

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN ERLENBRUCHSTRASSE, HÖPPNERWEG,
ERWEITERUNG PARKPLATZ HÖPPNERWEG**

**UND NORDWESTLICHE BAUGRUNDSTÜCKE DER WOHLBURGSTRASSE
EINSCHLIESSLICH EHEMALIGES GRUNDSTÜCK DER KLÄRANLAGE
AM HÖPPNERWEG IN TIMMENDORFER STRAND**

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

0. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:

Schallschutz

Zu der Planung liegt ein Schallgutachten vor. An der westlichen Plangebietsgrenze ist entsprechend der gutachterlichen Empfehlung ein Schallschutzschirm von 4 bis 5 Meter Höhe über der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt und bereits realisiert. Die nach TA Lärm zu beurteilende Erweiterung des Einkaufszentrums führt nicht zu neuen Immissionskonflikten. Erhöhungen der Lärmschutzwände zur Wohnbebauung an der Wohlbургstraße hin sowie eine Verlängerung nach Südwesten über das im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzte Maß hinaus sind nicht erforderlich. Es wird auf das Gutachten Nr. 04-09-7 vom Ingenieurbüro für Schallschutz – Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 24.09.2004 verwiesen.

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

Das Gutachten empfiehlt entweder die zwei nördlichsten Parkplatzeihen vor dem Wohnhaus zwischen der Sporthalle und dem Höppnerweg aus der Parkplatzefläche herauszunehmen oder durch eine 3m hohe Lärmschutzwand abzuschirmen. Da die sportliche Nutzung der Halle lediglich bis 21.30 Uhr stattfinden darf sind die vorgeschlagenen Maßnahmen unverhältnismäßig. Dem Ruhebedürfnis der Anlieger wird entsprochen, indem für diesen Bereich das Parken auf die Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr eingeschränkt wird und der Bereich durch Materialwechsel zu kennzeichnen ist (nachträgliche Empfehlung des Gutachters).

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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

Teilbereiche „Verbrauchermarkt einschl. Höppnerweg“

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

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

Teilbereiche „Klärwerksgelände“

Hinsichtlich des Klärwerksgeländes erfolgen durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 - bei einem Vergleich zwischen „Planungsrecht und Planung“ – keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt (Schutzgüter: „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“), da die Änderung formalrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen, Aufschüttungen und

sonstige Bauwerke ermöglicht bzw. die geplanten Versiegelungen und Aufschüttungen bereits grundsätzlich zulässig sind bzw. nicht ausgeschlossen sind. Die Sanierung von Böden stellt auf Basis des LNatSchG keinen Eingriff in die zu bewertenden Schutzgüter dar.

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

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

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

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

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

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Anregungen zu der Planung wurden im Wesentlichen zum Umfang der Verkaufsflächen sowie zu den Umweltauswirkungen des Parkplatzbaues vorbracht.

Die Protokolle zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können in der Verfahrensakte eingesehen werden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Hinsichtlich der Sonderbauflächen sind keine Alternativen gegeben, da es sich um die Vergrößerung vorhandener Einrichtungen handelt.

Alternativen zur Erweiterung des Parkplatzes ergeben sich ebenfalls nicht, da weitere vergleichbare Flächen im Umfeld nicht vorhanden sind.

Bei einer Umsetzung der Darstellungen zum Parkplatzbau wird sich der Umweltzustand des Gebietes östlich des „Höppnerweges“ in Bezug auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“ verbessern, weil Altlasten beseitigt werden aber auch deutlich verschlechtern, weil eine Sukzessionsfläche am Rande eines Erlenbruchwaldes als Parkplatz genutzt wird.

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

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