

Stand: 30. Juni 2022

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 65

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für einen Bereich in Timmendorfer Strand, nördlich der
Bäderstrandstraße/B 76 bzw. östlich der Lübecker Straße/L 180
„Kläranlage, Bauhof und Wasserwerk“



Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
Mail: info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Planbegründung	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	11
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)	12
2.4	Erschließung	13
2.5	Grünplanung	13
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	17
3	Emissionen und Immissionen	17
4	Ver- und Entsorgung	17
4.1	Stromversorgung	17
4.2	Wasserver- und -entsorgung	18
4.3	Löschwasserversorgung	18
4.4	Müllentsorgung	19
4.5	Gasversorgung	19
5	Hinweise	19
5.1	Bodenschutz	19
5.2	Altlasten	19
5.3	Archäologische Kulturdenkmäler	20
5.4	Abfall	21
5.5	Hochwasserschutz	21
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
7	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	23
8	Städtebauliche Daten	36
8.1	Flächenbilanz	36
8.2	Bauliche Nutzung	36
9	Kosten für die Gemeinde	36
10	Verfahrensvermerk	36

Anlage 1: „Grünordnerischer Fachbeitrag“, vom 30.08.2021, erstellt von „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand mit Blatt 3

Anlage 2: „Vorprüfung der Verträglichkeit für das Natura 2000-Gebiet 2030-303 „NSG Aalbeek-Niederung“ –“, vom 16.01.2019, erstellt von „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand

Anlage 3: „schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer 0850-G-01-10.05.2021/0“ der Lücking und Härtel GmbH, aus Belgern-Schildau, mit Stand vom 10.05.2021

Anlage 4: „Geruchsimmissionsprognose mit der Berichtsnummer 0850-S-01-11.05.2021/0“ der Lücking und Härtel GmbH, aus Belgern-Schildau, mit Stand vom 11.05.2021

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Im Plangebiet befindet sich die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes Ostholstein (ZVO), der Bauhof und die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Timmendorfer Strand und der Rettungsdienst des Kreises Ostholstein. Das Ziel der Planung besteht darin, im Plangebiet diese genannte, vorhandene Nutzung zu sichern.

Zudem ist eine bauliche Erweiterung nach Osten geplant. Vorgesehen ist in dem Bereich die Neuerrichtung des Wasserwerkes des ZVO's, welches bis jetzt im Ortszentrum steht, und die Umverlegung der Feuerwehr, damit der Bauhof sich im Bereich des Altbestandes erweitern kann.

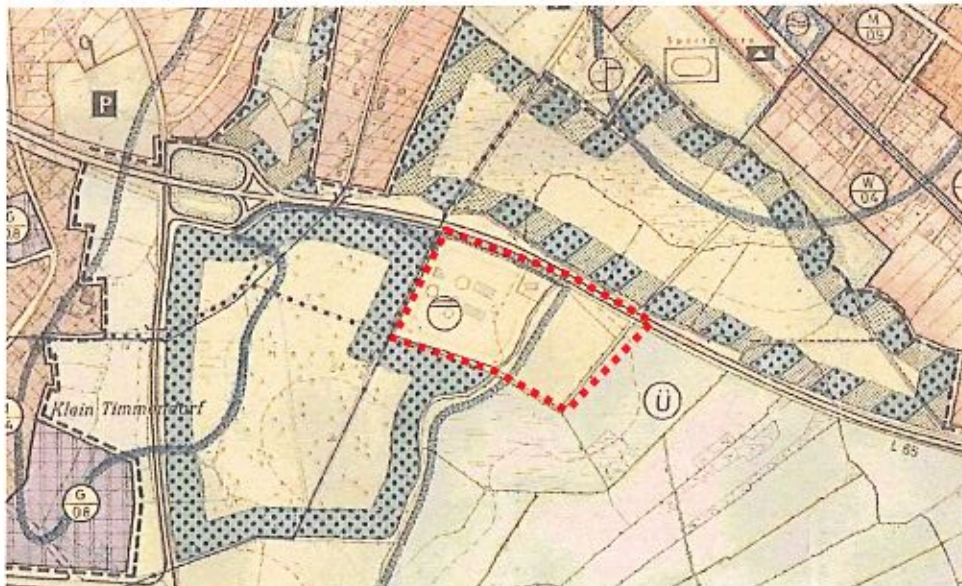
Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs liegen Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand. Aufgrund der Ausrichtung der Planung ist dafür an anderer Stelle Ersatz zu schaffen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet entstand bereits in den 60iger Jahren an diesem Standort, da hier die zentrale Kläranlage des ZVO steht, die auf Grund ihrer Geruchsimmissionen nicht ortsverträglich ist.

Da die bereits im Flächennutzungsplan als „Versorgungsfläche Abwasser“ gesicherte Fläche in der Größe für das Klärwerk nicht erforderlich war, siedelten sich auf dem gemeindeeigenen Grundstück Nutzungen an, die flächenintensiv und lärmbeeinträchtigend sein können und dem Wohl der Gemeinde dienen.

Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Bisher ist der östliche Bereich nicht bebaut. Hierher ist jetzt die Umsiedlung des bisher an der Poststraße untergebrachten Wasserwerkes des ZVO vorgesehen. Der bisherige Standort ist in der Form nicht mehr langfristig weiter betreibbar. Dieser neue Standort verfügt über die erforderlichen Anforderungen an die Wasserentnahme. Daher erfolgt der Verkauf der Gemeinde an den ZVO.

Weiterhin erfüllt auch der jetzige Standort der Feuerwehr nicht mehr die erforderlichen Standards, die die Feuerwehrunfallversicherung einfordert, wie getrennte Zu- und Ausfahrten für Feuerwehr und Feuerwehrleute. Auch diese Situation erfordert eine Neuordnung des Feuerwehrstandortes.

Diese beiden Punkte sind die Hauptauslöser für die Planung: Die bedarfsgerechte Neuordnung der bestehenden Nutzungen sowie die Neuansiedlung der Trinkwassergewinnung im Plangebiet.

Da es sich hier um Nutzungen handelt, die von gemeindlichem Interesse sind, wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Mit der Neuordnung und Ergänzung gemeindlicher Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 wird ein bestehender Siedlungsteil verfestigt und erweitert. Damit sind Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft verbunden. Hierbei handelt es sich insbesondere um:

- die zusätzliche Versiegelung von Böden, insbesondere am Ostrand des Geltungsbereichs,
- den Verlust und die Beeinträchtigung von geschützten Biotopen aufgrund der Anlage von Knickdurchbrüchen und der geplanten Nutzung des Wegs innerhalb des Redders am Ostrand
- den Verlust weiterer Gehölzbestände zur Erschließung des Gebiets im Osten,
- die geringfügige Veränderung der Grundwasserstände im oberen Grundwasserleiter durch die geplante Verlegung der Trinkwasserbrunnen von der Poststraße an diesen Standort. Die natürlichen Parameter, insbesondere Niederschlag und Luftdruck, haben allerdings einen größeren Einfluss auf den Grundwasserspiegel als die Entnahme von Trinkwasser aus tieferen Schichten, so dass davon keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgehen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands des Natura-2000-Gebiets ist nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen. Daher ist insgesamt keine wesentlich beeinträchtigende Auswirkung durch die Planung auf die Umgebung zu erkennen.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzes- grundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	04.09.2013
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	14.02.2019 – 08.03.2019
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab 14.02.2019
x	Auslegungsbeschluss		28.10.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	24.03.2022 – 26.04.2022
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	24.03.2022 – 28.04.2022
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	30.06.2022

1.1.5 Alternativuntersuchung

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet bereits als „Versorgungsfläche Abwasser“ da. Somit hat die bereits vorbereitete Planung eine Behördenverbindlichkeit. Der Großteil dieser Fläche wird bereits intensiv für gemeindliche Zwecke genutzt; u. a. für die Feuerwehr. Selbst die Erweiterungsfläche für die Feuerwehr und das Wasserwerk dienen als Lagerplatz. Somit handelt es sich um eine baulich vorbelastete Fläche.

Die Feuerwehr rückt mehr als 18x im Jahr aus. Damit erfordert diese einen gewissen Abstand zu anderen Nutzungen. Zudem muss eine Feuerwehr in der Größe eine schnelle Ausrückzeit aufweisen. Dieses wird in der Regel dadurch gewährleistet, dass der Bauhof im direkten Umfeld angesiedelt wird. Wenn diese Symbiose weiterhin genutzt werden soll, müsste auch dieser umgesiedelt werden.

Auch ein Wasserwerk kann nur da errichtet werden, wo Brunnen entstehen können. Dieses ist hier gegeben.

Für alle 3 Nutzungen besteht ein Platzbedarf von ca. 2,5 ha, die allen Anforderungen an Größe, Lärm, Anfahrbarkeit, Zentralität zwecks Einhaltung der Hilfsfrist etc. gerecht werden müssten. Über eine vergleichbare – und im gemeindlichen Eigentum befindliche Fläche – verfügt die Gemeinde nicht. Zudem ist die Gesamtfläche bereits baulich vorbelastet und bedarfsgerecht erschlossen.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden bzw. nur bedarfsgerecht erweitert werden mit Nutzungen, die der Allgemeinheit dienen. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits weitgehend baulich genutzt ist,
- direkt erschlossen ist und
- Abstände zur Bebauung einhält, die auf Grund der Nutzungen erforderlich sind,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für die Sicherung und Erweiterung der g. Planung ist.

Genau deshalb soll der Bestand gesichert und dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

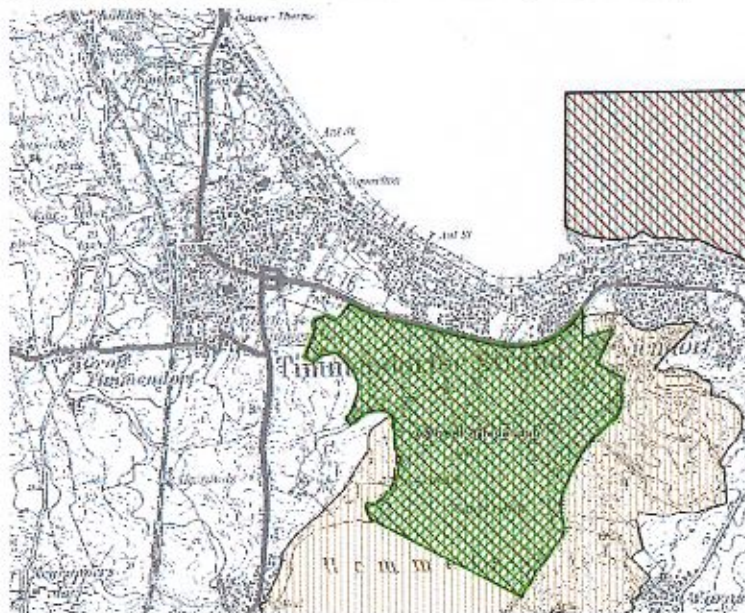
Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 ordnet Timmendorfer Strand als Unterzentrum ein. Darüber hinaus liegt der Ort im „*Ordnungsraum zu Lübeck*“ und als „*Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung*“ ein.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug, an dem im Osten ein Naturschutzgebiet anschließt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Kreis Ostholstein und der kreisfreien Hansestadt Lübeck von September 2003, Karte 1, liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet und laut Karte 2 in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Gemäß dem Umweltatlas befindet sich östlich des Plangebietes das NSG „*Aalbeek-Niederung*“, welches seit dem 31.12.1984 diesen Schutzstatus hat (siehe GVOBl. 1985, 13). Dieses ist zugleich als Natura 2000-Gebiet DE 2030-303 „*NSG Aalbeek-Niederung*“ (FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet) ausgewiesen. Östlich und südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „*Hemmelsdorfer See und Umgebung*“ an das Naturschutzgebiet.

Bild 2: Auszug aus dem Umweltatlas Schleswig-Holstein, gefunden am 06.12.2018 unter <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>.



1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 festgestellt. Er stellt das Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“ da (heute im Sinne § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB – siehe Bild 1).

Die Planung bereitet eine Neuordnung der Fläche für gemeindliche Nutzungen vor. Daher wird die Planung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan gesehen.

Die Gemeinde verfügt über keinen verbindlichen Landschaftsplan.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Natura 2000-Gebiet DE-2030-303 „NSG Aalbeek-Niederung“. Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt, um zu überprüfen, ob aufgrund der Bauleitplanung Verschlechterungen des Erhaltungszustands zu erwarten sind. Wie der Anlage 2 zu entnehmen ist, sind Beeinträchtigungen durch diese Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten von Knicks gerahmt. Weiterhin ist das Plangebiet etwa in der Mitte von einem weiteren Knick durchzogen. Knicks sind geschützte Biotop im Sinne von § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz gilt. Die Knicks werden nur kleinflächig von der Planung berührt. Für den erforderlichen Durchbruch wurde am 29.06.2022 Inaussichtstellung zur Ausnahme vom Knickrodungsverbot nach § 30 (3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein erteilt (Az.: 6.21-5210-042-22-0001).

Die östliche Erweiterungsfläche des Gebiets liegt unter 3 m über Normalhöhennull (NHN) und damit in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Das Plangebiet grenzt zum Teil an Waldflächen. Unterschreitungen des 30 Meter-Waldabstands sind nach § 24 LWaldG nicht zulässig. Der erforderliche Waldabstand wird durch den Bestand und die Festsetzung überbaubarer Flächen allerdings teilweise unterschritten. Mit Datum vom 14.07.2021 liegt eine Inaussichtstellung auf die Unterschreitung des Waldabstandes vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Untere Forstbehörde - vor (Az.: 7414.22/1070).

Zur B 76 ist eine 20 m Bauverbotszone eingehalten werden, da der Bereich außerhalb der OD-Grenze liegt. Zudem sind bisher in dem Bereich nur Erschließungen über die vorhandenen Zufahrten zulässig.

Die Anbindung im Osten ist vorhanden. Sie dient jedoch als Parkplatz für die Bundesstraße. Da dieser in der Form nach den Aussagen des LBVs Lübeck vor Ort vom 05.06.2018 um keinen erforderlichen Parkplatz mehr handelt, wurde zwischenzeitlich

eine Aufhebung des Parkplatzes von der Gemeinde beantragt bzw. der Erwerb der Fläche durch die Gemeinde.

Am 31.03.2021 wurde vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein eine Inaussichtnahme erteilt (Az.: 464 555.31-8 76-0102/21) für die Neuordnung der zwei Zufahrten im Bereich des bisherigen Parkplatzes. Danach wird eine Ausnahmegenehmigung mit den nachstehenden Auflagen in Aussicht gestellt:

1. Alle Arbeiten auf dem Straßengrundstück und am Straßenzubehör, wie Leitplanken und Schutzgeländer, sind von einer geeigneten Fachfirma durchführen zu lassen. (20)
2. Auf dem Grundstück sind ausreichende Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge herzustellen und dauernd freizuhalten. (22)
3. Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden. (27)
4. Für die Zufahrten von dem Grundstück zur Bundesstraße sind die allgemeinen Bestimmungen der im Rahmen der Ausnahmegenehmigung zu erteilenden Sondernutzungserlaubnis maßgeblich. (28)
5. Baustoffe dürfen nicht auf Straßengebiet gelagert werden. (35)
6. Die Sichtverhältnisse von den Zufahrten in den Verkehrsraum der Bundesstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. (38)
7. Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können. (40)
8. Alle Arbeiten im Bereich des Straßenkörpers der Bundesstraße sind mit dem Leiter/der Leiterin der Straßenmeisterei Lübeck, Hamburger Straße 32, 23558 Lübeck-Moisling, Telefon 0451/29625-0 abzustimmen. (60).

In der Projektplanung ist dann der Antrag zu erstellen mit einem Nachweis der Erfüllung der Auflagen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand, südlich der Bäderrandstraße/B 76 bzw. südöstlich der Einmündung des Höppnerwegs in die B 76.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet diente im Westen als Kläranlage. Diese hat eine eigene Zufahrt von der B 76 aus.

Der Kläranlage schließt sich im Osten die Feuerwehr an sowie ein Wohnhaus. Beide Nutzungen liegt direkt an der B 76. In der zweiten Baureihe befindet sich der gemeindliche Bauhof und der Malteser Hilfsdienst. Alle Nutzungen haben eine Zufahrt von der B 76 aus.

Die Fläche im Osten wird über die Zufahrt zu einem Rastplatz der B 76 mit erschlossen.

Bild 4: Gefunden am 06.12.2018 um 17 Uhr unter: Google.Earth



Bild 5: Bestand (Aufnahmen PLANUNG kompakt STADT vom 20.08.2014)

Sicht auf Kläranlage von B 76 aus



Sicht auf Feuerwehr und Wohngebäude von B 76 aus



Sicht auf Erweiterungsfläche im Osten von B 76 aus



Bauhof



Malteser Hilfsdienst



Die Umgebung dient als Waldfläche bzw. extensiv bewirtschaftetes Grünland.
Die Geländefläche des Plangebietes fällt leicht in Richtung Osten ab.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist bereits bebaut. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

2 PLANBEGRÜNDUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Alle Nutzungen im Plangebiet dienen der Öffentlichkeit. Sie haben spezielle bauliche Anforderungen, um die jeweiligen Aufgaben erfüllen zu können. So hat eine Kläranlage einen hohen Flächenbedarf, um die verschiedenen kleinteiligen Klärbecken unterbringen zu können. Ein Wasserwerk benötigt ebenfalls mehr Hallenflächen.

In Anlehnung an die Prioritäten erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahlen. In die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind alle baulichen Anlagen zu zählen. Das sind neben den Gebäuden der Grundflächen auch beispielsweise Lagerflächen, die als bauliche Anlagen genehmigungspflichtig sind.

Ver- und Entsorgungsfläche und Gemeinbedarfsflächen, insbesondere für die Feuerwehr, benötigen größere Stellplatzflächen und besondere Anforderungen an die Zufahrten als übliche Nutzungen. Um diesem Bedarf gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung von abweichenden Versiegelungsgraden nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Um eine gewisse einheitliche Struktur an diesem Standort zu erzielen, erfolgt die Festsetzung einer Oberkante der baulichen Anlagen von 16 m, gemessen ab Normalhöhennull (NHN). Da das Gelände hier zwischen 1,80 bis 4,80 m über NHN liegt, ist eine reine Gebäudehöhe von ca. 11 m bis 14 m zulässig.

Feuerwehren benötigen häufig jedoch auch zweckgebundene Einzelgebäude, die weitergehende Gebäudehöhen verlangen, (wie z. B. Übungswand oder Schlauch-trocknungsturm). Für diese Nutzungen werden Ausnahmen in Aussicht gestellt.

Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese Nutzungen erforderlich und der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Im Plangebiet ist eine Zweigeschossigkeit zulässig. Allerdings sollen nur einige Gebäude voll zweigeschossig werden. Daher ist die Geschossflächenzahlen so festgesetzt, dass keine vollständige Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden möglich ist.

Die festgesetzte Versiegelung richtet sich nach den jeweiligen Flächenbedarf für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

2.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise lässt den Bau von Gebäuden bis 50 m Länge zu. Diese Bauweise ist auf diesen Grundstücken umsetzbar. Daher sind keine weitergehend abweichenden Festsetzungen erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen sind so gesetzt, dass sie die folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigen:

- Freihaltung der der 20 m Bauverbotsfläche zur Bundesstraße von hochbaulichen Anlagen,
- Einhaltung von Mindestabständen zu den übrigen Nutzungsgrenzen.

Die Baugrenze im Bereich der Kläranlage ist so gesetzt, dass der Bestand gesichert bleibt.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die westlichen und östlichen Flächen werden als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB festgesetzt mit den Zweckbestimmungen

- Abwasser (Kläranlage) im Westen und
- Trinkwasser (Wasserwerk) im Osten.

Alle anderen Flächen des Plangebietes dienen zukünftig als Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Der südlich gelegene Bauhof soll in Richtung Norden – auf der Fläche der bestehenden Feuerwehr – erweitert werden. Zukunftsweisend erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Bauhof“.

Im östlichen Bereich des bestehenden Gebietes liegt der Standort des Rettungsdienstes des Kreises. Diese Nutzung wird über die Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gesichert.

Für die östliche Fläche erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Ein Feuerwehrgebäude bietet i. d. R. Räumlichkeiten, die durchaus durch andere Träger mitgenutzt werden könnten, wie z. B. Nutzung von Schulungsräumen durch die Volkshochschule. Um solch eine Doppelnutzungen zu ermöglichen, werden Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen, mit der Voraussetzung, dass sie in der Gesamtheit der Feuerwehrrnutzung untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

Auf Grund der eingeschränkten öffentlichen Mittel wird es immer wichtiger, dass in den gemeindlichen Einrichtungen - neben den Hauptzweckbestimmungen - auch ergänzende Nutzungen temporär in den Räumlichkeiten untergebracht werden können. Gilt ein Bebauungsplan, ist dies nur zulässig, wenn der Bebauungsplan dies ausdrücklich vorsieht. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass alle Gebäude sinnvoll und effektiv genutzt werden können. Daher ist die Möglichkeit einer untergeordneten Zusatznutzung städtebaulich gewollt.

Die Begriffe „Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke“ sind klar definierte Begriffe aus der BauNVO. Sie sind durch die Rechtsprechung definiert. Somit handelt es sich um keine „unbestimmten“ Begriffe.

Im Übrigen besagt der Text-Teil, dass die Nutzungen untergeordnet und dem öffentlichen Zweck dienen sollen. Ein Bezug zur Feuerwehr selbst ist dadurch nicht gefordert.

Im Einmündungsbereich der drei Zufahrten in die B 76 werden Sichtdreiecke zur Bundesstraße für Pkw's und für Radfahrer festgesetzt. Damit diese auch einsehbar bleiben, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig sind. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Das Plangebiet befindet sich an einem Standort, der von Außenbereich i. S. § 35 BauGB umgeben ist. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Material der Hauptgebäude: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. → Dadurch sollen übermäßige Lichtreflektionen nahe den ökologisch hochwertigen Bereichen unterbunden werden.
- Einzäunung: Die durchgängige Einfriedigung der Gemeinbedarfsflächen und der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. → Die Versorgungs- und Gemeinbedarfsflächen erfordern einen erhöhten Schutz vor Einbruch. Daher erfolgt die Zulassung von höheren Einzäunungen.

Weitergehende Festsetzung in der abseits der Orte gelegenen Lage sind städtebaulich begründete Gestaltungsfestsetzungen nicht begründbar.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet hat drei Anbindungen zur B 76. Die westliche Erschließung dient der Anbindung der Kläranlage direkt. Sie ist nicht Bestandteil des Plangebietes.

Die mittlere und die westliche Anbindung sind in der Form vorhanden und genehmigt. Für die neue Erschließungsform liegt eine Inaussichtstellung vor.

Zukünftig wird die innere Erschließung als eine Verkehrsfläche gesichert, um über diese mindestens eine zweite Zufahrt zum Feuerwehrgrundstück abzusichern.

2.4.2 Parkplätze

Das Plangebiet dient ausschließlich dem Gemeinbedarf bzw. der Ver- und Entsorgung. Daher dienen alle zu erstellenden Stellplätze auch den Besuchern.

2.4.3 Stellplätze

Das Plangebiet ist ausreichend bemessen, um den erforderlichen Stellplatzbedarf unterbringen zu können.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Das Plangebiet ist von Knicks im Osten, Süden und Westen begrenzt bzw. gegliedert. Sie werden in ihrem Bestand gesichert und über Knickschutzstreifen geschützt.

Ein Knickdurchbruch wird erforderlich. Für diesen liegt eine Inaussichtstellung vor.

Zwischen den Bauflächen und der Bundesstraße befinden sich Gehölzflächen. Diese werden als Grünflächen gesichert bzw. als *„Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“* nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Ansonsten befinden sich im Plangebiet keine geschützten Grünstrukturen.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 *„Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig.

Dabei sind die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange grünordnerisch ausführlich zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Da die

Planung innerhalb eines sensiblen Ortsrandes erfolgt, liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach der geltenden Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung	m² x Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m²
Versorgungsanlagen Abwasser GR 0,9		
Flächengröße gesamt: 11.114 m ² Versiegelung Bestand: 7.839 m ² Planung: 10.003 m ²		
Schutzgut Boden	2.164 m ² x 0,5	1.082 m ²
Versorgungsanlagen Abwasser		1.082 m²
Gemeinbedarfsfläche Bauhof GR 1,0		
Flächengröße gesamt: 9.424 m ² Versiegelung Bestand: 9.311 m ² Planung: 9.424 m ²		
	113 m ² x 0,5	57 m ²
Gemeinbedarfsfläche Bauhof		57 m²
Gemeinbedarfsfläche Soziale Zwecke GR 1,0		
Bestand: 3.553 m ² Versiegelung Bestand: 1.878 m ² Planung: 3.553 m ²		
Schutzgut Boden	1.675 m ² x 0,5	838 m ²
Gemeinbedarfsfläche Soziale Zwecke		838 m²
Verkehrsfläche		

Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung	m² x Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m²
Bestand ohne B 76: 802 m ² Versiegelung Bestand ohne B 76: 802 m ² Planung: 952 m ²		
Schutzgut Boden	150 m ² x 0,5	75 m ²
Verlust von Knicks	6 m x 2,0	12,0 m
Verkehrsfläche		75 m² 12 m Knick
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr GR 1,0		
Flächengröße gesamt: 7.393 m ² Versiegelung Bestand: 0 m ² Planung 1,0: 7.393 m ²		
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	7.393 m ² x 0,5	3.697 m ²
	7.393 m ² x 0,25	1.848 m ²
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr		5.545 m²
Versorgungsanlagen Trinkwasser Ost GR 0,9		
Flächengröße gesamt: 7.497 m ² Bestand: 0 m ² Planung 0,9: 6.747 m ²		
Schutzgut Boden	6.747 m ² x 0,5	3.374 m ²
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	6.747 m ² x 0,25	1.687 m ²

Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung	m ² x Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Versorgungsanlagen Trinkwasser Ost		5.061 m ²
Versorgungsanlagen Trinkwasser West GR 0,9		
Flächengröße gesamt: 324 m ² Bestand: 0 m ² Planung 0,9: 292 m ²		
Schutzgut Boden	292 m ² x 0,5	146 m ²
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	292 m ² x 0,25	73 m ²
Versorgungsanlagen Trinkwasser West		219 m ²
Zu sichernde Ökopunkte		12.877 Punkte
Knickersatz	12 m	
Ersatz für Ausgleichsmaßnahme zum B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand Restbedarf: 4.715 m ²		4.715
zu sichernde Ökopunkte		
Gesamtsumme notwendiger Ökopunkte		17.592

Zusammengefasst verbleiben folgende Eingriffe:

- Versiegelung des Bodens durch planerisch vorbereitete bauliche Ergänzungen, damit einhergehender erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser.
- Eingriffe in Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz: Durchführung eines Knickdurchbruchs.
- Eingriffe in Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz an der B 76: Verlust einer Gehölzgruppe, Verlust von 8 Einzelbäumen (Bäume mit Nrn. 38-44, 50).

- Am Südostrand des Geltungsbereichs sind Ausgleichsflächen zugunsten des B-Plans Nr. 7 ausgewiesen worden. Dieser hatte einen Ausgleichsbedarf von 5.563 m² ausgelöst, wovon 848 m² nachgewiesen werden konnten. Der verbleibende Bedarf von 4.715 m² wurde im heutigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 nachgewiesen. Auf der Fläche sollte ein Kleingewässer angelegt werden. Zusätzlich sollten Gehölze gepflanzt und die Offenbiotope extensiv gepflegt werden. Die Planung ist nicht umgesetzt worden und kann aufgrund des Flächenbedarfs der gemeindlichen Planungen auch künftig nicht realisiert werden. Daher ist Ausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat 20.000 Ökopunkte im Ökokonto „Lutterberg 2“ (Geschäftszeichen 6.21-762-035-20-0002) in Rohlsdorf erworben und kann somit die notwendige Punktzahl nachweisen. Der Eingriff in den Knick (6 m Knickdurchbruch, Ausgleichsbedarf 12 m) wurde durch den Kauf von Knicks im Knick-Ökokonto „ÖK 088-49 Knick Obere Trave 1“ kompensiert. Die o.g. Verträge wurden im Oktober 2020 geschlossen. Damit ist der Ausgleich erbracht.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient ausschließlich dem Gemeinbedarf bzw. der Ver- und Entsorgung. Somit sind keine Spielangebote erforderlich.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Für das Plangebiet liegt ein „schalltechnisches Gutachten mit der Berichtsnummer 0850-G-01-10.05.2021/0“ der Lücking und Härtel GmbH, aus Belgern-Schildau, mit Stand vom 10.05.2021, vor, welches Anlage 3 der Begründung ist, und ein „Geruchsimmisionsprognose mit der Berichtsnummer 0850-S-01-11.05.2021/0“ der Lücking und Härtel GmbH, aus Belgern-Schildau, mit Stand vom 11.05.2021, welches Anlage 4 der Begründung ist. Die Inhalte der Gutachten sind, soweit wir festsetzbar, in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Alle weiteren Inhalte sind in der Projektplanung nachzuweisen, um ein gesundes Arbeiten zu sichern.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorger in der Gemeinde vorgenommen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz durch den Zweckverband Ostholstein. Entsprechende Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird der zentralen Abwasserversorgung zugeführt und dort geklärt. Für zusätzlich erforderliche zentrale Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die örtlichen Vorfluter geleitet. Auch zukünftig ist die „*Satzung über die Niederschlagsbeseitigung der Gemeinde Timmendorfer Strand*“ vom 1. Juli 2003 zu berücksichtigen.

Zwischenzeitlich gilt der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILi) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten. Ein Antrag auf Inaussichtstellung wird bis zum Satzungsbeschluss gestellt. Die in der Vorplanung skizzierte Regenklärung und Rückhalt für die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis und Genehmigung wurde von der Gemeinde bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises beantragt. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 30.06.2022 in Aussicht gestellt,

Im Übrigen wird auf die 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) hingewiesen.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Timmendorfer Strand wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Gemäß dem Erlass des Innenministers vom 30.08.2010 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bei den angestrebten Nutzungen ein Löschwasserbedarf bei Gebäuden bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,7 von 48 m³/h innerhalb von 2 h bei „*kleiner Gefahr der Brandausbreitung*“ abzusichern. Allerdings kann aus dem Trinkwassernetz nur so viel Löschwasser bereitgestellt werden, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz, bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann.

Insgesamt ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz und die Verwendung allgemein anerkannter technischer Maßnahmen möglich, wie im Punkt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W405 aufgeführt ist. Der erforderliche Nachweis ist in der Projektplanung zu erbringen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der Feuerschutz gewahrt ist.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgen durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

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. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

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“.

5.2 Altlasten

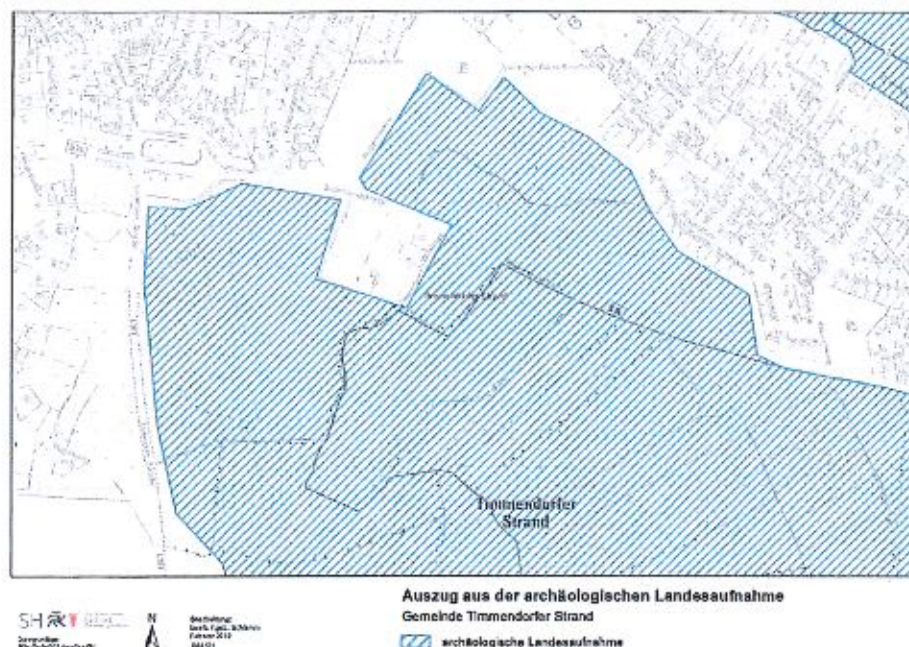
Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

5.3 Archäologische Kulturdenkmäler

Der überplante Bereich befindet sich jedoch größtenteils in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Bild 6: Karte vom Archäologischen Landesamt SH vom 13.02.2019



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 hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.4 Abfall

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51- 09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ (Stand 2003).

Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse 21.1 (LAGA M20) entspricht.

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt z. T. tiefer 3 m über Normalhöhennull (NHN). Somit gilt das Gebiet als überschwemmungsgefährdet.

Gemäß dem Schreiben des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 30.09.2020 wurde dem LKN durch das MELUND am 04.03.2019 per Erlass mitgeteilt, dass die im Bereich von Timmendorfer Strand und Scharbeutz befindlichen Hochwasserschutzanlagen (HWS-Anlage) den gleichen Schutzstandard erfüllen, wie ein Landesschutzdeich und daher so zu bewerten sind, dass sie einen ausreichenden Schutz für die dahinterliegenden Flächen gewährleisten.

Daraus folgt, dass das grundsätzlich geltende Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) (Errichtung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste) aufgrund der allgemeinen Ausnahmeregelung nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG (ausreichend geschützte Gebiete) keine Anwendung findet.

Diese Einschätzung hat zwischenzeitlich auch in den fortgeschriebenen und verbindlichen Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten Eingang gefunden. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass diese Karten alle sechs Jahre fortgeschrieben werden müssen und sich die Einschätzung daher regelmäßig ändern kann.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sich der Geltungsbereich des Plangebietes zum Teil somit weiterhin innerhalb eines Risikogebiets an der Küste nach § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG befindet, weil dieses tiefer als 3 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Die damit verbundene, grundsätzliche Bauverbotsregelung findet aufgrund einer allgemeinen Ausnahme des LWG für ausreichend geschützte Gebiete lediglich keine weitere Anwendung.

Ein Bauverbot wird daher in der Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 07.03.2019 nicht eingefordert.

Hinweise: § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG

- Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans sieht die Errichtung von versorgungsrelevanten Anlagen (Trinkwassergewinnung) innerhalb eines

hochwassergefährdeten Bereichs vor. Auch wenn die vorgesehenen Anlagen im Randbereich des Hochwasserrisikogebiets liegen und aufgrund des Erlasses vom 04.03.2019 keine rechtliche Einschränkung für die Errichtung von baulichen Anlagen besteht, sollten aus Gründen der Vorsorge zusätzliche Maßnahmen zur Absicherung des Gebäudes gegen Hochwasser und Sturmfluten getroffen werden.

- Informationen zu Möglichkeiten der baulichen Vorsorge finden sich beispielsweise in der „Hochwasserschutzfibel“, herausgegeben von, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>
- Der höchste jemals gemessene Sturmflutwasserstand (13.11.1872) für den Bereich der südlichen Lübecker Bucht (Travemünde) liegt ungefähr bei NHN + 3,30 m. Eine absolute Sicherheit vor Hochwasserereignissen ist folglich nicht gegeben.
- Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.
- Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist das Flurstück 164/5 beabsichtigt.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

<p>UMWELTBERICHT gemäß § 2 Abs. 4 und §2a BauGB zur UMWELTPRÜFUNG (UP) zum B-Plan Nr. 65 Gemeinde Timmendorfer Strand</p>		
<p>Einleitung</p>		
<p>Die Gemeinde Timmendorfer Strand Die Gemeinde Timmendorfer Strand verfolgt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 65 die planerische Sicherung und Entwicklung gemeindlicher Nutzungen. Dazu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Sicherung des Klärwerks, ▪ die Neuordnung der Gelände der Feuerwehr, des gemeindlichen Bauhofs und des Malteser Hilfsdienstes sowie ▪ die Neuerrichtung des Wasserwerks. In diesem Zusammenhang sollen im Geltungsbereich 3 Brunnen und an der Poststraße ein neuer Brunnen gebohrt werden. <p>Weiterhin ist für ausgewiesene Ausgleichsflächen zugunsten des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand Ersatz zu finden. Die vorhandene Wohnnutzung soll nicht planerisch verfestigt werden.</p> <p>Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 5.000 m², die sich aktuell auf Bauflächen, eine Grünlandfläche sowie Knicks und Gehölzgruppen verteilen.</p> <p>Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im Sommer 2018.</p>		
<p>Inhalte und Ziele des B-Planes, Ziele des Umweltschutzes</p>		
<p>1.1</p>	<p>Größe des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 65</p>	<p>ca. 5,0 ha davon ca. 1,9 ha Versorgungsflächen ca. 1,95 ha Gemeinbedarfsflächen ca. 0,58 ha Grünflächen ca. 0,65 ha Verkehrsflächen</p>
<p>1.2</p>	<p>Städtebauliche Ziele</p>	<p>Schaffen der planerischen Voraussetzung für die planerische Sicherung und Entwicklung gemeindlicher Nutzungen.</p>
<p>1.3</p>	<p>Darstellung im Landschaftsplan</p>	<p>Der Entwurf des Landschaftsplans (2007) stellt den Geltungsbereich als Fläche für Versorgungsanlagen dar.</p>

1.4	Im B-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.4.1	Natura 2000 Gebiete	<p>Östlich direkt an das Planungsgebiet angrenzend liegt das Natura 2000-Gebiet DE 2030-303 „NSG Aalbeekniederung“ (FFH-Gebiet).</p> <p><u>Übergreifendes Erhaltungsziel</u> ist der Erhalt eines Strandsees in Zusammenhang mit der angrenzenden Niederung der Aalbeek in standorts- und naturraumtypischer Vielfalt, Dynamik und Komplexbildung der beteiligten Vegetationsgemeinschaften, auch als Lebensraum einer artenreichen Vogelwelt.</p> <p><u>Ziele für Lebensraumtypen und Vogelarten von besonderer Bedeutung</u> sind der Erhalt eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen und Vogelarten von besonderer Bedeutung, sowie deren Lebensräume.</p> <p><u>Ziele für Lebensraumtypen und Vogelarten von Bedeutung</u> sind der Erhalt eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen und Vogelarten von Bedeutung, sowie deren Lebensräume.</p>
1.4.2	Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG	<p>Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhanden.</p> <p>Im Osten grenzt das Naturschutzgebiet „Aalbeekniederung“, dessen Grenzen mit dem FFH-Gebiet DE 2030-303 „NSG Aalbeekniederung“ identisch sind, direkt an das Planungsgebiet an.</p> <p>Schutzziele für das Naturschutzgebiet ergeben sich aus der Naturschutzgebietsverordnung (§ 3), nach der die Natur in ihrer Ganzheit zu erhalten und, soweit es zur Erhaltung bestimmter, bedrohter Pflanzen- und Tierarten erforderlich ist, zu entwickeln und wieder herzustellen ist. Schutzziele sind demnach der Schutz besonders kennzeichnender und schutzwürdiger Bestandteile. Das sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die ausgeprägte Schilfzone und der Erlenbruchwald - die charakteristischen und seltenen Pflanzengesellschaften der Landflächen (Niedermoorvegetation) und der Ufervegetation - die Funktion der Seefläche mit ihren Ufern als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel.
1.4.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.

1.4.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 15 LNatSchG	Südlich an das NSG „Aalbeek-Niederung“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet LGS „Hemmelsdorfer See und Umgebung“. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist keine weitere Betrachtung notwendig.
1.4.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG	Es sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden (siehe Plan Nr. 1 Biotoptypenkartierung). Hierbei handelt es sich um: - Knicks und Redder.
1.4.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	nicht vorhanden. Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs ist Teil eines Überschwemmungsgebiets.
1.4.7	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Es sind keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 2 DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.
1.4.8	Bundesartenschutzverordnung gemäß § 1 BArtSchV	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die Planung nur geringfügige Veränderungen der Ausprägung und Nutzung der bereits vorhandenen Siedlungsflächen vorsieht und für den Neubau nur Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung vorsieht. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten sind daher nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass auf den bereits bebauten Flächen Arten der Siedlungsbiotope (Rasenflächen, Gehölzbestände) zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind.
1.4.9	Besonders geschützte und streng geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die Planung nur geringfügige Veränderungen der Ausprägung und Nutzung der bereits vorhandenen Siedlungsflächen vorsieht und für den Neubau nur Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung vorsieht. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten sind daher nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass auf den bereits bebauten Flächen Arten der Siedlungsbiotope (Rasenflächen, Gehölzbestände) zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind.

		<p>Werden Maßnahmen an den Gehölzbeständen vorgenommen, z. B. der Rückschnitt von Gehölzen, sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Beschädigung, Zerstörung oder Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten; bei den streng geschützten Arten zusätzlich Verbot der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Beachtung dieser Verbote werden, die besonders geschützten und die streng geschützten Arten und ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört.</p>
1.5	Sonstige Umweltbelange	
1.5.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.
1.5.2	Abfallerzeugung	Die Planung dient u.a. der Abfallentsorgung (Schmutzwasser). Die Abfallentsorgung (Müll) erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.
1.5.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Aufgrund der bestehenden und künftigen Nutzungen des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
1.5.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen		
2.1	Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	<p>Biotoptypenkartierung zum B-Plan Nr. 65 (siehe Anlage 1)</p> <p>Zu a)</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 liegt in der Gemeinde Timmendorfer Strand südlich der B76 zwischen dem Wald „Havenoth“ und dem Naturschutzgebiet „Aalbeek-Niederung“, das zugleich Natura 2000-Gebiet DE 2030-303 ist. Nordwestlich mündet die Straße „Höppnerweg“ in die B 76, die als Zufahrt zum Timmendorfer Zentrum dient und an der ein Großparkplatz der Gemeinde liegt.</p>

	<p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u></p> <p><u>Siedlungsflächen:</u></p> <p>Im Norden des B-Plans Nr. 65 liegt ein Teil der Straße B76 im Geltungsbereich. Diese ist, genauso wie der sie begleitende Radweg, asphaltiert. Westlich führt ein Weg in den Wald Havenoth, der im ersten Abschnitt asphaltiert und weiter südlich wassergebunden ist. Im Nordosten befindet sich ein asphaltierter Rastplatz. An den Verkehrsflächen liegen intensiv gepflegte, d.h. häufig gemähte Rasenbankette.</p> <p>Der westliche Teil ist großflächig überbaut mit der Kläranlage, der Feuerwehr, dem Baubetriebshof und dem Malteser Hilfsdienst, wozu diversen Halle, Betriebsgebäude, Lagerflächen etc. gehören.</p> <p>Der Versiegelungsgrad dieser Bereiche ist sehr hoch. Auf dem Klärwerksgelände sind allerdings verschiedene arten- und strukturarme Rasenflächen vorhanden.</p> <p>An der Zufahrt zum Bauhof befindet sich ein Wohnhaus mit umgebenden Rasenflächen.</p> <p>Alle überbauten Flächen besitzen nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p><u>Grünland</u></p> <p>Beim östlichen Teil des Geltungsbereichs handelt es sich um eine unbebaute Grünlandfläche, die regelmäßig gemäht wird. Auf dieser dominieren Arten des Wirtschaftsgrünlands, sie ist relativ artenarm. Sie wird wiederholt anderweitig genutzt, z.B. als Lagerfläche oder als Überlaufparkplatz bei Großveranstaltungen.</p> <p>Die Grünlandfläche besitzt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p><u>Gehölzbestände</u></p> <p>Im Osten, Süden und Westen der Bebauung sind typische Knicks, im Südosten ist ein Redder vorhanden, d.h. ein zweireihiger Knick mit dazwischen verlaufendem Weg. Dieser Weg wird kaum noch genutzt und ist dadurch sehr schmal.</p> <p>Am Knick am Ostrand der Bebauung haben sich im Übergang zum Grünland Brombeergebüsche entwickelt.</p> <p>Knicks besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und sind zudem geschützte Biotope (§ 21 LNatSchG). Die ökologische Bedeutung der Redder ist</p>
--	---

	<p>dabei für die Tierwelt nochmals deutlich erhöht, insbesondere, wenn der zwischen den Knicks verlaufende Weg nicht vollversiegelt ist.</p> <p>Am Straßenraum der B 76 sind Baumreihen und Gehölzgruppen vorhanden, die ebenfalls überwiegend eine besondere Bedeutung für den Naturschutz besitzen.</p> <p>Westlich und südlich grenzt der Wald „Havenoth“ an das Planungsgebiet. Da dieser nicht von Eingriffen betroffen ist, wird auf eine genauere Biotopbeschreibung verzichtet. Solche strukturreichen, landschaftstypischen Wälder besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u></p> <p>Es sind keine Daten über die Fauna des Geltungsbereichs bekannt. Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, da die Planung überwiegend gering bedeutende bzw. allgemein bedeutende Flächen in Anspruch nehmen wird. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereichen Arten des Grünlandes und der Siedlungsbiotope (Rasenflächen) zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind.</p> <p>Nur punktuell kommt es zu Eingriffen in Knicks. Da die Lebensräume durch die Planung kaum verändert werden und das Plangebiet für wenig spezialisierte (Vogel-)Arten des Siedlungsbereichs von Bedeutung ist, ist davon auszugehen, dass diese die Biotope weiterhin nutzen oder in benachbarte Flächen ausweichen können. Ein Verlust bedeutender Tierlebensräume ist nicht zu erwarten.</p> <p><u>Geologie:</u></p> <p>Die Landschaft zwischen Timmendorfer Strand und Nienendorf entstand nach der Weichseleiszeit (Holozän). Die ehemalige Förde des Hemmeldorfer Sees wurde durch Verlagerung von Sedimenten nach Norden geschlossen (Strandwall) und schnitt den Hemmeldorfer See von der Ostsee ab. Im Hinterland des Strandwalls haben sich nacheiszeitlich die ausgedehnten Niedermoorflächen der Aalbeek-Niederung gebildet. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 liegt am Rand der pleistozänen Grundmöräne, die die ehemalige Hemmelförde rahmt und aus eiszeitlichen Geschiebemergeln und -lehm besteht.</p> <p>Die Geschiebemergel besitzen im Bereich der geplanten Brunnen eine Mächtigkeit von ca. 20m. Darunter liegen bis in eine Tiefe von ca. -65,00 mNN eiszeitliche Sande und miozäne Braunkohlesande. Glimmerfeinsande und</p>
--	--

		<p>Glimmertone bilden die Basis dieses geologischen Aufbaus (Hempel und RBK GmbH 2014).</p> <p><u>Boden:</u></p> <p>Im Geltungsbereich des B-Plans 65 handelt es sich bei den aus Geschiebemergeln entstandenen Böden um oberflächlich entkalkten (meist bis zu 2 m), lehmigen Sand bis sandigen Lehm. In der Tiefe handelt es sich um Lehmmergel. Die Böden sind zu Parabraunerden verwittert. Die natürlichen Nährstoffreserven sind mäßig bis hoch, daher handelt es sich um gute Ackerstandorte.</p> <p>Die Anfälligkeit gegenüber Wassererosion ist abhängig vom Gefälle. Ständige Vegetationsbedeckung wie das vorhandene Grünland schützt Boden vor Erosion. Das Filtervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen ist hoch. Das Porenvolumen für pflanzenverfügbares Wasser und Luft ist relativ gering. Durch Verdichtung wird dieses weiter reduziert, und die Bodeneigenschaften werden nachhaltig entscheidend verändert, so dass die Anfälligkeit gegenüber Verdichtung als hoch eingestuft wird.</p> <p>Nahezu alle Flächen im westlichen Teil sind durch Bebauung und sonstige Versiegelung anthropogen überformt. Die Bodenfunktionen (Pflanzenstandort, Lebensraum der Tierwelt, Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser, Bindung von Schadstoffen etc.) sind auf diesen Flächen weitestgehend unterbunden.</p> <p>Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Entsprechend der geologischen Situation (s.o.) gibt es im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 einen, im strandnahen Umfeld der Planung zwei Grundwasserleiter. Der untere und grundwasserbedeutsame besteht aus den eiszeitlichen Sanden und Braunkohlensanden in der sogenannten „Hemmelsdorfer Mulde“ und ist durch die wasserstauenden Geschiebemergel geschützt. Der Zweckverband Ostholstein nutzt diesen aktuell mit dem Wasserwerk an der Poststraße zur Wasserversorgung von Timmendorfer Strand und Umgebung. Wegen der höheren Gästezahlen im Sommer kommt es zu starken saisonalen Schwankungen bei der Trinkwasserförderung und folglich auch zu schwankenden Grundwasserständen. Die Grundwassergleichen differieren dabei zwischen Januar und August um ca. 1 m in Brunnennähe und um ca. 0,6 m in Groß Timmendorf.</p>
--	--	---

		<p><u>Gewässer:</u> Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p> <p><u>Klima:</u> Ostholstein wird von feucht-temperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Timmendorfer Strand liegt in Bezug auf den Jahresniederschlag etwas unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm.</p> <p>Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Der zurzeit vorhandene Gehölzbestand am westlichen Rand des Gebietes bietet einen gewissen Windschutz für die angrenzenden Flächen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Ostsee kommt es zu lebhaften Luftbewegungen, sodass es in geringem Maße zu lokalklimatischen Besonderheiten kommt. Der vorhandene Pflanzenbestand verringert die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung überbauter und versiegelter Flächen.</p> <p><u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u> Die Luftqualität beeinflusst die Erholungswirksamkeit einer Landschaft und hat zugleich Auswirkungen auf die anderen Elemente des Naturhaushaltes, i.e. Boden, Wasser, Klima sowie Arten und Biotope. Generell ist die Belastung der Luft in Timmendorfer Strand durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO₂), Stickstoffverbindungen (NO, NO₂) Ozon, Schwebstaub etc. gering. Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der von der B 76 ausgehenden Emissionen.</p>
2.1	b) Umweltmerkmale die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Zu b) Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
2.2a)	Durchführung der Planung Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	Die Gemeinde Timmendorfer Strand verfolgt mit der Aufstellung des B-Plans die planerische Sicherung und

		Entwicklung gemeindlicher Nutzungen. Damit wird deren Zukunftsfähigkeit sichergestellt. Das vorhandene Wasserwerk ist überaltert und kommt in touristischen Hochzeiten an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit.
	- Pflanzen	Die vorhandenen Bauflächen können weiterentwickelt werden. Das Grünland wird bebaut. Mit der Anlage eines Knickdurchbruchs und dem Verlust von 8 Einzelbäumen und einer Gehölzgruppe an der B 76 zur verkehrlichen Erschließung sind Eingriffe in Gehölzbestände verbunden, wobei nur der Knick von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist. Daher kommt es zu geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Aufgrund der Verlagerung der Trinkwasserbrunnen und der damit verbundenen Beeinflussung des Grundwassers ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Standortverhältnisse für die Pflanzenwelt in benachbarten Flächen, u.a. der Aalbeek-Niederung, ändern.
	- Tiere	Die für die Entwicklung vorgesehenen Flächen besitzen eine geringe bis allgemeine Bedeutung als Lebensräume für die Tierwelt. Die wertvolleren Gehölzbestände bleiben überwiegend erhalten. Da sich die Standortverhältnisse für die Pflanzenwelt in benachbarten Flächen, u.a. der Aalbeek-Niederung, nicht ändern werden, bleiben diese auch als Tierlebensräume erhalten.
	- Boden	Mit der vorhandenen Bebauung und Erschließung innerhalb des Gebiets (Bestandsversiegelung 19.875 m ²) liegt bereits eine Überformung der natürlich anstehenden Böden vor. Aufgrund der möglichen Nutzungsintensivierung und Versiegelung kommt es zu weiterem Verlust/ Zerstörung der oberen Bodenschichten und damit zum Verlust eines Großteils der Bodenfunktionen. Entsprechende Eingriffe in den Boden sind irreversibel Die zusätzliche Versiegelung betrifft 18.534 m ² . Die überbaubaren Flächen zugunsten des Gemeinbedarfs sind sehr groß >(GR 0,9 und 1,0), da umfangreiche Nebenflächen benötigt werden.
	- Grundwasser	Im Geltungsbereich sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden. Allerdings wird sich der laufende Betrieb des Wasserwerks auf die Grundwassersituation auswirken. Da es sich aber um eine Verlagerung des Entnahmestandorts handelt, bei der die Entnahmemengen nicht gesteigert werden sollen, verändert sich die Lage des Absenkungstrichters gegenüber der Entnahme an der Poststraße. Da es sich im Nutzhorizont um gespanntes Grundwasser handelt, könnte bei Reduzierung der Entnahme an der Poststraße Wasser durch den Geschiebemergel in den oberen holozänen

		<p>Grundwasserleiter aufsteigen und dort zu einem Grundwasseranstieg von bis zu 15 cm führen. Da die Grundwasserstände im oberen Grundwasserhorizont aber weniger von der Grundwasserentnahme als vielmehr von Niederschlagsmengen und dem Luftdruck abhängig sind, werden diese Faktoren den Effekt der Grundwasserentnahme überlagern.</p> <p>In Bezug auf das Natura-2000-Gebiet „Aalbeek-Niederung“, dessen Wasserstände in erster Linie von Niederschlagsmengen sowie den Wasserständen der Ostsee und des Hemmelsdorfer Sees abhängig sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen der Verlagerung des Wasserwerks zu vernachlässigen.</p>
	- Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
	- Klima	Da das Plangebiet keine besondere klimatische Bedeutung besitzt, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Lokalklimas auszugehen.
	- Luft	Aufgrund der punktuell höheren verkehrlichen Frequentierung der Zufahrten von der B 76 aus sind geringfügige Effekte auf das Schutzgut Luft zu erwarten, die aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 76 zu vernachlässigen.
	- Landschafts- und Ortsbild	Mit der Planung wird eine aktuell unbebaute Grünfläche am Ortsrand bebaut. Da diese allseitig von Gehölzen gerahmt ist, insbesondere auf der Ostseite zum offenen Landschaftsraum der Aalbeek-Niederung hin durch einen Redder, wird die Bebauung abgeschirmt. Die maximale Bauhöhe beträgt 16 m und wird den Redder damit teilweise überragen. Dennoch wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird minimiert.
2.2b)	Nichtdurchführung der Planung Auswirkung der auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	Das Areal bliebe ohne die Planung des B-Plan Nr. 65 im Wesentlichen in seinem Charakter erhalten. Allerdings gäbe es für die gemeindlichen Nutzungen keine Entwicklungsmöglichkeiten, die dringend benötigt werden, weil Erweiterungsbedarf besteht oder die Anlagen nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen (Feuerwehr, Wasserwerk). Insbesondere bei der Trinkwasserversorgung könnte es im Sommer zu Engpässen kommen.
	- Pflanze	Der Bestand an Bebauung und Nutzungen bliebe im Wesentlichen erhalten.

	- Tier	Die Tierlebensräume blieben im aktuellen Zustand erhalten.
	- Boden	Die bereits vorhandene Überformung des Bodens bliebe in seiner heutigen Form erhalten. Eine mögliche Steigerung der Versiegelung um maximal 18.534 m ² unterbliebe.
	- Grundwasser	Wenn das Wasserwerk an seinem gegenwärtigen Standort erhalten bliebe, käme es nicht zu einer kleinräumigen Veränderung der Grundwasserverhältnisse bei gleichen Entnahmemengen. Die Grundwasserabsenkungen im Nutzhorizont blieben im Umfeld der Brunnen an der Poststraße am stärksten. Ein möglicher Anstieg des Grundwasserspiegels im oberen Grundwasserhorizont, der sich im Bereich weniger Zentimeter auch auf die Aalbeek-Niederung auswirken könnte, unterbliebe.
	- Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
	- Klima	Erhalt des Lokalklimas.
	- Luft	Erhalt der aktuellen Luftbelastung.
	- Landschafts- und Ortsbild	Das Orts- und Landschaftsbild bliebe in seiner heutigen Form erhalten.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anlagebedingter Beeinträchtigungen sind zu nennen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Weiterentwicklung bereits bebauter Flächen zugunsten gemeindlicher Nutzungen. ▪ Erhalt des größten Teils der vorhandenen Knicks (§ 21 LNatSchG) und Gehölzgruppen; dadurch wird die neue Bebauung im Osten zudem gegenüber der Aalbeek-Niederung abgeschirmt, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Anlage von 3 m breiten Knickschutzstreifen.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Versiegelung des Wegs im Redder auf der Ostseite des Geltungsbereichs trotz Ausweisung als Verkehrsfläche. ▪ Nutzung vorhandener Wege- und Platzflächen zur Erschließung des Gebiets (Zufahrt Bauhof und Feuerwehr, Rastplatz an der B 76). ▪ Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen auf 16 m. <p>Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Sicherung von Vegetation, Böden und Wasser im Bauablauf zu berücksichtigen.</p> <p>Betriebsbedingte Beeinträchtigungen könnten durch Veränderung der Grundwasserverhältnisse auftreten. Diese werden allerdings durch den Neubau eines Brunnens an der Poststraße und die Anlage von drei neuen Brunnen südlich der B 76, also in der Nähe des bestehenden Wasserwerks, minimiert.</p> <p>Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden von der Gemeinde Timmendorfer Strand Ökopunkte gekauft. Diese schließen den Ersatz für eine ausgewiesene Ausgleichfläche zugunsten des B-Plans Nr. 7 ein.</p> <p>Weiterhin sind 12 m Knick neu anzulegen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat 20.000 Ökopunkte im Ökokonto „Lutterberg 2“ (Geschäftszeichen 6.21-762-035-20-0002) in Rohlsdorf erworben und kann somit die notwendige Punktzahl nachweisen. Der Eingriff in den Knick (6 m Knickdurchbruch, Ausgleichsbedarf 12 m) wurde durch den Kauf von Knicks im Knick-Ökokonto „ÖK 088-49 Knick Obere Trave 1“ kompensiert. Die o.g. Verträge wurden im Oktober 2020 geschlossen. Damit ist der Ausgleich erbracht.</p>
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, die Planung ist dem Ort angemessen.

Zusätzliche Angaben		
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	<p>Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine Abschätzung der Auswirkung des Vorhabens nur anhand baurechtlicher Festsetzungen und Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben möglich.</p> <p>Die durch den, dem jeweiligen Betreiberkonzept folgenden Umbau des Vogelparks tatsächlich verursachten Auswirkungen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht zu ermitteln.</p>

		Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Grundwasser wurde ein Gutachten herangezogen, das 2014 erarbeitet worden ist (Hempel und RBK GmbH). Seine Aufgabenstellung bestand darin zu prognostizieren, ob mit der Aufgabe der Trinkwasserbrunnen an der Poststraße ein Wasseranstieg im oberen Grundwasserleiter zu befürchten wäre. Die Ergebnisse mussten daher in Bezug auf den B-Plan Nr. 65 ausgewertet werden. Dessen Geltungsbereich und das Natura-2000-Gebiet wurden nicht in allen Fragestellungen umfänglich betrachtet, so dass Schlussfolgerungen gezogen werden mussten. Eine wesentliche Kenntnislücke bestand bei der Geologie im Übergang zwischen den holozänen Sanden zu den darüber liegenden Niedermoorböden.
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	In künftigen Bauphasen ist insbesondere das Einhalten von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für die geschützten Biotope sowie die Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz zu überwachen.
3.3	Zusammenfassung	Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Entwicklung des B-Plangebiets Nr. 65 mit nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt insbesondere aufgrund der möglichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden verbunden ist. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von gerundet 17.592 Ökopunkten und 12 m Knick wider. Der erforderliche Ausgleich wurde von der Gemeinde bereits angekauft. Daher wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.

Überschlägige Gesamteinschätzung:

<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/>	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Versorgungsfläche	19.070 m ²
Gemeinbedarfsfläche	19.250 m ²
Grünfläche	6.580 m ²
Verkehrsfläche	5.180 m ²
Gesamt	ca. 50.080 m ² (5,0 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Timmendorfer Strand nicht.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand, 05.08.2022

(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 65 trat am 18.08.2022 in Kraft.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem 18.07.2022 vor.