

# **B E G R Ü N D U N G**

## **ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**für die Heringsche Koppel östlich der B 76  
in Verlängerung des Wohldkamp,  
westlich der Straße Rosenhain und  
nördlich der Straßen Steenbeek und Ratzebuhrer Allee**

---

### **VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN  
(§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

### **AUFGESTELLT:**

**P L A N U N G S B Ü R O   O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40,   23701 EUTIN,   TEL: 04521/ 7917-0   FAX: 7917-17  
INFO@PLOH.DE   WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **Begründung**

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Heringsche Koppel östlich der B 76 in Verlängerung des Wohldkamp, westlich der Straße Rosenhain und nördlich der Straßen Steenbeek und Ratzebuhner Allee.

### **1. Allgemeines**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloß in ihrer Sitzung am 20.09.2001 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, um die planerischen Voraussetzungen für die Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes und die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes in attraktiver Lage in Timmendorfer Strand zu schaffen.

### **2. Entwicklung der Planung**

Im Parallelverfahren wird die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Planung stimmt mit den Darstellungen des im Entwurf vorliegenden Landschaftsplanes überein. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird der 2. Teilbereich der 5. Änderung erneut mit überplant.

Kinderfreundlichkeit in der Planung: Die Mitglieder des Bauausschusses haben sich während der Entwurfsberatungen dazu eine Meinung gebildet, die in der Planung berücksichtigt ist. Eine Beteiligung auch dieser Bevölkerungsgruppe erfolgt im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der Planung. Ein attraktiver Kinderspielplatz befindet sich an der Ratzebuhner Allee. Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen sind auch am in fußläufiger Entfernung vorhandenen Ostseestrand gegeben.

### **3. Planung**

Im Plangebiet wird ein neues Baugebiet entstehen für das sich die Gemeinde folgendes Nutzungskonzept vorstellt:

**Sondergebiet Alten- und Pflegeheim:** Als Ergänzung des nördlich vorhandenen Alten- und Pflegeheimes sollen im Plangebiet bauliche Erweiterungen vorgenommen werden. Hier sind vorrangig Gebäude für das Betreute Wohnen vorgesehen. Notwendige Stellplätze sind an zentra-

ler Stelle vorgesehen. Um eine städtebauliche Einheit zu erreichen sollten die Gebäude in einer einheitlichen Gestaltung errichtet werden.

**WA II:** High-Tech-Nutzung (nicht störendes Gewerbe), Bildungseinrichtungen (z. B. für den Fremdenverkehrsbereich), Reihenhäuser, Wohnungen.

**Im WA-I-Gebiet** beträgt die Grundflächenzahl 0,25. Die Anzahl der Wohnungen ist auf zwei begrenzt, um keine größere Verdichtung des Gebietes zu erhalten, mit u. a. negativen Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr und die dafür benötigten Flächen. Deshalb ist auch die Mindestgrundstücksgröße auf 480 m<sup>2</sup> begrenzt.

**Im WA-II-Gebiet** beträgt die GRZ 0,35 und die GFZ 0,7. Hier sind nicht störende gewerbliche Nutzungen, aber auch Bildungseinrichtungen oder Reihenhäuser denkbar.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Um städtebaulich unverträglich hohe Gebäude zu verhindern sind absolute Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Erschließung ist über den Wohldkamp gesichert. Dieser ist ausreichend breit bemessen, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebaut (im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung).

### 3.1 Grünordnung/ Ausgleich

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist im Ursprungsbebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. In dieser Form wurde das Gelände auch bislang ackerbaulich genutzt. In Erwartung der kommenden Nutzung als Baufläche war die Fläche in den letzten Jahren stillgelegt. Der an der Ostgrenze vorhandene Knick wird in seinem Bestand abgesichert und mit einem Knickschutzstreifen umgeben.

An der Südgrenze verläuft ein teilweiser verrohrter Graben. Der Randbereich ist größtenteils mit nicht heimischen Ziergehölzen bewachsen und wird auch zur Ablagerung von Gartenabfällen genutzt. Diese Fläche soll künftig naturnah entwickelt werden. Der bislang verrohrte Abschnitt von rd. 40 Metern wird wieder geöffnet und naturnah gestaltet. Auch die Nordseite des offenen Grabens wird etwas abgeflacht und der Sukzession überlassen. Die vorhandenen

Ziergehölze werden gerodet. Die Fläche befindet sich in Gemeindebesitz. Um zu verhindern, dass diese öffentlichen Flächen von den künftigen Nachbarn mit in die eigenen Gartenflächen integriert oder als Ablagerungsflächen genutzt werden, wird die Gemeinde als Baugrundstücksverkäuferin in die Grundstückskaufverträge Auflagen einarbeiten, womit dieses verhindert wird. So wird auch zu Auflage gemacht, dass zu der Ausgleichsfläche ein Zaun einzurichten ist. Eine öffentliche Durchquerung des Gebietes ist nicht geplant.

#### **Flächenbilanzierung:**

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Baugebiete:               | 18.940 m <sup>2</sup>            |
| Verkehrsflächen:          | 2.737 m <sup>2</sup>             |
| Grünflächen               |                                  |
| - Gewässerschutzstreifen: | 1.373 m <sup>2</sup> (Ausgleich) |
| - Knickschutzstreifen:    | 985 m <sup>2</sup>               |
| Graben:                   | 161 m <sup>2</sup>               |
| <b>Geltungsbereich:</b>   | <b>24.196 m<sup>2</sup></b>      |

#### **Überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:**

Die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz sind über die einzelnen Schutzgüter

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild, wie folgt, zu erfassen und zu bewerten.

##### **1. Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Fläche ist heute durch vielfältige menschliche Nutzungen geprägt. Das Gebiet ist dreiseitig von Bebauung umgeben und wird im Westen von der stark befahrenen und durch eine Schallschutzwand abgeschirmte Bundesstraße 76 abgeschirmt, welches ebenfalls eine sehr massive und ortsbildprägende bauliche Anlage ist. Naturnahe Bereiche sind nicht vorhanden. Entlang des Grabens befinden sich großflächige Ablagerungen von Gartenabfällen.

Minimierungsmaßnahmen:

- Beschränkung der Eingriffe auf das geringstmögliche Maß
- Erhaltung des vorhandenen Knicks

Ausgleichsmaßnahmen:

- Anlage naturnah gestalteter Ausgleichsflächen
- Pflanzung zahlreicher neuer Bäume
- Renaturierung des Grabens
- Wiederöffnung verrohrter Grabenabschnitte
- Begrünung der Lärmschutzwand

## 2. Boden

Im Plangebiet sind auf der bisherigen Ackerfläche die natürlichen Bodenverhältnisse erhalten. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Wesentlichen durch die Zerstörung belebten Bodens und durch Versiegelung hervorgerufen.

Minimierungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Baumaßnahmen auf das erforderliche Maß
- Schutz des Mutterbodens und der Flächen, die von der Maßnahme nicht direkt betroffen sind.

Ausgleichsmaßnahmen/Ersatz:

- Flächenentsiegelung und die Schaffung neuer, belebter Bodenoberflächen als wirksamste Ausgleichsmaßnahme sind im Plangebiet nicht möglich.
- Zum Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen dient auch die Renaturierung des Grabens.
- Pflanzung neuer Bäume

## 3. Oberflächengewässer

Der vorhanden Graben wird in seinem Bestand erhalten, der verrohrte Abschnitt wieder geöffnet und renaturiert. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird entweder direkt auf diesen versickert oder dem vorhandenen und zu ergänzenden Trennsystem zugeleitet.

## 4. Grundwasser

Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Planung und die damit verbundenen Baumaßnahmen nicht erwartet. Für die Grundwasserneubildung besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung, da die bindigen Böden nur eine reduzierte Versickerung der Niederschläge zulassen und nicht im Einzugsbereich eines Wasserwerkes liegen.

Minimierungsmaßnahmen:

- Renaturierung des Grabens

### 5. Klima, Luft

Für Frischluftentstehung und Luftaustausch ist das Gebiet unbedeutend. Eine Entstehung von Kaltluftseen ist auszuschließen. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich deshalb nicht.

### 6. Landschaftsbild

Die Bedeutung des Gebietes für das Landschaftsbild ist sehr gering, da durch die vorhandenen Straßen und Gebäude im Umfeld eine starke Vorbelastung besteht. Auch prägen die entlang der B 76 bestehenden Schallschutzwände das Landschaftsbild.

Das Plangebiet ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Auf der vierten Seite befindet sich die stark befahrene B 76 mit einem Lärmschutzwand bzw. -wand, welches ebenfalls eine sehr massive und ortsbildprägende bauliche Anlage ist. Das Plangebiet ist somit durch vielfältige menschliche Nutzungen geprägt. Aufgrund der Planung ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild die über das bisherige Maß der aus der vorhandenen Bebauung resultierenden Landschaftsbildveränderungen hinausgehen.

Ausgleichsmaßnahmen/Ersatz:

- Pflanzen zahlreicher Bäume
- Absicherung vorhandener Bäume und Sträucher
- Entfernung von Ablagerungen

### 7. Überschlägige Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Ministers für Natur und Umwelt vom 03.07.98. Danach sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zu bewerten:

#### **Schutzgut Boden:**

Das Ausgleichserfordernis für Versiegelung beträgt 1:0,5 für Vollversiegelung und 1:0,3 für teilweise Versiegelung.

Versiegelung:

WA III:  $7.640 \text{ m}^2 \times 0,3$  = 2.292  $\text{m}^2$

WA II:  $2.440 \text{ m}^2 \times 0,35$  = 854  $\text{m}^2$

WA I:  $8.860 \text{ m}^2 \times 0,25$  = 2.215  $\text{m}^2$

5.361  $\text{m}^2$  zzgl. 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Baugebieten:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{WA III: } 2.292 \times 0,5 & = & 1.146 \text{ m}^2 \\
 & 2.292 \times 0,3 & = 688 \text{ m}^2 \\
 \text{WA II: } 854 \times 0,5 & = & 427 \text{ m}^2 \\
 & (2.440 \times 0,25) \times 0,3 & = 183 \text{ m}^2 \\
 \text{WA I: } 2.215 \times 0,5 & = & 1.108 \text{ m}^2 \\
 & 2.215 \times 0,3 & = 665 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 4.217 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Ausgleichsbedarf für Eingriffe durch Verkehrsflächen:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Straße } 2.625 \text{ m}^2 \times 0,5 & = & 1.312 \text{ m}^2 \\
 \text{Fußweg } 112 \text{ m}^2 \times 0,3 & = & 34 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 1.346 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das **Schutzgut Boden: 5.563 m<sup>2</sup>**

### **Arten und Lebensgemeinschaften:**

Eingriffe in diese Schutzgüter entstehen im Plangebiet nur von sehr untergeordneter Bedeutung. Der vorhandene Knick wird in seinem Bestand abgesichert. Der vorhandene Graben wird erheblich aufgewertet.

### **Landschaftsbild:**

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt. Aufgrund der Planung ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild die über das bisherige Maß der aus der vorhandenen Bebauung resultierenden Landschaftsbildveränderungen hinausgehen.

### **Klima, Luft, Wasser:**

Für diese Schutzgüter wird kein besonderes Ausgleichserfordernis zugrunde gelegt. Auf die o. g. Ausführungen wird verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass[!Duden1] als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet ein **Ausgleichsflächenbedarf** von 5.563 m<sup>2</sup> besteht. Dem gegenüber steht der Nachweis einer Ausgleichsfläche in der Größe von 1.373 m<sup>2</sup> abzgl. 525 m<sup>2</sup> Fläche, die bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplanes überplant wurden. Die fehlenden 4.715 m<sup>2</sup> wird die Gemeinde auf dem gemeindeeigenen Flurstück 170, Flur 3, Gemarkung Klein Timmendorf Grundbuch Blatt 6102 erbringen (Pflege- und Entwicklungskonzept siehe Anlage).

Die Gemeinde Timmendorfer Strand bemüht sich derzeit intensiv geeignete Ausgleichsflächen als Flächenpool (Ökokonto) anzukaufen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten. Kosten entstehen für den Ankauf der Ausgleichsflächen nicht, sondern nur für die Maßnahmen. Dafür entstehen Kosten in Höhe von rd. 5.000 Euro.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsarbeiten umgesetzt. Weitere vertragliche Regelungen sind nicht notwendig. Die Gemeinde wird die Ausgleichsmaßnahmen und die Knickerhaltung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen durchführen. Entsprechend der beigefügten Anlagen (Text und Karte) werden die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Weitere Einzelheiten (standortgerechte, heimische Arten, Schnitte, Massenermittlungen) werden im Rahmen der ggfs. notwendigen Genehmigungsplanung nach LNatSchG und LWG geregelt.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend des Ursprungsplanes und dessen Änderungen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation einem Teich im Kurpark zugeleitet, der die Funktion eines Regenrückhaltebeckens übernimmt. Vor Einleitung des Wassers ist bei Bedarf eine Anlage zur mechanischen Reinigung des Wassers gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.92 - XI 440/52349.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation) vorzuschalten. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten. Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Regenwassers sind die Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage der Einzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Mit der Festlegung des

Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß der Schutz des Grundwassers bei Planungen und Maßnahmen besondere Berücksichtigung erfahren sollte.

Das notwendige Löschwasser wird aus dem vorhandenen und zu ergänzenden Trinkwasserleitungsnetz entnommen. Es ist eine Löschwassermenge von 48 m³/ 2h im Umkreis von 300 Metern sicher zu stellen. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erbracht. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis nicht erforderlich.

## **5. Immissionen**

Es wird auf das in der Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten Nr. 01-04-03 des Büros IBS, Mölln, vom 10.04.2001 verwiesen. Entlang der Bundesstraße 76 ist eine Lärmschutzmauer mit einer Höhe von 3,0 m über der Oberkante der Fahrbahn festgesetzt. In den Bebauungsplan wurden entsprechend den Forderungen des Gutachters zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen.

## **6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Durch die Umsetzung dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand nach einer ersten überschlägigen Ermittlung Kosten für die Planung und Erschließung des Gebietes in Höhe von 565.000,- Euro. Eine kurzfristige Refinanzierung der Kosten ist durch den Verkauf der Baugrundstücke gegeben.

## **7. Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 20.09.2001 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 18.03.2002

  
(Popp)  
- Bürgermeister -



**Anlagen:**

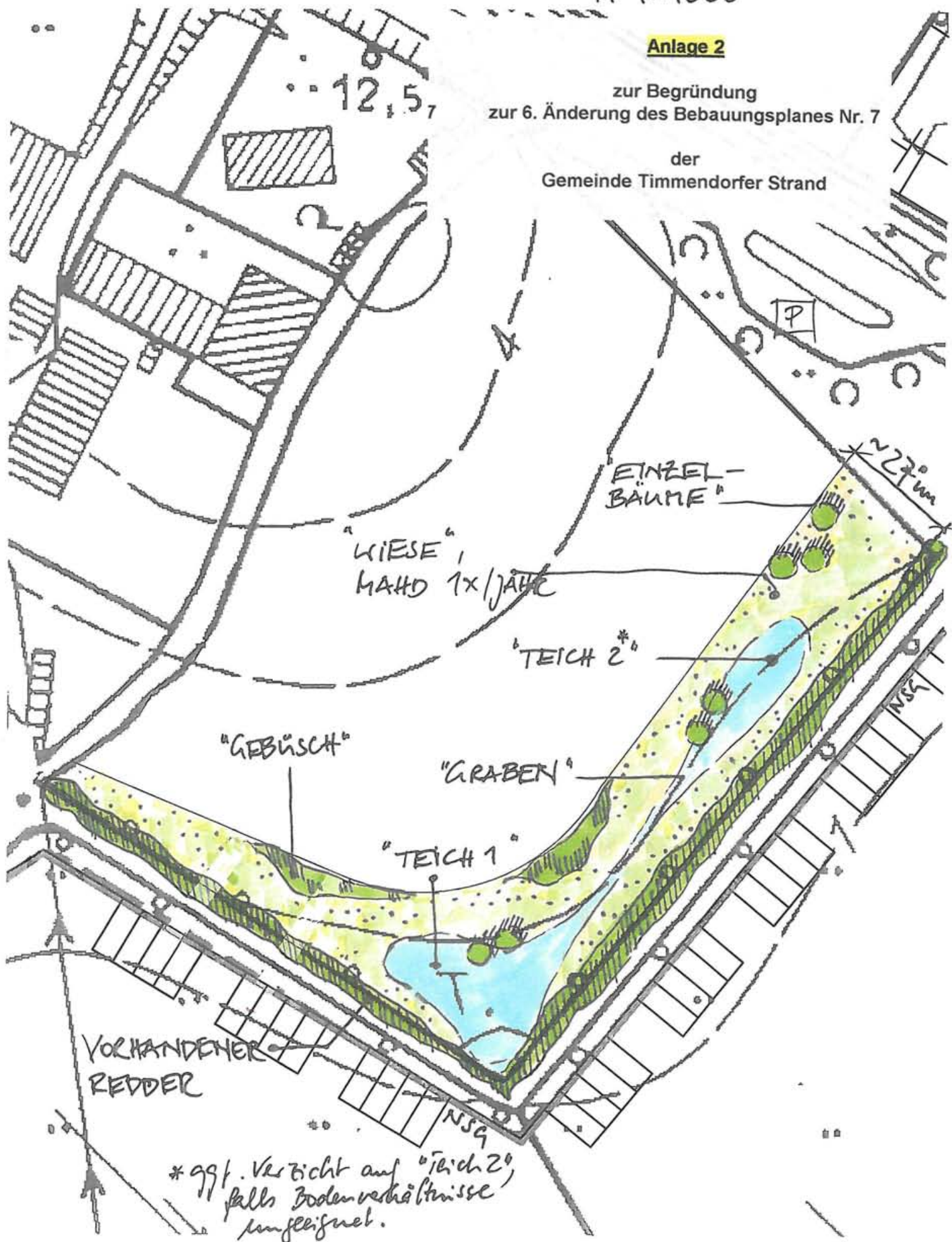
1. Schalltechnisches Gutachten Nr. 01-04-03, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehr
2. Lage der Ausgleichsfläche
3. Hinweise zu den Maßnahmen
4. Lageplan nächstgelegener Spielplatz

# SKIZZE AUSGLEICHSTFLÄCHE FÜR DEN B-PLAN NR. 7

M 1:1000

## Anlage 2

zur Begründung  
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7  
der  
Gemeinde Timmendorfer Strand



### Anlage 3

Urte Schlie

**zur Begründung  
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7  
der  
Gemeinde Timmendorfer Strand**

Landschaftsarchitektin  
MA Urban Design  
Marienburger Straße 29  
23669 Timmendorfer Strand  
Tel / Fax 04503-7079407 / 08  
email: urteschlie@yahoo.com

#### **Hinweise zur Skizze „Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 7“ (6. Änderung)**

##### 1. Fläche:

Die Flächengröße beträgt ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Die minimale Breite beträgt an der Südostseite 20 m. An der Südwestseite verjüngt sich die Fläche in Richtung westlicher Grundstücksecke.

##### 2. Maßnahmen:

- „Teich 1“: Das strukturarme Kleingewässer in der Südecke des Flurstücks wird vergrößert und naturnah gestaltet. Flächengröße: ca. 400-500 m<sup>2</sup>
- „Teich 2“: ein flacheres, schmales Kleingewässer wird nordöstlich von „Teich 1“ angelegt und mit einem temporär wasserführenden Graben an den „Teich 1“ angebunden (Flächengröße: ca. 150-250 m<sup>2</sup>). Die Bodenverhältnisse werden vor Anlage des Gewässers auf ihre Eignung hin überprüft. Stellt sich dabei heraus, dass keine ausreichende Wasserführung zu erreichen ist, wird auf die Gewässeranlage des „Teich 2“ verzichtet. Die Fläche wird dann extensiv gepflegt, es werden ergänzend einige Einzelbäume gepflanzt (s.u.).
- Bei den Bodenarbeiten zur Anlage der Gewässer ist der Wurzelraum des angrenzenden Redders zu meiden. Oberboden und anstehender Mineralboden sind zu trennen.
- „Gebüsch“: an der Grenze zur verbleibenden Bauhoffläche werden zwei kleinere Gebüsche aus Sträuchern heimischer Arten angepflanzt (Größe jeweils ca. 150 m<sup>2</sup>).
- „Einzelbäume“: in den Uferzonen der Kleingewässer werden auf den knickabgewandten Seiten einzelne Erlen angepflanzt. Nahe dem Rastplatz werden weitere Einzelbäume, z.B. Vogelkirschen, Traubenkirsche, Feldahorn o.ä. gepflanzt. Die genaue Anzahl wird im Rahmen der Ausführungs-/ Genehmigungsplanung festgelegt. Eine Strauchpflanzung ist an dieser Stelle nicht sinnvoll, um den Blick in die Ausgleichsflächen und –bei derzeit auf den Stock gesetztem Knick- in die Niederung freizuhalten.
- „Wiese“: die verbleibenden Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Flächen werden einmal jährlich Ende Juli gemäht, der Mahdzeitpunkt ist der Vegetationsentwicklung anzupassen; kleinere Flächen werden in Abhängigkeit von der pflanzensoziologischen Entwicklung der Sukzession überlassen.

Stand: 19.9.2001

## Anlage 4

zur Begründung  
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

der  
Gemeinde Timmendorfer Strand

# **ANLAGE LAGEPLAN NÄCHSTGELEGENER SPIELPLATZ M 1: 5.000**

