

Gemeinde Timmendorfer Strand

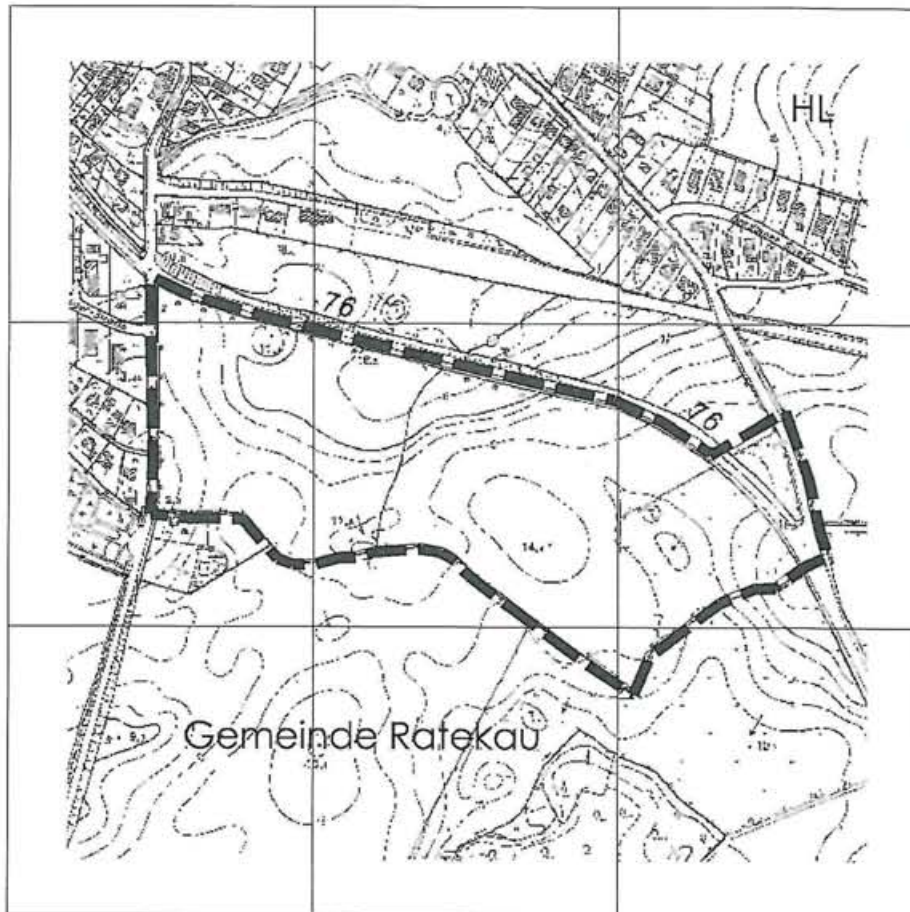
Kreis Ostholstein

Flächennutzungsplan, 53. Änderung

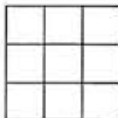
Gebiet: OT Niendorf, südlich B 76, östlich Hävener Allee, "Hesskoppel"

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 1. Ausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail planlabor@t-online.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Plangebiet.....	3
2.	Umweltbericht	3
2.1.	Einleitung	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	6
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	6
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	8
2.3.	Zusammenfassung	10
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.	Planinhalt.....	12
5.	Immissionen.....	12
6.	Ver- und Entsorgung	12
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	13
8.	Billigung der Begründung.....	13

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Timmendorfer Strand beabsichtigt, im Ortsteil Niendorf eine Siedlungserweiterung für Wohnzwecke vorzunehmen. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für ein Wohngebiet für ca. 112 Grundstücke vorrangig für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. In geringem Umfang sollen auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein. Parallel zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 56 aufgestellt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

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

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Niendorfs südlich der B 76 östlich der Hävener Allee. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,8 ha. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Gebiet ist weitgehend von Knicks umgeben, an der südlichen Grenze und im Osten des Plangebietes befinden sich zwei Kleingewässer mit Biotopstatus (§ 15a LNatSchG). Das Gelände ist bewegt mit den höchsten Erhebungen im Osten und an der Hävener Allee. Zur B 76 fällt das Gelände leicht ab.

2. Umweltbericht

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

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Durch die Bauleitplanung werden 112 Baugrundstücke am östlichen Ortsrand der Ortslage Niendorfs neu geschaffen. Die Ausweisung dieses Baugebiets soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde befriedigen. Es ist ein aufgelockertes Baugebiet für fast ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser am Ortsrand von Niendorf vorgesehen. Das Nettobauland beträgt ca. 7 ha (nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

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

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

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

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

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

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

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen der B 76.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der

Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

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

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

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

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen:

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

Boden:

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

Wasser

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

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

Luft, Klima:

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

Landschaft:

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

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge:

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

b) Prognose

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Baugrundstücke mit den zugehörigen Auswirkungen Kfz-Verkehr, Versiegelungen, Biozidanwendungen, Siedlungsnutzung mit Störwirkungen etc. entstehen; neben den negativ zu bewertenden Einflüssen ist jedoch auch mit Strukturanreicherungen durch Hausgärten und der Schaffung von teilweise wertvollen Lebensräumen im Zusammenhang mit technischen Erfordernissen zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden keine Maßnahmen vorgesehen. In den Bebauungsplan werden detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit der künftigen Siedlungsentwicklung befasst. Neben dieser Fläche im Ortsteil Niendorf sind im Gemeindegebiet noch weitere Bereiche für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Das Gebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sich aus den Darstellungen des Landschaftsplanes, die Fläche steht kurzfristig zur Verfügung und soll vorrangig entwickelt werden.

e) Bewertung

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

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

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

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

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm berührt. Zur Beurteilung wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Lärmgutachten (Büro Ziegler, Mölln) erarbeitet. Das Gutachten kommt zu folgender Einschätzung:

a) Bestandsaufnahme

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

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

B 76:

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

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

K 15:

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

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

b) Prognose

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

c) Geplante Maßnahmen

Der Schutz der geplanten Bebauung wird durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

e) Bewertung

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

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005⁴, 16. BImSchV⁵) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

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

2.3. Zusammenfassung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen werden die Belanggruppen a). (Tiere, Pflanzen, Boden, Wirkungsgefüge etc.) und c). (Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen etc.) erheblich betroffen.

⁴ Schallschutz im Städtebau

⁵ Verkehrslärmschutzverordnung

Die erheblichen Auswirkungen zu a). werden entsprechend der Maßgaben der §§ 18 – 21 BNatSchG abgehandelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Eine detaillierte Quantifizierung der Einzelaspekte erfolgt im Rahmen eines eigenständigen Grünordnungsplanes.

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

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme des Gebietes hat die Gemeinde Rahmenbedingungen aufgestellt, die bei der Erarbeitung der Bebauungskonzeption neben den bereits vorliegenden Vorgaben des Straßenbaulastträgers (Anbauverbotszone, Zufahrtsbeschränkung zur B 76, Lage der Anbindungen) berücksichtigt werden sollen. Hierzu zählen im Wesentlichen der Erhalt der Biotope und Knickstrukturen, Anpassung der Bebauung an die vorhandene Geländemodellierung, Integration des Lärmschutzes in die Grün- und Freiraumgestaltung, Regenrückhaltung und Gliederung des Gebietes. Die Baubereiche sollen durch einen zentralen Grünzug gegliedert werden, in dem auch die Einrichtungen zur Regenrückhaltung sowie Aufenthalts- und Spielbereiche untergebracht werden.

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

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

4. Planinhalt

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durch die Darstellung einer Wohnbaufläche. Die Freiflächenutzungen werden symbolhaft gekennzeichnet und geben in etwa die geplante Lage des Grünzuges wieder. Entlang der B 76 ist außerdem der notwendige Immissionsschutz dargestellt. Detaillierte Regelungen zur Ausgestaltung der Flächen werden im Bebauungsplan getroffen.

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

In die Planzeichnung ist die Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG nachrichtlich aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Verkehr ist die Anlage der Lärmschutzeinrichtungen (Wall-/Wand-Kombination) innerhalb der Anbauverbotszone möglich. Zugänge und Zufahrten zu den klassifizierten Straßen sind nicht vorgesehen.

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

5. Immissionen

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

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen. Die notwendigen Erweiterungen werden vorgenommen. Die Gemeinde hat ein Büro mit der Planung der Ver- und Entsorgung be-

auftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in der Begründung dargelegt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe gem. § 18 BNatSchG und § 7 LNatSchG vorbereitet. Aufgrund der Gebietsgröße von deutlich über 2 ha wird ein Grünordnungsplan erforderlich, der die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege separat abarbeitet. Durch die Planung entstehen im Wesentlichen Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Boden und Arten und Lebensgemeinschaften. Das Klima wird nicht berührt, auch wird ein Eingriff in das Landschaftsbild aufgrund der bestehenden Abschirmungen durch Knicks in Verbindung mit der Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen nur in einem kleinen Teilbereich an der Südgrenze vorbereitet. Die Ausgleichssumme der Bilanzierung beträgt rd. 23.240 qm. Durch die innergebietlichen Maßnahmen können rd. 9.100 qm Ausgleich erbracht werden. Die extern zu erbringende Ausgleichsfläche umfasst rd. 14.140 qm. Die Gemeinde stellt zwei geeignete Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Im Bebauungsplan werden detaillierte grünordnerische Festsetzungen vorgesehen.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.09.2006 gebilligt.

Timmendorfer Strand, *27.10.2006*



In Vertretung:
J. J. J.
Bürgermeister
(2. Stellv. d. Bürgermeisters)