

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**59. ÄNDERUNG**

**DES**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR 3 TEILBEREICHE IN GROß TIMMENDORF**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- 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)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG

AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL.: 0451 / 809097-0, FAX.: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1.	Planungserfordernis/ Planungsziele .....	3
1.2.	Rechtliche Bindungen.....	3
2.	Bestandsaufnahme .....	4
3.	Begründung der Planinhalte .....	4
3.1.	Flächenzusammenstellung .....	4
3.2.	Auswirkungen der Planung.....	4
3.3.	Darstellungen.....	6
3.4.	Verkehr .....	7
3.5.	Grünplanung .....	7
3.6.	Emissionen / Immissionen .....	8
4.	Ver- und Entsorgung .....	9
5.	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	9
5.1.	Einleitung .....	10
5.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden .....	13
5.3.	Zusätzliche Angaben .....	17
6.	Hinweise .....	18
6.1.	Bodenschutz .....	18
6.2.	Trinkwasserschutz .....	18
6.3.	Hochspannungsfreileitung .....	19
6.4.	Archäologie .....	19
6.5.	Gewässer .....	19
7.	Billigung der Begründung .....	20

## **B E G R Ü N D U N G**

zur **59. Änderung des Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Timmendorfer Strand für 3 Teilbereiche in Groß Timmendorf

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1. Planungserfordernis/ Planungsziele**

In Groß Timmendorf besteht im Osten der Ortslage die Absicht eines Grundstückseigentümers zu einem Bauvorhaben im direkten Anschluss an bebaute Bereiche. Es ist beabsichtigt, anstelle einer Scheune im Osten des Grundstücks ein weiteres Gebäude mit Ferienwohnungen zu errichten (Teilbereich 3).

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt es zum Anlass, für zwei weitere Flächen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Groß Timmendorf zu ändern. So ist im Westen der Ortslage südlich der Dorfstraße am Ortsausgang zur Gemeinde Ratekau ein Wohngebiet vorgesehen. Nördlich der Dorfstraße soll ebenfalls eine tlw. bereits bebaute Fläche nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese Flächen sind im Entwurf des Landschaftsplanes für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. In der Gemeinde Timmendorfer Strand besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum, die durch die Vorhaben befriedigt werden kann.

#### **1.2. Rechtliche Bindungen**

Der Landesentwicklungsplan 2010 zeigt die Gemeinde Timmendorfer Strand als Unterzentrum mit Scharbeutz im Ordnungsraum in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. Timmendorfer Strand bildet nach dem Regionalplan 2004 gemeinsam mit Scharbeutz ein Unterzentrum. Für Groß Timmendorf sind keine weiteren Eintragungen vorhanden. Die Gemeinde liegt in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Der Landesentwicklungsplan führt weiter aus, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen hat. Gemäß Ziffer 2.7 Abs. 2 LEP 2010 sollen Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden. Groß Timmendorf liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt für Groß Timmendorf Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Grün- und Wasserflächen, Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Der Landschaftsplan zeigt für die westlichen Flächen Siedlungsentwicklungsflächen. Für die Fläche im Teilbereich 3 wird für die bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen die Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung/Grünlandansaat empfohlen.

## **2. Bestandsaufnahme**

Groß Timmendorf liegt im Westen des Gemeindegebietes an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Ratekau. Der Teilbereich 1 wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt; lediglich ganz im Osten befinden sich gärtnerisch genutzte Bereiche. Der nördliche Teil des Teilbereichs 2 ist mit einem Wohnhaus bebaut, der südliche Teil stellt sich als Wiesenfläche mit Obstbäumen dar. Die Wohnbaufläche des Teilbereichs 3 ist mit zwei Ferienhäusern bereits bebaut, die Gemischte Baufläche umfasst bereits bebaute Bereiche und eine geringfügige Erweiterung nach Süden, die intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

## **3. Begründung der Planinhalte**

### **3.1. Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnbauflächen	ca. 2,66 ha	70 %
Gemischte Bauflächen	ca. 0,39 ha	10 %
Grünflächen	ca. 0,77 ha	20 %
<b>Größe Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 3,82 ha</b>	<b>100 %</b>

### **3.2. Auswirkungen der Planung**

#### **3.2.1. Siedlungsentwicklung**

In der Gemeinde Timmendorfer Strand besteht trotz des sich abzeichnenden demographischen Wandels ein großer Bedarf an Bauland. Um dem Ziel des Landesentwicklungsplans 2010 zur vorrangigen Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen nachkommen zu können, weist die Gemeinde Timmendorfer Strand nach, dass andere geeignete Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat dafür die Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung zusammenstellen lassen (Darstellung der Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung in der Gemeinde Timmendorfer Strand, PLOH, 2013). Diese Zusammenstellung kommt zu folgendem Fazit:

„Aus den vorstehenden Tabellen ergibt sich für die Gemeinde Timmendorfer Strand insgesamt ein Potenzial von ca. **43** Grundstücken. Im Eigentum der Gemeinde Timmendorfer Strand befinden sich lediglich **5** Grundstücke (in Niendorf/Ostsee im Be-

bauungsplan Nr. 56). Für diese Grundstücke stehen Kaufverträge kurz vor dem Abschluss bzw. werden Gespräche mit interessierten Investoren geführt. Da diese Grundstücke voraussichtlich in Kürze bebaut werden, werden sie bei den vorstehenden Auflistungen nicht mitgerechnet. Die übrigen Grundstücke sind in Privatbesitz und werden überwiegend als Hausgarten, tlw. als Stellplatz genutzt. Sie stehen damit für die Gemeinde Timmendorfer Strand kurzfristig für die bestehende Baulandnachfrage nicht zur Verfügung. Die Ortbesichtigung hat überdies gezeigt, dass insbesondere in den Ortslagen Timmendorfer Strand und Niendorf/Ostsee eine rege Bautätigkeit herrscht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Baurechte zumindest mittelfristig auch in Anspruch genommen werden.“

Zwischen Fertigstellung der o.g. Untersuchung und heute wurden die im Fazit genannten 5 Grundstücke in Niendorf im B-Plan 56 von der Gemeinde veräußert; ein Grundstück davon ist bereits bebaut. Dieses bestätigt die rege Bautätigkeit in der Gemeinde und verdeutlicht, dass ausreichende Innenentwicklungspotenziale nicht zur Verfügung stehen.

Die Planung des Neubaugebietes entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Der Landesentwicklungsplan verweist in den neuen Rahmenbedingungen auf die zu erwartende Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnformen. Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung so getroffen, dass vielfältige Nutzungsstrukturen möglich sind.

Die im Landesentwicklungsplan dargestellten Grundsätze zur städtebaulichen Entwicklung beachtet die Planung ebenfalls. So werden die Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft wird durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen geachtet.

Die Planung für Groß Timmendorf entspricht dem im Landesentwicklungsplan dargelegten Vorgaben zur Siedlungsentwicklung. Der Ortsteil Groß Timmendorf liegt innerhalb des Ordnungsraumes und verfügte 2009 über 339 Wohneinheiten. Ausgehend von dem im Landesentwicklungsplan genannten Zuwachs an Wohnungen von 15 % ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsrahmen von 51 Wohnungen. Bis zum Jahr 2013 sind in Groß Timmendorf 5 Wohneinheiten entstanden. Es verbleiben damit

46 Wohneinheiten. Das geplante Neubaugebiet umfasst etwa 25 Grundstücke. Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind damit eingehalten.

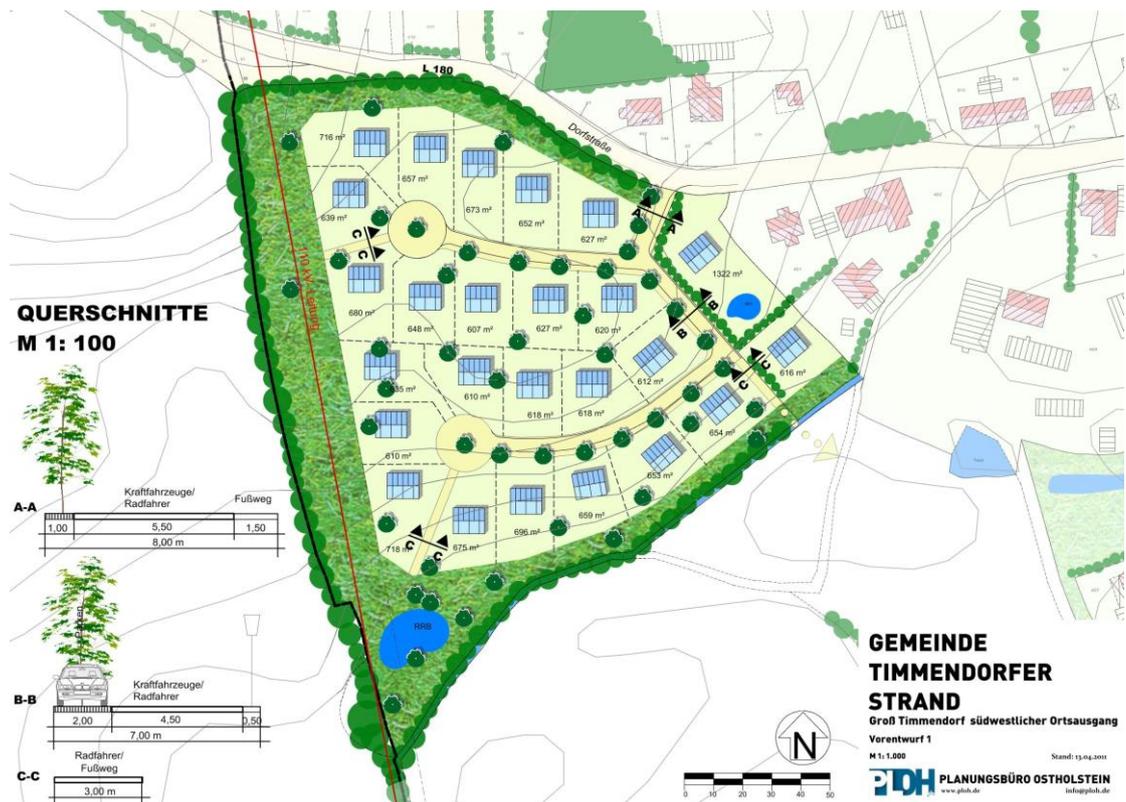
### **3.2.2. Umwelt-, Natur- und Klimaschutz**

Mit der Planung sind durch die Inanspruchnahme bislang überwiegend landwirtschaftlich oder als Wiese genutzter Flächen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Ausweisung von Bauflächen und damit einhergehender Bereitstellung benötigten Wohnraums bzw. die Stärkung des Tourismus. Die gewählten Flächen sind für die geplanten Vorhaben aus ortsplanerischer Sicht gut geeignet und rechtfertigen die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Bereiche. Die Planung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da lediglich Arrondierungen der bebauten Ortslage vorgenommen werden. Die nachteiligen Auswirkungen auf Belange von Natur und Landschaft können durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Ausgehend von der Größe der Wohnbauflächen und einer lockeren Bebauung vorwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern wird voraussichtlich insgesamt ein Ausgleichsflächenbedarf von etwa 3.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Dieser könnte entweder in Zuordnung zu den jeweiligen Bauflächen oder ggf. in einem gemeindlichen Ökokonto nachgewiesen werden. Details sind in nachfolgenden Planverfahren zu klären.

Dem sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch wird durch die beabsichtigte weitgehende Ausrichtung der Gebäude nach Süden Rechnung getragen. Hierzu werden im nachfolgenden Bebauungsplan konkrete Festsetzungen getroffen. Die Anbringung von Solaranlagen und die Errichtung von Passivhäusern werden damit unterstützt. Auf Vorgaben zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet.

### **3.3. Darstellungen**

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch die Darstellung von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Grünflächen anstelle bisher dargestellter Flächen für die Landwirtschaft. In den nachfolgenden Planverfahren werden diese Darstellungen weiter konkretisiert. Für den Teilbereich 1 liegt bereits ein Bebauungsvorschlag vor:



### 3.4. Verkehr

Die Anbindung der geplanten Bauflächen an das überörtliche Straßennetz erfolgt über vorhandene Straßen und Zuwegungen. Die jeweilige innere Erschließung wird in nachfolgenden Planverfahren detailliert festgesetzt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 180 (L 180), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L 180 nicht angelegt werden.

### 3.5. Grünplanung

In der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird lediglich für das größere Baugebiet im Westen der Ortslage eine Grünfläche zur Abschirmung der geplanten Be-

bauung zur freien Landschaft bzw. zur Landesstraße dargestellt. Weitere grünordnerische Maßnahmen bleiben den nachfolgenden Planverfahren vorbehalten.

### **3.5.1. Eingriff und Ausgleich**

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierungen in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende vom 09.12.2013, gültig ab dem 01.01.2014, sowie dessen Anlage durchzuführen. Es werden voraussichtlich ca. 3.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich.

### **3.5.2. Artenschutz**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Teilbereich 1 wird nicht davon ausgegangen, dass geschützte Arten betroffen sein werden. Der Teilbereich 3 ist überwiegend bereits bebaut, so dass dort auf Ebene des Flächennutzungsplanes weiterer Handlungsbedarf nur für die Arrondierungsfläche im Umfang von ca. 700 m<sup>2</sup> gesehen wird. Inwieweit in Teilbereich 2 bei Konkretisierung möglicher Bauvorhaben Betroffenheiten bestehen, kann erst bei Vorlage konkreter Planungen im Hinblick auf die dort vorhandenen Bäume beurteilt werden. Gleiches trifft für die Scheune im Teilbereich 3 zu, für die im Rahmen der Abrissgenehmigung ggf. Artenschutzbelange zu betrachten sein werden. Die Scheune ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Sofern sich im weiteren Verfahren entsprechende Hinweise ergeben, werden notwendige Untersuchungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

### **3.6. Emissionen / Immissionen**

Der Teilbereich 2 ist aufgrund des Abstandes von Verkehrslärm der L 180 nicht betroffen. Für den Teilbereich 1 und die Erweiterungsfläche des Teilbereichs 3 südlich der Dorfstraße ist im weiteren Verfahren der erforderliche Schallschutz nachzuweisen. Eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau lässt bei einem angenommenen D<sub>tV</sub> von 4.200 Kfz/24 h Beurteilungspegel von etwa 58 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) in der

Nacht erwarten. Damit sind die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete im Teilbereich 3 sind tagsüber eingehalten und nachts geringfügig überschritten. Das geplante Wohngebiet im Teilbereich 1 und das Bauvorhaben im Teilbereich 3 werden nach dieser überschlägigen Ermittlung aber im Lärmpegelbereich II liegen. Dessen Anforderungen an den Schallschutz werden üblicherweise allein durch die Wärmeschutzanforderungen erreicht. Da die Landesstraße nördlich des geplanten Baugebietes bzw. Bauvorhabens verläuft, sind geschützte Außenwohnbereiche im Süden der Gebäude im Lärmschatten möglich und wahrscheinlich.

Nördlich des Teilbereichs 3 befindet sich ein landwirtschaftlicher Ackerbaubetrieb. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub) können zeitlich begrenzt in der Ernte- und Bestellzeit auf das Plangebiet einwirken.

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

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Einrichtungen der Gemeinde bzw. der Ver- und Entsorgungsträger. Ggf. erforderliche Erweiterungen der Einrichtungen werden vorgenommen.

Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird für den Teilbereich 1 im weiteren Verfahren eine gebietsbezogene Regenrückhaltung vorgesehen.

Auf vorhandene Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG ist Rücksicht zu nehmen. In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe. Diese Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc.) noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

#### **5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf das Gebiet und die Umgebung ermittelt werden. Die Gemeinde fordert die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 (1) Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillie-

rungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

**5.1. Einleitung**

**a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Arrondierungen der bebauten Ortslage zu schaffen. Es werden neue Bauflächen im Umfang von ca. 3,1 ha dargestellt. Nähere Ausführungen sind der Ziffer 1. und die inhaltlichen Planungen der Ziffer 3. zu entnehmen.

**b) Für die Planung bedeutsame einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

Luftreinhaltepläne liegen nicht vor. Ein Lärmaktionsplan liegt im Entwurf vor, betrifft das Plangebiet aber nicht. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung. Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
BNatSchG:	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung im nachfolgenden Verfahren Artenschutz
BImSchG	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutz im nachfolgenden Verfahren
DSchG	Bewahrung von Denkmälern	Hinweis in der Begründung
BBodSchG:	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen im Bebauungsplan

**c) Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 BNatSchG vorbereitet werden und Artenschutzbelange berührt sein können.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da o.g. Gebiete nicht in Nachbarschaft zum Plangebiet liegen.

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

Der Teilbereich 1 und eine Teilfläche des Teilbereichs 3 sind von Verkehrslärm der L 180 betroffen.

Im Westen des Teilbereichs 1 verläuft eine Freileitung. Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann. Diese Grenzwerte werden beim Betrieb der Hochspannungsfreileitung eingehalten.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub) können zeitlich begrenzt in der Ernte- und Bestellzeit auf das Plangebiet einwirken.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bei Beachtung des Hinweises wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke);

bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Zu Emissionen im Hinblick auf Lärm wird auf die Ausführungen zu Umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt verwiesen.

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

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Die Gemeinde verzichtet auf Darstellungen zum Klimaschutz in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes und verweist auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013). Von einer Erheblichkeit wird nicht ausgegangen.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan stellt im Bereich der Teilfläche 3 keine Siedlungsentwicklungsfläche dar. Der Entwicklungsplan übernimmt für diesen Teilbereich die Bestandsdarstellung. Weitere Entwicklungsziele sind nicht formuliert. Die Abweichung im Teilbereich 3 ist geringfügig, da auf der nun dargestellten Wohnbaufläche bereits Bebauung vorhanden ist und die Arrondierung der Gemischten Baufläche nur geringfügig ist und eine intensiv als Ackerland bewirtschaftete Fläche betrifft. Eine Erheblichkeit wird nicht gesehen.

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

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke zwar an, aufgrund der in Groß Timmendorf vorwiegend vorhandenen lockeren Bebauung und der Lage nahe der Ostsee mit entsprechenden klimatischen Verhältnissen (Wind) kann davon ausgegangen werden, dass Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten sind. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nach den vorgenannten Ausführungen nur für die Belange „Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ und „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf diese Aspekte.

### **5.2.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen der Planungsebene Flächennutzungsplan und sind überwiegend dem Landschaftsplan entnommen. Detaillierte Bestandserhebungen werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen in den nachfolgenden Verfahren durchgeführt.

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

Tiere, Pflanzen

Teilbereich 1: Die intensiv genutzten Ackerflächen bieten kaum Lebensraum für Tiere. In den vorhandenen Knickstrukturen sind vorwiegend Vögel zu erwarten. Die Flä-

che wird derzeit als Ackerland bewirtschaftet. In den Randbereichen sind Knicks mit vorwiegend regionaltypischen Laubgehölzen (Arten des Schlehen-Hasel-Knicks) vorhanden. Die Oberflächengewässer bieten ggf. Lebensräume für Amphibien.

Teilbereich 2: Auf der südlichen unbebauten Fläche sind vermutlich typische Tierarten der Wiesennutzung mit Obstbäumen zu erwarten. In den randlichen Gehölzstrukturen sind vorwiegend Vögel zu erwarten. Die linearen Gehölzstrukturen weisen vorwiegend regionaltypische Laubgehölze auf. In der Fläche stehen nach Landschaftsplan einige Obstbäume.

Teilbereich 3: Die Erweiterung der Darstellung der Gemischten Baufläche erfolgt auf intensiv ackerbaulicher Nutzung. Die Fläche bietet kaum Lebensraum für Tiere.

#### Boden

Die Bodenart nach Landschaftsplan ist Geschiebemergel auf einer Hochfläche.

#### Wasser

Der Boden der Arrondierungsflächen ist heute weitgehend unversiegelt. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind dort nicht gegeben. Nach dem Landschaftsplan liegen die Grundwasserspiegelgleichen zwischen 2 und 15 (bezogen auf NN). Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Im Süden des Teilbereiches 1 verläuft das Gewässer Nr. 1.4.3 des Wasser- und Bodenverbandes Aalbeek. Im Osten des Teilbereichs 1 ist ein Gartenteich vorhanden.

#### Luft, Klima

Nach Darstellung des Landschaftsplanes liegt keine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport vor.

#### Landschaft

Die unbebauten Teilbereiche 1 und 3 liegen am Ortsrand und sind entsprechend einsehbar.

#### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Biotopstrukturen ist nur eine begrenzte biologische Vielfalt zu erwarten. Besondere Wirkungsgefüge werden nicht angenommen.

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

Tiere, Pflanzen

Inwieweit die Planung in Lebensräume von Tieren und Pflanzen eingreift, lässt sich aufgrund noch nicht vorliegender Detailplanungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht abschätzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich im Teilbereich 1 die Artenvielfalt gegenüber der ausgeräumten Ackerlandschaft erweitern wird.

Boden und Wasser

Der Boden wird voraussichtlich in einem Umfang von insgesamt ca. 5.000 bis 5.500 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Luft, Klima

Es werden keine Auswirkungen erwartet.

Landschaft

Durch die geplanten Arrondierungsflächen verschieben sich die Ortsränder.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden insgesamt nicht erwartet, da die biologische Vielfalt auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eher gering ist. Die Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

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

Tiere, Pflanzen

Vorhandene Gehölze werden weitgehend erhalten und in nachfolgenden Verfahren entsprechend gesichert. Ebenso wird in die Gewässer nicht eingegriffen. Im Rahmen der in nachfolgenden Verfahren durchzuführenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen ermittelte erforderliche Maßnahmen werden durchgeführt.

Boden und Wasser

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in folgenden Verfahren ermittelt und umgesetzt. Es werden insgesamt voraussichtlich ca. 3.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich.

Luft, Klima

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

Landschaft

In den nachfolgenden Verfahren sind Begrünungen neugeschaffener Ortsränder und Gestaltungsvorgaben zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild vorgesehen.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Notwendige Maßnahmen werden in den nachfolgenden Verfahren ermittelt und umgesetzt (Erhalt und Ergänzung von Gehölzstrukturen).

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Die Gemeinde Timmendorfer Strand beabsichtigt die Arrondierung der Ortslage Groß Timmendorf. Die Teilbereiche 1 und 2 sind im Landschaftsplan als Siedlungsentwicklungsfläche bereits enthalten, die Eignung wird daher hier nicht nochmalig geprüft. Die Erweiterung der Gemischten Baufläche im Teilbereich 3 dient der Erweiterung eines bestehenden Betriebes, so dass es hier keine Alternative gibt.

**5.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Betroffen sind hier der Teilbereich 1 und eine Teilfläche des Teilbereichs 3 im Hinblick auf Verkehrslärm aufgrund der Nähe zur L 180. Nachfolgendes beschränkt sich auf diesen Aspekt.

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

Im Teilbereich 1 und der Erweiterungsfläche des Teilbereichs 3 sind derzeit keine schützenswerten Nutzungen vorhanden.

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

Bei Durchführung der Planung entsteht im Teilbereich 1 ein Wohngebiet und im Teilbereich 3 kann ein Bauvorhaben verwirklicht werden. Diese sind Verkehrslärm der L 180 ausgesetzt. Eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Immissionen anhand der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau lässt bei einem angenommenen DtV von 4.200 Kfz/24 h Beurteilungspegel von etwa 58 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) in der Nacht erwarten. Damit sind die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Orientie-

rungswerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts und für Mischgebiete nachts überschritten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

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

Detaillierte Maßnahmen sind im nachfolgenden Bauleitplan zu ermitteln und festzusetzen. Das Wohngebiet und das Bauvorhaben liegen voraussichtlich im Lärmpegelbereich II, der keine erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz vorsieht.

h) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind:**

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat sich im Rahmen der Landschaftsplanung mit geeigneten Flächen für eine Siedlungsentwicklung befasst. Das Neubaugebiet entspricht diesen Inhalten, so dass gemeindeweite Alternativflächen nicht betrachtet wurden. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheidern aufgrund des vorhandenen geschützten Knicks bzw. bebauten Grundstücksteils entlang der L 180 aus.

### 5.3. Zusätzliche Angaben

a) **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:**

Die Gemeinde führt eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

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

entfällt auf Ebene des Flächennutzungsplanes

c) **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Planung führt zu erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. In nachfolgenden Verfahren werden die zu erwartenden Eingriffe detailliert ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Entlang der Landesstraße 180 sind Immissionen aus Verkehrslärm zu erwarten. Konkrete Maßnahmen sind, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Verfahren festzulegen.

## **6. Hinweise**

### **6.1. Bodenschutz**

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln –, (Stand 2003). Es sind ausschließlich Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

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

### **6.2. Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschongebietes (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage der Einzugsgebiete von Wasserwerken der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der

Schutz des Grundwassers bei Planungen und Maßnahmen besondere Berücksichtigung erfahren sollte. Anlagen für Wasser gefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau dieser Anlagen ist die Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu beteiligen.

### **6.3. Hochspannungsfreileitung**

Im Teilbereich 1 verläuft eine Hochspannungsfreileitung (110-kV-Leitung Siems - Göhl, Mast 28-30 (LB-13-115)). Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung beträgt max. 50,0 m, d.h. jeweils 25,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

### **6.4. Archäologie**

Im Nahbereich sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **6.5. Gewässer**

Im Süden des Teilbereiches 1 verläuft das Gewässer Nr. 1.4.3 des Wasser- und Bodenverbandes Aalbeek. Beidseitig des offenen Gewässers ist der 6 m breite Verfü-

gungstreifen für die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung, Befestigung und Anpflanzung freizuhalten.

**7. Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 26.06.2014 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 20.02.2015 Siegel ~~(Kara)~~ (Bauer)  
~~–Bürgermeisterin–~~ 1. Stellvertretende  
Bürgermeisterin-