

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 56, 1. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR GRUNDSTÜCKE ZWISCHEN FINNLANDRING UND HÄVENER ALLEE**

**IN NIENDORF**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL.: 0451 / 809097-0, FAX.: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>4</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Bebauung	4
3.3	Erschließung	4
3.3.1	Stellplätze	4
3.3.2	Parkplätze	5
3.4	Grünplanung	5
3.4.1	Eingriffe	5
3.4.2	Artenschutz	5
<b>4</b>	<b>Emissionen/Immissionen</b>	<b>5</b>
4.1	Emissionen	5
4.2	Immissionen	5
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
5.1	Stromversorgung	6
5.2	Wasserver-/ und -entsorgung	6
5.3	Müllentsorgung	6
5.4	Löschwasserversorgung	6
5.5	Gasversorgung	6
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
6.1	Bodenschutz	6
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>7</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Die Gemeinde Timmendorfer Strand möchte die Festsetzungen für die bislang nicht veräußerten Grundstücke zwischen Finnlandring und Hävener Allee an die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen für Einfamilienhäuser anpassen. Für die dort vorgesehenen Mehrfamilienhäuser konnten keine Interessenten gefunden werden. Im Rahmen eines sicheren Schulwegs im Baugebiet Finnlandring beabsichtigt die Gemeinde, einen Fußweg zur Kreuzung B 76 / Hävener Allee zu führen. Dort soll ein lichtzeichengeregelter Überweg geschaffen werden. In dem Zusammenhang soll die Bushaltestelle auf der Ostseite der Hävener Allee in Richtung der Einmündung Finnlandring verschoben werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit ca. 750 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Änderung der Grundstücksaufteilung im WA-Gebiet nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

Der Landschaftsplan zeigt für das Plangebiet Siedlungsfläche. Abweichungen zum Landschaftsplan sind durch die Planung nicht gegeben.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niendorf östlich der Hävener Allee und südlich der B 76 am Finnlandring. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 ist bereits weitgehend mit Wohngebäuden bebaut. Die Grundstücke im Geltungsbereich der

1. Änderung stellen sich als Brache da. Entlang der Hävener Allee ist ein Knick vorhanden. Im Norden ist entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes eine Lärmschutzeinrichtung angelegt.

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	ca. 3.520 m <sup>2</sup>	65 %
Verkehrsfläche	ca. 950 m <sup>2</sup>	18 %
Grünfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>	17 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 5.370 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### **3.2 Bebauung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vorrangig für die Grundstücke entlang der Hävener Allee die Festsetzungen für Einzelhausbebauung übernommen werden, da für Mehrfamilienhäuser keine Interessenten gefunden wurden. Damit verbunden sind geringfügige Erweiterungen des WA-Gebietes und Veränderungen der Baugrenzen. Wesentliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

#### **3.3 Erschließung**

Im Rahmen einer sicheren Schulwegführung beabsichtigt die Gemeinde, innerhalb des Baugebietes einen Fußweg zur Kreuzung Hävener Allee/B 76 zu führen. Dort soll ein lichtzeichengeregelter Überweg geschaffen werden. Überlegungen, im Bereich der Einmündung Finnlandring in die Hävener Allee einen Zebrastreifen anzulegen wurden nicht weiter verfolgt, da diese Art der Querung als nicht ausreichend gesichert angesehen wird. Für eine Fußgängerampel an dieser Stelle reichen die Fahrzeugbewegungen nicht aus.

Die Erschließung des Plangebiets ist über den Finnlandring gegeben. Änderungen sind nicht geplant. Direkte Zugänge und Zufahrten zu klassifizierten Straßen sind nicht zulässig. Die Anbauverbotszone entlang der Hävener Allee ist festgesetzt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

##### **3.3.1 Stellplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

### **3.3.2 Parkplätze**

Öffentliche Parkplätze stehen im Finnlandring zur Verfügung.

## **3.4 Grünplanung**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Im Rahmen der Anlage des Fußwegs und Verschiebung der Bushaltestelle werden Veränderungen am Knick entlang der Hävener Allee erforderlich, die durch zusätzliche Pflanzgebote kompensiert werden.

### **3.4.1 Eingriffe**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Aus der Verschiebung der Bushaltestelle entsteht ein Eingriff in ein Knickstück an der Hävener Allee im Süden des Plangebietes (ca. 13 m). Davon sind jedoch kaum Gehölze betroffen, da sich der Knick dort im Wesentlichen als stark degeneriert ohne Bewuchs darstellt. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein hat eine Ausnahme vom Knickrodungsverbot gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 3 LNatSchG in Aussicht gestellt. Der Ersatz wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

### **3.4.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Im Plangebiet ist innerhalb der Gehölzstrukturen mit geschützten Brutvogelarten zu rechnen. In diese wird durch die Planung nicht eingegriffen. Durch das Schließen der Knicklücke und die Ergänzungspflanzungen tritt hier eine Verbesserung ein.

## **4 Emissionen/Immissionen**

### **4.1 Emissionen**

Emittierende Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **4.2 Immissionen**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der B 76 und der Hävener Allee berührt. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

### **5.2 Wasserver-/ und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Für die Beseitigung anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen des Ursprungsplanes Rückhalteinrichtungen vorgesehen worden. An diese sind die Grundstücke der 1. Änderung anzuschließen.

### **5.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Diese können im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung hingewiesen.

### **5.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Auf der Ostseite der Hävener Allee verläuft in der Bankette eine Gasleitung.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/

Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

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.

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“.

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.

## **7 Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde Kosten durch die Verlegung der Bushaltestelle, die Anlage des Fußwegs im Plangebiet und die Anlage eines lichtzeichengeregelten Überwegs.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 23.06.2011 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 07.02.2012

Siegel

(Steen)

- 1. Stellv. d. Bürgermeisters –

Der Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung ist am 07.02.2012 in Kraft getreten.