

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**52. ÄNDERUNG**

**DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR DAS GEBIET DER VERBRAUCHERMÄRKTE UND DER EHEMALIGEN**

**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

AUFGESTELLT:

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

---

## **Begründung**

zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet der Verbrauchermärkte und der ehemaligen Kläranlage am „Höppnerweg“.

### **1. Vorbemerkung**

#### **1.1 Rechtliche Bindung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde am 14.04.67 genehmigt. Dieser stellt den Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung größtenteils als sonstiges Sondergebiet – Verbrauchermarkt, Mischgebiet und Fläche für Versorgungsanlagen dar. Im Parallelverfahren wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 durchgeführt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss in ihrer Sitzung am 20. November 2003 die Aufstellung der 52. Flächennutzungsplanänderung.

Für die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz, die gemeinsam das Untertzentrum des Nahbereiches Timmendorfer Strand/ Scharbeutz bilden, wurde ein Einzelhandelskonzept für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aufgestellt und beschlossen (siehe Anlage der Begründung). Es ist Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung. 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.

#### **1.2 Anlass der Planung - Planungsabsichten**

Über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Timmendorfer Strand – rechtsverbindlich seit dem 08.05.2002 – 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 Erlenbruchstraße verblieb im Mischgebiet und wird zur Zeit 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 1700m<sup>2</sup> zu einem SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 2900m<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. Das Ordnungskonzept ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

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 11189m<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.

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

---

## 2. Planung

Wesentliche Änderung der Planung ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes – Einkaufszentrum – gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO für den vorhandenen Familia-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1700m<sup>2</sup> einschließlich Erweiterungsfläche mit einer Verkaufsfläche von 1200m<sup>2</sup>, den bestehenden Getränke- und Discounter-Verbrauchermarkt mit einer alles verbindenden Fußgängerpassage, sowie die Darstellung einer Parkplatzfläche auf dem ehemaligen ZVO-Klärwerksgelände.

Da im Vorwege eine Abstimmung mit der Landesplanung und der Gemeinde Scharbeutz über die Entwicklung des gemeinsamen Unterzentrums Scharbeutz /Timmendorfer 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 wird 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 gemäß Bebauungsplan 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. Mit der Planung werden ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, da Eingriffe vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig waren.

Der vorhandene Auffangparkplatz am Höppnerweg hat eine Kapazität von 790 Einstellplätzen und verliert durch die geplante Erweiterung des Marktes 19. Somit beträgt die geplante Gesamtkapazität 771 plus 305 durch die Erweiterung nordöstlich des Höppnerweges gleich 1076 PKW-Park- und 5 Busparkplätze. Davon werden 337 Gemeinschaftsstellplätze nutzungsüberlagernd mit den Parkplätzen benötigt.

---

### **3. 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.

#### **3.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg, die auch eine Umformerstation im Geltungsbereich betreibt. Die Schlesweg unterhält eine Reihe von unterirdischen Versorgungsanlagen. Sie liegen im Bereich der vorgesehenen Erweiterung des SB-Warenhauses und verlaufen von der Erlenbruchstraße 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 Schlesweg rechtzeitig zu benachrichtigen.

#### **3.2 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.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist dem Gewässer des Wasser- und Bodenverbandes Ostholstein Nr. 1.41 (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. 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 Trennkanalisation), mechanisch gereinigt werden.

Für eine geplante 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.

---

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

Im Bereich des ZVO-Grundstückes – geplanter Parkplatz – befinden sich eine Schmutzwasserleitung und eine Wasserleitung, die im Einvernehmen zwischen Zweckverband Ostholstein, Gemeinde und Vorhabenträger zulasten des Letzteren umgelegt werden müssen.

### **3.3 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.

### **3.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### **3.5 Löschwasserversorgung**

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> innerhalb von 2 h abzusichern. 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.

---

#### **4. 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.

#### **5. 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. Details dazu werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

#### **6. Umweltbericht**

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 52. Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG entspricht, durchgeführt.

---

## 6.1 Einleitung

### 6.1.1 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. Dazu ist auch die 52. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

#### Bedarf an Grund und Boden

Durch die Planung können bis zu rund 3,8 ha Boden versiegelt bzw. 0,6 ha als sonstige Grün- und Freiflächen genutzt werden.

### 6.1.2 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.

---

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

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

#### **6.2.1.1 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 Bedeutung. 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.

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

Auf Basis einer einmaligen Ortsbesichtigung, kommen im Geltungsbereich 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 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 nicht vor.

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

Im Geltungsbereich 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.

---

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

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

#### **6.2.1.5 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.

#### **6.2.1.6 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.

#### **6.2.1.7 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 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.

### **6.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

#### **6.2.2.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Teilbereiche „Sonderbaufläche“

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

Teilbereiche „Klärwerksgelände“

Hinsichtlich des Klärwerksgeländes werden durch die Planung - bei einem Vergleich zwischen „Planungsrecht und Planung“ – keine Vorhaben mit negativen oder posi-

---

ven 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 Planung 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.

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

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete.

#### **6.2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine 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. Zum Schutz der Wohnbebauung sind Lärmschutzwände bzw. Schallschutzwälle vorhanden.

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

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstigen Sachgüter.

#### **6.2.2.5 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.

#### **6.2.2.6 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 Planung nicht ausgeschlossen.

---

### **6.2.2.7 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 Habitats bieten nur noch sehr wenigen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

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

Bei einer Umsetzung der Darstellungen 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 Erlenbruchwaldes 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.

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

#### **6.2.4.1 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.

---

#### **6.2.4.2 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).

#### **6.2.5 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.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **6.3.1 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.

#### **6.3.2 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.

#### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei einer Realisierung der Planungen 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 Planung 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 Pflan-

---

zen. 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.

## **7. Bodenschutz**

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. Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 25.09.2007 beschlossen.

Timmendorfer Strand, 25.01.2008

(Popp)

- Bürgermeister –

## **ANLAGE:**

- 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