

Stand: 30. März 2021

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 71

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Hemmelsdorf, nördlich der L 181/Seestraße und westlich des Hainholzweges

- Großparkplatz -



Auftragnehmer:



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



Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
 Tel.: 0395 / 369 45 920
 Fax.: 0395 / 369 45 394
 landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Bauleitplanung	3
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange	3
2.2	Sonstige Umweltbelange	4
2.3	Dokumentation des Planverfahrens	4
3	Gründe des gewählten Planungsstandes	4
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Urte Schlie
Dipl.-Ing. Landespflege, M.A Urban Design
Ninette Hoppe
M.A. Landschaftsarchitektur



Seite 2 von 7

Plan: Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 71 der Gemeinde Timmendorfer Strand
Stand: 30. März 2021

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 25. März 2021 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Planungsziel ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Großparkplatzes als „Überlaufparkplatz“, der dem neu ausgebauten Fischereihof in Hemmeldorf dient und gleichzeitig bei Großveranstaltungen in der Gemeinde genutzt werden kann.

Daher ist eine bedarfsgerechte städtebauliche Neuordnung der gemeindlichen Fläche erforderlich.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Hemmeldorf als „Ordnungsraum zu Lübeck“ und als „Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung“ ein. Zudem liegt Hemmeldorf im 10 km-Umkreis zum Oberzentrum Lübeck sowie in einem deklaratorischen Wasserschongebiet.

Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) wird Hemmeldorf als „Ordnungsraum zu Lübeck“ und als „Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung“ eingeordnet. Zudem ist der gesamte Außenbereich um Hemmeldorf herum als „regionaler Grünzug“ gekennzeichnet. Den Zielen des regionalen Grünzugs läuft diese Ausweisung nicht zuwider, weil es sich bei der in Aussicht genommenen Fläche nicht um ein geschütztes Biotop oder eine schützenswerte geologische Form, eine strukturreiche Kulturlandschaft oder ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung handelt. Die ökologisch wertvollen Bereiche im Westen des Geltungsbereichs werden standörtlich gesichert und weiterentwickelt. Die geschützten Biotope werden von der Planung nicht beeinflusst, sie bleiben, als zum Teil prägende Landschaftsstrukturen, erhalten. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert. Die Stellplatzflächen sollen in Schotterrasen - oder gleichwertigem - ausgeführt werden. Auf diese Weise wird die Fläche in den landschaftlichen Kontext eingebettet. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Westen ist nicht geplant.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck – von 2003 signiert das Plangebiet in der Karte 1 ebenfalls als Wasserschongebiet. Gemäß der Karte 2 gilt das Plangebiet als „Sonstiges Gebiet mit besonderer Erholungseignung“.

Gemäß dem Umweltatlas liegt das Gebiet in keinen Schutzgebieten nach dem Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Durch neue öffentliche Parkplätze im Plangebiet werden hier in den Zeiten, in denen ein wesentlich höherer Besucherverkehr auftritt, erhöhte Immissionen auftreten. Damit werden andere Flächen im Ort vom Parken freigehalten, die bisher durch die Besucher des Fischereihofes und des Hemmelsdorfer Sees genutzt werden. Damit führt die Planung zu einer Lenkung des ruhenden Verkehrs. Insgesamt erfolgt somit im Gebiet eine Erhöhung der Immissionen. An allen anderen Stellen des Ortes wird der ruhende Verkehr entfallen und dort insbesondere zu mehr Sicherheit und geordnete Parkverhältnisse führen.

Da die Fläche ökologisch ausgeräumt und intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, konnten sich hier keine hochwertigen Strukturen an Fauna und Flora entwickeln. Eine wesentliche Verschlechterung für die dort vorhandenen Lebensstrukturen ist daher durch diese Planung nicht zu erwarten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 2 BauGB	01.09.2015
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	30.03.2016 – 06.05.2016
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	29.03.2016 – 29.04.2016
x	Auslegungsbeschluss		02.03.2017
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	11.09.2017 – 13.10.2017
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	11.09.2017 – 13.10.2017
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		28.02.2019
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	05.08.2019 – 11.09.2019
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB	05.08.2019 – 06.09.2019
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	25.03.2021

3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Der Ort Hemmelsdorf erfährt derzeit eine erhebliche touristische Aufwertung. Diese Entwicklung begann durch den Bau der Stege parallel zum Hemmelsdorfer See und wird durch den Neubau des Fischereihofes weitergeführt.

Um die gewollten Besucher erreichen zu können, bzw. die Verkehrssicherheit im Ort zu gewährleisten, sind in Hemmelsdorf erforderlich:

- mindestens 70 ständige Parkplätze für Pkw's,
- ein Überlaufparkplatz für den Fischereihof sowie für Großveranstaltungen in der Gemeinde und
- mindestens zwei Parkplätze für Busse,

die

- leicht zu finden und anzufahren sind,
- ein angenehmes Ein- und Ausparken sichern,
- sich in einer angemessenen Nähe zum Fischereihof befinden,
- von dort zum Fischereihof eine verkehrssichere Wegeführung gewährleisten,
- und in ihrer Anzahl ausreichend bemessen sind.

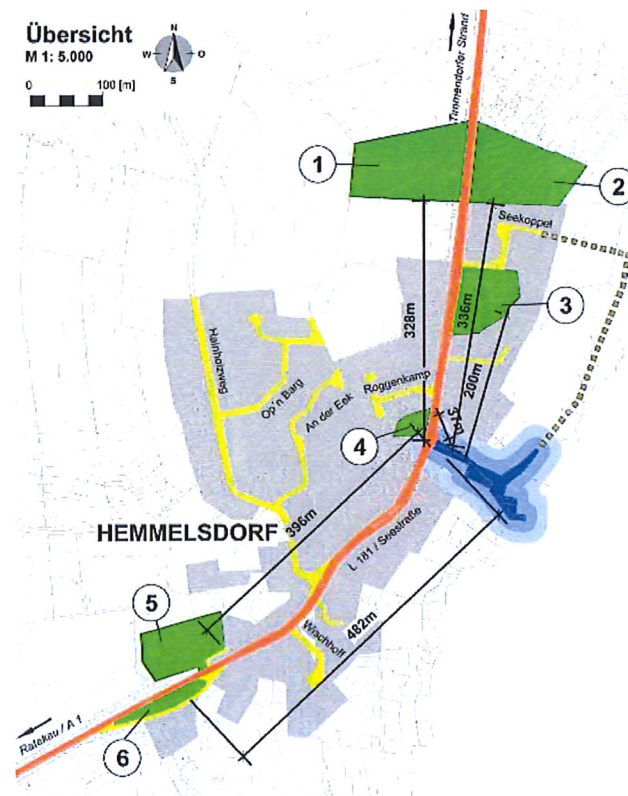
Auf dem Gelände des Fischereihofes selbst entstehen 8 Parkplätze. Weitere 15 Parkplätze wurden bereits am Dorfgemeinschaftshaus gebaut und werden in Kürze um weitere 42 Parkplätze ergänzt. Somit verfügt die Gemeinde in Kürze über 65 Parkplätze, die für den täglichen Besucherverkehr ausreichen.

Für die Wochenenden in den Sommermonaten wird jedoch ein höherer Parkplatzbedarf erwartet. Damit der Parkverkehr nicht die stark frequentierte Landesstraße L 181 beeinträchtigt, hat sich die Gemeinde bereits im September 2014 mit den Flächen in Hemmeldorf auseinandergesetzt, die ebenfalls als Parkplatzflächen in Erwägung kommen könnten.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass ein Teil der Parkplätze auf Fläche 3 untergebracht werden kann. Für diese Fläche wurden zwischenzeitlich über den Bebauungsplan Nr. 69 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

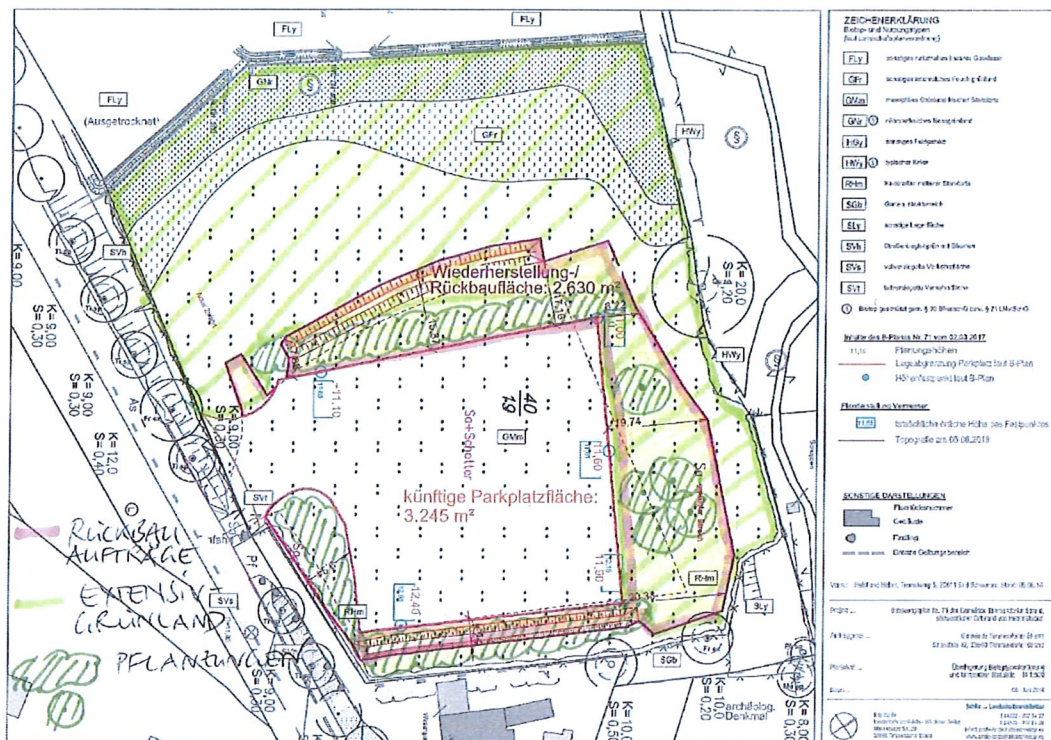
Die weiteren erforderlichen Parkplätze können im Ort nicht nachgewiesen werden. Daher kommen dafür nur die Flächen am Ortsrand (Fläche 1, 2 und 5) in Frage. Insgesamt ist die Priorität der Flächen wie folgt einzustufen:

Bild 1: Auszug aus der „Analyse potentieller Parkplatzflächen in der Ortslage Hemmeldorf“ vom 08.09.2014



- Fläche 1 ist nicht real erwerbbar.
- Fläche 2 liegt in einem Bereich mit erheblichem Gefälle. Hier ist die Anlage von Busparkplätzen sehr aufwendig. Zudem sieht das LBV-SH Niederlassung Lübeck, SG-31 in einem gemeinsamen Termin am 08.12.2014 erhebliche verkehrliche Gefährdungspotentiale auf Grund der sich dort befindlichen Kuppe.
- Das Gelände der Fläche 5 ist eben. Die Fläche ist bereits als Park-and-Ride-Parkplatz vorbelastet, wenn Großveranstaltungen in Timmendorfer Strand stattfinden. Gemäß einer Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 17.11.2014 würde ein Parkplatz nicht die angrenzende Burgruine (Siehe Bild 4) gefährden. Wenn die Gemeinde – zwecks Gegenfinanzierung - eine Baulandausweisung vorsieht, kann aus denkmalpflegerischer Sicht nur eine kleinteilige Abrundung, mitgetragen werden. → besondere Eignung für einen Parkplatz.

Bild 2: mit dem Kreis Ostholstein abgestimmtes Konzept vom 03.07.2018 Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“



Allerdings liegt diese Fläche (so wie auch die Flächen 1 und 2) im „Regionalen Grünzug“ gemäß dem Regionalplan II 2004.

Daher wurde der Aspekt aus landschaftsfachlicher Sicht weitergehend geprüft. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung von zwei Grundstücken eine bauliche Abrundung des westlichen Ortsrandes darstellt, die sich an der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 43/6 orientiert und die sich unmittelbar an vorhandene Bebauung anschließt.

Den Zielen des regionalen Grünzugs läuft diese Ausweisung nicht zuwider, weil es sich bei der in Aussicht genommenen Fläche nicht um ein geschütztes Biotop oder eine schützenswerte geologische Form, eine strukturreiche Kulturlandschaft oder ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung handelt. Die ökologisch wertvollen Bereiche im Westen des Geltungsbereichs werden standörtlich gesichert und weiterentwickelt. Die geschützten Biotope werden von der Planung nicht beeinflusst, sie bleiben, als zum Teil prägende Landschaftsstrukturen, erhalten. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert.

Die Stellplatzflächen sollen in Schotterrasen - oder gleichwertigem - ausgeführt werden. Auf diese Weise wird die Fläche in den landschaftlichen Kontext eingebettet. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Westen ist nicht geplant.

Des Weiteren soll die bestehende Mischfläche im Osten des Plangebietes im Flächennutzungsplan abgesichert werden.

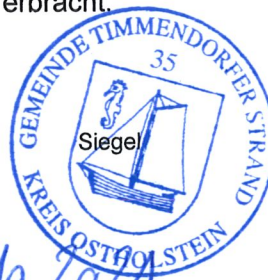
Um diese Ziele umzusetzen, wird ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

Die Gemeinde Timmendorfer Strand plant die Anlage eines Überlaufparkplatzes am südlichen Ortseingang von Hemmeldorf. Dieser soll in Schotterrasen ausgeführt und mit heimischen, standortgereichten Gehölzen eingegrünt werden.

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. 71 mit nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt aufgrund der zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodens verbunden ist. Dieses spiegelt sich im erforderlichen Ausgleichsumfang von 1.363,5 m² wider. Der erforderliche Ausgleich wird in Form von Neupflanzungen von 776 m² Gehölzen und 5 Bäumen erbracht. Der verbleibende Ausgleich in einer Größenordnung von 702 m² wird über von der Gemeinde Timmendorfer Strand über erworbene Ökopunkte in den Ökokonten Gleschendorf II und Wulfsdorf I in der Nachbargemeinde Scharbeutz erbracht.



Timmendorfer Strand, 06.10.2021

(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister