

Bebauungsplan Nr. 56
für ein Neubaugebiet in Niendorf/Ostsee südlich der B 76 und östlich der
Hävener Allee

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56, der aus der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden ist, wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung eines Neubaugebietes im Ortsteil Niendorf/Ostsee südlich der B 76 und östlich der Hävener Allee geschaffen. Es sollen ca. 110 Grundstücke für den Wohnungsbau erschlossen werden. Im Vorentwurfsstadium wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten diskutiert. Aufgrund der besonderen Topographie des Geländes blieb die jetzt vorgesehene Aufteilung der Gesamtfläche in zwei, durch einen Grünzug und eine Regenrückhaltung abgetrennte Teilbaugebiete als günstigste Alternative übrig, zumal die Anbindung der Baugebiete sowohl von der B 76 als auch von der Hävener Allee vorgenommen werden kann, was zu einer Entzerrung des Fahrzeugverkehrs führt. In einer frühzeitig durchgeführten Bürgerbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 04.04.2006 wurde diese Alternative ebenfalls favorisiert.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 ist ein Umweltbericht angefertigt worden. Im Rahmen des Umweltberichtes sind verschiedene Belange überprüft worden. Es ist festgestellt worden, dass die Planungen auf Natur und Landschaftsbild Auswirkungen haben. Es ist eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden. Der erforderliche Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe ist in einem Grünordnungsplan beschrieben worden, der als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 56 für das Neubaugebiet parallel aufgestellt worden ist. Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl im Baugebiet selbst als auch auf externen Flächen vorgesehen, die der Gemeinde Timmendorfer Strand gehören. Dabei handelt es sich um eine Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Waldfriedhof in Timmendorfer Strand und um eine Fläche am Kardohr. Während die Fläche am Waldfriedhof durch Anpflanzungen aufgewertet wird, soll die Fläche am Kardohr der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Mit Bescheid vom 28.02.2007 hat der Landrat des Kreises Ostholstein als untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass Anregungen und Bedenken gegen den

Grünordnungsplan im Sinne von § 6 Abs. 3 Satz 2 LNatSchG nicht geltend gemacht werden. Der Grünordnungsplan gilt somit als festgestellt.

Es wurde weiterhin festgestellt, dass das Plangebiet durch den Verkehrslärm von der B 76 berührt wird. Zur Beurteilung wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das zu dem Ergebnis kommt, dass als aktiver Schallschutz eine Lärmschutzanlage parallel zur B 76 errichtet werden muss. Die in der Bauleitplanung maßgeblichen Lärmorientierungswerte können nur dann eingehalten werden, wenn eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 5,50 m errichtet wird. Bei einigen Grundstücken im Bereich des geplanten Kreisverkehrs müssen zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde auf Hinweis des Kreises Ostholstein eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes für den Teilbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Die Genehmigung hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein gemäß § 6 LNatSchG mit Bescheid vom 30.10.2006 erteilt. Weitere Hinweise des Kreises wurden bei Aufstellung des Grünordnungsplanes berücksichtigt.

Der NABU Schleswig-Holstein hat mit Stellungnahme vom 11.01.2006 und 20.06.2006 Hinweise gegeben, die im Grünordnungsplan abgearbeitet wurden. Die Hinweise zum Schutz der Knicks wurden dadurch berücksichtigt, dass Knickschutzstreifen festgesetzt werden, die Eingriffe in die vorhandenen Knicks verhindern sollen.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgte in einer öffentlichen Veranstaltung am 04.04.2006. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Hinweise wurden protokolliert und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine öffentliche Auslegung des beschlossenen Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 56 mit Grünordnungsplan erfolgte in der Zeit vom 13.06.2006 bis zum 13.07.2006, in der Interessierte ebenfalls die Möglichkeit zur Einsichtnahme hatten. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mit Schreiben vom 06.12.2005 an der Planung beteiligt. Anregungen und Bedenken grundsätzlicher Art wurden nicht vorgebracht. Insbesondere die Landesplanungsbehörde hat mit Stellungnahme vom 01.02.2006 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten der Gemeinde nicht entgegenstehen. Die aufgrund von Hinweisen angepassten Planunterlagen wurden den Trägern öffentlicher Belange erneut am 19.05.2006 zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 14.12.2006 als Satzung beschlossen. Nach Ausfertigung Satzung tritt der Bebauungsplan Nr. 56 nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Timmendorfer Strand, 27.03.2007

Gemeinde Timmendorfer Strand
Der Bürgermeister
Bauamt


(Bürgermeister)

