

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 20,**

**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DAS GEBIET IN NIENDORF,**

**ZWISCHEN DER STRANDSTRAÙE UND DER B-76 -**

**(EINSCHLIEÙLICH) WESTLICH DER SYDOWSTRAÙE UND WIESEGRUND**

**ÖSTLICH DER FLURSTÜCKE 278/7 UND 278/9**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§§ 2, 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A(3) 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	Aufstellungsverfahren	3
1.3	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Festsetzungen im Bebauungsplan	6
3.4	Verkehr	8
3.5	Grünplanung	9
3.6	Emissionen/Immissionen	11
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>
4.1	Telekommunikation	14
4.2	Stromversorgung	14
4.3	Wasserver-/ und –entsorgung	14
4.4	Müllentsorgung	15
4.5	Löschwasserversorgung	15
4.6	Gasversorgung	15
<b>5</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>15</b>
5.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
5.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
<b>6</b>	<b>Hinweise</b>	<b>23</b>
6.1	Boden	23
6.2	Hochwasserschutz	24
<b>7</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>25</b>

**Anlage:** Voraussichtliche künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 verfolgte die Gemeinde das Ziel, eines neuen städtebaulichen Konzeptes. Dieses sah die Schaffung einer neuen Anbindung an die B 76 und eine Vergrößerung des Parkplatzes vor. Außerdem sollten die Voraussetzungen für eine Verkehrsberuhigung der Strandstraße in zentraler Ortslage geschaffen werden.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird erforderlich, weil bei der Durchführung der Planungen des Ursprungsplans unüberwindliche Schwierigkeiten beim Grunderwerb auftraten. Deswegen wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, eine andere Anbindung des innerörtlichen Straßennetzes mit dem Auffangparkplatz an die B 76 gewählt. Diese verläuft nunmehr weitestgehend auf gemeindeeigenen Flächen. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 20 werden dadurch zeitnah umsetzbar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, ist die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 erforderlich.

### **1.2 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan dient überwiegend dem Planungsziel einer Fortentwicklung der zentralen Ortslage als einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf ordnenden Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung.

Das Aufstellungsverfahren dieser 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde 2006 begonnen und es wurden bereits mehrere Verfahrensschritte einschließlich der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Inzwischen hat sich die rechtliche Situation bezüglich der Entwässerung des Gebiets grundlegend geändert. Nach neuen Vorschriften des Landeswasserrechts ist eine Beseitigung von Entwässerungsgräben grundsätzlich nicht mehr möglich. In Abstimmung mit der Kreiswasserbehörde ist somit ein neues Entwässerungskonzept erforderlich geworden. Weiterhin hat der Investor des Lebensmittelmarktes seine Vorstellungen im Hinblick auf die Verkaufsfläche geändert. Für einen wirtschaftlichen Betrieb ist eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese Aspekte führen zu erheblichen Änderungen der bisherigen Planinhalte. Insbesondere wird für den Lebensmittelmarkt die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Die Gemeinde hat sich zur Beschleunigung des Verfahrens entschieden, die Aufstellung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Die Größe der möglichen Grundfläche sowie der neu geplanten versiegelten Verkehrsflächen beträgt mit ca. 19.000 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.

Allerdings ist im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> gemäß Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten.

Diese Prüfung hat die Gemeinde durchgeführt (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Timmendorfer Strand, PLOH, Mai 2012/Januar 2013). Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Errichtung des Lebensmittelmarktes negative Auswirkungen überwiegend auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind, die aber ausgeglichen werden. Andere Schutzgüter werden nicht wesentlich nachteilig beeinflusst.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Gleichwohl nimmt die Gemeinde eine Betrachtung umweltbezogener Belange vor (s. Ziffer 5).

### **1.3 Rechtliche Bindungen**

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Planinhalte nicht berührt.

Für das Plangebiet gilt die wirksame 44. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Verkehrsführung sowie der geplante Lebensmittelmarkt weichen von den Darstellungen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

Der Landschaftsplan zeigt das Plangebiet als Siedlungsfläche, Parkplatz und Flächen für die Landwirtschaft. Diese Darstellungen lassen die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 tlw. unberücksichtigt. Von daher wird die Abweichung nicht als erheblich angesehen.

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Niendorfs südlich der Strandstraße und nördlich der B 76. Im westlichen Teil befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit entsprechenden Nutzflächen. Im Osten wird eine Teilfläche bereits als Parkplatz genutzt. Das Gebiet ist weitgehend eben und wird von Gräben durchzogen. Im Plangebiet sind einige Gehölzbestände vornehmlich entlang der Gräben vorhanden.

## 3 Begründung der Planinhalte

### 3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

MI-Gebiet	ca. 0,54 ha	16 %
SO-Gebiet	ca. 0,32 ha	10 %
Verkehrsfläche	ca. 1,71 ha	50 %
Grünfläche	ca. 0,76 ha	23 %
Wasserflächen	ca. 0,03 ha	1 %
Versorgungsanlagen	90 m <sup>2</sup>	
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 3,36 ha</b>	<b>100 %</b>

### 3.2 Auswirkungen der Planung

Um die Funktionsfähigkeit des Kurgebiets von Niendorf zu verbessern, sieht der Entwurf die abschnittsweise Realisierung

- der Verbindung der Bäderrandstraße (B 76) mit der Strandstraße und Sydowstraße;
- des Umbaus und der Vergrößerung des Auffangparkplatzes und seine unmittelbare Anbindung an die B 76;
- von Wohnen und nicht störendem Gewerbe südlich des offenen Verbandsgewässers;
- der Verlegung eines Lebensmittelmarktes von der vom Verkehr zu beruhigenden Strandstraße zur Planstraße,
- einer Fuß-Radweg-Verbindung zum südlich der B 76 gelegenen Kurpark, Schule, Tennisplatz und Naturschutzgebiet Aalbeek,
- einer umfassende Eingrünung nördlich der B 76 vor.

Mit diesen Maßnahmen soll insbesondere eine leistungsfähige Anbindung an den übergeordneten Verkehr, eine Entlastung der Strandstraße, ein verkehrsberuhigtes Zentrum, schnell und leicht auffindbare Auffangparkplätze für den Naherholungs- und Ausflugsverkehr, eine bessere Grundversorgung, eine gefahrlose Verknüpfung mit der bestehenden Infrastruktur unter Berücksichtigung objektbezogener Durchgrünung, eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung Niendorfs geschaffen werden.

Es besteht ein gesteigertes sachlich-objektives öffentliches Interesse an der direkten Anbindung an die B 76 mit Erweiterung des vorhandenen Auffangparkplatzes. Dadurch kann der Verkehr in der bebauten Ortslage zwischen 30 % und 70 % reduziert werden. Dies kommt der Allgemeinheit und insbesondere der Wohnbevölkerung Niendorfs zugute, dient dem Fremdenverkehr, der Sicherheit und der Gesundheit durch Lärminderung in der Ortslage. Zur Wahrnehmung des öffentlichen Interesses ist das Vorhaben vernünftigerweise geboten. Die Ziele der Planung unterscheiden sich nicht wesentlich von den Intentionen des Ursprungsplans.

Der an der Strandstraße vorhandene Lebensmittelmarkt wird in das Plangebiet verlegt und als Sondergebiet mit heute üblicher Geschossfläche festgesetzt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat eine raumordnerische Abstimmung mit der Gemeinde Scharbeutz durchgeführt; Bedenken der Gemeinde Scharbeutz zu der Planung wurden nicht vorgebracht. Die Planung fließt in die Fortschreibung des Ordnungskonzeptes für großflächigen Einzelhandel ein.

### **3.3 Festsetzungen im Bebauungsplan**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Westen des Plangebietes als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet die Zulässigkeit einer qualitativen als auch quantitativen Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, welche in dieser zentralen Ortslage mit künftig sehr guter verkehrlicher Anbindung seitens der Gemeinde ausdrücklich gewünscht wird. Vorstellbar ist insbesondere auch die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben. Vergnügungsstätten werden wegen Beeinträchtigung der Wohnqualität insbesondere durch Spielhallen ausgeschlossen.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird aufgrund der avisierten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich. Die zulässigen Sor-

imente sollen im Wesentlichen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel liegen (klassischer Lebensmittelmarkt). Dieses schließt die dort üblichen Nebensortimente z.B. aus dem Drogerie- und Haushaltsbedarf ausdrücklich nicht aus.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen orientieren sich am Ursprungsplan und stellen im Mischgebiet mit der vergleichsweise geringen Grundflächenzahl die gewünschte lockere Bebauung sicher. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung dienen der Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Im Sondergebiet ermöglichen die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe den avisierten Baukörper.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt im Sondergebiet ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bis zur Kappungsgrenze von 0,8 festgesetzt.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen zur Bauweise werden für die Mischgebiete aus dem Ursprungsplan übernommen und dienen der Bewahrung einer eher kleinteiligen Bebauung mit seitlichem Grenzabstand. Im Sondergebiet ist eine Bauweise entbehrlich, das die Baugrenze zur Bestimmung der Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück ausreichend ist.

Die überbaubaren Flächen im Mischgebiet werden zusammengezogen festgesetzt, um einen ausreichenden Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten. Im Sondergebiet ordnet das Baufenster das geplante Gebäude der Straße zu.

### **3.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Die sonstigen Festsetzungen betreffen im Wesentlichen Leitungsrechte der Ver- und Entsorgungsträger.

### **3.3.5 Gestaltung**

Im Hinblick auf eine ansprechende Ortsgestaltung in der Ortsmitte nimmt die Gemeinde Gestaltungsregelungen auf. Diese betreffen vornehmlich die Dachgestaltung. Durch die aufgeführten Ausnahmen sind davon Abweichungen zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Ortszentrums nicht beeinträchtigt wird. Für den Lebensmittelmarkt ist ein geneigtes Dach vorzusehen.

## **3.4 Verkehr**

### **3.4.1 Erschließungssystem**

Wesentlicher Planungsinhalt ist nach wie vor die Verkehrsberuhigung des zentralen Bereichs an der Strandstraße in Niendorf. Die dazu erforderliche Verknüpfung der Strandstraße mit der Bäderstraße (B 76) und der Pamirstraße, wie im B-Plan Nr. 20 vorgesehen, ist jedoch in der ursprünglichen Form wegen nicht erwerbbarer Grundstücksteile zeitnah ausgeschlossen. U.a. deswegen wurde die Planung geändert. Die vorliegende Lösung ist nunmehr weitestgehend auf gemeindeeigenen Flächen umsetzbar, allerdings mit der Einschränkung, dass die Bereiche nordwestlich der Planstraße B 76 / Strandstraße erst zu einem späteren Zeitpunkt, nach erfolgtem Grunderwerb, der Planungsrealisierung zugeführt werden können. Davon betroffen sind der westliche Parkplatz und die Erschließung mit Bebauung westlich des gemeindeeigenen Weges (Flurstück 275/3).

Sofern die Strandstraße für den Durchgangsverkehr geöffnet bleibt, sind durch die geplanten Querverbindungen einer Berechnung zufolge die Entlastungen der Strandstraße und der Pamirstraße zwischen 30 % und 70 % zu erwarten. Andernfalls werden die Entlastungen geringer ausfallen

Die Anlage eines Linksabbiegestreifens in der B 76 zum Knotenpunkt B 76 / Planstraße ist mit Verzögerungslänge und geschlossener Einleitung gemäß der RAS-K1 zwingend erforderlich. Sie ist in den Grundstücksgrenzen der B 76 möglich. Eine durchgeführte Berechnung der Leistungsfähigkeit für die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke (MSV) des Prognosejahres 2025 zeigt, dass auch künftig eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufes erreicht würde. Eine für den um 30% höheren Urlaubsverkehr durchgeführte Berechnung weist eine saisonale Überlastung des Knotenpunktes auf. Eine Vollbeampelung wird jedoch wegen nur saisonal auftretender Überlastung seitens des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr abgelehnt. Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck, abzustimmen. Im Rahmen dieser Planvorlage ist zu untersuchen, in wieweit eine Signalisierung des Knotenpunktes erforderlich ist. Durch die Lage der Einmündung der Planstraße in der Außenkurve der Bäderrandstraße (B 76) können die Anfahrtsichten von 110 m leicht eingehalten werden.



Der östlich der Planstraße vorgesehene 2 m breite Fußweg wird mittels einer Bedarfssampel im Bereich des Fahrbahnteilers auf die Südwestseite der B 76 geführt und bindet den Kurpark, die Tennisplätze und die Grundschule mit Sportplatz an das Kur- und Geschäftszentrum von Niendorf an. Für die rückwärtige Bebauung an der Sydowstraße ist ein Stichweg festgesetzt.

Eine direkte Anbindung des gemeindlichen Wirtschaftsweges (Flurstück 275/4) an die Bäderstraße (B 76) ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht im Einmündungsbereich der Planstraße möglich. Die landwirtschaftlichen Verkehre werden über die Planstraße D-D und über die Planstraße B-B abgewickelt.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. In der Planstraße werden Bushaltestellen vorgesehen. Die Fahrbahnbreiten der geplanten Verbindung Strandstraße – B 76 sind mit Rücksicht auf den öffentlichen Nahverkehr auf 6,50 m ausgelegt.

### **3.4.2 Stellplätze / Parkplätze**

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Für das Sondergebiet -Lebensmittelmarkt- sind Stellplätze westlich des Gebäudes und in einer Tiefgarage möglich. Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Parkplätze stehen im Plangebiet nach Umsetzung der Planinhalte ausreichend zur Verfügung.

Auf dem Gelände des vorhandenen Parkplatzes östlich der Planstraße entsteht mit geänderter direkter Anbindung und Aufstellung ein Auffangparkplatz mit einer Kapazität von ca. 150 Ständen. Erst im 2. Bauabschnitt ist die Erweiterung westlich der Planstraße mit ca. 190 Ständen möglich.

### **3.5 Grünplanung**

Gegenüber den bisherigen Planfassungen ist die Grünplanung nunmehr eng mit den Anforderungen an das Entwässerungskonzept verknüpft. Im gesamten Plangebiet sind im Bereich der Verbandsgewässer sowie der vorhandenen Gräben Grünflächen festgesetzt, die tlw. auch der Aufnahme von Retentionsanlagen dienen. Auf diesen Grünflächen sind darüber hinaus Anpflanzungen bzw. die Erhaltung von Gehölzen vorgesehen. Die Planstraßen und die Parkplätze werden zur Durchgrünung des Plangebiets umfangreich mit Einzelbäumen überstellt.

Der im Plangebiet vorhandene Spielplatz kann wegen der Verkehrs- und Versorgungsansprüche nicht erhalten werden. Als Ersatz dafür bieten sich Teilflächen in der

geplanten mehr als 20 m breiten und rd. 200 m langen verkehrsberuhigten Fußgängerzone im Zuge der Strandstraße mit direktem Bezug zum Strand an. Für das Familienbad Niendorf ist diese Lage sowohl für Ferien- als auch ortsansässige Kinder gefahrlos zu erreichen und bietet die notwendige soziale Kontrolle.

### **3.5.1 Eingriffe**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Die Gemeinde erbringt dennoch für durch die Vorhaben verursachte Beeinträchtigungen einen Ausgleich, der sich in seinem Umfang an dem Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage anlehnt.

Basis der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bereits bestehende Baurecht. Eingriffe in Natur und Landschaft, die vor der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden. Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 20 verursacht in der Summe zusätzliche, erhebliche und nachhaltige Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere. Der zusätzliche Kompensationsbedarf beträgt ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 20 wurde ein rechnerisches Ausgleichsflächendefizit von 20.704 m<sup>2</sup> ermittelt. Da es sich bei den externen Kompensationsflächen um Grünland handelt, wurde der Ausgleichsflächenbedarf verdoppelt (Bedarf: 41.408 m<sup>2</sup>). Die planungsrechtlich gesicherten externen Kompensationsflächen haben eine Gesamtgröße von 54.450 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein rechnerischer „Flächenüberschuss“ von 13.142 m<sup>2</sup>. Da eine Verwendung zur Kompensation für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches im Grünordnungsplan nicht ausgeschlossen wurde, wird dieser „Flächenüberschuss“ zur Kompensation der zusätzlichen Eingriffe verwendet und reicht aus, den zusätzlichen Kompensationsbedarf von 4.000 m<sup>2</sup> zu decken (Bedarf: 8.000 m<sup>2</sup>). Die Kompensationsflächen (Flur 2, Flurstück 264, Nordteil, Größe: 42.500 m<sup>2</sup> und Flur 2, Flurstück 27/1, Größe: 12.050 m<sup>2</sup>) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Timmendorfer Strand und werden extensiv beweidet. Die im B-Plan Nr. 20 planungsrechtlich gesicherten Kompensationsmaßnahmen sind damit umgesetzt worden.

Bei einer Realisierung der Planungen können etwa bis zu 100 Bäume, die über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand geschützt sind, nicht erhalten bleiben. Eine genauere Quantifizierung ist derzeit nicht möglich, da die Detailpla-

nungen zu den Retentionsflächen noch nicht vorliegen. Im B-Plan Nr. 20, 1. Änderung und Ergänzung sind 50 Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Es besteht damit ein rechnerisches Defizit von ca. 50 Einzelbäumen, die an anderer Stelle nachzuweisen sind oder für die eine Ausgleichszahlung zu leisten ist.

### **3.5.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Durch die Planung sind Eingriffe in artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen möglich. Diese sind derzeit nicht abschließend abschätzbar, da der Erhalt der Grünstrukturen wesentlich von der Detailplanung zur Entwässerungsplanung abhängig ist. Im Westteil des Plangebietes ist an eine Umsetzung der Planinhalte in absehbar bestimmbarer Zeit aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht zu denken. Gehölzstrukturen werden generell nur in notwendigem Umfang beseitigt. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse werden nicht gesehen, da im Plangebiet nur mit sog. Allerweltsarten zu rechnen ist, deren Lebensräume durch Neupflanzung von Gehölzen bzw. Anlage von Retentionsräumen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind bei der Verwirklichung aller Bauvorhaben zu beachten. Ggf. sind bei der Umsetzung der Planung vertiefende Untersuchungen zu vorkommenden Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) erforderlich. Ebenso könnten Vermeidungsmaßnahmen oder sogar vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.

## **3.6 Emissionen/Immissionen**

Die Gemeinde hat im Hinblick auf die zu erwartenden Belastungen im Jahr 2000 das Büro IBS aus Mölln mit einer Untersuchung zum Verkehrslärm beauftragt. Dieses Gutachten wurde 2006 und 2010 bereits aktualisiert und nun nochmals überarbeitet (Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand mit 1. und 4. Änderung, IBS, Mölln, 20.03.2012, 16.11.2012). Nachfolgendes basiert auf diesen Gutachten.

### **3.6.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm berührt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand beabsichtigt, die Strandstraße in der zentralen Ortslage Niendorfs vom Durchgangsverkehr zu entlasten und in Verbindung mit der Anlage eines Großparkplatzes eine geänderte Verkehrsführung mit einer zusätzlichen Anbindung an die B 76. Dieses

Vorhaben ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzt, erfährt derzeit durch die Aufstellung einer 1. Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes noch eine Änderung der Festsetzung der Verkehrsflächen. Das 2012 aktualisierte Gutachten des Büros IBS kommt zu folgender Zusammenfassung:

„6.1 Gesamtverkehrslärm / Planungsrechtliche Belange

Das Mischgebiet westlich der Verbindungsstraße Strandstraße – B 76 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist mit Verkehrslärmimmissionen von 56 – 65 dB(A) am Tag und von 49 – 58 dB(A) in der Nacht belastet. Die Berechnungen gelten für freie Schallausbreitung innerhalb des Baugebietes. Je nach Umfang und Stellung der Gebäude werden sich partiell insbesondere im „Schallschatten“ geringere Lärmimmissionen einstellen.

An den Baugrenzen längs der Strandstraße im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 kommen die Prognoseberechnungen auf Beurteilungspegel bis 66 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht.

Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 60 dB(A) und 50 dB(A) in der Nacht und auch die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden bereichsweise überschritten. Dies gilt jedoch nicht für die Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Strandstraße kommt in diesem zentralen innerörtlichen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Zum Schutz innerhalb der Gebäude sind die in der Anlage 9 vereinfacht ohne Gebäudeabschirmungen dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß *DIN 4109* als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile festzusetzen. Im Lärmpegelbereich IV gilt das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. und erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB für Büroräume u.ä.. Im Lärmpegelbereich III sind die Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile um 5 dB geringer.

Für Schlafräume sollte in den Lärmpegelbereichen IV und III außerdem der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen als Festsetzung aufgenommen werden, soweit die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an vollständig von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässt.

An den von der Strandstraße bzw. der Verbindungsstraße abgewandten Gebäudeseiten werden sich durch Eigenabschirmungen Lärmbelastungen unter 60 dB(A) am Tag einstellen mit ausreichend geschützten Zonen für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) sowie Balkone und Loggien, die ebenfalls dem Außenaufenthalt dienen.

Inwieweit Außenwohnbereiche an den der Strandstraße bzw. der Verbindungsstraße zur B 76 zugewandten Gebäudefassaden im Lärmpegelbereich IV als Vorsorgemaßnahmen ausgeschlossen bzw. mit Festsetzungen zu baulichen Auflagen wie z.B. abschirmende bzw. schalldämmende Teil- oder Vollverglasungen versehen werden, bleibt der Abwägung vorbe-

halten. Dies kann ggf. auch in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden (in denen sich dann die mit Unsicherheiten behafteten Verkehrsprognosen durch Zählungen verifizieren lassen).

Weiterhin regen wir an, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Strandstraße und der Verbindungsstraße zur B 76 auf 30 km/h zu reduzieren. Hierdurch verringern sich die Beurteilungspegel um ca. 2 dB(A). In diesem Fall könnten die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche in der Anlage 9 um zwei graue Linien zur Strandstraße verschoben werden. Bei den Berechnungen ist vorausgesetzt, dass die Strandstraße und die Verbindungsstraße zur B 76 asphaltiert werden bzw. keine lärmpegelerhöhenden Fahrbahnbeläge erhalten.

An den vorhandenen Wohnbebauungen südöstlich und nordwestlich der öffentlichen Parkplätze werden keine Konfliktsituationen ausgelöst, da die Beurteilungspegel der Strandstraße, der Verbindungsstraße zur B 76 sowie der öffentlichen Parkplätze nicht über den für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen und nicht maßgeblich zu den (pegelbestimmend durch die B 76 verursachten) Orientierungswertüberschreitungen des Gesamtverkehrslärms beitragen.

#### 6.2 Neubaumaßnahmen / Immissionsschutzrechtliche Belange

Wie bereits im Gutachten Nr. 00-12-6 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 festgestellt wurde, entstehen an einigen Gebäuden im Verlauf der Neubauabschnitte der Strandstraße Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen, die aber aufgrund der Korrekturen der Verkehrsprognosewerte geringer ausfallen.

Der Umfang der Betroffenheiten kann den Anlagen 15 und 16 (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) bzw. den Anlagen 17 und 18 (zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h) in Verbindung mit der Anlage 14 entnommen werden.

Da die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Strandstraße in diesem zentralen innerörtlichen Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommt, entstehen durch die Straßenbaumaßnahme an den von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte betroffenen Gebäuden Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“. Art und Umfang von notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind gesondert nach der

24. BImSchV in Verbindung mit den VLärmSchR 97 durch Einzelerhebungen an den Objekten zu bestimmen. Dies bezieht auch eventuelle finanzielle Entschädigungen für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte tags betroffenen Gebäudeseiten ein.

An den vorhandenen Wohnbebauungen südöstlich und nordwestlich der öffentlichen Parkplätze lösen die geplanten Straßen- und Parkplatzbaumaßnahmen keine immissionsschutzrechtlichen Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen aus.“

Im Bebauungsplan sind dem Gutachten entsprechende Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt.

### **3.6.2 Gewerbelärm**

Im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt ist zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm Folgendes erforderlich:

- Anschaffung von lärmarmen Einkaufswagen (davon könnte abgewichen werden, wenn im Rahmen der Ausführungsplanung nachgewiesen wird, dass gegenüber den Berechnungsansätzen des Gutachtens standortbezogen eine wesentlich niedrigere PKW-Frequentierung zu erwarten ist),
- Einhausung der Anlieferungsrampe
- Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen,
- Schalltechnische Bemessung und der Nachweis der Lärmimmissionsverträglichkeit von außen angebrachter Rückkühlanlagen im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich.

Die Ziffer 2 ist als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen. Die übrigen Positionen sind im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung durch Auflagen zu erfüllen.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Diese Anlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich mitzuteilen.

### **4.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den jeweiligen Stromlieferanten. Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen.

### **4.3 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. Im Plangebiet befinden sich öffentliche Schmutzwassergefälleleitungen des ZVO. Es sind entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten des ZVO im Bebauungsplan festge-

setzt. Diese Streifen sind in einer Breite von 5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Das notwendige Pumpwerk ist auf öffentlichen Flächen zu errichten.

Das Plangebiet wird im Norden und im Süden von den Verbandsgewässern 1.2.1 und 1.2 eingefasst. Das gesamte Gebiet wird durch ein Grabensystem vernetzt, welches mit den Verbands-gewässern verbunden ist. Dieses Grabensystem wird ein Teil des neuen RW-Entwässerungskonzeptes. Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes versickert über ein Mulden-Rigolen-System, in Verbindung von Retentionsbecken und Regenrückhaltung. Notüberläufe mit natürlicher Regenabflussspende erfolgen in die Verbandsgewässer. Dieses Entwässerungskonzept ist mit dem Kreis OH, Bodengewässerschutz, Wasser- und Bodenverband Aalbeek, sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Grundlage sind das Regelwerk DWA-A-138 als allgemein anerkannte Regel der Technik sowie das Merkblatt DWA-M-153.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden bzw. für das Sondergebiet Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Diese sollen dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung (30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen.

#### **4.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **5 Umweltbelange**

Entsprechend den Ausführungen in § 13a BauGB sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Die Gemeinde nimmt dennoch eine Betrachtung der Umweltbelange vor. Hierbei werden die Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsplan betrachtet.

## **5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1.1 Bestandsaufnahme**

#### **Naturhaushalt**

##### Boden:

Die Böden im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil – aufgrund der anthropogenen Nutzung – verändert bzw. durch Parkplatzflächen versiegelt.

##### Wasser:

Der Grundwasserflurabstand beträgt weniger als 1 m. Nördlich des Parkplatzes befindet sich ein Oberflächengewässer. Außerdem sind Verbandsgewässer und mehrere Entwässerungsgräben vorhaben.

##### Klima / Luft

Bei einem Vergleich der klimatischen Situation mit sonstigen Freilandverhältnissen kann davon ausgegangen werden, dass das Klima im Plangebiet aufgrund der kleinteiligen Strukturen / Nutzungen und der Versiegelungen punktuell verändert ist.

##### Tieren / Pflanzen

Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv anthropogen genutzt. Nördlich des Parkplatzes kommen aber auch einige ungenutzte Flächen vor, auf denen sich zum Teil ein naturnaher Aufwuchs aus Hochstauden entwickelt hat. Außerdem befindet sich in Teilen des Plangebietes ein naturnaher Gehölzbestand.

Aufgrund der nur kleinteiligen naturnahen Strukturen und der intensiven Nutzungen hat das Plangebiet in der Summe nur eine geringe Bedeutung für die Pflanzen. In Bezug auf das tierische Inventar ist von Allerweltsarten bzw. weit verbreiteten Arten auszugehen.

##### Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird geprägt durch einen naturnahen Baumbestand und durch eine kleinteilige Nutzung aus Lagerflächen, Wiesen, Brachen, Siedlungsflächen und Parkplätzen.

#### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und sonstige Schutzgebiete**

Im Plangebiet kommt als geschütztes Biotop nach LNatSchG nördlich des vorhandenen Parkplatzes ein Kleingewässer vor. Bei den Hochstaudenfluren nördlich des vorhandenen Parkplatzes handelt es sich um kein geschütztes Biotop, da sie als „sons-



tige Sukzessionsflächen“ eingestuft werden, im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen und weniger als 5 Jahre nicht bewirtschaftet wurden. Die gemeindeeigenen Flurstücke 278/10 bis 278/12 sind Sukzessionsflächen, bestehend aus einer Ruderalflur, die gemäß § 15a LNatSchG 2003 als ein gesetzlich geschütztes Biotop von der seinerzeit beauftragten Grünordnungsplanerin eingestuft wurden. Gemäß § 25 LNatSchG 2007 unterliegen Staudenfluren nicht mehr dem Biotopschutz. Für die Beseitigung des Kleingewässers ist ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einstweiliger Sicherung kommen im Plangebiet sowie im räumlichen, funktionalen Zusammenhang zum Bebauungsplan nicht vor.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete („Aalbek-Niederung“ und „Ostseeküste am Brodtener Ufer“) stehen in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Flächen im Plangebiet.

### **Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine schützenswerten Nutzungen. Es grenzen größere Siedlungsflächen an. Bedeutsame Erholungsflächen oder Wegeverbindungen bestehen nicht.

Von den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und den angrenzenden Flächen erfolgen Lärm- und Luftverschmutzungen (Verkehr auf der B 76, privater Hausbrand, landwirtschaftliche Nutzung) im gesetzlichen Rahmen. Alle Richtwerte werden eingehalten. Zur Verkehrssituation s. Ziffer 3.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet kommen keine Denkmale oder archäologische Denkmale gemäß Landesaufnahme vor. Ansonsten wird auf die anderen Kapitel in der Begründung verwiesen.

### **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzes**

#### **Landschaftsplan:**

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche, Parkplatz und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. andere Pläne liegen nicht vor.

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

Im Geltungsbereich sind keine Flächen bekannt, in denen die festgelegten Umweltqualitätsnormen der Rahmenrichtlinie Luft (96/92 EG) überschritten werden.

**Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter**

Grundsätzlich bestehen zwischen den Komponenten des „Naturhaushaltes“, „Mensch / Bevölkerung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ differenzierte und unterschiedlich starke Wechselwirkungen. Wechselwirkungen sind z.B.:

- Die Auswirkungen des Klimas (Niederschlagsmengen und Temperaturmittelwerte) auf die Bodenbildung und auf die Bodenentwicklung.
- Die Bodeneigenschaften und / oder das Klima auf die natürlichen oder anthropogenen Pflanzengesellschaften.
- Die Auswirkung der Bodenart auf die Biotoptypen.
- Der Grundwasserstand auf den Pflanzenbewuchs.

Außerdem kann festgestellt werden, dass jede Veränderung innerhalb eines Schutzgutes Auswirkungen auf ein oder mehrere andere Schutzgüter hat. So beeinflusst z.B.:

- Die Versiegelung von Boden die Grundwasserneubildungsrate und das Klima.
- Der flächendeckende Eintrag von Säurebildnern aus der Luft die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und damit die Grundwasserqualität aber auch die natürliche Vegetation.
- Die flächendeckende Eutrophierung der Landschaft erheblich die Zusammensetzung der Pflanzengesellschaften und das Wachstum der Pflanzen.

Zwischen den Komponenten des „Naturhaushaltes“, „Mensch/ Bevölkerung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ bestehen innerhalb des Plangebietes folgende besondere Wechselwirkungen:

Die genannten Flächennutzungen werden von der Bevölkerung gewünscht (Arbeitsplätze, Wohnen, Einkaufsmöglichkeiten, Parkplätze für den ruhenden Verkehr). Auf der anderen Seite wird der derzeitige Wert des Gebietes für Pflanzen und Tiere an dieser Stelle deutlich reduziert. Die neuen Habitate bieten nur noch sehr wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Der überwiegende Teil wird zurückgedrängt oder ganz vertrieben. Im Zusammenhang mit den neuen gewünschten Nutzungen werden Böden versiegelt und langfristig zerstört.

## 5.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

### Naturhaushalt

#### Boden

Durch die Planung werden in der Summe zusätzliche Versiegelungen ermöglicht. Die zusätzlichen Versiegelungen ergeben sich überwiegend durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes. Durch die zusätzlichen Versiegelungen werden u.a. Flächen mit natürlichen oder naturnahen Böden beeinträchtigt.

#### Wasser

Die Planung wird sich negativ auf das Schutzgut „Wasser“ auswirken. Durch die zusätzliche Bodenversiegelung wird sich die Menge des von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers erhöhen. Dieses Wasser steht damit für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung, da das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser letztendlich in die Vorfluter und damit in die Ostsee eingeleitet wird. Die Zerstörung von natürlichen oder naturnahen Flächen wirkt sich außerdem nicht positiv auf die Grundwasserqualität aus. Messbare Auswirkungen auf den Grundwasserstand und die -qualität werden sich aber nicht ergeben.

#### Luft / Klima

In Bezug auf das Schutzgut „Klima“ werden sich die Veränderungen nicht erheblich auswirken, da das Plangebiet weiterhin durch- und umgrünt ist. Eine Reduzierung der natürlichen oder naturnahen Flächen wirkt sich grundsätzlich aber nicht positiv auf das kleinräumige oder punktuelle Lokalklima aus.

#### Tiere und Pflanzen

Durch die Planung kommt es in der Summe zu einem weiteren Wertverlust in Bezug auf die Tiere und Pflanzen. Der Anteil an natürlichen oder naturnahen Flächen wird weiter verringert, aber zum Teil durch zusätzliche Flächen für Anpflanzungen kompensiert.

#### Wirkungsgefüge

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ und „Tiere und Pflanzen“ - im Zusammenhang mit den Umweltauswirkungen der Planung - sind nicht vorhanden.

#### Landschaft

Die Planung wird sich nicht erheblich auf das Schutzgut „Landschaft“ auswirken, da:

- Die maximal zulässigen Geschosshöhen (Anzahl der Vollgeschosse) nicht erhöht werden.
- Die Reduzierung der natürlichen oder naturnahen Flächen keine über den Geltungsbereich hinausgehende Wirkung haben wird.
- Die Umgrünung des Geltungsbereiches nicht wesentlich verändert wird.
- Alle sonstigen Änderungen (Erhöhung der zulässigen Nebenanlagen, veränderte Baugrenzen und Erschließung) das Landschaftsbild verändern, den Charakter des Baugebietes aber weder positiv noch negativ beeinflussen.

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich wird sich bei einer Realisierung der Planungen weiter verringern, da der Umfang an natürlichen und naturnahen Flächen reduziert wird.

#### **Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 hat keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete.

#### **Menschen und Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die Planung hat keine messbaren negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, da alle Richtwerte eingehalten werden können. In Bezug auf einzelne Wohnstandorte werden sich die Belastungen (Lärm, Abgase) erhöhen; andere Standorte werden aber auch deutlich entlastet. Für den Lebensmittelmarkt werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können.

#### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung hat sehr geringe messbare negative Auswirkungen auf die sonstigen Sachgüter (Zerstörung von landwirtschaftlichen Nutzflächen) und keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter.

#### **Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Alle Emissionsrichtwerte können eingehalten werden. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist im Rahmen des Betriebes gewährleistet.

**Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung von erneuerbarer Energien und der effiziente Nutzung von Energie wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

**Die Wechselwirkungen zwischen den Komponenten des Naturhaushaltes, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter**

Besondere Wechselwirkungen zwischen den zu bewertenden Schutzgütern bestehen nicht.

**5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Umsetzung der Planung wird sich der Umweltzustand an dieser Stelle verschlechtern. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen und ggf. Umsetzung der Festsetzungen des Ursprungsplanes.

**5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

**Vermeidung und Minimierung**

Für das Plangebiet werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert:

- Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen
- Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen.
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Baumaterialien bei den Stellplätzen.

**Ausgleich für die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes**

Basis der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bereits bestehende Baurecht. Eingriffe in Natur und Landschaft, die vor der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden. Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 20 verursacht in der Summe zusätzliche, erhebliche und nachhaltige Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere. Der zusätzliche Kompensationsbedarf beträgt ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 20 wurde ein rechnerisches Ausgleichsflächendefizit von 20.704 m<sup>2</sup> ermittelt. Da es sich bei den externen Kompensationsflächen um Grünland handelt, wurde der Ausgleichsflächenbedarf verdoppelt (Bedarf: 41.408 m<sup>2</sup>). Die planungsrechtlich gesicherten externen Kompensationsflächen haben eine Gesamtgröße von 54.450 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein rechnerischer „Flä-

chenüberschuss“ von 13.142 m<sup>2</sup>. Da eine Verwendung zur Kompensation für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches im Grünordnungsplan nicht ausgeschlossen wurde, wird dieser „Flächenüberschuss“ zur Kompensation der zusätzlichen Eingriffe verwendet und reicht aus, den zusätzlichen Kompensationsbedarf von 4.000 m<sup>2</sup> zu decken (Bedarf: 8.000 m<sup>2</sup>). Die Kompensationsflächen (Flur 2, Flurstück 264, Nordteil, Größe: 42.500 m<sup>2</sup> und Flur 2, Flurstück 27/1, Größe: 12.050 m<sup>2</sup>) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Timmendorfer Strand und werden extensiv beweidet. Die im B-Plan Nr. 20 planungsrechtlich gesicherten Kompensationsmaßnahmen sind damit umgesetzt worden.

Bei einer Realisierung der Planungen können etwa bis zu 100 Bäume, die über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand geschützt sind, nicht erhalten bleiben. Eine genauere Quantifizierung ist derzeit nicht möglich, da die Detailplanungen zu den Retentionsflächen noch nicht vorliegen. Im B-Plan Nr. 20, 1. Änderung und Ergänzung sind 50 Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Es besteht damit ein rechnerisches Defizit von ca. 50 Einzelbäumen, die an anderer Stelle nachzuweisen sind oder für die eine Ausgleichszahlung zu leisten ist.

#### **Lärmschutzmaßnahmen:**

Im Hinblick auf den geplanten Lebensmittelmarkt ist zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm Folgendes erforderlich:

- Anschaffung von lärmarmen Einkaufswagen (davon könnte abgewichen werden, wenn im Rahmen der Ausführungsplanung nachgewiesen wird, dass gegenüber den Berechnungsansätzen des Gutachtens standortbezogen eine wesentlich niedrigere PKW-Frequentierung zu erwarten ist),
- Einhausung der Anlieferungsrampe
- Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen,
- Schalltechnische Bemessung und der Nachweis der Lärmimmissionsverträglichkeit von außen angebrachter Rückkühlanlagen im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich.

Die Ziffer 2 ist als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen. Die übrigen Positionen sind im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung durch Auflagen zu erfüllen.

#### **5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Eigentumssituation gibt es keine anderen, planerisch sinnvollen Alternativen zur Umsetzung der Planungsziele.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Boden**

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. Bei ehemaligen Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, kann ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.

## 6.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt unterhalb von NN+3,5 m und damit überflutungsgefährdet bei extremem Ostseehochwasser. Es besteht eine kommunale Küstenschutzanlage, die nur einen relativen Schutz vor Küstenhochwasser bietet. Unterhalb der Höhe von NN+3,5 m ist grundsätzlich mit Überflutung und Schäden durch Küstenhochwasser zu rechnen. Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung auszubilden. Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen sollen nur oberhalb von +3,5 m NN liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt sind. Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der Anwohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden.

Bei Unterschreitung der Höhe von NN+3,5 m empfiehlt der Landesbetrieb Küstenschutz zum Gefährdungsausgleich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) unterhalb von +3,5 mNN
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens +3,0 m NN
- Erreichbarkeit der Rezeption über 24 h und Vorliegen eines Alarm- und Evakuierungsplanes
- Anhebung von Erschließungsstrassen nach ihrem Niveau auf mindestens +3,0 m NN
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc.
- Errichtung von Gebäuden auf Warften
- Lage von Räumen mit gewerblicher Nutzung auf mindestens +3,0 m NN.



## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrs-, Grün- oder Ausgleichsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **8 Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch die Planung erhebliche Kosten. Diese belaufen sich für den Straßenbau nach einer ersten überschlägigen Schätzung und ohne Flächenankauf und Ausgleichsmaßnahmen auf rd. 3,5 Mio. €.

## **9 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 21.03.2013 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 01.07.2013

Siegel

(Hatice Kara)  
- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung und Ergänzung ist am 29.06.2013 in Kraft getreten.

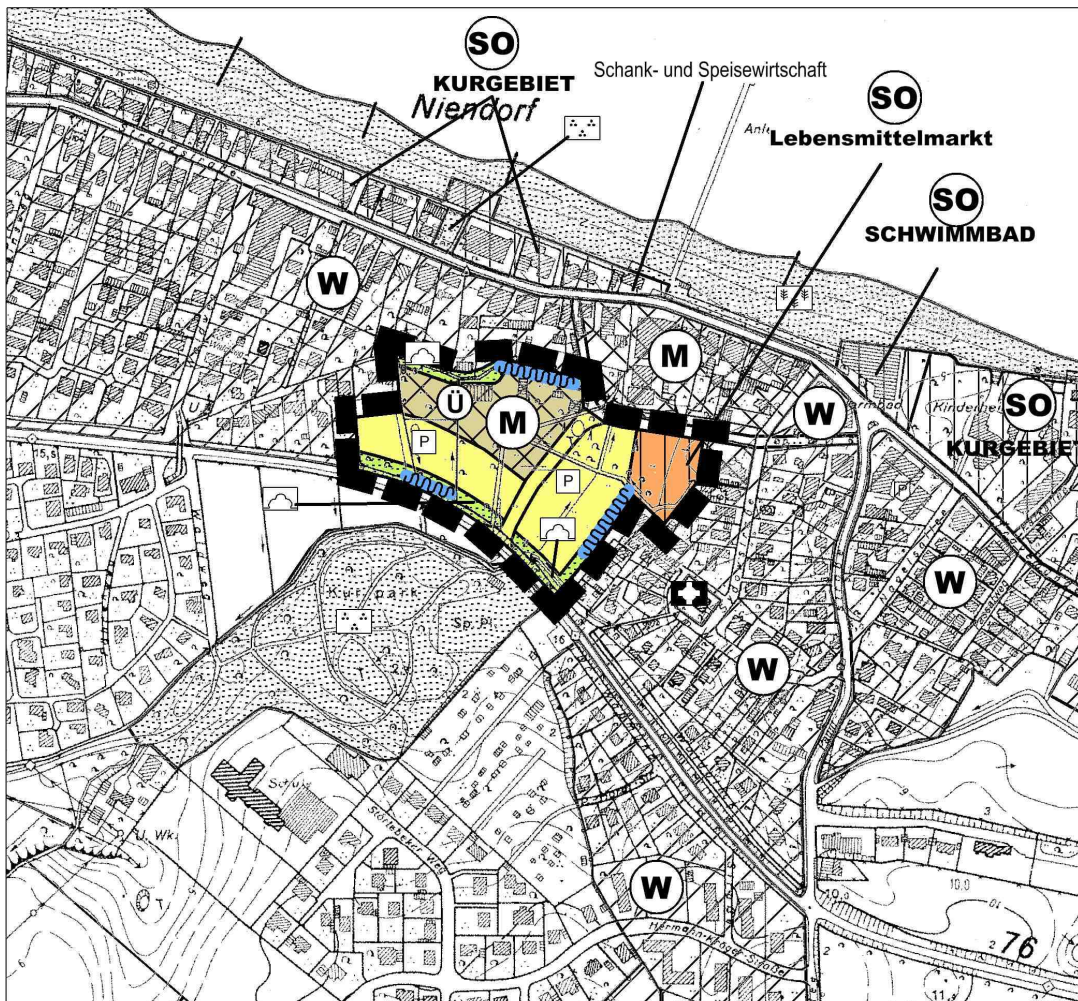
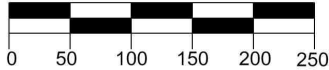
Anlage: Voraussichtliche künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

## 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand durch Berichtigung

für das Gebiet zwischen Strandstraße und B76, westlich der Sydowstraße und Wiesengrund,  
östlich der Flurstücke 278/7 und 278/9 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand, der mit Wirkung vom 29.06.2013 Rechtskraft erlangt hat.

Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung von Gemischten Bauflächen, Sondergebiet, Flächen für den überörtlichen Verkehr und Grünflächen.

Timmendorfer Strand, den 01.07.2013

Gemeinde Timmendorfer Strand  
- Die Bürgermeisterin -

Siegel

(Hatice Kara)  
Bürgermeisterin