

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 7. ÄNDERUNG**

### **DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27**

#### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN ERLNBRUCHSTRASSE, HÖPPNERWEG,  
ERWEITERUNG PARKPLATZ HÖPPNERWEG UND  
NORDWESTLICHE BAUGRUNDSTÜCKE DER WOHLBURGSTRASSE  
EINSCHLIESSLICH EHEMALIGES GRUNDSTÜCK DER KLÄRANLAGE  
AM HÖPPNERWEG IN TIMMENDORFER STRAND**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (2) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

**AUSGEARBEITET:**

**P L A N U N G S B Ü R O**

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,  
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17  
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Anlass der Planung - Planungsabsichten	3
<b>2.</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
4.1	Stromversorgung	11
4.2	Wasserver- und -entsorgung	11
4.3	Gasversorgung	12
4.4	Müllentsorgung	13
4.5	Brandschutz	13
4.6	Breitbandkabel	13
<b>5.</b>	<b>Überschwemmungsgebiet</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Abfall</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>24</b>

---

### **B e g r ü n d u n g**

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Erlenbruchstraße, Höppnerweg, Erweiterung Parkplatz Höppnerweg und nordwestliche Baugrundstücke der Wohlbургstraße einschließlich ehemaliges Grundstück der Kläranlage am Höppnerweg.

#### **1. Vorbemerkung**

##### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss in seiner Sitzung am 20.11.2003 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27. Die Planung wird aus der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan aufgestellt wird.

---

## 1.2 Anlass der Planung - Planungsabsichten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Timmendorfer Strand – rechtsverbindlich seit dem 08.05.2002 – umfasste einen Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Mit ihr wurde der Bau des Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 700m<sup>2</sup> (Discounter) und der Ausbau des südlichen Teils des Parkplatzes vollzogen. Das ehemalige Gebäude des Discountmarktes an der Er-lenbruchstraße verblieb im Mischgebiet und wird zurzeit für den Verkauf von Tiernahrung genutzt. Zwischenzeitlich hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden, so dass nunmehr auch diese Fläche in die Gesamtkonzeption des Sondergebietes – Einkaufszentrum – gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO einbezogen werden kann. Es ist geplant, das Gebäude abzureißen und den bestehenden Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.700m<sup>2</sup> zu einem SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 2.900m<sup>2</sup> zu erweitern.

Diese Konzeption stimmt mit dem gemeinsamen Einzelhandelskonzept für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Gemeinden Scharbeutz und Timmendorfer Strand als gemeinsames Unterzentrum überein. Das „Ordnungskonzept für den großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/Timmendorfer Strand“ wurde im Sommer 2001 von beiden Gemeinden beschlossen und ist Grundlage der 7. Bebauungsplanänderung. Das Ordnungskonzept ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Das Gemeindegebiet von Scharbeutz und Timmendorfer Strand wurde als Einzugsgebiet zugrunde gelegt. Zuflüsse angrenzender Gemeinden wurden nicht bewertet. Die Kaufkraftbindung streckt sich also auf den eigenen Nahbereich und zwar getrennt für die Gemeinden Scharbeutz und Tdf. Strand unter Berücksichtigung des jeweiligen touristischen Potenzials. Auf dieser Grundlage wurde als Zielplanung für die Gemeinde Scharbeutz eine Verkaufsfläche von 6.882 m<sup>2</sup> und für die Gemeinde Timmendorfer Strand von 3.900 m<sup>2</sup> für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgelegt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die kleinen Märkte in der Gemeinde Scharbeutz und drei Märkte in der Gemeinde Timmendorfer Strand von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche schließen werden. Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren in Neustadt und Travemünde sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Scharbeutz hat mit dem Bau des Fachmarktzentrums am Hamburger Ring eine zusätzliche Verkaufsfläche von 3.465m<sup>2</sup> zwischenzeitlich realisiert. Seitdem ist ein gewisser Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Timmendorfer Strand festzustellen. Um diesen Trend zu stoppen, hat sich die Gemeinde Timmendorfer Strand entschlossen, den ihr zustehenden Verkaufsflächenanteil gemäß Ordnungskonzept

---

für das gemeinsame Unterzentrum nunmehr ebenfalls zu realisieren. Damit wird auch eine Anhebung der Attraktivität des 24 Jahre alten Verbrauchermarktes und eine Steigerung des Einkaufserlebnisses verfolgt. Durch eine übersichtlichere Ausstellung der Waren und Verbreiterung der Gänge sowie Schaffung einer gemeinsamen Einkaufspassage für alle Einzelhandelsgeschäfte in diesem Bereich soll das Angebot für den überwiegend periodischen Bedarf zeitgemäß und konsumentengerecht dargeboten werden.

Um die Attraktivität des Seeheilbades Timmendorfer Strand zu sichern und den Bedarf an Stellplätzen aus der Verkaufsflächenvergrößerung und der zwischenzeitlich gebauten Sporthalle am Höppnerweg zu berücksichtigen, ist die Erweiterung des Großparkplatzes unbedingt erforderlich. Dafür wird die Gemeinde ein Grundstück am Höppnerweg in einer Größe von 11.189m<sup>2</sup> erwerben. Auf diesem war früher das Klärwerk untergebracht, welches inzwischen bis auf die Fundamente abgerissen wurde.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung ist das Grundstück dargestellt und festgesetzt als Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasserbeseitigung – gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB.

Chemische Untersuchungsbefunde haben deutliche Feststoff-Belastungen durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle wie Kupfer, Quecksilber und Zink sowie auch durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe von Asphaltresten ergeben.

Vor dem geplanten Bau des Parkplatzes wird das flächige, kontrollierte Abtragen der Auffüllungen und deren geordnete Beseitigung notwendig. Damit wird die anzunehmende Schadstoffquelle beseitigt und die weitere Stoffverfrachtung in den Untergund und das Grundwasser unterbunden.

Langfristig wird durch die endgültige, wasserdichte Oberflächenbefestigung eine Abdichtung gegen eindringendes Niederschlagswasser hergestellt. Somit werden weitergehende Grundwasserbewegungen – damit auch Verfrachtungen – zukünftig ausgeschlossen.

Geotechnische Nachweise haben die ausreichende Standsicherheit der Böschungen bei der Auffüllung bis zur Anschlusshöhe an den Höppnerweg (+ 1,40 ü. NN) ergeben. Die Einbaustärke des Füllbodens wird mit 1,5m angenommen.

---

## 2. Planung

Wesentliche Änderung der Planung ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes – Einkaufszentrum – gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO für den Familien-Verbrauchermarkt einschließlich Erweiterungsfläche mit Flächen für Technik und Anlieferung, Getränkemarkt und Discounter-Verbrauchermarkt mit einer alles verbindenden Fußgängerpassage, sowie die Festsetzung einer Parkplatzfläche auf dem ehemaligen ZVO-Klärwerksgelände.

Das sonstige Sondergebiet besteht aus einer überbaubaren Grundstücksfläche. Das Maß der baulichen Nutzung für den Getränkemarkt  $VF = 500\text{m}^2$  und Verbrauchermarkt  $VF = 700\text{m}^2$  wurde aus den vorherigen Änderungen des Bebauungsplanes prinzipiell übernommen. Ebenso die Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes an der Nordwestgrenze zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Die vorhandenen Anlieferzonen müssen bestehen bleiben und dürfen nicht verlagert werden. In der Abstandsfläche zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem sonstigen Sondergebiet an der Erlenbruchstraße darf keine Anlieferung wegen möglicher Störungen der Nachbarn stattfinden.

Die geänderte Zweckbestimmung für die vorgesehene Erweiterung des Verbrauchermarktes  $VF = 1.700\text{m}^2$  zu einem SB-Warenhaus  $VF = 2.900\text{m}^2$  wurde wegen der Vergrößerung der Verkaufsfläche gewählt. Entsprechend der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird der Non-Food-Anteil auf 20% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Das vorhandene Sortiment umfasst die Bereiche Drogerie, Getränke, Spirituosen, Textil, Nonfood, Food, Molkereiprodukte, Wurst und Fleisch, Obst und Gemüse sowie Tiernahrung.

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind. Sie ist Teil der gesamten betrieblich genutzten Fläche (Geschäftsfläche), die neben den Verkaufsflächen noch Ausstellungs-, Lager-, Büro- und Sozialräume umfasst. Dabei kann es sich sowohl um überbaute als auch um nicht überbaute Grundstücksflächen handeln. Die VF ist von anderen Nutzflächen der Geschäftsflächen abzugrenzen.

Der nordwestliche Teil der überbaubaren Fläche ist für Läden und Handwerksbetriebe – ausgenommen zentrenrelevante Sortimentsgruppen bis zu einer Verkaufs- bzw.

---

Betriebsfläche bis zu 500m<sup>2</sup> – vorgesehen. Die Sortimentseinschränkung erfolgt, um Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches an der Kurpromenade, der Strandallee und Poststraße in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu unterbinden. Gleichmaßen wird damit die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gestützt.

Der Einzelhandel in Timmendorfer Strand ist dadurch gekennzeichnet, dass der periodische Bedarf für die verbrauchernahe Versorgung vorwiegend im Bereich Parkplatz Zentrum und der aperiodische Bedarf fremdenverkehrsabhängig vorwiegend im Bereich der Kurpromenade mit Umgebung gedeckt wird. Während für den täglichen Bedarf eine preiswerte Versorgung mit guten Parkplatzmöglichkeiten geschätzt wird, bestimmt ein hochwertiges Warenangebot für den längerfristigen Bedarf in gepflegter Umgebung das Einkaufserlebnis im Urlaub. Um diese örtlich gewachsene und begründete Trennung im Interesse des hochentwickelten Fremdenverkehrsortes Timmendorfer Strand zu sichern und weiter zu entwickeln, ist der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente für den Bereich Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gerechtfertigt.

Der Bereich ist für den aperiodischen Bedarf wie z. B. Tier- und Zooartikel, Fahrräder und Zubehör, Campingartikel oder für Dienstleistungseinrichtungen wie Banken, Reisebüros, Reinigungen oder kleine Handwerksbetriebe wie Schlüsseldienst, Schuster, Frisör, Backwaren mit Kaffeeausschank vorgesehen.

Die Eckbebauung Erlenbruchstraße/ Parkplatz ist aus städtebaulicher Sicht unverzichtbar. Zum einen wird damit die angrenzende Wohnbebauung vor Emissionen vom Parkplatz geschützt, zum anderen ist sie aus gestalterischen Gründen und wegen der direkten Anbindung der Fußgängerpassage an die Erlenbruchstraße notwendig. Damit diese Fläche nicht für Stellplätze genutzt werden kann, wird festgesetzt, dass auf dieser Fläche gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Für die Anlieferung, die Feuerwehr und EON-Hanse AG sind ausreichende Durchfahrtshöhen zu beachten.

Für alle Bauflächen wird die Höhe der baulichen Anlagen bestandsorientiert auf NN bezogen festgesetzt. Nach diesen Maßen sind 7,50m bis zu 9,50m hohe Bauten zulässig. Auf die Festsetzung der Höhenlage wird verzichtet, weil es sich um bestehende Baukörper handelt, die selbstverständlich höhengleich zu erweitern sind. Mögliche Rampen sind behindertengerecht auszuführen.

---

Da im Vorwege eine Abstimmung mit der Landesplanung und der Gemeinde Scharbeutz über die Entwicklung des gemeinsamen Unterzentrums Scharbeutz/ Timmenborfer Strand herbeigeführt wurde, wird davon ausgegangen, dass bezüglich Art und Umfang keine Differenzen bestehen. Die Lage der Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen drängte sich durch den Bestand der Märkte, den Großparkplatz mit Wochenmarkt, den Omnibusbahnhof, den Taxenstand und die gute problemlose Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer auf. Es ist eine gute integrierte Lage, die keinen weiteren Flächenverbrauch an freier Landschaft und keine größere zusätzliche infrastrukturelle Ausstattung verursacht. Lediglich die Ausweitung des Parkplatzes und die Verlegung verschiedener Leitungen werden erforderlich.

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird durch die geplante Erweiterung nicht grundsätzlich gefährdet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass verbrauchernahen Läden Kaufkraft entzogen werden kann. Die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch den zentrenrelevanten Sortimentsausschluss und durch möglichen Kaufkraftabfluss für den periodischen Bedarf in ihrer Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt sind zu vernachlässigen, weil gering. Die gute integrierte Lage schließt derartige Befürchtungen aus.

Für die Erweiterung des SB-Warenhauses um 1200m<sup>2</sup> und für den Bereich Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bis zu 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entsteht ein Stellplatzbedarf von 1200/15 + 500/30 + 68 (Verlust durch bauliche Erweiterung) von insgesamt 165 Ständen. Zusammen mit den 110 abgelösten Stellplätzen für das Ortszentrum (siehe Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, Seite 3) und der Sporthalle erhöht sich der Bedarf auf rd. 275 Ständen. Dieser Bedarf soll auf dem neu zu erstellenden Parkplatz östlich des Höppnerweges mit einer Kapazität von rd. 300 Ständen gedeckt werden. Dazu ist die Inanspruchnahme des ehemaligen Klärwerksgebäudes unbedingt erforderlich.

Der Vorhabenträger der Erweiterung des SB-Warenhauses mit einem Bereich für Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ohne zentrenrelevante Nutzungen verpflichtet sich vertraglich mit der Gemeinde zur Übernahme des Ausbaus des geplanten gemeindeeigenen Parkplatzes. Ein Anspruch auf ausschließliche Nutzung ist damit nicht verbunden. Der Parkplatz soll nutzungsüberlagernd auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

---

Aus funktionalen Gründen werden die Parkplätze zwischen Höppnerweg und Sondergebiet Einkaufszentrum vorrangig von Kunden beansprucht. Dafür ist folgende Mindestkapazität erforderlich:

SB- Warenhaus	2900/15	=	193 St
Läden, Handwerk, Dienstleistungen	500/30	=	17 St
Getränkemarkt	500/30	=	17 St
Verbrauchermarkt	700/15	=	47 St
abzgl. 24 St. Verbrauchermarkt und 17 St. Getränkemarkt auf dem jeweiligen Baugrundstück		=	- 41 St
insgesamt		=	233 St
Die Parkplatzfläche hat eine Kapazität ohne die Fläche für den Wochenmarkt von		=	250 St

Der Kundenbedarf könnte also gedeckt werden, wenn die Dauerparker nicht da wären. Es muss daher zusätzliche Parkplatzkapazität geschaffen werden um insgesamt den Parkplatzbedarf vorzuhalten. Der Gemeinde obliegt es im Rahmen der Verkehrsregelung die Anordnung zu treffen, wo die Stellplätze für Dauerparker oder eine Parkscheinregelung angeordnet werden.

Nach Umsetzung der Planung stehen insgesamt 1088 PKW-Plätze und 5 Busstände zur Verfügung. Wie die Vergangenheit gelehrt hat, ist diese Kapazität im Zentrum des hochentwickelten Fremdenverkehrsortes Timmendorfer Strand unverzichtbar.

Die Erschließung des neuen Parkplatzes östlich des Höppnerweges erfolgt in Form einer echten Kreuzung mit dem vorhandenen Parkplatz westlich des Höppnerweges. Linksabbiegespuren sind vorhanden.

Bei Spitzenbelastung und fast gleichzeitiger Parkplatzentleerung könnte es zu Wartezeiten an dieser Kreuzung für Linksabbieger von dem geplanten Parkplatz zur B 76 kommen. Eine Leistungsfähigkeitsberechnung wird erstellt. Wenn unbedingt notwendig sollen verkehrsregelnde Maßnahmen für Spitzenzeiten getroffen werden (saisonales Rechtsabbiegeverbot für Kurzzeitparker).



---

### **3. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde eine differenzierte Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft einschl. einer faunistischen Bestandserfassung durchgeführt.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt die Eingriffsregelung im Verhältnis zum Baurecht folgendermaßen: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“. In § 1 a BauGB Satz 3 letzter Satz heißt es: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Der o. g. Sachverhalt hat zur Folge, dass bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft das bereits bestehende Baurecht berücksichtigt werden muss. Eingriffe in Natur und Landschaft, die vor der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden. Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich daher nur aus der Differenz zwischen dem bereits geltenden Baurecht und der Planung.

In Bezug auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 / 7. Änderung in die Teilbereiche „Verbrauchermarkt einschl. Höppnerweg“ (Flächen westlich des „Höppnerweges“) und „Klärwerksgelände“ (Flächen östlich des „Höppnerweges“) unterteilt.

#### *Teilbereiche „Verbrauchermarkt einschl. Höppnerweg“*

In Bezug auf den Teilbereiche „Verbrauchermarkt einschl. Höppnerweg“ werden - bei einem Vergleich zwischen „Planungsrecht und Planung“ und „Bestand / Realsituation und Planung“ – durch die 7. Änderungen des Bebauungsplanes keine Veränderungen ermöglicht, die sich erheblich positiv oder negativ auf den Naturhaushalt auswirken werden. Der Bereich ist zum überwiegenden Teil vollständig versiegelt bzw. bebaut. Diese Versiegelungen sind auch nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan zulässig. In Bezug auf das Landschaftsbild wird es zu einer Veränderung kommen, da die Baugrenzen erweitert worden sind. Diese Erweiterung wirkt sich aber nicht erheblich auf das Schutzgut „Landschaft“ aus.

Auf Basis des o. g. Sachverhaltes erfolgen bei einer Realisierung der Planungen daher keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

---

### *Teilbereiche „Klärwerksgelände“*

Hinsichtlich des Klärwerksgeländes erfolgen durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 - bei einem Vergleich zwischen „Planungsrecht und Planung“ – keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt (Schutzgüter: „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“), da die Änderung formalrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen, Aufschüttungen und sonstige Bauwerke ermöglicht bzw. die geplanten Versiegelungen und Aufschüttungen bereits grundsätzlich zulässig sind bzw. nicht ausgeschlossen sind. Die Sanierung von Böden stellt auf Basis des LNatSchG keinen Eingriff in die zu bewertenden Schutzgüter dar.

Die veränderten Auswirkungen auf das angrenzende Biotop sind nicht nachvollziehbar quantifizierbar. Natürlich findet durch eine Nutzung des Geländes eine andere ggf. auch stärkere Verlärmung / Beunruhigung des Erlenbruchwaldes statt.

Bei einer Realisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Fläche für Anpflanzung, Anpflanzung von Bäumen) wird das Landschaftsbild „landschaftsgerrecht wiederhergestellt“ bzw. „neu gestaltet“ (s. § 12 LNatSchG).

Bei einem Vergleich zwischen „Bestand / Realsituation und Planung“ kommt es durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 zu einem erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“, da durch die Anlage eines Parkplatz mit rund 300 Plätzen auf dem ehemaligen Klärwerksgelände die Fläche in Zukunft keine Bedeutung mehr haben wird für die heute vorhandene Fauna. Die Flächen für Anpflanzungen sind aus faunistischer Sicht zu schmal und außerdem durch Zufahrten und sonstige Wegeverbindungen zerstückelt. Bei einer Realisierung der Planungen wird die derzeitige Funktion / Bedeutung der Randbereiche des Erlenbruchwaldes rund um den Geltungsbereich für die Fauna messbar reduziert. Bei der Bewertung ist aber auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben im Randbereich bzw. am Siedlungsrand liegt und die Fläche von der Straße und dem angrenzenden Sportplatz verlärmert ist.

Auf Basis der durchgeführten Kartierungen kann eine erhebliche oder messbare Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach Anhang A der EG Artenschutzverordnung, Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang 1 Spalte 3 der BAatSchV ausgeschlossen werden. Ebenfalls sind von dem Vorhaben keine geschützten Biotope betroffen.

Bestandteil der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die faunistische Untersuchung von Karsten Lutz (2005).

---

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

Geeignete Standorte für alle notwendige Versorgungsstationen und -leitungen sind nach Absprache zwischen den betroffenen Versorgungsunternehmen mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Bebauungen und Anpflanzungen freizuhalten. Notwendige Umlegungen werden kostenpflichtig von den Versorgungsunternehmen vorgenommen. Einzelheiten sind vereinbar bzw. vertraglich zu regeln. Neuanpflanzungen von Einzelbäumen im Bereich von Leitungen sind im Vorwege abzustimmen.

Im Plangebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und diesen Anlagen kommen. Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers. Für weitere Fragen steht Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.

### **4.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EON-Hanse AG, die auch eine Umformerstation im Geltungsbereich betreibt. Die Erschließung des Grundstückes wird künftig von dem Bereich der Anlieferung vorgenommen. Außerdem unterhält die EON-Hanse AG eine Reihe von unterirdischen Versorgungsanlagen. Sie liegen im Bereich der vorgesehenen Erweiterung des SB-Warenhauses und verlaufen von der Erlbruchstraße zur Umformerstation. Im Rahmen der Erweiterungsplanung sind diese in die nordöstlichste Fahrgasse des Parkplatzes zulasten des Verursachers zu verlegen. Vor Beginn von Aufgrabungen ist die EON-Hanse AG rechtzeitig zu benachrichtigen.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Trennsystem. Dieser leitet das Abwasser weiter an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Im Bereich des ZVO-Grundstückes – geplanter Parkplatz – befinden sich eine Schmutzwasser-, eine Wasser- sowie eine Gasleitung, die im Einvernehmen zwi-

---

schen Zweckverband Ostholstein, Gemeinde und Vorhabenträger zulasten des Letzteren umgelegt werden müssen.

Zwei in der Fläche des Parkplatzes „Höppnerweg“ bestehende, wasserbehördlich genehmigte Grundwassermessstellen (Beobachtungsbrunnen) der Trinkwasserversorgung dürfen nicht verändert werden.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist dem Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein Nr. 1.4.1 (Tatergraben) zuzuleiten. Dieses ist im Bereich der geplanten Erweiterung des SB-Warenhauses im Einvernehmen mit dem Wasser- und Bodenverband zulasten des Vorhabenträgers in öffentliche Verkehrsflächen zu verlegen. Über eine privatrechtliche Regelung ist der Erwerb der Flächen zu regeln. Für die geplante Fußgängerbrücke über den Tatergraben ist ebenfalls mit dem Wasser- und Bodenverband Aalbeek eine vertragliche Regelung über die Unterhaltung und der Verkehrssicherheit zu treffen. Das Regenwasser muss vor Einleitung in das Verbandsgewässer, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/ 5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation), mechanisch gereinigt werden.

Die Zuständigkeit des WBV AALBEEK endet östlich des Höppnerweges. Am östlich des Höppnerweges gelegenen Plangebiet verläuft der Tatergraben (Gew. 1.4.1), daher ist entlang des rechten Ufers (in Fließrichtung gesehen) ein mind. 5 m breiter Verfügungstreifen (gemessen ab Böschungsoberkante) für die Ausführung der Gewässerunterhaltungsarbeiten mit üblichem Räumgerät sowie Aushubablagerung durchgehend freizuhalten (hierzu gehören auch Anpflanzungen).

Für die Fußgängerbrücke über den Tatergraben sowie auch für die vorgesehene Einleitung wird jeweils ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Bezüglich der Einleitung ist der Nachweis der schadlosen Ableitung zu erbringen. Für die bauliche Gestaltung der Fußgängerbrücke ist rechtzeitig der Kontakt mit dem Verband herzustellen, damit hierzu die Einzelheiten abgestimmt werden können. Da der Verband Eigentümer der Gewässerparzelle ist, ist außerdem eine rechtliche Vereinbarung über die Er- und Unterhaltung des Bauwerkes sowie die Verkehrssicherungspflicht zu treffen.

### **4.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Die Leitung von der Erlenbruchstraße bis zum Anschluss an das SB-Warenhaus ist ebenfalls im Rahmen

---

der geplanten Erweiterung in die nordwestliche Fahrgasse des Parkplatzes kostenneutral umzulegen.

#### **4.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

#### **4.5 Brandschutz**

Der Feuerschutz in der Ortslage Timmendorfer Strand wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 17.01.79 - IV 350 B - 166.-30 „Löschwasserversorgung“ ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> im Umkreis von 300m innerhalb von 2 h abzusichern. Dazu kommt noch die Forderung nach Wandhydranten im Gebäude. Der Löschwasserbedarf wird im Brandfall durch Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt.

Im Übrigen wird auf den Erlass des Innenministers vom 17.01.79 Az.: IV 350b- 166-30 über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen. Gemäß dem vorgenannten Erlass ist bei der Bemessung der Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. anzuwenden.

Eine genaue Aussage zur Sicherstellung der geforderten Mengen an Löschwasser von mehr als 96m<sup>3</sup>/Std. über den Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz muss durch den ZVO über einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden.

Eine Feuerwehrumfahrt ist aufgrund des Bestandes nicht möglich. Den Gesamtkomplex mit einer Feuerwehrumfahrt gemäß DIN 14090 zu versehen ist aufgrund der Bestandssituation sowie aufgrund der geplanten durchgehenden Passage ist daher nicht möglich. Bei der Genehmigungsplanung sind die Belange des Brandschutzes bzw. der Feuerwehr durch entsprechende Aufstell- und Anleiterplätze zu berücksichtigen.

#### **4.6 Breitbandkabel**

Im Bereich SB-Warenhaus befinden sich Breitbandkommunikations-(BK)–Anlagen von Kabel Deutschland. Eine Umlegung wird erforderlich. Mindestens 3 Monate vor Baubeginn ist ein Auftrag für Planung und Bauvorbereitung notwendig. Die bauaus-

---

führende Firma ist auf die Erkundungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen hinzuweisen.

## **5. Überschwemmungsgebiet**

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, dass Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so zu gründen, dass eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

## **6. Bodenschutz**

Die Fläche des ehemaligen Aldi-Marktes (Flurstück 247/10) ist als Altlast registriert. An der nordwestlichen Ecke ist eine kleine Fläche mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet, der süd-südwestliche Bereich zwischen den Gebäuden weist eine erhebliche Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen – MKW auf. Dieser Sachverhalt ist der Gemeinde Timmendorfer Strand und dem Eigentümer bekannt.

Aufgrund der Untersuchung der Fläche ist bekannt, dass diese Kontaminationen bei Bauarbeiten in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde saniert werden. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist das Vorgehen mit der Bodenschutzbehörde abzusprechen.

Der Bereich des ehemaligen Klärwerkes östlich des Höppner Weges ist als altlastverdächtiger Standort untersucht worden. Es wurden Kontaminationen festgestellt. Im Zuge der Baumaßnahmen sollen Maßnahmen wie auskoffern einiger Bereiche und Konsolidierung der Fläche durch Auflast durchgeführt werden. Der Bodenaushub ist vermutlich kontaminiert und dementsprechend zu entsorgen.

Durch die Konsolidierung kann kontaminiertes Wasser das Schutzgut Grundwasser bzw. Oberflächenwasser belasten. Aus diesem Grund sind Maßnahmen in diesem Bereich rechtzeitig mit dem Kreis Ostholstein untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## **7. Abfall**

Bei Bodenarbeiten in den o.g. Bereichen ist mit kontaminiertem Material zu rechnen, das ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Der Entsorgungsweg ist vorher zu klären und der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

---

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen 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 i.S. dieser Richtlinie zugelassen.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## **8. Kosten**

Der Gemeinde entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die übrigen Kosten (Ausbau der Parkplätze, Erhöhung der Schallschutzwände gem. Schallgutachten und Verlegung der Leitungen) werden von dem jeweiligen Vorhabenträger übernommen. Nach einer ersten überschlägigen Ermittlung belaufen sich die Kosten dafür auf rd. 2,6 Mio. €.

## **9. Schallschutz**

Zu der Planung liegt ein Schallgutachten vor. Es ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. An der westlichen Plangebietsgrenze ist entsprechend der gutachterlichen Empfehlung ein Schallschutzschirm von 4 bis 5 Meter Höhe über der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt und bereits realisiert.

Die nach TA Lärm zu beurteilende Erweiterung des Einkaufszentrums führt nicht zu neuen Immissionskonflikten. Erhöhungen der Lärmschutzwände zur Wohnbebauung an der Wohlburgstraße hin sowie eine Verlängerung nach Südwesten über das im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzte Maß hinaus sind nicht erforderlich. Es wird auf das Gutachten Nr. 04-09-7 vom Ingenieurbüro für Schallschutz – Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 24.09.2004 verwiesen.

Der östlich des Höppnerweges geplante Parkplatz soll auch den Nutzern der nördlich gelegenen neuen Sporthalle zur Verfügung stehen. Die hierdurch verursachten Lärmimmissionen sind nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen. Tagsüber sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Bei Abfahrt der Sporttreibenden nach 22:00 Uhr sind jedoch Richtwertüberschreitungen nicht auszuschließen.

Das Gutachten empfiehlt entweder die zwei nördlichsten Parkplatzreihen vor dem Wohnhaus zwischen der Sporthalle und dem Höppnerweg aus der Parkplatzfläche herauszunehmen oder durch eine 3m hohe Lärmschutzwand abzuschirmen. Da die

---

sportliche Nutzung der Halle lediglich bis 21.30 Uhr stattfinden darf sind die vorgeschlagenen Maßnahmen unverhältnismäßig. Dem Ruhebedürfnis der Anlieger wird entsprochen, indem für diesen Bereich das Parken auf die Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr eingeschränkt wird und der Bereich durch Materialwechsel zu kennzeichnen ist (nachträgliche Empfehlung des Gutachters).

## **10. Umweltbericht**

Nach Anlage 1 des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) und dem LUVPG (Landes-UVP-Gesetz) ist für den „Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe des Plangebietes von 0,5 bis weniger als 1 ha eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ vorzunehmen (Vorhabenummer 18.4.2).

In § 17 UVPG heißt es: „Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschl. der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3 f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltprüfung entspricht, durchgeführt wird.“

Der geplante Parkplatz auf dem ehemaligen Klärwerksgelände hat eine Größe von 1,2 ha (brutto) bzw. 0,8 ha Parkplatzfläche (netto).

Auf Basis der o. g. Ausführungen wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG entspricht, durchgeführt.

### **10.1 Einleitung**

#### **10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan Nr. 27 soll geändert werden, weil das Verbrauchermarktgebäude an der „Erlenbruchstraße“ Bestandteil des südlich angrenzenden Sondergebietes werden soll. Außerdem soll das planungsrechtlich gesicherte Klärwerksgelände östlich vom „Höppnerweg“ in Zukunft als Parkplatz genutzt werden, um den Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen zu decken.

Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

S. Kapitel 2 der Begründung.

Bedarf an Grund und Boden



---

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 können bis zu rund 3,8 ha Boden versiegelt bzw. 0,6 ha als sonstige Grün- und Freiflächen genutzt werden.

**10.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

Landesnaturenschutzgesetz

§ 1, § 2, § 12, § 25 im Zusammenhang mit § 34.

Die Flächen westlich des „Höppnerweges“ sind bebaut oder werden als Parkplatz genutzt. Von den Klärwerksbauwerken (Schlammbeete, Drehsprengler, Brunnen Pumpenhaus und Sandfang) östlich des „Höppnerweges“ sind nur noch Fragmente bzw. die Änderungen der Topografie (Aufschüttungen) zu erkennen. Die Fläche wird derzeit nicht mehr genutzt und wurde der Sukzession überlassen.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden - unter Beibehaltung der Planungsziele - soweit wie möglich vermieden.

Auf Basis der durchgeführten Kartierungen kann eine erhebliche oder messbare Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach Anhang A der EG Artenschutzverordnung, Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang 1 Spalte 3 der BAatSchV ausgeschlossen werden.

Baugesetzbuch

§ 1, § 1 a

Durch die Weiterentwicklung des vorhandenen Verbrauchermarktes wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen, Versiegelungen vermieden und einer Zersiedelung der Landschaft bzw. eine Ausdehnung der Siedlungsflächen verhindert.

Durch die Berücksichtigung der TA-Lärm / DIN ISO 9613-2 werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Ansonsten wird auf die anderen Kapitel in der Begründung verwiesen.

**10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

**10.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

**8.2.1.1 Naturhaushalt**

**Boden**

In Bezug auf den Bereich des Verbrauchermarktes ist - aufgrund der umfangreichen Versiegelungen - der Boden erheblich anthropogen verändert.

Der Klärwerksgelände liegt in einem Niedermoorbereich, der bis zum „Hemmelsdorfer See“ reicht. Die anstehende Bodenart im Niederungsbereich ist Torf. Das ehemalige Klärwerksgelände wurde aufgefüllt (ca. 2,0 m). Ab einer Tiefe von 2 m kommen nicht zersetzte und nur lokal schwach vorbelastete Torfe vor (Dicke 2,2 bis 4,3 m). Z. T. ist mit sehr massiven Bebauungsresten im Boden bis zu einer Tiefe von 5,7 m unter Gelände zu rechnen.

---

## **Wasser**

Der Bereich des Verbrauchermarktes hat aufgrund der Flächennutzung keine Bedeutung mehr für den Wasserhaushalt bzw. für den Grundwasserstand. Die umfangreichen Versiegelungen wirken sich aber negativ auf den Grundwasserhaushalt aus.

Der Grundwasserspiegel liegt im Bereich des ehemaligen Klärwerkstandortes zwischen 0,1 bis 1,3 m unter O.K. Gelände. Nach intensiven und anhaltenden Niederschlagsereignissen sowie im Frühjahr ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen, die annähernd das Geländeniveau erreichen können.

Mit einer ausgeprägten und leistungsfähigen Grundwasserströmung ist - aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Torfe über Geschiebemergel - nicht zu rechnen. Es handelt sich daher um einen weitgehend stagnierenden Bodenwasserkörper.

Von den Aufschüttungen und Abfallresten wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit das Grundwasser beeinträchtigt.

## **Klima / Luft**

Aufgrund der erheblichen Versiegelungen im Bereich des Verbrauchermarktes ist das Klima in diesem Bereich erheblich verändert (höhere Mitteltemperatur, geringere Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden).

Die klimatische Situation östlich des „Höppnerweges“ (Bereich des ehemaligen Klärwerksgeländes) weist – bei einem Vergleich mit sonstigen Freilandverhältnissen – keine erheblichen und messbaren Klimaveränderungen auf. Aufgrund des Vegetationsbestandes und im Zusammenhang mit dem angrenzenden Erlenbruchwald handelt es sich um ein Frischluftentstehungsgebiet.

## **Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der erheblichen Versiegelungen im Bereich des Verbrauchermarktes hat die Fläche keine Bedeutung für die Tiere und Pflanzen.

In Bezug auf den Aufwuchs auf dem ehemaligen Klärwerksgelände östlich des „Höppnerweges“ handelte es sich um eine gestörte Vegetationsgemeinschaft aus Hochstauden, Anpflanzungen und naturnahem Gehölzaufwuchs. Aufgrund der erheblichen Aufschüttungen, konnten sich nur Fragmente der angrenzenden natürlichen Vegetation entwickeln. Aufgrund der erheblichen Änderung der geohydrologischen Bedingungen hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung für die Flora.

In Bezug auf den Brutvogelbestand hat der Bereich des ehemaligen Klärwerksgeländes einschl. des angrenzenden Erlenbruchwaldes einen „hohen Wert“ für die lokale Vogelwelt, da Arten der Vorwarnliste vorkommen und eine relativ hohe Revierpaardichte vorhanden ist. Es handelt sich um eine reichhaltige und typische Laubwaldvogelwelt, ohne ein besonders herausragendes Artenvorkommen. Die meisten Arten kommen außerdem in anderen Lebensräumen der Kulturlandschaft bis hin zu Siedlungen vor.

Das Arteninventar im Bereich des ehemaligen Klärwerksgelände entspricht dem des angrenzenden Erlenbruchwaldes (Flächenanteil = 10%).

Das ehemalige Klärwerksgelände stellt einen Sommerlebensraum und ein mögliches Winterquartier für Amphibien dar („mittlerer“ bzw. „durchschnittlicher“ Wert).

Bei den kartierten Fledermausarten handelt es sich um keine Lebensraumspezialisten. Hinsichtlich des Winterquartieres hat das Untersuchungsgebiet keine Bedeu-

---

tung. Das Klärwerksgelände hat – als Bestandteil des gesamten Bruchwaldes – aber eine „hohe“ Bedeutung als Sommerquartier.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 – 7. Änderung wird geprägt durch die Sammelstellplatzanlage westlich des „Höppnerweges“ und durch den Erlenbruchwald östlich des „Höppnerweges“ (das alte Klärwerksgelände ist als eigenständiger Bereich von der Straße aus nicht mehr erkennbar). Der Erlenbruchwald trägt wesentlich zur charakteristischen und positiven Gestaltung dieses Ortseingangsbereiches bei. Die Baumpflanzung im Bereich der Sammelstellplatzanlage ist noch nicht landschaftsbildprägend.

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

Auf Basis einer einmaligen Ortsbesichtigung, kommen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 keine geschützten Biotope nach § 25 LNatSchG vor. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt aber ein Erlenbruchwald an (geschütztes Biotop nach § 25 LNatSchG, ca. 9 ha).

Das nächstgelegene FFH, Vogelschutzgebiet und Naturschutzgebiet ist das NSG „Aalbeek-Niederung“ (Luftlinie ca. 500m). Ein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang zum Vorhabengebiet ist nicht erkennbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 27 – 7. Änderung befindet sich kein Wald nach dem Landeswaldgesetz. Bei dem angrenzenden Erlenbruchwald handelt es sich um Wald nach dem Landeswaldgesetz.

Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächen mit einer einstweiligen Sicherung kommen im Geltungsbereich sowie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum B-Plan Nr. 27 – 7. Änderung nicht vor.

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

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Wohngebäude. An den Geltungsbereich grenzen aber größere Siedlungsflächen und Sportplatzanlagen an. Erholungsflächen oder Wegeverbindungen kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Von den vorhandenen anthropogenen Nutzungen im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen erfolgen Lärmemissionen und Luftverschmutzungen. Alle Richtwerte werden aber eingehalten.

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

Im Geltungsbereich vom Bebauungsplan Nr. 27 – 7. Änderung kommen keine Denkmale oder archäologische Denkmale gemäß Landesaufnahme vor. Ansonsten wird auf die anderen Kapitel in der Begründung verwiesen.

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

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Parkplatz und Sondergebiet dargestellt.

---

## **Wasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet aber außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten. Auch sind keine Schutzgebiete - in Bezug auf das Plangebiet - in Planung.

## **Abfall- und Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

### **10.2.1.6 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.

### **10.2.1.7 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 Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 27 – 7. Änderung folgende besondere Wechselwirkungen:

#### „Mensch“ / Anlage von Parkplätzen - „Pflanzen und Tiere“

Die genannten Flächennutzungen werden von einem Teil der Bevölkerung gefordert (Einkaufsmöglichkeiten, Parkplätze für den ruhenden Verkehr). Auf der anderen Seite wird der derzeitige Wert des Gebietes östlich des „Höppnerweges“ für Pflanzen und Tiere deutlich reduziert. Die neuen Habitate bieten nur noch sehr wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

---

## **10.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **10.2.2.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Teilbereiche „Verbrauchermarkt einschl. Höppnerweg“

In Bezug auf den Teilbereiche „Verbrauchermarkt einschl. Höppnerweg“ werden - bei einem Vergleich zwischen „Planungsrecht und Planung“ und „Bestand / Realsituation und Planung“ – durch die 7. Änderungen des Bebauungsplanes keine Veränderungen ermöglicht, die sich erheblich positiv oder negativ auf den Naturhaushalt auswirken werden. Der Bereich ist zum überwiegenden Teil vollständig versiegelt bzw. bebaut. Diese Versiegelungen sind auch nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan zulässig.

Teilbereiche „Klärwerksgelände“

Hinsichtlich des Klärwerksgeländes werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 - bei einem Vergleich zwischen „Planungsrecht und Planung“ – keine Vorhaben mit negativen oder positiven Auswirkungen in den Naturhaushalt (Schutzgüter: „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“) ermöglicht, da die Änderung formalrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen, Aufschüttungen und sonstige Bauwerke ermöglicht bzw. die geplanten Versiegelungen und Aufschüttungen bereits zulässig sind.

Die Sanierung der Altlasten wirkt sich positiv auf den Naturhaushalt aus.

Die veränderten Auswirkungen auf das angrenzende Biotop sind nicht nachvollziehbar quantifizierbar. Natürlich findet durch eine Nutzung des Geländes als Parkplatz eine andere ggf. auch stärkere Verlärmung / Beunruhigung des Erlenbruchwaldes statt.

Bei einem Vergleich zwischen „Bestand / Realsituation und Planung“ – werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und in Bezug auf das ehemalige Klärwerksgelände erhebliche und nachhaltige negative Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere ermöglicht, da durch die Anlage eines Parkplatz mit rund 300 Plätzen auf dem ehemaligen Klärwerksgelände die Fläche nach Umsetzung der Planungen keine Bedeutung mehr haben wird für die heute vorhandene Fauna. Durch Bei der Bewertung ist aber auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben im Randbereich bzw. am Siedlungsrand liegt und die Fläche von der Straße und dem angrenzenden Sportplatz verlärm ist. Die planungsrechtlich gesicherten Flächen für Anpflanzungen sind aus faunistischer Sicht zu schmal und außerdem durch Zufahrten und sonstige Wegeverbindungen zerstückelt. Bei einer Realisierung der Planungen wird die derzeitige Funktion / Bedeutung der Randbereiche des Erlenbruchwaldes rund um den Geltungsbereich für die Fauna messbar reduziert.

#### **Wirkungsgefüge**

Besondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“, und „Tiere und Pflanzen“ kommen im Bereich des ehemaligen Klärwerksgeländes vor, da es sich um einen Niederungsbereich handelt. Geringe Veränderungen des Grundwasserstandes oder der geohydrologischen Situation wirken sich auf die Pflanzensammensetzung bzw. auf die Fauna aus.

#### **Landschaft**

In Bezug auf das Landschaftsbild wird es zu einer Veränderung kommen, da die Baugrenzen erweitert worden sind. Diese Erweiterung wirkt sich aber nicht erheblich auf das Schutzgut „Landschaft“ aus. Bei einer Realisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Fläche für Anpflanzung, Anpflanzung von Bäumen) wird das Landschaftsbild „landschaftsgerecht wiederhergestellt“ bzw. „neu gestaltet“ (s. § 12 LNatSchG).

---

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich wird sich bei einer Realisierung der Planungen – bei einem Vergleich mit der heutigen Situation - weiter verringern, da der Umfang an natürlichen und naturnahen Flächen reduziert wird.

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

Die 7. Änderung des B-Planes Nr. 27 hat keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete.

#### **10.2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die 7. Änderung des B-Planes Nr. 27 hat keine messbaren negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, da alle Richtwerte eingehalten werden können. Zum Schutz der Wohnbebauung sind Lärmschutzwände bzw. Schallschutzwälle vorhanden.

#### **10.2.2.4 Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die 7. Änderung des B-Planes Nr. 27 hat keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstigen Sachgüter.

#### **10.2.2.5 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.

#### **10.2.2.6 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 7. Änderung nicht ausgeschlossen.

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

Die genannten Flächennutzungen werden von einem Teil der Bevölkerung gefordert (Einkaufsmöglichkeiten, Parkplätze für den ruhenden Verkehr). Auf der anderen Seite wird der derzeitige Wert des Gebietes östlich des „Höppnerweges“ für Pflanzen und Tiere deutlich reduziert. Die neuen Habitate bieten nur noch sehr wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

#### **10.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei einer Umsetzung der Darstellungen des B-Planes Nr. 27 – 7. Änderung wird sich der Umweltzustand des Gebietes östlich des „Höppnerweges“ in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“ verbessern, weil Altlasten beseitigt werden aber auch deutlich verschlechtern, weil eine Sukzessionsfläche am Rande eines Erlbruchwaldes als Parkplatz genutzt wird.

Der Umweltzustand in Bezug auf die Flächen westlich des „Höppnerweges“ wird sich weder verbessern noch verschlechtern.

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche östlich des „Höppnerweges“ sich zu einem Wald bzw. zu einem wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickeln. Die Altlasten würden vermutlich im Boden verbleiben.

Die Flächen westlich des „Höppnerweges“ würden weiterhin als Verbrauchermarkt bzw. Parkplatz genutzt werden.

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

##### **10.2.4.1 Vermeidung und Minderung**

- Erhaltung des „Tatergrabens“.
- Bepflanzung der Parkplätze mit Bäumen.
- Berücksichtigung von Flächen für Anpflanzungen entlang des „Tatergrabens“ und am „Höppnerweg“ zur Eingrünung des neuen Parkplatzes.

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

Die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Schutzgut „Pflanzen und Tiere“) werden nicht durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, da die Eingriffe bereits zulässig sind (s. auch § 1 a BauGB).

#### **10.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.**

Anlage einer Parkpalette auf dem vorhandenen Parkplatz.

Diese Alternative ist jedoch mit Rücksicht auf die Gestaltung des Ortsbildes und der unverhältnismäßigen Kosten verworfen worden.

#### **10.3 Zusätzliche Angaben**

##### **10.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

„Technische Verfahren“ sind im Rahmen der Umweltprüfung nicht verwendet worden. In der Summe sind keine erheblichen Schwierigkeiten aufgetreten.

##### **10.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

##### **10.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei einer Realisierung der Planungen gemäß der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erfolgen – bei einem Vergleich zwischen „Planungsrecht und Planung“ - keine negativen oder positiven Auswirkungen auf die Umwelt.

Bei einem Vergleich zwischen „Bestand/Realsituation“ und „Planung“ werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Beeinträchtigungen der Umwelt (Pflanzen und Tiere im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Erlenbruchwald) ermöglicht. Das ehemalige Klärwerksgelände wird in Zukunft keine Bedeutung

---

mehr haben für Tiere und Pflanzen. Bei einer Realisierung der Planungen wird die derzeitige Funktion / Bedeutung der Randbereiche des Erlenbruchwaldes rund um den Geltungsbereich für die Fauna messbar reduziert, da die Flächen verlärmert werden. Die Sanierung der Altlasten wirkt sich aber positiv auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ aus.

## **11. Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 27. September 2007 gebilligt.

Timmendorfer Strand,

(Popp)  
- Bürgermeister –

## **ANLAGEN:**

- Schalltechnisches Gutachten Nr. 01-07-11: Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Verbrauchermärkte im Plangebiet, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 30.07.2001 und 24.09.2004.
- Ordnungskonzept für großflächigen Einzelhandel im Unterzentrum Scharbeutz/ Timmendorfer Strand, August 2001.
- Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft einschl. der faunistischen Untersuchung (Anlage).
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für den Ausbau des Parkplatzes II am Höppnerweg in Timmendorfer Strand
  1. Bericht vom 14.11.2002
  2. Bericht vom 14.02.2003
  3. Bericht vom 29.12.2003 vom Ingenieurbüro für Geotechnik Lübeck.