeugt, die auch für Planaußenseiter nicht wesentlich beeinträchtigend sind. Zudem ist selbst der Tatbestand abzuwägen, wenn die Planung eine Verkehrslärmzunahme von unter 3 dB (A) erzeugt (siehe BVerwG, Urteil vom 18. Juli 2013 – 4 CN 3.12 – BVerwGE 147, 206 <216>).

Als Folge wurde der Bebauungsplan per Beschluss vorläufig außervollzugesetzt.

Um den Bebauungsplan zu heilen, besteht ein Planungserfordernis.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

In der Gemeinde Timmendorfer Strand besteht ein Bedarf an finanzierten Bauflächen für junge Familien, auf denen Wohngebäude errichtet werden können, die als Erstwohnsitz dienen. Demgegenüber steht das Interesse der Gemeinde, die Einwohnerzahl zu sichern bzw. zu erhöhen. Eine gesunde Durchmischung der Bevölkerung ist erforderlich, um alle infrastrukturellen Einrichtungen, zu denen auch Schulen und Kindergärten zählen, auch zukünftig anbieten zu können.

Durch die Lage der Gemeinde an der Ostsee sind die freien Marktpreise für Wohnungen und Bauflächen jedoch so stark gestiegen, dass vor allem junge Familien sich diese nicht mehr leisten können. Somit ist eine zielgerichtete Lenkung der Wohnbauflächenentwicklung durch die Gemeinde erforderlich.

Schlie ... Landschaftsarchitektur



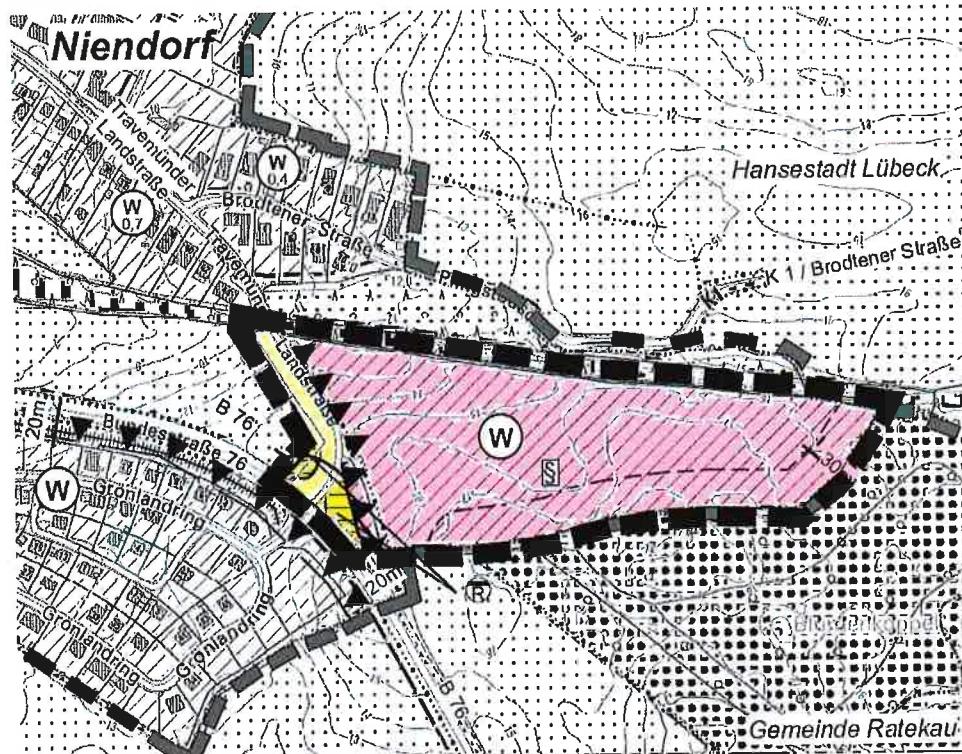
Diese erfolgt seit Jahren dahingehend, dass die touristisch attraktiven Bereiche parallel der Ostsee über Bebauungspläne – gemäß den Zielvorgaben der Gemeinde – gestaltet werden. Die Vermarktung erfolgt jedoch ausschließlich auf Ebene des freien Marktes.

Im rückwärtigen Bereich ist die Gemeinde hingegen bestrebt, Bauland zu erwerben, dieses zu erschließen und an die g. Zielgruppe zu veräußern.

Dieses Konzept wird durch die Gemeinde im Plangebiet fortgeführt.

Dafür wurde bereits die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und am 10.12.2016 wirksam.

Bild 1: Auszug 65. Änderung des Flächennutzungsplanes



Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 67 von 2016 wurden von den insgesamt 43 Baugrundstücken bereits 38 Grundstücke mit fertiggestellten Wohnhäusern bebaut. Nur fünf Grundstücke sind noch unbebaut. Auf den unbebauten Grundstücken Kornblumenweg 42 und 43 sind Mehrfamilienhäuser geplant.

Zudem werden in diesen Bebauungsplan die Festsetzungen der 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 67 mit aufgenommen, der seit dem 09.11.2018 in Kraft ist.

1.1.3 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 BauGB	12.06.2014
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	29.01.2015 – 02.03.2015
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	21.01.2015 – 02.03.2015
x	Auslegungsbeschluss		16.04.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.04.2022 – 31.05.2022
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.04.2022 – 29.05.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	30.06.2022

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Durch die Planung sind max. 155 zusätzliche Wohnungen in der Gemeinde möglich. Somit können Immissionen von dem Plangebiet auf die angrenzende Bebauung wirken. Auch können neue Verkehrsströme entstehen, die bei anderen Anrainern zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen könnten. Da die Baugebiete parallel der B 76 bereits durch Lärmschutzwände vor den Immissionen auf der B 76 geschützt sind, liegt der Schwerpunkt der Untersuchung des zusätzlichen Verkehrslärms durch das Plangebiet auf die zusätzlichen Immissionen, die durch die Planung verursacht und auf die Grundstücke entlang der Travemünder Landstraße wirken können. Nach den dort geltenden B-Plan Nr. 23 und dem Flächennutzungsplan bestehen dort vorrangig Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, wurde ein Lärmgutachten erstellt (siehe Anlage 2). Dieses untersucht in Punkt 6.4.2 den Prognose-Planfall, der sich aus der Summe von Prognose-Nullfall entsprechend Anlage 2.3 und der Verkehrsbelastung des planinduzierten Neuverkehrs entsprechend Anlage 4 des Gutachtens ergibt.

Bild 2: Auszug Lärmgutachten (siehe Anlage 2), Tabelle 1

Tabelle 1: Beurteilungspiegel Verkehrsgeräuschimmission Vergleich Verkehrsgeräuschimmission Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall mit B-Plan induziertem Neuverkehr (100%)												
Immissionspunkt	Orientierungswerte Beiblatt 1 zu DIN 18005 Dorf- und Mischgebiete		Beurteilungspiegel Prognose-Nullfall		Überschreitung Orientierungswerte		Beurteilungspiegel Prognose-Planfall (100% Quell-Zielverkehr)		Überschreitung Orientierungswerte		Pegelerhöhung Prognose-Planfall – Prognose-Nullfall	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB	nachts dB
IP 1	60	50	57,0	48,4	÷	÷	58,8	49,2	÷	÷	1,8	0,8
IP 2	60	50	57,0	48,4	÷	÷	58,8	49,2	÷	÷	1,8	0,8

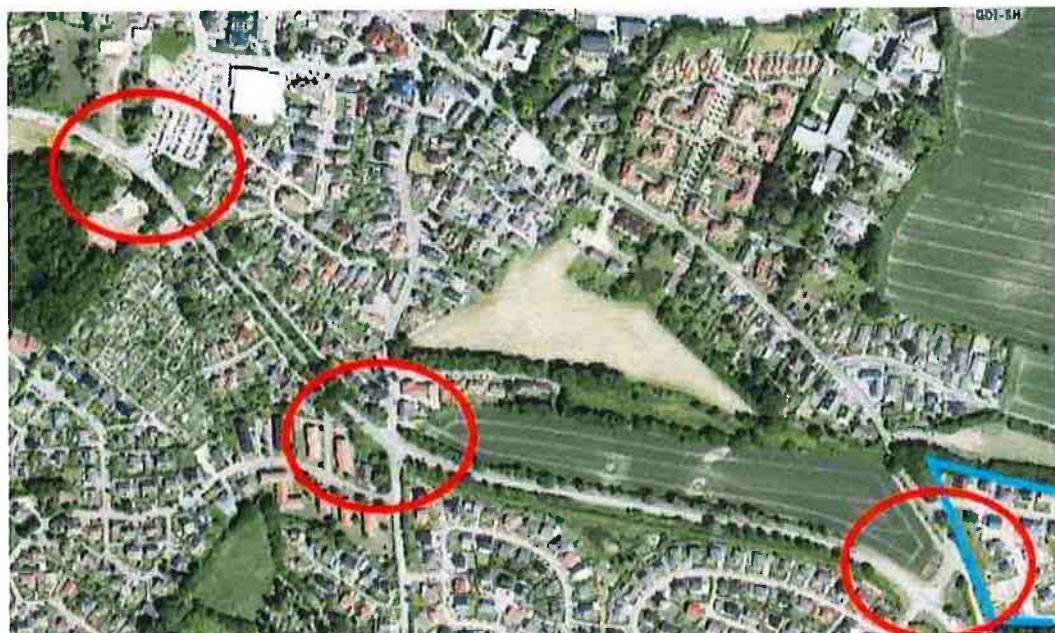
Die Tabelle im Bild 2 zeigt auf, dass die Immissionen, in dem Fall, wenn alle Bewohner die Travemünder Landstraße in Richtung Niendorf nutzen, sich tags um 1,8 dB (A) erhöhen würden und nachts um 0,8 dB (A).

Trotz der Erhöhung der Immissionen werden die Beurteilungswerte für die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht im Prognose-Planfall deutlich um 11 dB unterschritten. Des Weiteren zeigt sich, dass durch den planinduzierten Neuverkehr für den betrachteten Straßenabschnitt der Travemünder

Landstraße keine Überschreitungen der in Bezug genommenen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten sind.

Allerdings wird darauf verwiesen, dass die B 76 so ausgebaut ist, dass zu jeder Zufahrt nach Niendorf und Timmendorfer Strand eine ausgebauter Kreuzung mit Linksbiegespuren und Ampeln bestehen (im Bild 3 rot gekennzeichnet). Zudem kann auf ihr 70 km/h schnell gefahren werden.

Bild 3: Auszug digitaler Atlas Nord vom 28.06.2022



Somit sind erfahrungsgemäß die Anwohner aus dem Plangebiet (im Bild 3 blau gekennzeichnet) bei der Nutzung der B 76 überall schneller am Ziel, als wenn sie die Travemünder Landstraße nutzen würden, da diese zum Teil eng, verkehrsberuhigt und durch Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Brücke und Läden stark frequentiert ist. Folglich ist der im Gutachten angenommene Fall für den planinduzierten Verkehr von 50 % des Verkehrs für die jeweilige Querschnittsbelastung wesentlich realistischer.

Bild 4: Auszug Lärmgutachten (siehe Anlage 2), Tabelle 2

Tabelle 2 Beurteilungspegel Verkehrsgeräuschimmission Vergleich Verkehrsgeräuschimmission Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall mit B-Plan induziertem Neuverkehr (50%)												
Immissionspunkt	Orientierungswert Beiblatt 1 zu DIN 18005 Dorf- und Mischgebiete		Beurteilungspegel Prognose-Nullfall		Überschreitung Orientierungswerte		Beurteilungspegel Prognose-Planfall 50% Quer-Zielverkehr		Überschreitung Orientierungswerte		Pegeleinführung Prognose-Planfall – Prognose-Nullfall	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB	nachts dB
IP 1	60	50	57,0	48,4	+	+	58,0	48,8	+	+	1,0	0,4
IP 2	60	50	57,0	48,4	+	+	58,0	48,8	+	+	1,0	0,4

Danach ist zu anzunehmen, dass die Immissionen sich auf der Travemünder Landstraße in Richtung Niendorf tags um 1,0 dB (A) erhöhen würden und nachts um 0,4 dB (A).

Somit erhöhen sich die Immissionen in der Umgebung des Plangebietes bei Einhaltung der Vorgaben der Orientierungswerte nach der DIN 18005. Gesundheitsbeeinträchtigende Folgen für die angrenzenden Anwohner werden somit nicht ausgelöst.

Trotzdem sind diese 1,0 bis 1,8 dB (A) Immissionserhöhungen abwägungsrelevant. Hierzu wird auf das Ziel der Planung unter Punkt 1.1.1 verwiesen: „die Bereitstellung von finanziertbarem Wohnraum für junge Familien in der Gemeinde Timmendorfer Strand“.

Bei der Bereitstellung von Wohnraum hat sich die Gemeinde an die Ziele des Landesentwicklungsplanes – Fortschreibung 2021 – (LEPs) und dem Regionalplan II zu orientieren. Danach gelten Timmendorfer Strand und Niendorf zusammen als Unterzentrum.

In Text-Ziffer 3.6.1, Ziel 2, des LEPs heißt es:

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtkerne (Kapitel 3.1) sowie die Ortslagen auf den Siedlungssachsen (Kapitel 3.3). Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Kapitel 3.2 Absatz 2).“

„Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.“.

und in Text-Ziffer 3.6.1, Ziel 3, des LEPs:

„Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von

- *bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von*
- *bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)*

gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. (...)"

Somit können nur in Timmendorfer Strand und in Niendorf unbegrenzt bedarfsgerecht Wohnungen entstehen. Die Wohnungsentwicklung in den anderen Orten der Gemeinde, wie z. B. Hemmelsdorf, sind auf die g. 10 % begrenzt.

Somit will der Gesetzgeber, dass sich Wohnungen auf die zentralen Orte konzentrieren. Die Wohnungsentwicklung ist dabei durchaus über Bebauungspläne kontrollierbar; jedoch nicht über Bebauungen nach § 34 BauGB.

Daher ist davon auszugehen, dass des dem Gesetzgeber bewusst ist, dass sich der Bau von neuen Wohnungen auf die zentralen Orte, wie eben Timmendorfer Strand und Niendorf konzentrieren. Gleichzeitig ist diese Konzentration auch gewollt, damit sich die Verkehrswege verkürzen zu Gunsten des Umweltschutzes. Genau daher wurden auch neue Gebiet wie das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO eingeführt. Insgesamt ist daher Abwägungsrelevant, dass von Seiten des Gesetzgebers:

Eine Konzentration des Wohnens und Arbeitens in zentralen Orten gewollt ist,

- dabei weniger Verkehr erzeugt werden soll mit der Folge, dass sich der Verkehr auf die Region selbst nur noch begrenzt,
- und damit verbunden eine Steigerung der Immissionen hingenommen wird.

Weil die Gemeinde sich nur in den Orten Timmendorfer Strand und Niendorf unbegrenzt entwickeln kann, ist sie auf diese Orte bei der Schaffung kompakter Bauflächen begrenzt.

Dabei stehen der Gemeinde nicht unbegrenzt Bauflächen zur Verfügung, die sie bedarfsgerecht entwickeln kann.

Bild 5: Ortsentwicklungskonzept – als Zusammenfassung - vom 05.12.2018



So versucht die Gemeinde bereits seit Jahren die im Bild 5 rot dargestellten Flächen zu erwerben. Entsprechende Untersuchungen zu diesen geeigneten Flächen hat die Gemeinde bereits seit vielen Jahren immer wieder durchgeführt. Als Beispiel zu nennen sind:

- die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanentwurfes mit Vorstellung bei der Landesplanung am 19.02.2013,
- eine Standortanalyse für ein Logistikzentrum der „Metzgerei Wilhelm Brandenburg GmbH & Co. oHG“ in der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 30.10.2014,
- die Untersuchung zu potentiellen Wohnmobilstandorten in der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 18.07.2016

Die Situation der unmöglichen Flächenverfügbarkeit, mit Ausnahme des Plangebietes, war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes bekannt und erforderte daher keine weitergehenden Betrachtungen, die hätten zu neuen Erkenntnissen geführt.

Selbst wenn eine andere, von den rot gekennzeichneten, Eignungsflächen hätte gefunden werden können, würden alle am Ortsrand liegen und damit die Durchquerung anderer Baugebiete für den Zielverkehr zum Plangebiet erfordern mit der Folge der Erhöhungen der Immissionen im Umfeld führen. Somit ist das Problem der Immissionserhöhung im Umfeld eines Baugebietes immer eine Folge einer Neuansiedlung von Wohnungen und somit kaum verhinderbar.

Somit ist festzustellen, dass keine Ausweichstandorte für ein kompaktes Baugebiet in der Gemeinde vorhanden sind, dass

- verfügbar ist und
- im Umfeld weniger Immissionen auf die angrenzende Bebauung verursacht als in diesem Fall.

Bis 2030 sollen sieben bis zehn Millionen Elektrofahrzeuge in Deutschland zugelassen sein, ist das Ziel der Bundesregierung mit Stand vom 28.06.2022. Daher ist davon auszugehen, dass schon eine Mehrheit der Einfamilienhäuser die dafür erforderliche Ladetechnik vorhält und die dafür erforderlichen Fahrzeuge erwirbt. Bei den jetzigen Berechnungen zu den Immissionen ist die Nutzung von Elektro- und Hybridautos noch nicht beachtet. Somit ist die Steigerung des innerörtlichen Zielverkehrs real nicht mehr gleichzusetzen mit einer Erhöhung der Lärmimmissionen.

Fazit: Die rechnerische Erhöhung der Immissionen im Umfeld des Plangebietes um max. 50 % Mehrverkehr durch die Anwohner des Plangebietes in der Travemünder Landstraße um real 1 dB (A) tags und 0,4 dB (A) wird aus städtebaulicher Sicht von der Gemeinde als vertretbar eingestuft, weil die Folgen der Umsetzung dieses Wohngebietes in seiner Art und seinem Maß der baulichen Nutzung zu keinen wesentlichen Gesundheitsschäden im Sinne § 906 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) der Anwohner in der Umgebung führt und nur so zeitnah der erforderliche und kostengünstige Wohnraum für Hauptbewohner in der Gemeinde in einer angemessenen Zeit geschaffen werden kann, denn Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger sind dringend erforderlich, um auch weiterhin zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc., vorhalten zu können. Weiterhin ist die Verringerung von Treibhausgasen gegenüber 1990 um 40 Prozent bis 2020 und um 80 Prozent bis 2050 ein aktuelles Ziel der Bundesregierung. Eine kleine Maßnahme dazu ist auch die Sicherung von kurzen Verkehrswegen zwischen Wohnungen und Arbeitsstätten. Auch dieser städtebauliche Grund erfordert zukünftig die Ansiedlung von neuen Baugebieten in zentralen Orten.

Insgesamt werden daher die Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung als vertretbar eingestuft.

Südlich des Plangebietes grenzt ein Wald. Dieser bleibt gesichert. Allerdings ist eine Unterschreitung des Waldschutzstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz – LWaldG - bei der Bebauung um 5 m geplant, um dieses Gebiet optimal für seine Bürger erschließen zu können.

Der Wald ist durch einen Knick klar abgegrenzt. Um diesen vor weiterem Besucherdruck zu schützen, wurde mit der Unteren Forstbehörde am 07.07.2015 vereinbart, dass

- der dazwischenliegende Knick mit seinem hohen Knickwall als geschütztes Landschaftselement erhalten bleibt,
- an den Parkplätzen der dann angrenzenden Straße im Wohngebiet ein durchgehender 1,20 m hoher Zaun entsteht, der eine weitere Pflege des Knicks ermöglicht,
- nur eine Fußgängerzuwegung vom Wohngebiet zum Wald geplant bleibt und
- eine weitere Fußweganbindung nach Norden entsteht, um den Druck auf den Wald abzumindern.

Somit soll erzielt werden, dass

- die Bewirtschaftung des Waldes nicht erheblich erschwert wird,
- kein zu hoher Erholungsdruck auf den Wald wirkt und
- diesen nicht zu viele Hundebesitzer nutzen.

Bei Umsetzung dieser Vorgaben bestehen auch aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Reduzierung des Waldschutzstreifens nach § 24 LWaldG von 30 m auf 25 m. Die Gemeinde hat daher am 22.03.2016 einen „*Antrag auf Unterschreitung des 30 m Waldschutzstreifens gemäß § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) um 5 m*“ beim Kreis Ostholstein gestellt. Dieser ist am 21.04.2016 (Geschäftszeichen: 01824-16-42) in Aussicht gestellt worden.

Zwecks Reduzierung des Waldabstandes stellt die Gemeinde im Parallelverfahren einen Antrag auf die entsprechende Reduzierung des Waldabstandes bei der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Die Planung erfordert die Beseitigung von zwei Knickbereichen;

- von 32 m für die Zufahrt und
- von 3 m für den Knickdurchbruch in Richtung Wald „Blomenkoppel“.

Knicks sind nach § 21 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG – geschützt. Daher stellte die Gemeinde im Parallelverfahren einen Antrag auf Knickbeseitigung bei gleichzeitigem Nachweis des Ausgleiches. Dieser ist mit dem Geschäftszeichen: 6.21-521-042 am 08.08.2016 von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein in Aussicht gestellt worden.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

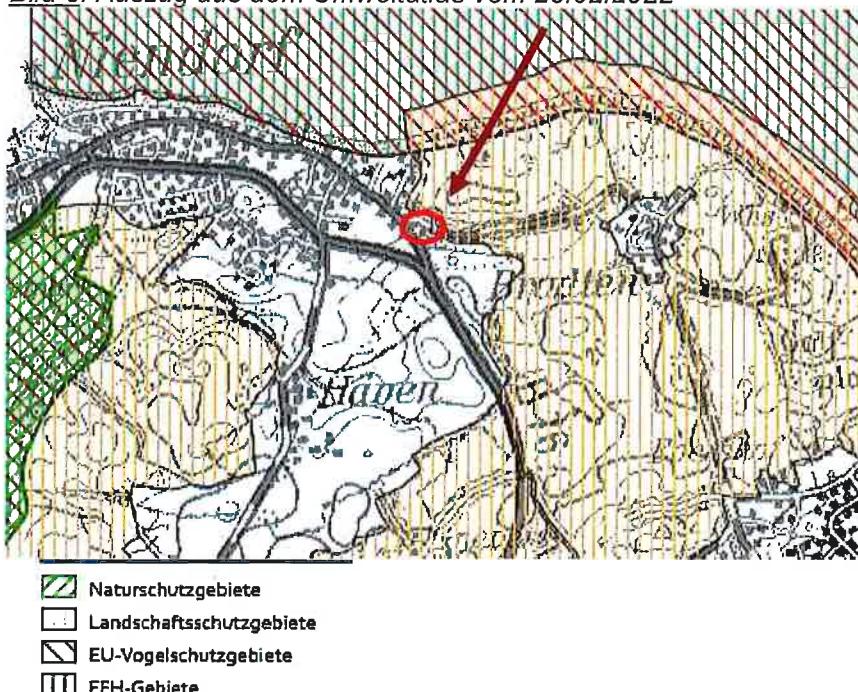
1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Forstschreibung 2021 (LEP) kennzeichnet Niendorf zusammen mit Timmendorfer Strand und Scharbeutz als „Unterzentrum“. Unter der Ziffer 2.2, Ziel 3 heißt es: „Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“. Weiter heißt es unter Ziffer 2.5.2, Ziel 2: „Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte (...).“ Somit ist die Planung im Sinne der Vorgaben des LEP's.

Nach dem Regionalplan II 2004 liegt das Plangebiet im „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“.

Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich keine geschützten Flächen.

Bild 6: Auszug aus dem Umweltatlas vom 28.02.2022



Im Osten grenzt ein Landschaftsgebiet an das Plangebiet. Dieser ist im Regionalplan II zusätzlich als ein regionaler Grüngürtel gekennzeichnet.

1.2.2 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese hat das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein mit Bescheid vom 23.09.2016, Az.: IV 264-512.111-55.016 (65. Ä.) genehmigt (siehe Bild 1).

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 56 an. Durch die planerische Wiederaufnahme eines möglichen Kreisverkehrs, wird durch die Planung die Verkehrsfläche

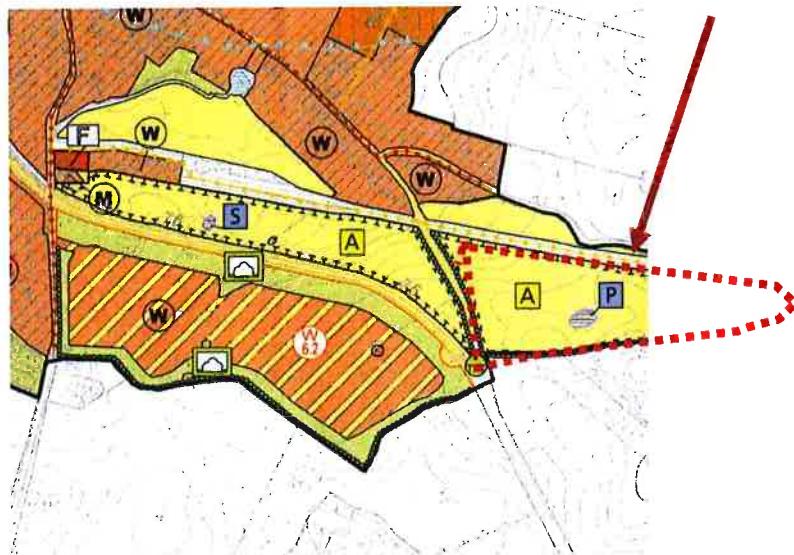
Schlie ... Landschaftsarchitektur



in Richtung des Baugebietes geringfügig erweitert. Betroffen davon ist nur die Grünfläche „Lärmschutzanlage“. Nordöstlich erfolgt zudem eine Umwandlung der Verkehrsfläche in eine Versorgungsfläche für Regenrückhaltebecken. Somit ist die Überplanung des Kreuzungsbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 67 erforderlich.

Bisher gibt es nur einen Entwurf zum Landschaftsplan.

Bild 7: Auszug Entwurf Landschaftsplan mit Stand vom 12.10.2006



Der Landschaftsplan beschreibt in seiner Begründung mit Stand vom 09.02.2007 das Plangebiet als „strukturarme Agrarlandschaft“ (Abb. 5). Durch die Nähe zum Ortszentrum von unter 1.000 m wird ihm jedoch eine Ortsbezogenheit (siehe Abb. 6) zugesichert. Die Begründung empfiehlt das Plangebiet unter Punkt 5.1.3 als Ausgleichsfläche auszuweisen, da die Fläche von untergeordneter Wertigkeit ist und somit ein Ausgleich vor Ort vorgehalten werden könnte.

Weiterhin weist der Landschaftsplan unter „Entwicklungsmaßnahmen für Kleingewässer“ die „Anlage einer Pufferzone“ für das Kleingewässer innerhalb der Ackerfläche aus.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan enthält nicht mehr die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde. Daher ist dieser in der weiteren Bearbeitung entsprechend anzupassen.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Wie im Punkt 1.1.3 dargelegt, grenzt das Plangebiet an einen Wald, zu dem nach § 24 LWaldG ein 30 m breiter Schutzstreifen von Gebäuden freizuhalten ist. Zwecks Reduzierung des Waldabstandes um 5 m hat die Gemeinde am 22.03.2016 einen „Antrag auf Unterschreitung des 30 m Waldschutzstreifens gemäß § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) um 5 m“ beim Kreis Ostholstein gestellt. Dieser ist am 21.04.2016 (Geschäftszeichen: 01824-16-42) in Aussicht gestellt worden.

Der Punkt 1.1.3 verweist ebenfalls auf die vorhandenen Knicks nach § 21 LNatSchG, der an zwei Stellen beseitigt werden soll. Dafür stellte die Gemeinde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 67 einen Antrag auf Knickbeseitigung bei gleichzeitigem Nachweis des Ausgleichs. Eine Befreiung vom Biotopschutz, zwecks Beseitigung der Knicks, ist durch die Untere Naturschutzbehörde mit dem Geschäftszeichen: 6.21-521-042 am 08.08.2016 in Aussicht gestellt worden.

Parallel des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 76, zu der eine Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG – freizuhalten ist. Die Gemeinde hat am 21.03.2016 einen „*Antrag auf den Bau des geplanten Regenrückhaltebeckens bzw. der Lärmschutzwand innerhalb der Anbauverbotszone*“ beim LBV Schleswig-Holstein gestellt. Dieser ist am 31.03.2016 in Aussicht gestellt worden.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zudem eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Rand der Gemeinde. Die Fläche ist begrenzt:

- im Süden durch einen Wald, der im Gemeindegebiet der Gemeinde Ratekau liegt,
- im Norden durch eine ehemalige Bahntrasse, der sich die Kreisstraße 1 sowie das Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck anschließen,
- im Westen durch die Bundesstraße B 76 und
- im Südwesten durch das Neubaugebiet Grönlandring, welches über den Bebauungsplan Nr. 56 errichtet wurde und ebenfalls als Wohnstandort für junge Familien dient.

Somit wird durch diese Fläche die Bebauung am südlichen Rand von Niendorf fortgeführt. Durch die Lage zwischen zwei Gemeinden und den Grün- und Verkehrsstrukturen sind darüber hinausgehende bauliche Entwicklungen in den Außenbereich nicht mehr möglich.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Von der B 76 geht die „*Travemünder Landstraße*“ nach Nordosten ab und führt nach Niendorf. Westlich der „*Travemünder Landstraße*“ verläuft ein Rad- und Fußweg parallel zur Straße. Von der „*Travemünder Landstraße*“ geht - ca. 20 m entfernt vom Kreuzungsbereich mit der B 76 - eine Wegeverbindung nach Südosten ab.

Östlich der g. Straßen grenzt ein Knick. In der Fläche liegt ein nach § 21 LNatSchG geschütztes Kleingewässer.

Südlich und südöstlich der landwirtschaftlichen Fläche grenzt eine Waldfäche an, die in der Gemeinde Ratekau liegt. Nördlich der landwirtschaftlichen Fläche verläuft die alte Bahntrasse. Diese ist mit Gehölzen stark bewachsen. Nordwestlich davon liegt eine Pferdekoppel. Nördlich von der Koppel und der alten Bahntrasse schließt sich die Kreisstraße K 1/Brodtener Straße an, die Niendorf mit Travemünde verbindet.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde das Plangebiet weitgehend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Bild 8: Eigene Fotos vom 13.09.2019



Bild 9: Auszug <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> mit Stand vom 28.02.2022



Schlie ... Landschaftsarchitektur



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist von zwei Seiten umbaut bzw. weitgehend bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Hinweis: Da es sich um eine Wiederinkraftsetzung eines Bebauungsplanes handelt, der weitgehend umgesetzt ist, wird in der Begründung der städtebaulichen Festsetzungen von der ursprünglichen gesamten geplanten Neuplanung in der Wortdefinition ausgegangen.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel sowie in Anpassung an die in der Umgebung dominierenden Nutzungen, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuierung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen

Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich um eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese – für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung – stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292).“

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen“ wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung

ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)"

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragrafen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist sehr attraktiv für den Fremdenverkehr. Durch die Nähe zur Ostsee sind insb. in den Orten Timmendorfer Strand und Niendorf die Grundstückspreise so hoch, dass Bürger, die in der Gemeinde wohnen und arbeiten, sich diese Grundstücke nicht leisten können. Wie bereits erläutert, ist daher die Schaffung von finanziertbarem Wohnraum für junge Familien in der Gemeinde Timmendorfer Strand das Hauptziel der Planung. Um dieses auch umsetzen zu können, bleiben daher Beherbergungsbetriebe jeder Art im Plangebiet ausgeschlossen. Diese sollen – gemäß dem gemeindlichen Planungsziel - vorrangig im direkten Nahbereich zur Ostsee entstehen können (= 1a und 1b-Lage). Eingeschlossen sind damit auch der Ausschluss von Ferienwohnungen, die nach § 13a BauNVO auch als Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Ferienwohnungen können nach § 13a BauNVO allerdings auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus bis zu 40 % neue Ferienwohnungen im Plangebiet entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

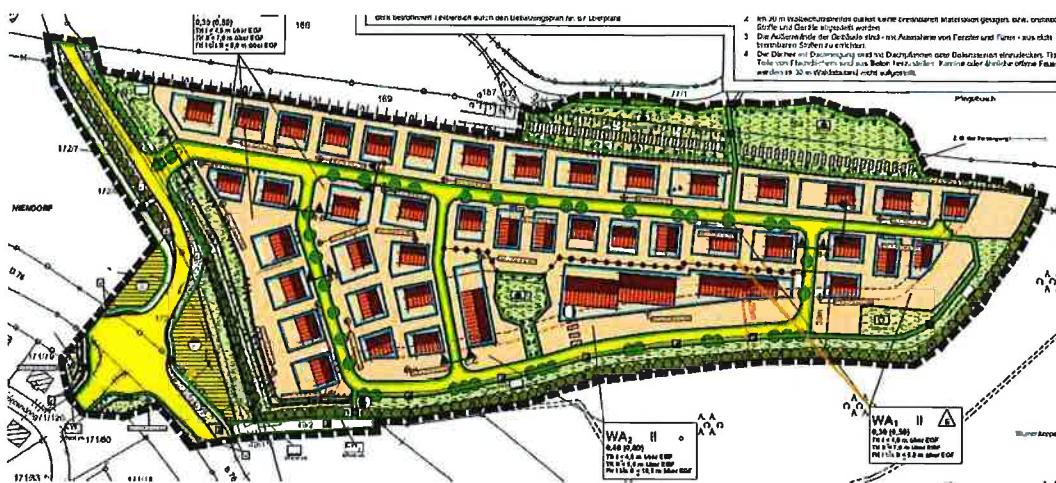
Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil nicht genannten Nutzungen regelt § 4 BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen nur ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Damit sich das Plangebiet in diese Struktur einfügt, wird im Plangebiet nur eine maximal zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Bild 10: Visionen



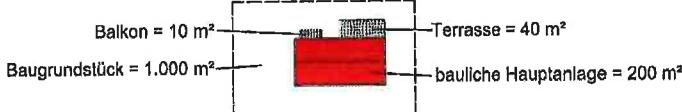
Das städtebauliche Ziel besteht darin, im Plangebiet grundsätzlich Einfamilienhäuser zuzulassen, die nach dem BauGB bis 50 m lang sein dürfen. Dessen Struktur soll jedoch wie folgt geprägt sein:

1. im überwiegenden Teil sollen typische Einfamilienhäuser mit max. zwei Wohnungen dominieren und
2. in einem untergeordneten Teil Mehrfamilienhäuser.

Entsprechend dieser Zielvorgaben erfolgt die Gliederung des Plangebietes in WA₁- und WA₂-Gebiete.

Die WA₁-Gebiete sind nur für Einzelhäuser als Einfamilienhäuser vorgesehen. Daher werden die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt. Die Geschossflächenzahl ermöglicht eine durchgängige Zweigeschossigkeit mit einer bebaubaren Geschossfläche von 0,25 je Vollgeschoss.

Bild 11: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

<p>Berechnung der:</p> <p>Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Grundflächenzahl = Bauliche Anlagen Baugrundstück</td> </tr> </table> <p>Bauliche Anlagen bestehend aus - bauliche Hauptanlagen und - unselbständige Gebäudeteile, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppen etc.</p> 	Grundflächenzahl = Bauliche Anlagen Baugrundstück	<p>Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Geschossflächenzahl = Geschossfläche Baugrundstück</td> </tr> </table> <p>Geschossfläche bestehend aus - bauliche Hauptanlagen und - Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO - OHNE unselbständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstreppen etc.</p>	Geschossflächenzahl = Geschossfläche Baugrundstück
Grundflächenzahl = Bauliche Anlagen Baugrundstück			
Geschossflächenzahl = Geschossfläche Baugrundstück			
<p>Beispiel:</p> $\text{Grundflächenzahl} = \frac{200 + 40 + 10 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{250 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,25$	<p>Beispiel für 1 Vollgeschoss:</p> $\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200 \text{ m}^2 \times 1}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,20$		

Es erfolgt für alle WA₁-Gebiete die Festsetzung einer einheitlichen maximalen Firsthöhe von 9,0 m über Erdgeschoßfußboden. Um eine gewisse optische „Ordnung“ im Plangebiet zu erzielen, werden für die ein- und zweigeschossige Bauweise unterschiedliche Traufhöhen bei gleichzeitiger Regelung der Dachform- bzw. -neigung zugelassen.

In den WA₂-Gebieten ist ein Geschosswohnungsbau planerisch gewollt. Daher erfolgt für den Bereich die Festsetzung einer höheren Grund- und Geschossflächenzahl sowie der möglichen Bauhöhen. Diese Regelungen ermöglichen den Bau einer Wohnung im Dachgeschoss und somit einer höheren Nutzbarkeit dieser Baufläche.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist immer die Geländehöhe, die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten und deren Mitteilung gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 ergibt. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe nur 0,7 m, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, über den festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Da im Plangebiet keine Straße besteht, erfolgt die Festsetzung von Höhenbezugspunkten in der Planzeichnung. Dieser liegt 30 cm über dem natürlichen Gelände, um einen entsprechend hohen Straßenaufbau zuzulassen.

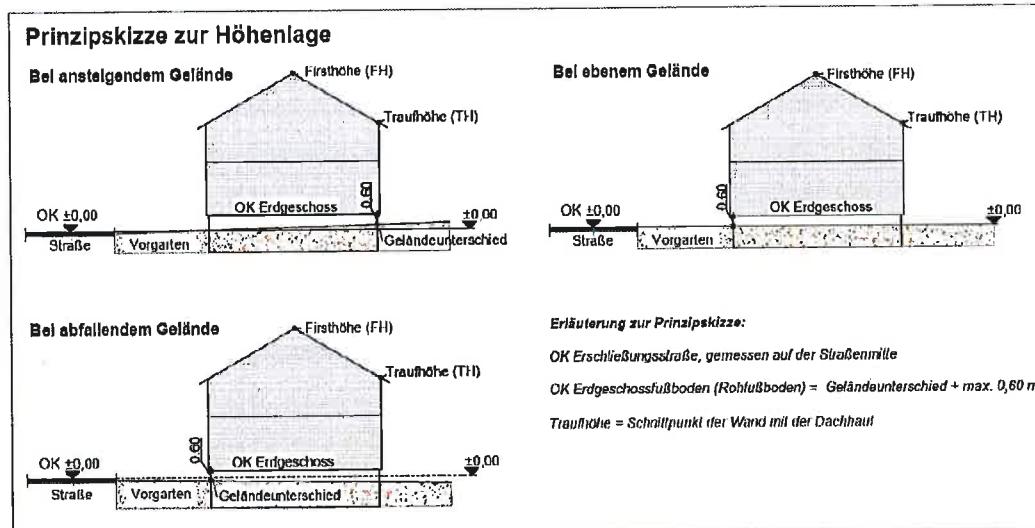
Auf die g. Höhenbezugspunkte bezogen ist der natürliche Geländeverlauf zu ermitteln, bezogen auf die Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bezugspunkt. Daraus resultieren ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
2. bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite

3. bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.“

Bild 12: Prinzipskizze zur Höhenlage



Für die Einzelhausgrundstücke in den WA₁-Gebieten ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= Grundflächenzahl von 0,15) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können. Im WA₂-Gebiet ist ein Geschosswohnungsbau geplant. Hier reicht diese Fläche nicht aus, wenn die erforderliche Stellplatzzahl vor Ort umgesetzt werden soll. Daher erfolgt die Anhebung der versiegelbaren Fläche auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,75 (= 0,40 nur für Stellplätze etc.).

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass

- in den WA₁-Gebieten zur Planstraße ein Mindestabstand – je nach Himmelsausrichtung - gilt und ansonsten zu den geplanten Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von je 3 m. Diese Kleinteiligkeit begrenzt in den Gebieten die mögliche Anzahl und Größe der Gebäude.
- in den WA₂-Gebieten nur zur Planstraße ein Mindestabstand gilt. Ansonsten sind hier kompaktere Gebäude zulässig.

Um jedoch eine gewisse Flexibilität bei der Grundstücksteilung in den WA₁-Gebieten zu belassen, dürfen die seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise verschoben

werden, wenn die städtebaulichen Ziele nicht berührt werden und die festgesetzten Mindestabstände gewahrt bleiben.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

In der Umgebung sind Baugrundstücke von mind. 500 m² üblich. Diese Struktur unterbindet eine übermäßige Verdichtung der Gemeinde und wird daher in den Neubauflächen fortgeführt.

In den WA₁-Gebieten soll der Bau von Einfamilienhäusern erfolgen. Daher wird das Höchstmaß der Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt. In den WA₂-Gebieten wird auf vergleichbare Einschränkungen verzichtet, um diese für eine Mehrgeschossbauweise attraktiv zu belassen.

Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der nachfolgenden Regenwasserkanäle ist trotz Direkteinleitung in die Ostsee eine Drosselung der Niederschlagsabflüsse erforderlich. Daher ist eine Vordimensionierung der Rückhaltebecken erforderlich. Diese ist mit dem Generalentwässerungsplaner abgestimmt worden. Auf Grund dessen wird die Größe des östlich gelegenen Regenrückhaltebeckens nach Süden erweitert. Die erforderlichen Mindestabstände zur Bundesstraße 76 sowie die Auflagen aufgrund der Lage innerhalb der 20-Meter-Anbauverbotszone sind mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Lübeck ebenfalls abgestimmt worden. Die dafür erforderlichen Flächen nordöstlich der B 76 werden als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“, nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB, mit der Zweckbestimmung „Abwasser – Regenwasser“ festgesetzt.

Für die Maßnahme wurde im Rahmen ein Antrag auf eine „Inaussichtstellung für die Bebauung eines Regenrückhaltebeckens in der 20 m Bauverbotszone“ gestellt und genehmigt. Die reguläre Genehmigung liegt vor.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, die Rahmenvorgaben für eine energetisch optimale Stadtplanung zu setzen. Um ein Blockheizkraftwerk in dem Gebiet zu ermöglichen, wird daher eine entsprechende Fläche gesichert, einschließlich dem dafür erforderlichen Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsunternehmens.

Des Weiteren ist der Bau einer Transformatorenstation im Südwesten des Plangebietes erforderlich. Der Standort für die Trafostation wird als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ festgesetzt.

Die südwestliche Ecke des Plangebietes ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 56 rechtswirksam überplant. Dieser beinhaltet die geplante und umgesetzte Erschließung zur B 76. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist nun ein Kreisel geplant, da dieser erfahrungsgemäß

- den Verkehr harmonischer und fließender leitet,
- für die Umgebung leiser ist, da die abrupten Bremsgeräusche wegfallen,
- eine stetige Maßnahme der Verkehrsberuhigung ist
- und keine Kosten durch Energieverbrauch und technische Instand- und Wartungsarbeiten verursacht.

Dafür ist jedoch die Anpassung dem Zuschnitte der Grünflächen „Lärmschutzgrün“ und der Verkehrsflächen erforderlich.

Der betroffene Teil des Bebauungsplanes Nr. 56 wird daher aufgehoben und im Bebauungsplan Nr. 67 neu überplant. Somit gilt nach Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 67 die Neufassung. Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Dass der Bebauungsplan Nr. 56 wieder in Kraft tritt, falls der Bebauungsplan Nr. 67 nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt und gewollt. Die Fläche dient bereits der bestehenden Infrastruktur der Gemeinde. Durch den dann wiederauflebenden Bebauungsplan Nr. 56 bleibt der Gemeinde die Weiternutzung dieser Fläche als Grün- und Verkehrsfläche nach § 30 BauGB gesichert. Diese Regelungsgrundlage ist eindeutiger als die Anwendung des § 35 BauGB.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

In der Umgebung des Plangebietes sind keine klaren Baustrukturen erkennbar. Daher wird von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen zur Fassaden-, Dach- bzw. Einfriedigungsgestaltung abgesehen.

Hauptziel ist die harmonische Gestaltung des Ortsrandes. Daher werden nur Dächer aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien zugelassen, da diese die Nachbarschaft durch Blenden beeinträchtigen könnten. Dieses ist städtebaulich nicht gewollt. Daher werden diese Materialien ausgeschlossen. Abweichungen sind allerdings zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Lediglich die Dachform wird auf gleichschenklige, symmetrische Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad für die baulichen Hauptbaukörper (folglich keine Nebenanlagen, Carports oder Garagen) eingeschränkt, da sie typisch für die kleinteiligen Wohngebiete in Timmendorfer Strand sind. Pultdächer verändern ein Ortsbild hingegen wesentlich. Diese sind städtebaulich hier ebenfalls nicht gewollt.

2.4 Erschließung

Westlich des Plangebietes verläuft die B 76, die in Höhe Teutendorf (südöstlich von Niendorf) auf die B 75 stößt. Über diese Straße besteht ein Anschluss an die A226. In Richtung Nordwesten ist die A1 über die L 181 erreichbar. Nördlich verläuft die K1, die weiter nach Travemünde führt.

Per Bahn ist Niendorf über den Bahnhof in Timmendorfer Strand erreichbar. Von dort können die Buslinien 40 und 5951 genutzt werden.

Das Plangebiet selbst liegt im Osten von Niendorf. Es ist über die Gemeindestraße „Travemünder Straße“ erschlossen, die

- im Nordwesten auf die B 76 bzw.
- im Süden auf die K 1 stößt
- und in Richtung Nordwest in den Ort Niendorf führt.

Parallel der „Travemünder Straße“ führt ein Fuß- und Radweg nach Niendorf hinein.

Somit ist das Plangebiet sehr gut an das regionale Verkehrsnetz und an den Ortskern von Niendorf angebunden.

Die Planung sichert die bestehende „Travemünder Straße“ mit dem Fuß- und Radweg sowie dem dazugehörigen Verkehrsgrün in seinem Bestand als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ mit den jeweiligen Zweckbestimmungen ab. Neu aufgenommen wird die Verkehrsfläche, die für die Errichtung eines Kreisverkehrs erforderlich ist.

Südlich des Plangebietes besteht ein Wald, der zur Gemeinde Ratekau gehört. Seine Bewirtschaftung erfolgt z. Z. über den ehemaligen Verlauf der B 76. Diese gewährleistet jedoch keine Wenderadien für größere Forstfahrzeuge. Durch die Erschließung des Plangebietes im Norden würde sich diese Situation noch verschärfen. Um eine verkehrssichere Zufahrt von der B 76 in den Wald und umgekehrt zu sichern, wird eine direkte Zufahrt zur B 76 vorgesehen. Da nur eine temporäre Zufahrt zum Wald erfolgt, wird die Neuordnung in dieser Form städtebaulich favorisiert.

Die Erschließung des Baugebietes wird ebenfalls als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ mit den jeweiligen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über eine ausreichend dimensionierte Planstraße, die einen zügigen Abfluss von den übergeordneten Straßen sichert. Dazu sind getrennte Fahrbahnen von mind. 3 m Breite vorgesehen.

Die innere Hauptschließung erfolgt über einen Ring in einer Breite von ca. 5 m. Hier ist eine Mischnutzung vorgesehen, die durch Straßenbäume gegliedert wird. Die vom Hautring abgehenden Stichstraßen werden in einer Breite von 3,5 m vorgesehen, einschließlich einer Wendemöglichkeit, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Diese Fahrbahnbreiten sind vertretbar, da die Straßen die Fahrbahnlängen von 50 m nicht überschreiten. Für die Straße, die den Innenring gliedert, ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Daher ist hier eine ordnungsrechtliche Regelung für eine Einbahnstraße zu empfehlen.

Innerhalb der Straßen selbst sollen keine Parkplätze entstehen. Diese werden konzentriert in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

Hier sollen auch Standplätze für Elektroautos, einschließlich Ladestation, sowie für das Carsharing ausgewiesen werden. Damit soll das ökologische Gesamtbewusstsein im Baugebiet gezeigt und gefördert werden.

Im Plangebiet ist ein Fußweg im Südosten geplant, der eine sichere Fußwegeverbindung zum Spielplatz gewährleistet. Ein weiterer Fußweg ist im Norden – in Richtung K 1 – geplant. Von der K1 besteht ein Fußweg in Richtung Nordost – über die Felder – zur Ostsee. Langfristig bietet sich auch der Bau eines separaten Fußweges – parallel der K 1 – bis zum Ortseingang Niendorf an, um das Plangebiet noch intensiver mit dem Ort Niendorf zu vernetzen.

Bereits auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der Grundstückszufahrten – im Einklang mit den geplanten Bäumen -, um frühzeitig ein koordiniertes Zusammenspiel zwischen Ausbauplanung und Bauplanung der zukünftigen Bauherren zu lenken.

Die Planung bereitet den Bau von

- max. 41 Einzelhäusern mit je 2 WE = max. 82 Wohnungen
- und 1 bis 3 mehrgeschossigen Gebäuden mit einer zulässigen Bruttofläche (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) von ca. 6.560 m² vor. Wird eine Bruttogeschoßfläche von 90 m² je Wohnung angenommen, wären hier ca. 73 Wohnungen möglich.

Somit bereitet die Planung den Bau von max. 155 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times 155 \\ \text{MGS (Pkw/h)} &= 54,3 \text{ Pkw/h} \end{aligned}$$

Diese 54,3 Pkw mehr können sich über die Straße „Travemünder Straße“ und die B 76 jeweils in zwei Richtungen verteilen sowie über die K 1. Alle Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

2.4.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet können max. 155 Wohneinheiten entstehen. Für diese sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 26 bis (: 3 =) 52 Parkplätze nachzuweisen. Im geplanten Parkstreifen, der im Umkreis von 300 m liegt, ist ausreichend Platz, um theoretisch ca. 90 Parkplätze bauen zu können. Die erforderlichen Parkplätze können somit im Plangebiet untergebracht werden.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Das Planungsziel besteht darin,

- ein Wohngebiet mit klar erkennbaren Grünstrukturen zu schaffen:
 - Durchgrünung des Wohngebiets durch Baumpflanzungen in den Straßenräumen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen
 - Gliederung der Straßenräume zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit
 - Gliederung der Parkplätze am Waldrand
 - Anlage eines „Grünzugs“ mit Fußweg und Spielplatz im Waldabstandsstreifen
- die geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG) weitestgehend zu erhalten und zu entwickeln:
 - Schutzstreifen an den vorhandenen Knicks einschließlich Waldrandknick anzulegen
 - das geschützte Kleingewässer durch Einzäunung gegenüber schädigenden Einflüssen zu sichern
 - die Gehölzbestände an der ehemaligen Bahntrasse zu sichern
- den Ausgleich im Außenbereich zu ermöglichen, um hier eine ungestörte Entwicklung von Fauna und Flora zu gewährleisten.

Mit diesem Hintergrund werden die westlich und südlich angrenzenden Knicks festgesetzt und durch die Sicherung von „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Schutzstreifen“ vor übermäßigem Nutzungsdruck gesichert.

Wie bereits in Punkt 1.1.3 dargelegt, ist die Entfernung von zwei Knickabschnitten (Gesamtlänge 35 m) geplant, die gemäß dem LNatSchG beantragt sind und ausgeglichen werden sollen.

Mittig im Plangebiet liegt ein nach § 21 LNatSchG geschütztes Kleingewässer. Entsprechend wird dieses als Biotop nach dem BNatSchG signiert und als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Wasserfläche / Biotop“ festgesetzt sowie als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes verlief eine ehemalige Bahntrasse, die zwischenzeitlich bewachsen ist. Auch hier erfolgt die Festsetzung als „Gehölzfläche“ sowie als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“, um den aktuellen Bestand zu sichern.

In der westlichen Grenze des Baugebietes sind Lärmschutzwände oder -wälle geplant, die innerhalb der „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzgrün“

einschließlich Lärmwand/-wall - zu integrieren sind. Die Lärmschutzwände in den „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzgrün einschließlich Lärmwand/-wall -“ westlich der B 76 sind bereits vorhanden. Die Entfernung von Knicks zugunsten des Baus von Lärmschutzeinrichtungen erfolgt nicht.

Die festgesetzten Höhen der Lärmschutzwände/-wälle sind in Gutachten ermittelt worden und textlich entsprechend festgesetzt. Als Bezugspunkte für die Höhen der Maßnahmen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die punktuelle Ermittlung der Höhe erfolgt identisch, wie unter Punkt 2.1.2 bereits beschrieben.

Die Grünflächen "Schutzstreifen" und "Lärmschutzgrün" sind extensiv zu pflegen, d.h. ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, um die Artenvielfalt zu erhöhen. Sollte das Aufkommen des Jakobs-Kreuzkrautes beobachtet werden, ist eine Mahd spätestens Ende Juni, d.h. zum Beginn der Blütezeit, notwendig.

Ein Kinderspielplatz ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes in der „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen; weit ab von den Immissionen der Straßen und nahe am Wald gelegen. So soll ein freies, uneingeschränktes Spielen möglich sein.

Um die klare Gebietsstruktur zu betonen, ist der Innenring – bis auf den südlichen Bereich – mit Bäumen zu gliedern. Für diese sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 56 werden als Einfriedungsmaßnahmen, wenn diese gewünscht sind, Laubgehölze – bei Bedarf – mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder bepflanzte Steinwälle zugelassen. Diese Einfriedungsformen sichern eine offene und durchgrünte Gestaltung der Straßenräume. Daher werden diese Strukturen hier fortgesetzt.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ vom 29.08.2016

„Methodik zur Ermittlung des Ausgleichs (Siehe dazu auch Anlage 1):

Mit der Wohngebietsentwicklung und der Anlage eines Kreisverkehrs ist eine großflächige Veränderung der Nutzungen und Geländeoberflächen verbunden. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ vom 09.12.2013 herangezogen. Die Kompensation für Eingriffe in Knicks richtet sich nach den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 13.06.2013. Danach werden für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zunächst die Flächengrößen aller Biotope- und Nutzungstypen ermittelt. Diese werden zur Bestimmung der Eingriffsintensität mit einem Faktor multipliziert, der dem Biotopwert entsprechend hoch angesetzt wurde. Aus der Summe aller Teilflächen ergibt sich der gesamte Ausgleichsbedarf.

In einem zweiten Schritt wurden analog zur obigen Flächenermittlung alle Flächen im Geltungsbereich ermittelt, die nach Abschluss der Umgestaltung einen Wert für den

Naturhaushalt besitzen. Auch diesen wurde dem künftigen Biotopwert entsprechend ein Ausgleichsfaktor zugewiesen.

Bestandsflächen				
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (m ²)	
AAl , Lehmacker WA-1, GRZ 0,3	27.950 m ²	0,45	12.578 m ²	
AAl , Lehmacker WA-2, GRZ 0,4	5.970 m ²	0,75	4.478 m ²	
AAl , Lehmacker Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebiets	6.660 m ²	0,5	3.330 m ²	
AAl , Lehmacker Regenrückhaltebecken	435 m ²	0	0 m ²	
SV-R , Verkehrsgrün Regenrückhaltebecken	955 m ²	0	0 m ²	
SV-R und RHm , Verkehrsgrün Straßenverkehrsflächen	330 m ²	0,3	110 m ²	
HGy , Gebüsch, Feldgehölz Regenrückhaltebecken	50 m ²	1,5	75 m ²	

Bestandsflächen				
Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (m ²)	
HGy , Gebüsch, Feldgehölz Wegeverbindung nach Norden	150 m ²	2,0	300 m ²	
HW , Knick	68 m	2,0	136 m	
Summe des Ausgleichsbedarfs			20.871 m²	

Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches			
Art des Ausgleiches	Fläche (m²)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf (m²)
Grünflächen:			
Knickschutzstreifen, extensiv gepflegte Grünflächen	2.815 m ²	1	2.815 m ²
Baumpflanzungen im Straßenbereich 41St à 20 m ²	820 m ²	1	820 m ²
Summe des erbrachten Ausgleiches			3.635 m²
Ausgleichsbedarf abzgl. erbrachten Ausgleiches			20.871 m² - 3.635 m²
verbleibender Ausgleichsbedarf:			17.236 m²
Ausgleich für die Beseitigung von Knicks			
Neuanlage eines Knicks am Rand des B-Plans 67	20 m	1	20 m
Anlage von 34 m Knick am RRB Hainholzweg	34 m	1	34 m
Aufwertung von 65 m Knick am Waldrand „Blomenkoppel“	65 m	0,25	16 m
Summe Ausgleich Für Eingriffe in Knicks:			70 m

Mit der Durchführung dieser Maßnahmen ist der erforderliche Ausgleich nicht erbracht.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über den Flächenpool der Gemeinde Timmendorfer Strand im Warnsdorfer Moor (11.707 m²) und das Ökokonto „Gömnitzer Berg“ (5.529 m²) abgegolten. Die Gemeinde führt dazu aktuell Verhandlungen. Für die verbleibenden Eingriffe in Knicks ist ein Ausgleich von 70 m zu erbringen. Es wurden bereits 34 m in Hemmelsdorf am Hainholzweg angelegt. Am Rand des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 67 können weitere 20 m Knick neu angelegt werden. Weiterhin kann der Knick auf einer Länge von 65 m (Anrechnung 1:0,25, entsprechend 16 m) aufgewertet werden. Damit ist der Ausgleich erbracht.

Das Landschaftsbild ist nach Abschluss der Maßnahme im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes neu gestaltet.“

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet soll als Wohnstandort für Familien mit Kindern entwickelt werden. Die Grundstücke in den WA-Gebieten sind groß genug, um Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Das Baugebiet ist fußläufig gut erschlossen. So können zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

Ein neuer Spielplatz ist geplant.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches die Auswirkungen aus dem Plangebiet und auf das Plangebiet untersucht hat.

Gemäß der Anlage 2, werden folgende Maßnahmen empfohlen, um die Auswirkungen der Umgebung auf das Plangebiet zu reduzieren:

„7 Maßnahmen“

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend der vorangegangenen schalltechnischen Untersuchung [7] bestehen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser schalltechnischen Untersuchung südlich der Zufahrt zum Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand mit ca. 3,25 m Höhe gegenüber der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen durch die B 76 und der Travemünder Landstraße, vergleiche Anlage 1.1. Die vorhandene Lärmschutzwand bietet entsprechend Anlage 1.3 eine ausreichende Abschirmwirkung um die Tages-Orientierungswerte in der Immissionshöhe von 2,00 m (ebenerdige Außenwohnbereiche) einzuhalten. Die vorhandene Lärmschutzwand ist im Bezug auf die Lage und Höhe im Rahmen eines Abwägungsprozesses der Gemeinde Timmendorfer Strand entstanden. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von einer zusätzlichen oder einer höheren Lärmschutzwand sind von Seiten der Gemeinde Timmendorfer Strand nicht erwünscht.

Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln $L_r > 55 \text{ dB(A)}$, (entspricht Außenwohnbereichen ab dem ersten Obergeschoss für Wohnungen der ersten Baureihe im Westen des Plangebietes) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem den Wohnungen zugehörigen Außenwohnbereichen den Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) nicht zu überschreiten. Analog zu den Regeln maßgeblicher Außenlärmpiegel nach Abschnitt 4.4.5.1 DIN 4109-2:2018 [6] kann für die von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten der Beurteilungspegel L_r ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB gemindert werden.

(Anmerkung für den Planer: Die Prognoseergebnisse zeigen eine gute Übereinstimmung zwischen den Beurteilungsgrößen maßgeblicher Außenlärmpiegel $La = 61 \text{ dB(A)}$ (entspricht Lärmpiegelbereich LPB III) und den Beurteilungspegel $L_r = 55 \text{ dB(A)}$ tags. Für die textlichen Festsetzungen empfiehlt es sich, im Sinne von DIN 4109, den Bezug auf den maßgeblichen Außenlärmpiegel $La \geq 61 \text{ dB(A)}$

zu wählen. Alternativ kann sich textlich auf einen täglichen Beurteilungspegel $L_r \geq 55 \text{ dB(A)}$ bezogen werden und in der Planzeichnung eine weitere Isophone mit dem Beurteilungspegel $L_r = 55 \text{ dB(A)}$ tags aufgenommen werden.

Die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte im geprüften Lastfall mit vorhandener Lärmschutzwand können durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

7.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach Abschnitt 4.4.5.2 der DIN 4109-2:2018 [5]. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a wird wie folgt verfahren. Es wird für die Tages- und Nachtzeit der maßgebliche Außenlärmpegel nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018 [5] gebildet. Dabei kommt es zur Anwendung folgender Vorgabe: Wenn die Differenz der prognostizierten Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB beträgt, sind die nächtlichen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 10 dB zu versehen. Es wird diejenige Tageszeit bestimmt, die die höhere Anforderungen ergibt. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist ein Zuschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen.

In nachfolgender Tabelle ist die Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den straßennahen Bereich der südwestlichen Baugrenze exemplarisch dargestellt.

Tabelle 3 Bildung resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2:2018 [5]					
Lärmquelle	Beurteilungspegel		Differenz $L_{rT} - L_{rN}$	Außenlärmpegel	
	tags L_{rT}	nachts L_{rN}		tags L_{aT}	nachts L_{aN}
Straße	58,0	50,6	7,4	58,0	60,6
		gerundet		58	61
		maßgeblicher Außenlärmpegel L_a			64

Im vorliegenden Fall ergeben sich höhere maßgebliche Außenlärmpegel aus den Prognoseergebnissen für die Nachtzeit. Die für die Festsetzung im Bebauungsplan ausschlaggebenden, maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Plangebietes sind in Anlage 1.8 dargestellt.

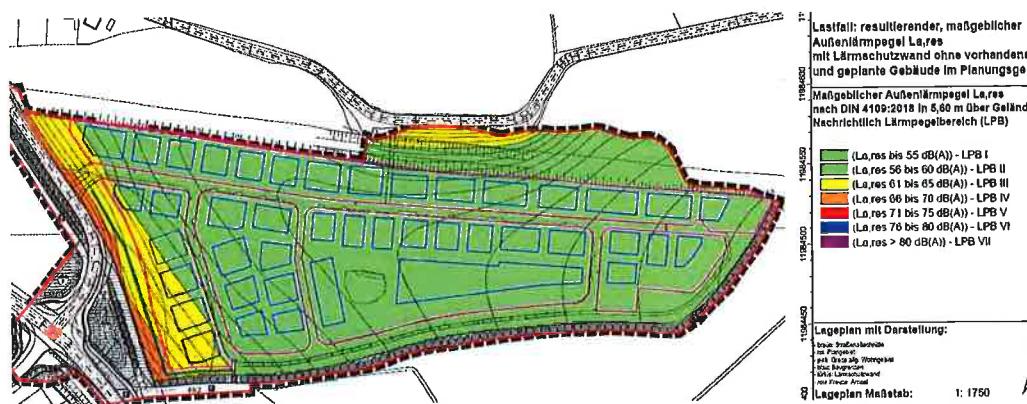
7.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Vorliegende Untersuchung zeigt, dass im Bereich der westlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] zu erwarten sind. Im Rahmen des in Abschnitt 7.1 genannten Abwägungsprozesses der Gemeinde Timmendorfer Strand fallen weitere aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) der ersten Baureihe im Westen des Plangebietes vorzugsweise zu den lärmabgewandten, östlichen Gebäudeseiten zu orientieren. Auf Grund der verbleibenden

Orientierungswertüberschreitungen wird die Festsetzung von passiven Maßnahmen empfohlen.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 [4] für die in Anlage 1.8 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel festzusetzen.

Bild 13: aus Anlage 2 die „Anlage 1.8)



Die Ergebnisse zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- im straßennahen Bereich der B76 und der Travemünder Landstraße innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 64 dB(A)

Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

(Anmerkung für den Planer: Es ist ein vorhabenbezogener Nachweis des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der tatsächlich zur Ausführung kommenden Baukörper – beispielsweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – möglich, um detaillierte Aussagen für einzelne Fassaden zu ermitteln.)

Aus der Mindestanforderung nach DIN 4109-1:2018 [5] an das gesamte bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 30 dB lässt sich ein zulässiger maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A) ableiten. Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln La kleiner gleich 60 dB(A), ab der zweiten Baureihe der westlichen Plangrenze (vergleiche Anlage 1.8), werden durch übliche Bauweisen (in Verbindung mit Wärmeschutzbauvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen im B-Plan sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

In den straßennahen Bereichen der westlichen Plangrenze mit maßgeblichen Außenlärmpegeln La größer 60 dB(A), entspricht der erste Baureihe an der

westlichen Plangrenze (vergleiche Anlage 1.8), sind die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018 [4] zu stellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für Fassadenbereiche mit nächtlichen Beurteilungspegeln $L_r \leq 50$ dB(A) ist aus schalltechnischer Sicht eine nächtliche Lüftung über Fenster in Spaltlüftungsstellung möglich [9]. An der süd- und westlichen Baugrenze der südlichen Parzellen der ersten Baureihe zur B76 und der Travemünder Landstraße am westlichen Rand des Plangebietes sind ab dem 1.OG nächtliche Beurteilungspegel $L_r > 50$ dB(A) zu erwarten, vgl. Anlage 1.7. Für zum Schlafen genutzte Räume an diesen Fassaden, sind ab dem 1.OG schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß R_w, ges des Außenbau-teils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Für zum Schlafen genutzte Räume an den nörd- und östlichen (straßenabgewandten) Fas-saden des 1. OG, dem komplette EG, sowie für das restliche Plangebiet sind keine nächtlichen Beurteilungspegel L_r größer 50 dB(A) zu erwarten.

Wenn im Rahmen eines Einelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächli-chen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz re-sultieren, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. In Anlage 5 sind For-mulierungsvorschläge für die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018 [4] gegeben.“

Zudem wurde die Auswirkung des zusätzlichen Fahrzeugverkehrs aus dem Plange-biet auf die Umgebung untersucht. Dabei kommt der Punkt „6.4.2 Beurteilungspegel durch planinduzierten Neuverkehr“ zu folgendem Ergebnis:

„Die Beurteilung der zusätzlichen Geräuschbelastung durch den planinduzierten Neuverkehr aus B-Plan Nr. 67 erfolgt für die in Anlage 1.2 dargestellten maßgeb-lichen Immissionsorte an der Travemünder Landstraße. Im weiteren Umfeld der an- geschlossenen Straßenabschnitte der B76 und der Brodtener Straße erfolgt eine Vermischung des planinduzierten Verkehrs mit dem übrigen Verkehr.“

Für die relevanten Straßenabschnitte der Travemünder Landstraße werden als Prognose-Nullfall die Angaben zur Verkehrsbelastung (Prognosehorizont 2030) für den Zustand ohne das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 67 aus Anlage 2.3 übernommen. Der Prognose-Planfall ergibt sich aus der Summe von Prognose-Nullfall und der Verkehrsbelastung des planinduzierten Neuver-kehrs entsprechend Anlage 4.

Der Beschluss [10] des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes äu-ßert sich hingehend der Frage, wann Immissionen nach Art, Ausmaß oder Dau-er als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BlmSchG [14] einzustufen sind. In diesem Zusammenhang werden die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] benannt. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte. Es wird weiter-hin ausgeführt, dass Immissionen dann nicht mehr hinzunehmen sind, wenn ge-sunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt sind. Ein eindeutiger Grenzwert ließe sich nicht benennen. In der Folge werden in [10] die Werte der Gesundheits-schwelle für einen Dauerschallpegel der Gesamtbelaustung von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht als aus grundrechtlicher Sicht kritische Werte benannt.

Es wird weiter ausgeführt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall gewahrt sind, wenn die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] für Dorf- oder Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht für Verkehrslärm unterschritten werden. Zur Abwägungsbeachtlichkeit der Verkehrslärmzunahme werden die Ausführungen aus dem Beschluss des BVerwG [11] herangezogen. Hierzu wird in [11] ausgeführt, dass auch eine Pegelzunahme von weniger als 3 dB abwägungsbeachtlich sein kann. Es wird eine Pegelzunahme in Höhe von 1,5 dB benannt.

Nachfolgende Tabelle 1 fasst die Ergebnisse der Prognose der Straßenverkehrsgeräuschimmission für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall im Vergleich mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] für Dorf- und Mischgebiete zusammen. Dabei wird für den planinduzierten Verkehr davon ausgegangen, dass 100 % des Verkehrs für die jeweilige Querschnittsbelastung vorliegen. Abbiegebeziehungen an der Zuwegung zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 werden nicht berücksichtigt.

Tabelle 1: Beurteilungspegel Verkehrsgeräuschimmission Vergleich Verkehrsgeräuschimmission Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall mit B-Plan Induziertem Neuverkehr (100%)												
Immissionspunkt	Orientierungswerte Beiblatt 1 zu DIN 18005 Dorf- und Mischgebiete		Beurteilungspegel Prognose-Nullfall		Überschreitung Orientierungswerte		Beurteilungspegel Prognose-Planfall 100% Quell-/Zielverkehr		Überschreitung Orientierungswerte		Pegelerhöhung Prognose-Planfall – Prognose-Nullfall	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB	nachts dB
IP 1	60	50	57,0	48,4	+	+	58,8	49,2	+	+	1,8	0,8
IP 2	60	50	57,0	48,4	+	+	58,8	49,2	+	+	1,8	0,8

Tabelle 1 zeigt auf, dass im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von rund 57 dB(A) am Tage und 48 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Die Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete am Tage von 60 dB(A) und 50 dB(A) in der Nacht werden am Tage um 3 dB und in der Nacht um 2 dB unterschritten. Im Prognose-Planfall ergeben sich Beurteilungspegel von rund 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht. Die entsprechenden Orientierungswerte werden am Tage und in der Nacht um 1 dB unterschritten. Die Pegelzunahme beträgt am Tage 1,8 dB und in der Nacht 0,8 dB. Die Beurteilungswerte für die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht werden im Prognose-Planfall deutlich um 11 dB unterschritten.

Nachfolgende Tabelle 2 zeigt ergänzend die Ergebnisse der Prognose der Straßenverkehrsgeräuschimmission für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall im Vergleich mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005

[2] für Dorf- und Mischgebiete für den Fall, dass für den planinduzierten Verkehr 50 % des Verkehrs für die jeweilige Querschnittsbelastung vorliegen. Damit wird eine Abbiegebeziehung an der Zuwegung zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 berücksichtigt, die davon ausgeht, dass jeweils die Hälfte des planinduzierten Verkehrs nach Norden bzw. Süden an-/abfährt.

Tabelle 2: Beurteilungspegel Verkehrsgeräuschimmission Vergleich Verkehrsgeräuschimmission Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall mit B-Plan induziertem Neuverkehr (50%)													
Immissionspunkt	Orientierungswert Beiblatt 1 zu DIN 18005 Dorf- und Mischgebiete		Beurteilungspegel Prognose-Nullfall		Überschreitung Orientierungswerte		Beurteilungspegel Prognose-Planfall 50% Quell-/Zielverkehr		Überschreitung Orientierungswerte		Pegelerhöhung Prognose-Planfall – Prognose-Nullfall		
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB	nachts dB	
IP 1	60	50	57,0	48,4	+	+	58,0	48,8	+	+	1,0	0,4	
IP 2	60	50	57,0	48,4	+	+	58,0	48,8	+	+	1,0	0,4	

Tabelle 2 zeigt auf, dass im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel von rund 57 dB(A) am Tage und 48 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Die Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete am Tage von 60 dB(A) und 50 dB(A) in der Nacht werden am Tage um 3 dB und in der Nacht um 2 dB unterschritten. Im Prognose-Planfall ergeben sich Beurteilungspegel von rund 58 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht. Die entsprechenden Orientierungswerte werden am Tage um 2 dB und in der Nacht um 1 dB unterschritten. Die Pegelzunahme beträgt am Tage 1,0 dB und in der Nacht 0,4 dB. Die Beurteilungswerte für die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht werden im Prognose-Planfall deutlich um 12 dB am Tage und 11 dB in der Nacht unterschritten.“

Somit erhöhen sich die sich die Immissionen tags im Bereich der Travemünder Landstraße tags um 1,8 dB (A) und nachts um 0,8 dB (A), wenn alle Bewohner die Travemünder Landstraße in Richtung Niendorf nutzen und tags um 1,0 dB (A) und nachts um 0,4 dB (A), wenn nur 50 % der Anwohner diese Straße fahren.

Auf die städtebauliche Betrachtung dieses Tatbestandes wird auf die Abwägung zu diesem Punkt unter Ziffer 1.1.4 verwiesen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die RWE Deutschland AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein. Das aus dem B-Plangebiet abfließende Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltesystem mit integrierten Drosseleinrichtungen in ein bestehendes Regenwassersystem abgeleitet.

Für diese Niederschlagswasserableitung des B-Plangebietes Nr. 67 besteht eine wasserrechtliche Genehmigung vom 12.01.2017. Da diese wasserrechtlichen Bescheide noch sehr aktuell sind, wird von Seiten der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein mit Mail vom 20.06.2022 darauf verzichtet, einen erneuten Antrag auf Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach Einführungserlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ Punkt 2, Abs. 2 vom 10.10.2019, einzufordern.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Timmendorfer Strand wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen. Auf Grundlage dessen sind in der Projektplanung die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu ermitteln und umzusetzen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Erschließungsstraßen oder Erschließungswege müssen auch bei parkenden Fahrzeugen breit und traghafte genug für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen sein. Das Lichtraumprofil ist nicht durch Bäume, Verkehrszeichen, Ampelanlagen, etc. einzuschränken und in Stichstraßen muss der Wendeplatz einen Durchmesser von mindestens 20,0 m aufweisen. Sollte sich bei den späteren Abfall- und Wertstoffsammlungen herausstellen, dass ein Befahren der geplanten Erschließungsstraßen mit unseren Großraum- Sammelfahrzeugen aus Sicherheitsgründen abzulehnen ist, werden die Sammlungen nur in den nächstgelegenen, ausreichend befahrbaren öffentlichen Straßen durchgeführt. Hierfür sind Stell- oder Sammelplätze zu errichten, welche mit uns abzustimmen sind. Betroffene Kunden haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen im Seitenbereich (Bankett/Gehweg) dieser Straßen zur Abholung bereitzustellen. Ihnen ist anzuraten die betreffenden Anwohner darüber zu informieren, dass die Behältnisse nach der Abfuhr auch wieder entfernt werden und dies kein „Dauerstandplatz“ ist, zum Beispiel mit einem Schild „Sammelstellplatz nur am Tage“

Schlie ... Landschaftsarchitektur



der Abfuhr". Vorgenanntes trifft auf die beiden westlich und östlich gelegenen Stichwege zu. In der Zufahrtsstraße sind nur Bäume zu pflanzen, welche das Fahrraumprofil auch zukünftig nicht einschränken.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.6 Fernwärme

Im Plangebiet wird ein Standort für ein Blockheizkraftwerk vorgesehen, um eine öffentliche Fernwärmeverversorgung vor Ort aufbauen zu können.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Hinweis: Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln —“ (Stand 2003). Sofern für die Anlage von Baustraßen und Lagerflächen Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.3 Archäologie

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6

BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt für die nördlich gelegenen Grünfläche.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.

7

UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

zur UMWELTPRÜFUNG (UP) zum B-Plan Nr. 67 der Gemeinde Timmendorfer Strand: „Blumenkoppel“

(Siehe dazu auch Anlagen 1)

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ vom 29.08.2016

„Einleitung: Die Gemeinde Timmendorfer Strand plant die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes „Blumenkoppel“. Im Vorwege der Planung sind zwei Alternativstandorte geprüft worden, die aber aus städtebaulichen Gründen verworfen wurden. Auf der „Blumenkoppel“ soll vor allem bezahlbarer Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Darüber hinaus soll die verkehrliche Situation an der B 76 durch die Anlage eines Verkehrskreisels neu geordnet werden. An der Einmündung der Travemünder Landstraße in die B 76 sollen zudem zwei Regenrückhaltebecken zur Retention anfallenden Niederschlagswassers geschaffen werden.

Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt 62.700 m², wobei auf das WA-1 27.950 m², auf das WA-2 5.970 m², auf Grünflächen 14.190 m², auf Versorgungsflächen 2.090 m² und auf Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün 12.500 m² entfallen.

Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im Sommer 2014.

Inhalte und Ziele des B-Planes, Ziele des Umweltschutzes		
1.1	Größe des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 67	ca. 6,3 ha
1.2	Städtebauliche Ziele	Mit der Erschließung des B-Plans Nr. 67 soll bezahlbarer Wohnraum für junge Familien in der Gemeinde Timmendorfer Strand geschaffen werden, um die Durchmischung der Bevölkerung in der touristisch geprägten Strandgemeinde zu erreichen. Die verkehrliche Anbindung der Travemünder Landstraße an die B 76 soll mit der Anlage eines Verkehrskreisels verbessert werden und für einen besseren Verkehrsabfluss sorgen.
1.3	Darstellung im Landschaftsplan	Der im Entwurf (2007) vorliegende Landschaftsplan der Gemeinde weist die „Blumenkoppel“ als potenzielle Ausgleichsfläche aus. Für das Kleingewässer innerhalb der Fläche liegende Kleingewässer wird die Anlage eines Pufferstreifens empfohlen.
1.4	Im B-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.4.1	Natura 2000 Gebiete	Nördlich des Plangebiets liegt das Natura 2000-Gebiet DE 1931-301 „Ostseeküste am Brodtener Ufer“ (Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet). Die Entfernung beträgt ca. 500m.
1.4.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhanden.
1.4.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.
1.4.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 15 LNatSchG	Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet LSG „Brodtener Winkel“ (LSG-VO vom 19.02.1992) auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck. Der Schutzzweck bezieht sich vor allem auf den Erhalt des Brodtener Steilufers einschließlich der vorgelagerten Meeresflächen bis zur 4m-Tiefenlinie, den Erhalt unbebauter Flächen im Binnenland mit einem abwechslungsreichen Landschaftsbild und die Sicherung des Landschaftsraumes für die Erholung.
1.4.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG	Es sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Hierbei handelt es sich um:

		<ul style="list-style-type: none"> - ein geschütztes Kleingewässer innerhalb der Ackerfläche - Knicks entlang der Südgrenze (am Waldrand) des Flurstücks sowie an der Travemünder Landstraße
1.4.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	<p>Der Planbereich liegt innerhalb eines Wasserschongebiets, das sich von Lübeck bis an die Ostsee erstreckt und zum Grundwassereinzugsbereich mehrerer öffentlicher Wasserwerke, u.a. auch des Timmendorfer Wasserwerks zählt. Rechtliche Bindungen sind damit nicht verbunden, allerdings ist der Grundwasserschutz in Wasserschongebieten besonders zu berücksichtigen.</p> <p>Ein Überschwemmungsgebiet gem. § 57 LWG ist im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p>
1.4.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 5 (1) und § 5 (2) DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.
1.4.8	Bundesartenschutzverordnung gemäß § 1 BArtSchV	<p>Im Zuge der faunistischen Kartierung von Lutz (2015) wurden 10 Laichballen des <u>Grasfrosches</u> (<i>Rana temporaria</i>) im Kleingewässer innerhalb der Ackerfläche nachgewiesen. Dies lässt auf eine recht kleine Population schließen. Die Landlebensräume des Grasfrosches sind die Gehölzbestände und das Grünland nördlich des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 67.</p> <p>Der Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>) wurde im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. In größerer Entfernung östlich des Waldstücks „Blomenkoppel“ wurden Rufer festgestellt.</p> <p>Die Gehölzbestände sind Jagdhabitare mit mittlerem Potenzial für Fledermäuse (alle Arten besonders geschützte Arten gem. §1 Satz 1 BArtSchVO). Diese bleiben erhalten. Quartiere sind nicht vorhanden.</p> <p>Die nachgewiesenen Vogelarten fallen nicht unter die Bundesartenschutzverordnung.</p>
1.4.9	Besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	<p>Im Sommerhalbjahr 2015 wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt (Lutz 2015), die folgende Ergebnisse hatte:</p> <p>Es wurden in den Gehölzbeständen des Geltungsbereichs <u>13 Brutvogelarten</u> festgestellt. Gehölzbewohner: Amsel (<i>Turdus merula</i>), Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>), Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>), Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>), Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>), Kohlmeise (<i>Parus major</i>), Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>), Rotkehlchen (<i>Erythacus rubecula</i>), Zaunkönig (<i>Troglodytes t.</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>). Arten der offenen Agrarlandschaft: Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>), Goldammer</p>

	<p>(<i>Emberiza citrinella</i>), Arten mit großen Revieren: Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)</p> <p>Als Nahrungsgäste wurden Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>), Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>), Elster (<i>Pica pica</i>) und Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>) erfasst.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr.67 bietet kein Potenzial für <u>Fledermausquartiere</u>. Alle Gehölzbestände haben als Jagdquartiere ein mittleres Potenzial für Fledermäuse. Diese gelten aber nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten und unterliegen daher nicht den Bestimmungen des § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG.</p> <p>Der im Kleingewässer nachgewiesene Grasfrosch zählt nicht zu den besonders geschützten und streng geschützten Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG.</p> <p>Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen (Knicks, Gehölze am geschützten Kleingewässer) vorgenommen, z. B. Knickrodung oder der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Beachtung dieser Verbote werden die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.</p> <p>Geschützte Pflanzenarten konnten im Zuge der Kartierung nicht festgestellt werden.</p>
1.5	Sonstige Umweltbelange
1.5.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens
1.5.2	Abfallerzeugung
1.5.3	Umweltverschmutzung und Belästigung
1.5.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
Bestandsaufnahme (Basiszenario)	
2.1	<p>Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes</p> <p>s. Bestandsplan zum B-Plan 67; Zu a)</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 67 liegt am Ostrand der Gemeinde Timmendorfer Strand, Kreis Ostholstein.</p> <p>Beim Hauptteil der Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die von Gehölzbeständen gerahmt ist und innerhalb derer sich ein geschütztes Kleingewässer befindet.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u></p> <p>Bei der ackerbaulich genutzten Fläche handelt es sich um einen Lehmacker (AAI), auf dem Marktfruchtanbau (Weizen, Gerste, Raps) betrieben wird. Diese hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.</p> <p>Auch die Straßenverkehrsflächen (SVs) und ihre Bankette / Nebenflächen (SV-R), die regelmäßig gemäht werden, besitzen eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt.</p> <p>Inmitten der Ackerfläche liegt ein Kleingewässer (FKy), das nach § 21 LNatSchG / § 30 BNatSchG geschützt ist. Das Kleingewässer ist dicht mit Gehölzen (<i>Salix aurita</i>, <i>Alnus glutinosa</i>) bewachsen, so dass es stark beschattet ist. Bis unmittelbar an den Gewässerrand wird intensiv ackerbaulich gewirtschaftet. Daher existiert nur ein sehr schmaler Krautsaum aus Nitrophyten, vor allem Brennesseln (<i>Urtica dioica</i>). Als Teillebensraum / Laichgewässer für Amphibien ist es damit nur eingeschränkt geeignet.</p> <p>Entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind Gehölzbestände zu finden:</p> <p>Im Westen, an der Travemünder Landstraße, sind beidseitig Knicks vorhanden (HW § 21 LNatSchG). Im Bereich der Feldzufahrt ist der Knick auf einer Länge von ca. 30 m lückig. Die Knicks setzen sich aus typischen Arten zusammen:</p> <p>Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>), Brombeere (<i>Rubus spec.</i>), Eiche (<i>Quercus robur</i>), Salweide (<i>Salix caprea</i>).</p> <p>An der Südgrenze der Blumenkoppel befindet sich ein weiterer Knick (HW), der überwiegend den nördlichen Waldrand bildet. Wegen seiner Lage auf der Nordseite des Waldes „Blumenkoppel“ ist er in einigen Abschnitten stark beschattet. Der Gehölzbestand ist schwach ausgeprägt.</p> <p>Im Süden grenzt eine kleine, arten- und strukturreiche Waldparzelle (Mesophiler Buchenwald, (WM), Biotop Nr. 1 der</p>

	<p>landesweiten Biotopkartierung) an, die zur Gemeinde Ratekau zählt. Die Buche stellt die Hauptbaumart dar, sie wird von der Eiche, Vogelkirsche und Birke und in staunassen Senken von der Esche begleitet. Die Strauchsicht wird zumeist aus der Naturverjüngung der Bäume gebildet. Die Krautschicht ist artenreich und hat einen hohen Deckungsgrad. Mit der Breitblättrigen Sumpfwurz (<i>Epipactis helleborine</i>) wurde eine nach BAV geschützte Art in der Blomenkoppel nachgewiesen (LANU 1996).</p> <p>Die nördliche Grenze bildet überwiegend die ehemalige Trasse der Bahnstrecke Niendorf – Travemünde, die aufgelassen ist. Die Trasse verlief hier im Einschnitt. Die Böschungen sind mit heimischen Baum- und Straucharten knickähnlich bewachsen (HGy, sonstiges naturnahes Feldgehölz). Im Nordosten geht der Geltungsbereich über die ehemalige Bahnlinie hinaus. Auf den dort vorhandenen, z.T. an die K1 (Brotener Landstraße) anschließenden Flächen haben sich ebenfalls Gebüsche aus heimischen Strauch- und Baumarten entwickelt.</p> <p>Alle Gehölzbiotope sowie das geschützte Kleingewässer besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, was zu einer höheren Bewertung der jeweiligen Eingriffe führt.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u></p> <p>Im Sommerhalbjahr 2015 wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt (Lutz 2015). Dabei konnte 13 Brutvogelarten und 4 Arten als Nahrungsgäste festgestellt werden. Gehölzbewohner: Amsel (<i>Turdus merula</i>), Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>), Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>), Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>), Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>), Kohlmeise (<i>Parus major</i>), Mönchsgasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>), Rotkehlchen (<i>Erythacus rubecula</i>), Zaunkönig (<i>Troglodytes t.</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>).</p> <p>Arten der offenen Agrarlandschaft: Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>), Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)</p> <p>Arten mit großen Revieren: Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)</p> <p>Als Nahrungsgäste wurden Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>), Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>), Elster (<i>Pica pica</i>) und Rabenkäthe (<i>Corvus corone</i>) erfasst.</p> <p>„Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich um solche, die in Schleswig-Holstein einen günstigen Erhaltungszustand haben und nach Knief et al. (2010) in ihrem Bestand stabil sind oder leicht zunehmen. Es handelt sich um eine typische Vogelwelt der Knicklandschaft. Alle Arten nutzen die Gehölze der Ränder und das Grünland. Die Ackerfläche ist für alle Arten nur von geringer oder keiner Bedeutung. Die Arten Goldammer und Bachstelze treten nicht im Acker, sondern in der Grünland-</p>
--	--

	<p>Knick-Landschaft im Norden des Untersuchungsgebietes auf.“ (Lutz 2015)</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr.67 bietet kein Potenzial für Fledermausquartiere. Alle Gehölzbestände haben als Jagdquartiere ein mittleres Potenzial für Fledermäuse. Diese bleiben erhalten und werden durch die geplante Bebauung als Jagdhabitat nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der im Kleingewässer nachgewiesene Grasfrosch zählt nicht zu den besonders geschützten und streng geschützten Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG.</p> <p>Weiterhin ist davon auszugehen, dass aus weiteren Artengruppen (Wirbellose, Säugetiere etc.) Arten der Agrarlandschaften zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind.</p> <p><u>Boden:</u></p> <p>Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich der weichseleiszeitlichen Grundmoräne. Die Grundmoräne ist lt. Geologischer Karte im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 67 von Geschiebemergel bestimmt. Die entstandenen Bodentypen sind Parabraunerden.</p> <p>Hierbei handelt es sich um oberflächlich entkalkten (meist bis zu 2 m), lehmigen Sand bis sandigen Lehm. In der Tiefe handelt es sich um Lehmmergel. Die Böden sind zu Parabraunerden verwittert. Die natürlichen Nährstoffreserven sind mäßig bis hoch, daher handelt es sich um gute Ackerstandorte.</p> <p>Die Anfälligkeit gegenüber Wassererosion ist abhängig vom Gefälle. Ständige Vegetationsbedeckung schützt Boden vor Erosion. Unter den herrschenden klimatischen Bedingungen wird die Erosionsanfälligkeit für zeitweise vegetationsfreie Böden folgendermaßen eingestuft: Gefälle bis 2% gering, bei 2-3,5% mittel, bei 3,5-5% hoch und bei 5-9% sehr hoch (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe). Danach besteht im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine mittlere Anfälligkeit gegenüber Wassererosion. Das Filtervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen ist hoch. Das Porenvolumen für pflanzenverfügbares Wasser und Luft ist relativ gering. Durch Verdichtung wird dieses weiter reduziert, und die Bodeneigenschaften werden nachhaltig entscheidend verändert, so dass die Anfälligkeit gegenüber Verdichtung als hoch eingestuft wird.</p> <p>Die Straßenkörper der B76 und der Travemünder Landstraße sind durch Versiegelung anthropogen überformt. Die Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Lebensraum der Tierwelt, Aufnahme und Versickerung von Niederschlagwasser, Bindung von Schadstoffen etc.) sind auf diesen Flächen weitestgehend unterbunden.</p>
--	--

	<p>Im Abschnitt der ehemaligen Bahntrasse ist das natürliche Relief durch Bodenabtrag stark überformt.</p> <p>Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Grundwasser: Die Grundwassersituation ist im Detail nicht bekannt. Aufgrund der geologischen Situation wird relativ oberflächennah ein Stauwasserhorizont zu finden sein. Das Trinkwasser, das im Wasserwerk Timmendorfer Strand gefördert wird, stammt aus tertiären Braunkohlsanden der Hemmelsdorfer Mulde, die in größerer Tiefe anstehen.</p> <p>Gewässer: Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 67 gibt es ein ca. 500 m² großes, naturnahes Kleingewässer (FKy) in einer Ackersenke. Es besitzt weder Zu- noch Ablauf, ist stark mit Gehölzen bewachsen und dadurch stark verschattet.</p> <p>Klima: Das südliche Ostholstein wird von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand liegt in Bezug auf den Jahresniederschlag mit 600-675 mm unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm.</p> <p>Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahresschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartige Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (> 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherfähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang. Das Bioklima in der Gemeinde ist, wie das übergeordnete Bioklima, daher ein mildes Schon- bis Reizklima.</p> <p>Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Der zurzeit vorhandene Gehölzbestand im Südwesten des Gebietes bietet einen gewissen Windschutz für die angrenzenden Flächen.</p> <p>Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, so dass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten. Dennoch werden Baumpflanzungen zur Begrünung und Durchgrünung des Gebiets vorgesehen, um die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung ausgedehnter überbauter und versiegelter Flächen zu reduzieren.</p> <p>Luftqualität/ Immissionsschutz: Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich</p>
--	---

		<p>Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft in der Gemeinde Timmendorfer Strand durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO₂), Stickstoffverbindungen (NO, NO₂) Ozon, Schwebstaub etc. gering.</p> <p>Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen.</p> <p><u>Emissionen / Immissionen:</u> Aktuell gehen keine Emissionen von der Fläche aus. Schallimissionen verkehrlichen Ursprungs gehen derzeit von der B76 aus, die an der Südwestecke der Blumenkoppel in einem Abstand von ca. 20m verläuft.</p> <p><u>Abfälle:</u> Auf der Fläche fallen aktuell keine Abfälle an.</p> <p><u>Risiken für die menschliche Gesundheit:</u> Von der Fläche gehen aktuell keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt aus, sofern man von den Wirkungen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung absieht (Pflanzenschutz- und Düngemitteleinsatz).</p>
2.1	b) Umweltmerkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Zu b) Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.
2.2 a Prognose:		
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter		
	Fläche des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 67	ca. 6,3 ha
	- Mensch	Die Fläche bliebe als Anbaufläche für Nahrungsmittelproduktion sowie als Teil einer Landschaft, die für die landschaftsbezogene Erholung geeignet ist, erhalten.
	- Pflanze	Beim Erhalt der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe die Vielfalt der Pflanzenarten gering. Allerdings würden auch keine nichtheimischen / Zierpflanzen Einzug in den Landschaftsraum finden.

		<p>Die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen zur Gliederung und Belebung der Fläche sowie die Anlage von Knickschutzstreifen unterbliebe.</p> <p>Eingriffe in die vorhandenen Knicks (Verlust von ca. 35 m Knick) würden vermieden. Die regelmäßigen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, enges Heranpflügen an die Knicks) haben Bestand.</p>
	- Tiere	Die Tierlebensräume der Agrarlandschaft und Gehölzbiotope bleiben im aktuellen Zustand erhalten.
	- biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt des Landschaftsraumes bleibt im aktuellen Zustand erhalten.
	- Boden	Bei Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu regelmäßigen Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden. Der oberste Bodenhorizont wird weiterhin regelmäßig bearbeitet und dadurch gestört. Die großflächige Versiegelung mit irreversibler Überformung des natürlich gewachsenen Bodens unterbleibt.
	- Grundwasser	Erhalt des Status quo mit einer geringen Grundwasserneubildungsrate auf den Geschiebelehmen der Grundmoräne.
	- Oberflächenwasser	Das Kleingewässer bleibt inmitten der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten. Die Beeinträchtigung durch die Bewirtschaftung bis unmittelbar an den Gewässerrand und den Eintrag von Nährstoffen (v.a. Düngemitteleintrag) bleibt erhalten.
	- Klima	Keine Neupflanzung von 41 Bäumen im Straßenbereich und 56 m Knick sowie Aufwertung von 65 m Knick als Sauerstoffbildner und ausgleichend für das Lokalklima.
	- Luft	Keine Neupflanzung von 41 Bäumen und 56 m Knick sowie Aufwertung von 65 m Knick als Sauerstoffbildner.
	- Landschafts- und Ortsbild	Das Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form als Teil der freien Landschaft erhalten.
	- Emissionen	Keine neuen Emissionen; weiterhin Emissionen, die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden sind (landwirtschaftlicher Verkehr, Einbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).
	- Abfälle	Keine Erzeugung von Abfällen.

	- Risiken	Geringe Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt können weiterhin im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten (Unfälle beim Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln).
2.2 b Prognose:		
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter		
	- Mensch	<p>Mit der Erschließung der Blumenkoppel wird neuer, bezahlbarer Wohnraum für junge Familien geschaffen. Damit soll den verdrängenden Auswirkungen des strandnahen Tourismus entgegengewirkt werden. Die stärkere Altersdurchmischung der örtlichen Wohnbevölkerung soll auch zur Sicherung der Infrastruktur (Schule, Kindergärten...) und damit der Attraktivität als Wohnstandort beitragen.</p> <p>Mit der Erschließung der Blumenkoppel wird eine Fläche nutzbar gemacht, deren Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung gering ist, weil sie nicht erschlossen und kaum einsehbar ist, d. h. auch für das Erleben des Landschaftsbildes kaum relevant ist. Das Wohngebiet wird intern auch fußläufig erschlossen, zum einen parallel zur Südgrenze, zum anderen wird ein Wegeanschluss (Stichweg) an die Brodtener Landstraße hergestellt. So wird das Wohngebiet in die Umgebung eingebunden.</p> <p>Zugunsten der Bewohner wird ein Spielplatz angelegt. Zudem wird im Norden eine Grünfläche im Bereich der alten Bahntrasse ausgewiesen, in der der Gehölzbestand naturnah zu erhalten ist. Hier wird im Hinblick auf eine zukünftige Anbindung an die Brodtener Straße ein Fußweg planerisch vorbereitet.</p> <p>An der Einmündung der Travemünder Landstraße in die B 76 wird ein Verkehrskreisel geschaffen, der für einen emissionsärmeren Verkehrsfluss sorgen soll. Zur Reduzierung negativer Einflüsse des Verkehrslärms werden Lärmschutzwände vorgenommen und passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Die Beurteilungswerte für die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht werden im Prognose-Planfall deutlich unterschritten.</p>
	- Pflanzen	Da das B-Plangebiet zum überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzt wird und daher nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzenwelt besitzt, wird es nur zu geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

		<p>kommen. Die vorhandenen Gehölzbestände, i.e. Knicks und die Gehölze am Kleingewässer, werden überwiegend erhalten.</p> <p>Von den nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks müssen zwei Abschnitte (insgesamt 35 m: 32 m Knickdurchbruch für die Erschließungsstraße und 3 m für die Herstellung eines Fußwegs zwischen der Erschließungsstraße und dem Forstweg im Süden des Baugebiets) entfernt werden. Dafür ist gemäß Knickerlass ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 (70 m) zu schaffen.</p> <p>Die verbleibenden Knickabschnitte erhalten einen Knickschutzstreifen, der als öffentliche Grünfläche extensiv gepflegt wird. Damit soll die Aneignung der Knicks und ihrer Randflächen als Schnitthecken und Kompostlagerplätze etc. unterbunden werden. Im Nordabschnitt des Knicks an der Travemünder Landstraße wird ergänzend zum Knickschutzstreifen eine Lärmschutzwand entstehen, die den Knick zusätzlich abschirmt. Dieses bedeutet gegenüber der aktuellen Ackernutzung eine deutliche Aufwertung des Biotops Knick, insbesondere für die Entwicklung einer artenreichen Krautschicht.</p> <p>Das geschützte Kleingewässer wird erhalten und zum Schutz vor Vertritt, Vermüllung etc. abgezäunt.</p> <p>In den Straßenräumen werden standortgerechte, heimische Bäume gepflanzt, die eine Strukturanreicherung des Lebensraums darstellen. Auch die Entwicklung von Gärten trägt zur Erhöhung des Artenspektrums bei, worunter aber auch viele nichtheimische Arten / Zierpflanzen sein werden.</p> <p>Bei der Anlage von zwei Regenrückhaltebecken werden neue, wertvolle Pflanzenstandorte geschaffen, auch wenn es sich um technische Anlagen handelt.</p> <p>Aufgrund der zukünftigen Bebauung ist mit einer stärkeren Frequentierung des Waldes „Blomenkoppel“ für die Naherholung zu rechnen. Damit verbunden kann es zu gelegentlichem Vertritt von Pflanzen und Nährstoffeinträgen durch Hundekot kommen. Da der Waldrandknick aber erhalten bleibt und zusätzlich ein 1,20 m hoher Zaun installiert wird, ist eine direkte Zugänglichkeit nicht gegeben und die Auswirkungen werden gering eingestuft.</p> <p>Insgesamt wird es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzenwelt kommen.</p>
	- Tiere	<p>Mit der Entwicklung des Wohngebiets ist der Verlust von Ackerfläche verbunden, die nur eine geringe Bedeutung für die Tierwelt besitzt. Der überwiegende Teil der Gehölzbestände bleibt erhalten. Der Verlust von Knickabschnitten kann durch Knickneuanlage oder ggf. -verschiebung ausgeglichen werden. Die</p>

		<p>Beeinträchtigung von Tierlebensräumen wird durch die Einzäunung von Biotopen minimiert.</p> <p>Auch mit weiteren Anpflanzungen ist eine Aufwertung des Gebiets als Tierlebensraum verbunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 41 hochstämmige, standortgerechte Straßenbäume, ▪ Anlage von 2.814 m² extensiv gepflegten Knickschutzstreifen <p>Bei der Anlage von zwei Regenrückhaltebecken werden neue, wertvolle Tierlebensräume geschaffen, auch wenn es sich um technische Anlagen in der Nähe von Straßen handelt.</p>
	- biologische Vielfalt	<p>Die biologische Vielfalt des Landschaftsraumes wird sich verändern: Die (wenigen) Arten der Agrarlandschaft werden zurückgedrängt, im Gegenzug werden Arten der Siedlungsflächen vermehrt auftreten. Arten (z.B. der Avifauna), die gegenüber menschlichen Störungen empfindlich sind, werden zurückgedrängt, weniger störanfällige Arten sich dagegen ausbreiten.</p>
	- Boden	<p>Durch Überbauung und (Teil-)versiegelung kommt es zum Verlust/ Zerstörung der oberen Bodenschichten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen. Entsprechend ist der Eingriff in den Boden auch als am gravierendsten zu bewerten.</p> <p>Auch das Relief wird durch die baulichen Anlagen überformt. Zur Minimierung dieses Effekts werden Höhenbezugspunkte für die künftige Bebauung festgelegt.</p> <p>Die für Wohnbauflächen, Versorgungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommene Fläche beträgt ca. 48.510 m². Davon entfallen 33.920 m² auf die geplanten Wohnbauflächen, wobei die GRZ im WA-1 (27.950m²) 0,3 und im WA-2 (5.970 m²) 0,4 beträgt. Auf dem unversiegelten Teil dieser Flächen werden sich Gartenböden entwickeln.</p> <p>Im Bereich der Versorgungsflächen wird das Relief zur Anlage von Regenrückhaltebecken tiefgreifend auf einer Fläche von 2.090 m² überformt. Allerdings bleiben die Flächen unversiegelt und erhalten so ihre Bodenfunktionen.</p> <p>Durch die Umgestaltung der Einmündung der Travemünder Landstraße in die B76 kommt es zur weiteren Versiegelung (330 m²) von Flächen. Diese sind allerdings bereits heute Straßenbegleitgrün und überformt.</p>
	- Grundwasser	<p>Im Geltungsbereich sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden.</p> <p>Dennoch stellt die Erschließung des Wohngebiets einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, der einen erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zur Folge haben wird. Da die örtlichen Sielleitungen nicht zusätzlich belastet werden können,</p>

		<p>werden zwei Regenrückhaltebecken am geplanten Verkehrskreisel angelegt.</p> <p>Aufgrund der Maßnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.</p>
	- Oberflächenwasser	<p>Das nach § 21 LNatSchG geschützte Kleingewässer wird von der Bebauung ausgenommen und durch einen Zaun von den angrenzenden Grundstücken geschützt.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser wird in zwei neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken zurückgehalten.</p>
	- Klima	<p>Die durch die Neubebauung zusätzlich versiegelten Flächen führen zu einer sommerlichen Aufheizung und erhöhten Staubentwicklung. Durch die Nähe zur Ostsee und die lebhaften Luftbewegungen wird dieser Effekt abgemildert. Aufgrund der Begrünung des Gebiets mit Großbäumen und Strauchpflanzungen wird die Staubbbindung erhöht.</p> <p>Die Festsetzung der Firstrichtung der Bebauung begünstigt den Betrieb von Solaranlagen, so dass mit der Einsparung fossiler Brennstoffe zu rechnen ist.</p>
	- Luft	<p>Aufgrund der Erschließung des Baugebiets kommt es zu einer regelmäßigen Verkehrsbelastung. Insofern ist lokal mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzwerts Luft zu rechnen, die in ihrer Intensität aber sehr gering ist.</p> <p>Die Festsetzung der Firstrichtung der Bebauung begünstigt den Betrieb von Solaranlagen, so dass mit der Einsparung fossiler Brennstoffe zu rechnen ist.</p> <p>Als Bestandteil der Parkplatzanlagen ist eine Ladestation für Elektromobile vorgesehen, wodurch Anreize für Elektromobilität geschaffen werden.</p>
	- Landschafts- und Ortsbild	<p>Bei den mit der Planung verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes handelt es sich um eine Neugestaltung. Eine landwirtschaftliche Nutzfläche, Teil der freien Landschaft, wird in einen Siedlungsbereich verwandelt. Mit der Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild neu gestaltet.</p>
	- Emissionen	<p>Von der B 76 und der Travemünder Landstraße gehen aktuell Lärmbeeinträchtigungen aus. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung und nachfolgenden (planinduzierten) An- und Abfahrten kommt es je nach Szenario der Verkehrsbelastung (hierzu wurden 2 Szenarien bewertet: Szenario 1 ohne Abbiegevorgänge in das Baugebiet, Szenario 2 mit 50 % Abbiegevorgängen in das Baugebiet; vgl. Schalltechnischen Gutachten ALN 2021) zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung um 1,8 dB bzw. 1 dB tags und 0,8 bzw. 0,4 dB nachts. Mit der</p>

		Bebauung ist eine Beleuchtung des bislang nachts dunklen Landschaftsausschnitts verbunden. Künftig wird es keine Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung geben.
	- Abfälle	Künftig werden Siedlungsabfälle anfallen, einerseits aus den Haushalten, andererseits aus den Gärten. Die Entsorgung wird über den Zweckverband Ostholstein sichergestellt.
	- Risiken	Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt werden infolge der Planung nicht auftreten.
	- Kumulationswirkungen	Benachbarte andere Vorhaben sind aktuell nicht bekannt. Kumulationswirkungen sind daher nicht zu betrachten.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	<p>Bei den Minimierungsmaßnahmen handelt es sich vor allem um folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wahl einer intensiv genutzten Ackerfläche als Standort für ein neues Wohngebiet. ▪ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden aufgrund eines flächensparenden Erschließungssystems. ▪ Weitestgehender Erhalt der geschützten Biotope (§ 21 LNatSchG). Eine Entwidmung der verbleibenden Knicks ist nicht erforderlich, weil diese mit Ausnahme von 35 m erhalten bleiben und durch Knickenschutzstreifen, Einzäunungen und Lärmschutzwände geschützt werden. ▪ Anlage von Knickenschutzstreifen zur Vermeidung der privaten Aneignung der Knicks als Hecken, Kompostplätze etc. Diese sind extensiv zu pflegen. ▪ Retention von anfallendem Oberflächenwasser in zwei neu geplanten Regenrückhaltebecken. ▪ Nutzung der Trasse eines ehemaligen Abschnitts der Travemünder Landstraße für die Anlage einer Lärmschutzwand. Die beidseitig vorhandenen Knicks werden erhalten. Der Wurzelraum der Knicks ist bei der Objektplanung zu sichern. ▪ Anlage eines Verkehrskreisels für ein fließendes Verkehrsgeschehen (Immissionsschutz) ▪ Unterbindung glänzender Dachpfannen, die negative Effekte auf die Tierwelt haben (Verwechslung mit Wasserflächen) ▪ Wahl geeigneter Zeiträume für die Durchführung der Baumaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt einschl. geschützter Arten <p>Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird über die Minimierungsmaßnahmen hinaus ein Ausgleich über den</p>

		Flächenpool der Gemeinde Timmendorfer Strand in einer Größenordnung von 11.707 m ² und das Ökokonto „Gömnitzer Berg“ (5.529 m ²) abgegolten. Es werden darüber hinaus 41 Straßenbäume gepflanzt, extensiv gepflegte Grünflächen angelegt, 56 m Knick neu gepflanzt und 65 m Knick aufgewertet.
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	<p>Im rückwärtigen Bereich ist die Gemeinde bestrebt, Bauland zu erwerben, dieses zu erschließen und an die g. Zielgruppe zu veräußern.</p> <p>Dieses Konzept möchte die Gemeinde mit der Überplanung dieser Fläche weiterführen.</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als potentielle Erweiterungsfläche W 6.5 dar. Gleichzeitig kennzeichnet er die Flächen W 6.2 und W 6.3, die etwas dichter am Siedlungsrand liegen.</p> <p>Allerdings stehen die Flächen W 6.2 und W 6.3 real nicht zum Verkauf zur Verfügung. Eine kurzfristige Bereitstellung von Bauland kann daher dort nicht erfolgen. Somit kommen andere Planungsalternativen nicht in Betracht.</p>

Zusätzliche Angaben

3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	Ursprünglich war eine Bebauung bis 20 m an den Wald heran geplant. Im Verfahren wurde der Hinweis gegeben, dass der Waldrand schützenswert ist → Daher wurde der Abstand zwischen Gebäude und Wald auf 25 m erhöht bei gleichzeitiger Absicherung von Schutzmaßnahmen Richtung Wald. Es wurde vermutet, dass Laubfrösche und andere geschützte Tiere ihre (Teil)-Lebensräume im Plangebiet haben. → Es wurde eine „Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung für einen Bebauungsplan Nr. 67 in Timmendorfer Strand“ erstellt (siehe Anlage 3). Diese hat die Vermutungen nicht bestätigt.
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	In der Bauphase ist insbesondere das Einhalten von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für die geschützten Biotope zu überwachen. Die Anpflanzung und die Entwicklung aller Pflanzungen sind hinsichtlich der Pflanzenqualität und der fachgerechten Pflege zu überwachen.
3.3	Zusammenfassung	Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Entwicklung des B-Plangebiets Nr. 67 mit nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt, insbesondere das Schutzgut Boden, verbunden ist. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 20.871 m ² wider.

		<p>Die Beeinträchtigungen bestehen weiterhin im Verlust von 35m Knick und damit Lebensräumen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Dieser Eingriff soll durch die Neuanlage von 56 m Knick und die Aufwertung von weiteren 65 m Knick ausgeglichen werden. Weiterhin sollen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 67 insg. 41 heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden sowie 2.815 m² extensiv zu pflegende Knickschutzstreifen angelegt werden. Als ergänzender Ausgleich sollen 17.236 m² über den Flächenpool der Gemeinde Timmendorfer Strand (11.707 m²) und 5.529 m² über das Ökokonto „Gömnitzer Berg“ abgegolten werden. Daher wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.</p>
--	--	--

- Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeines Wohngebiet, davon:	33.400 m ²
• WA-1	27.670 m ²
• WA 2	5.730 m ²
Grünflächen, davon	11.610 m ²
• Im Baugebiet	8.000 m ²
• außerhalb Baugebiet	3.610 m ²
Versorgungsflächen (außerhalb Baugebiet)	1.390 m ²
Verkehrsfläche, davon:	13.280 m ²
• Verkehrsgrün außerhalb Baugebiet	2.590 m ²
• Straßenflächen Im Baugebiet	6.320 m ²
• Straßenflächen außerhalb Baugebiet	4.370 m ²
Gesamt	59.680 m ² (6,00 ha)

9.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Timmendorfer Strand um max. 155 Wohneinheiten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan Nr. 67 – neu –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.



Der Bebauungsplan Nr. 67 – neu – trat am 12.10.2022 in Kraft.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 18.07.2022 vor.

Schlie ... Landschaftsarchitektur

