



Stand: 24. Oktober 2016

## ZUSAMMENFASENDE ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67

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

**PLANUNG kompakt  
STADT**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel der Bauleitplanung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange.....	3
2.2	Sonstige Umweltbelange.....	4
2.3	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange .....	5
2.4	Dokumentation des Planverfahrens.....	6
<b>3</b>	<b>Gründe des gewählten Planungsstandes .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>7</b>

Bearbeiter:

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

Landschaftsplanung:  
Urte Schlie  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanerin

**Schlie ... Landschaftsarchitektur**



Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 29. September 2016 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand gefasst.

## 1 ZIEL 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.

## 2 ART UND WEISE DER BERÜKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

### 2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (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.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellungen lassen die Umsetzung der g. Zielvorgaben nicht zu. Daher war – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) – die Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. 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.

Bisher gibt es nur einen Entwurf zum Landschaftsplan.

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 ausempfohlen wird.

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

Das Plangebiet grenzt an einen Wald, zu dem nach § 24 Landeswaldgesetz (LWalDg) ein 30 m breiter Schutzstreifen von Gebäuden frei zu halten 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 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 den vorhandenen Knick nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), der an zwei Stellen durchbrochen 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 – frei zu halten 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.

## 2.2 Sonstige Umweltbelange

Das Plangebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Im Plangebiet entstehen maximal 155 neue Wohnungen. Wie der Begründung unter Punkt 2.4 zu entnehmen ist, sind durch diese zur Hauptverkehrszeit nur ca. 54,3 Pkw/h mehr zu erwarten, die sich über die Straße „Travemünder Straße“ und die B 76 jeweils in zwei Richtungen verteilen sowie über die K 1. Somit erzeugt die Planung keine zusätzlichen, wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehr.

Gemäß dem „Gutachten Nr. 14-06-3“, siehe Anlage 2 zur Begründung, wird zum Schutz der Immissionen von der B 76 eine 3 m hohe Lärmschutzwand empfohlen. Dieser wird im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzt.

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.

Es sind keine Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

## 2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Im Zuge der faunistischen Kartierung von Lutz (2015; siehe Anlage 3 der Begründung) wurden 10 Laichballen des Grasfrosches (*Rana temporaria*) 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. Der Laubfrosch (*Hyla arborea*) wurde im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. In größerer Entfernung östlich des Waldstücks „Blomenkoppel“ wurden Rufer festgestellt.

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.

Die nachgewiesenen Vogelarten fallen nicht unter die Bundesartenschutzverordnung.

Im Sommerhalbjahr 2015 wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt (Lutz 2015), die folgende Ergebnisse hatte:

Es wurden in den Gehölzbeständen des Geltungsbereichs 13 Brutvogelarten festgestellt. Gehölzbewohner: Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes t.*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Arten der offenen Agrarlandschaft: Bachstelze (*Motacilla alba*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Arten mit großen Revieren: Ringeltaube (*Columba palumbus*)

Als Nahrungsgäste wurden Buntspecht (*Dendrocopos major*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Elster (*Pica pica*) und Rabenkrähe (*Corvus corone*) erfasst.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr.67 bietet kein Potenzial für Fledermausquartiere. 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.

Der im Kleingewässer nachgewiesene Grasfrosch zählt nicht zu den besonders geschützten und streng geschützten Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG.

Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen (Kniks, 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.

Bei Beachtung dieser Verbote werden die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.

Geschützte Pflanzenarten konnten im Zuge der Kartierung nicht festgestellt werden.

## 2.4 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

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		04.02.2016
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	22.02.2016 – 01.04.2016
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	29.02.2016 – 01.04.2016
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	29.09.2016

### 3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Im rückwärtigen Bereich der Orte im Gemeindegebiet ist die Gemeinde bestrebt, Bauland zu erwerben, dieses zu erschließen und an die g. Zielgruppe zu veräußern.

Dieses Konzept möchte die Gemeinde mit der Überplanung dieser Fläche weiterführen.

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, bereits potentielle Neubauflächen dar (siehe folgendes Bild 1 der Begründung).

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.

### 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- 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 das Plangebiet tangieren. → Es wurde eine „Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung für einen Bebauungsplan Nr. 67 in Timmendorfer Strand“ erstellt (siehe Anlage 3 der Begründung). Diese hat die Vermutungen nicht bestätigt.

Gemeinde Timmendorfer Strand, 07.10.2016



  
(Hatice Kara)  
Bürgermeisterin