

Stand: 26. September 2013

*Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung*

## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 63 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für das Grundstück der Fischräucherei in Hemmelsdorf, Seestraße 15, einschließlich einer Wasserfläche des Hemmelsdorfer Sees; „Fischereihof Hemmelsdorf“



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
info@stadtplanung-kompakt.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	13
<b>2</b>	<b>Planbegründung</b> .....	<b>14</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Darstellungen .....	14
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	18
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	19
2.4	Erschließung .....	19
2.5	Grünplanung .....	21
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	26
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>26</b>
3.1	Emissionen .....	26
3.2	Immissionen .....	28
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>28</b>
4.1	Stromversorgung .....	28
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	29
4.3	Löschwasserversorgung .....	29
4.4	Müllentsorgung .....	30
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>30</b>
5.1	Bodenschutz .....	30
5.2	Altlasten .....	30
5.3	Archäologische Kulturdenkmäler .....	30
5.4	Hochwasserschutz .....	31
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>46</b>
8.1	Flächenbilanz .....	46
8.2	Bauliche Nutzung .....	47
<b>9</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>47</b>
<b>10</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>47</b>

Anlage 1: Gutachten Nr. 12-08-6 „Schalltechnische Untersuchung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Fischereihof Hemmelsdorf“ der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 03.09.2012, erstellt durch das Ing.-Büro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Anlage 2: Bestandsplan zum Umweltbericht vom 18.09.2012, erarbeitet vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand

Anlage 3: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für das Bauvorhaben Fischereihof Hemmelsdorf, B-Plan 63 der Gemeinde Timmendorfer Strand, erstellt vom Dipl. -Biologen Karsten Lutz aus Hamburg, vom 07.01.2013

# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des „*Fischereihofes Hemmelsdorf*“ in Hemmelsdorf und die damit verbundenen notwendigen baulichen Veränderungen zu schaffen um Hemmelsdorf touristisch und wirtschaftlich nachhaltig zu stärken sowie Küste und Binnenland weiter miteinander zu vernetzen.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Für das Vorhaben wurde am 02.05.2012 ein „*Antrag als Leuchtturmprojekt der Aktivregion Innere Lübecker Bucht*“ auf Förderung durch das Land Schleswig-Holstein durch die Gemeinde Timmendorfer Strand, und erarbeitet vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand, gestellt. Dieser Antrag wurde am 21. Juni 2012 genehmigt.

Der g. Antrag beinhaltet folgendes Konzept:

#### „1. Konzept für die naturnahe touristische Erschließung des Hemmelsdorfer Sees im Ortsteil Hemmelsdorf“

Der Hemmelsdorfer See mit seinen 494 ha und seinen angrenzenden Flächen ist ein attraktiver Landschaftsraum. Seine sanfte touristische Erschließung kann einen wichtigen Baustein für die Naherholung und dem Urlaubsangebot der Gemeinden darstellen. Damit soll eine Lücke im touristischen Angebot für Einheimische und Touristen (Tagesausflügler, Übernachtungsgäste) geschlossen und ein zusätzliches Angebot für Urlauber (Naturliebhaber) als Alternative/Ergänzung zum Strand geschaffen werden.

Die Dorflage von Hemmelsdorf erstreckt sich als Band entlang der Seestraße und wird im Westen durch die Bebauung am Hainholzweg ergänzt. Die Seestraße ist durch einen Wechsel von älterer Bebauung der landwirtschaftlichen Hoflagen und neuerer Wohnbebauung charakterisiert. Nutzungen wie Einzelhandel mit Wohnaccessoires und Gartenmöbeln, Gastronomie und das Angebot von Ferienwohnungen zeigen die Bedeutung des Tourismus für Hemmelsdorf während der Anfahrt nach Timmendorfer Strand. Der Hof Fick am Südrand von Hemmelsdorf wird für Dorffeste genutzt und ist daher ein wichtiger Punkt im Dorfleben.

Entlang der Seestraße verläuft auch ein übergeordneter Rad- und Fußweg, der jedoch als Fußwegeverbindung innerhalb Hemmelsdorfs aktuell alternativlos ist. Die hohe Verkehrsbelastung der Seestraße beeinträchtigt das Landschaftserlebnis.

Von der Seestraße aus besteht am Fischereihof Hemmelsdorf (Fischräucherei „Schierbaum“) aktuell die einzige Möglichkeit, an den See zu gelangen. Neben der überörtlich bekannten Gastronomie und der Fischräucherei gibt es dort Fisch- und Fleischverkauf. An mehreren Steganlagen sind Liegeplätze für Jollen und Angelboote vorhanden. Ein Angelverein hat hier seinen Stützpunkt. Auf dem Gelände besteht die einzige Parkmöglichkeit entlang der Seestraße. Die Gebäude und Freianlagen befinden sich überwiegend in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dieser öffentliche Bereich birgt das größte Entwicklungspotenzial zur Attraktivitätssteigerung des Hemmelsdorfer Seeufers.

In einer ersten Konzeption, die im Auftrag der Gemeinde Timmendorfer Strand vom Büro Schlie als Aktivregion-Projekt erarbeitet wurde, wurden bereits Überlegungen zur Entwicklung und fußläufigen Verbindung von 3 Standorten innerhalb Hemmeldorfs angestellt. Dabei handelt es sich um die Bereiche.

- Feuerwehrhaus / Alte Schule,
- Fischereihof Hemmeldorf (Fischräucherei „Schierbaum“),
- Hof Fick am Südrand von Hemmeldorf.

Daraus resultierte die in drei Bauabschnitten geplante naturnahe touristische Erschließung des Hemmeldorfer Seeufers. Der zweite Bauabschnitt - die Attraktivitätssteigerung des Fischereihofs Hemmeldorf (heute Fischräucherei Schierbaum) stellt einen bedeutenden Baustein in der Dorfentwicklung Hemmeldorfs dar. Der erste Bauabschnitt wurde im Frühjahr 2012 fertiggestellt und ist bereits heute eine gute Vernetzung der vorhandenen Dorfinfrastruktur, insbesondere zwischen dem bestehenden Dorfgemeinschaftshaus und der angrenzenden Feuerwehr. Für beide Einrichtungen plant die Gemeinde gemeinsam mit der Dorfschaft mittelfristig weitere bauliche und inhaltliche Entwicklungen, die im Verbund mit dem aufgewerteten Fischereihof den Wohnstandort Hemmeldorf und das Dorfleben attraktiver werden lassen. So soll das Umfeld des Dorfgemeinschaftshauses durch touristische Informationseinrichtungen und zusätzlichen öffentlichen Parkraum, der auch dem Fischereihof dienen wird, weiterentwickelt werden.

Über die Aspekte der Dorfentwicklung hinaus werden das touristische Angebot sowie die Möglichkeiten der Naherholung deutlich aufgewertet. Der bereits heute als beliebtes Ausflugsziel überörtlich bekannte Standort wird durch die geplante Attraktivitätssteigerung und Erweiterung der bestehenden Angebote eine deutlich höhere wirtschaftliche Bedeutung erfahren. Aktuell befindet sich der Gebäudebestand teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Mit der Ergänzung zu den Angeboten am Strand werden die Küste und das Hinterland weiter vernetzt. Insbesondere für die Zielgruppen der Aktivurlauber und der anspruchsvollen Genießer wird der Fischereihof Hemmeldorf ein besonderes Ausflugs- oder Etappenziel in der Lübecker Bucht sein.

## 2. Gesamtkonzept Fischereihof Hemmeldorf

Der Standort des Fischereihofes unmittelbar am Seeufer und abseits der Seestraße bietet ein hervorragendes touristisches Potential zur Gestaltung eines Ortstreffpunktes, zur Entwicklung der fischereibezogenen Nutzungen, zur Aufwertung der Gastronomie und für das ruhige Landschaftserleben im Rahmen eines sanften Tourismus. Das Verständnis für den Naturraum Hemmeldorfer See soll dem Besucher stärker vermittelt werden. Die für das Konzept erforderlichen Gebäude, Stege und weiteren Anlagen sind daher auf dem Gelände unentbehrlich, die derzeit vorhandenen jedoch nur zum Teil erhaltenswert.

Behelfsbauten, Unterstände, Schuppen etc. sollen entfernt werden. Entwickelt werden sollen dagegen das Betreiberhaus, das heutige Verkaufsgebäude und die Räucherei. Diese bilden das Grundgerüst für die Neuordnung des Gebäudeensembles, das als eine regionaltypische, authentische Einheit erscheinen soll. Die Gestaltung wird sich am Hauptgebäude, der historischen Fischerkate, orientieren, das als Fachwerk mit Klinker, dunklen Holzverschalungen und mit Reetdach ausgeführt ist. Das Hauptgebäude soll weiterhin dem Außerhaus-Verkauf dienen.

Die Räucherei wird erhalten und in eine Gebäudegruppe integriert, die der Fischerei und Fischveredlung dienen soll. Mit der Ergänzung des Gebäudes wird eine „gläserne Räucherei“ geschaffen, die dem Besucher Einblicke in die Arbeitsabläufe des Räucherns geben soll. Ergänzend werden Gebäudeflächen vorgehalten, die der Lagerung von Fischereitensilien für die Bewirtschaftung des Sees dienen oder auch für die Einrichtung eines Angelshops genutzt werden können.

Zwei Gebäude werden einschließlich einer Betonplattform zurückgebaut, wodurch Wasserflächen wieder hergestellt werden. Stattdessen ist der Neubau eines Fischrestaurants – einschließlich Außengastronomie - vorgesehen, mit dem ein besonderer Akzent gesetzt wird und von wo aus der Hemmelsdorfer See in seiner vollen Größe besonders erlebbar wird. Die Größe des ganzjährig zu bewirtschaftenden Restaurants ist auf 40 Sitzplätze innen und 60 Sitzplätze außen, die z.T. überdacht sind, ausgelegt.

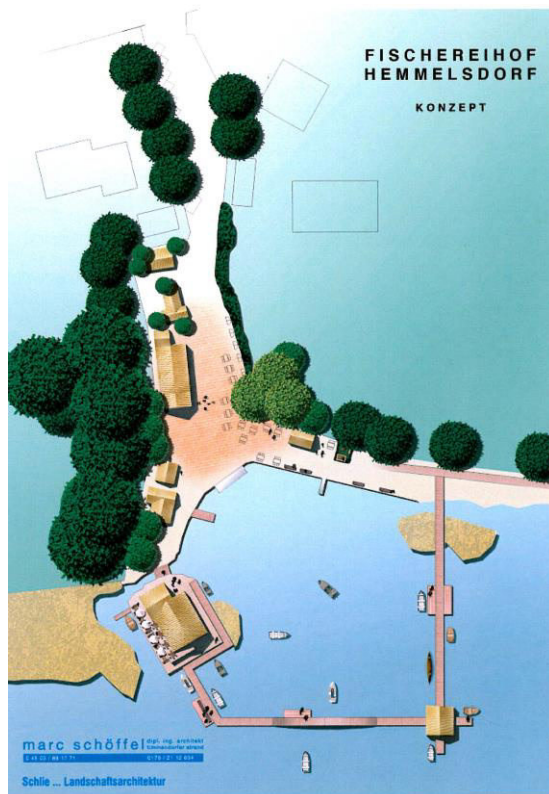
Die behutsame, landschaftsgerechte Umgestaltung der Außenanlagen ist ein weiteres Ziel der Planungen. Wichtig ist die Neugestaltung der Erschließungszone (ca. 24 Stellplätze), die weiterhin der Seestraße zugeordnet bleibt und von dort aus durch ein zu entwickelndes Erkennungszeichen künftig besser erkennbar gestaltet werden soll. Sie leitet in den Kernbereich des Fischereihofs über, der analog zu den Gebäuden in Klinker gestaltet wird. Dies unterstreicht die Ensemblewirkung. Ein Betreiberhaus soll die Bewirtschaftung erleichtern, die soziale Kontrolle auf dem Hof erhöhen und damit Vandalismus vorbeugen. Benachbart soll eine Fahrradstation errichtet werden. Hier können sowohl Fahrräder untergestellt als auch ausgeliehen werden. Für Elektrofahrräder soll zugleich eine Ladestation angeboten werden. Damit wird der Fischereihof auch Ausgangspunkt für Radrundtouren in der Region und rund um den Hemmelsdorfer See einschließlich des Naturschutzgebietes „Aalbeek-Niederung“. Der wachsenden Bedeutung des Radfahrens in der Region wird damit Rechnung getragen.

Aufgrund der Neuordnung der Gebäude ergibt sich am See ein Hofplatz, der für kleinere Veranstaltungen wie Frühschoppen, Barbecues oder Thementage etc. genutzt werden kann. Er kann zudem als Aufenthaltsplatz und Treffpunkt sowie Erweiterungsbereich der Außengastronomie und des Außerhaus-Verkaufs dienen. Zwischen dem Hofplatz und dem ersten Bauabschnitt des Uferwanderwegs soll zudem ein Spielbereich in themenbezogener Gestaltung (Boote, Fischerei, Netze) entstehen, um die Attraktivität des Areals für Familien zu erhöhen.

Vielfältige Sitzgelegenheiten am und über dem Wasser sollen den Landschaftsgenuss erhöhen. Als tragendes Element wird eine neue Steganlage vorgesehen, die ausgehend vom neu zu schaffenden Restaurant einen Rundweg - einschließlich geschütztem Sitzplatz und Angelstegen - bietet, der an den bereits fertig gestellten Steg anschließt. Diese Steganlage wird wie das übrige Gelände barrierefrei gestaltet, so dass auch gehandicapte und ältere Menschen einen kleinen Spaziergang vornehmen können. Eine Brücke, die einseitig gedreht werden kann, erlaubt das Passieren von kleineren Booten und ermöglicht die Seeunterhaltung. An der Steganlage werden Liegeplätze für max. 19 Boote vorgehalten. Ein Bootsverleih ist in diesem Zusammenhang angedacht. Umweltpädagogisch relevant ist die Schaffung eines „Lehrpfades Binnenfischerei“, mit Informationen zur Siedlungs- und Fischereigeschichte, zum Lebensraum Binnensee sowie der Binnenfischerei am Hemmelsdorfer See. Ein Teilaspekt ist in diesem Zusammenhang auch der Rückbau von befestigten Flächen am Wasser und die Neuansiedlung von Röhricht.

Gegenstand des Förderantrags sind die Herrichtung der Außenanlagen einschließlich der Umweltbildungselemente, der Umbau der Räucherei sowie die Sanierung der Hülle der historischen Fischerkate.“

*Bild 1: Auszug aus „Antrag als Leuchtturmprojekt der Aktivregion Innere Lübecker Bucht“ vom 02.05.2012, erstellt durch den Architekten Marc Schöffel und dem Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand*



Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, um die komplexen planerischen Fragestellungen (Bauordnung, Naturschutz, Wasserwirtschaft etc.) im Vorwege der Realisierung abhandeln zu können. Gleichzeitig ist die verbindliche Bauleitplanung Grundvoraussetzung für die Umsetzung des Aktiv-Region-Projektes.

Somit wird ein städtebaulich begründeter Planungsbedarf gesehen.

### 1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Der Fischereihof besteht bereits seit vielen Jahrzehnten und ist in der Saison ein touristischer Anziehungsmagnet. Die vorhandenen baulichen Anlagen des Fischereihofes sowie seine Nutzungen konzentrieren sich bisher auf das Festland. Diese werden in ihrer touristischen Wertigkeit erhöht. Völlig neue Zielgruppen werden durch die Planung nicht angesprochen. Somit sind im Bereich des Festlandes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Wasserfläche wird bereits jetzt temporär zum Befahren durch Boote genutzt. Die bisher genehmigte Zahl soll reduziert werden. Somit sind durch diese Nutzung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Angedacht ist die Veränderung der

Uferlinie. Dabei kommt es zu Eingriffen. Im Gegenzug erfolgen Entsiegelungen und die Wiederherstellung natürlicher Gewässerstrukturen. Daher ist davon auszugehen, dass die Eingriffe vor Ort wieder ausgeglichen werden, so dass hier keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Neu ist ein Steg geplant, der auf Pfahlgründungen basiert. Dazu kommt es punktuell zu Eingriffen in den Gewässergrund. Durch die geringen Grundflächen von Pfählen erscheinen die Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe als nicht wesentlich.

Möglich sind Veränderungen in den Bereichen, in denen Verschattungen auftreten. Durch die geringe Größe der Stege sind die Verschattungen nur auf schmale Zonen begrenzt. Zudem lässt sich unter den bereits heute neu entstandenen Stegen beobachten, dass sich hier – in kürzester Zeit – eine hochwertige Fauna und Flora angesiedelt hat. Somit sind durch diese Nutzung ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch einen zulässigen Pavillon von nur max. 36 m<sup>2</sup> innerhalb des Steges kann es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Da dieser Pavillon eine Bereicherung der vorhandenen und geplanten Architektur wird, ist dieser als Ergänzung des Gesamtensembles zu sehen. Eine wesentliche Verschlechterung des Landschaftsbildes ist durch diesen kleinteiligen Baukörper nicht zu erwarten.

Durch den Abriss der Gebäude könnten Fledermausquartiere zerstört werden. Daher erfolgte am 26.11.2012 die Untersuchung aller Gebäude durch den Dipl. Biologen Karsten Lutz (siehe Anlage 3). Dabei wurden keine Fledermausquartiere nachgewiesen. Für Brutvögel bieten die kleinen Schilffareale in Richtung Uferwanderweg, die vom Vorhaben betroffen sein werden, möglicherweise Lebensraumpotenzial für Teichrohrsänger und Rohrammer. Beide Arten können in die benachbarten sowie neu zu pflanzenden Schilfflächen ausweichen. Die Standortbegehung am 26.11.2012 durch den Dipl. Biologen Karsten Lutz kam zu dem Ergebnis, dass die durch die Restaurantplattform überplante Schilfinsel zu licht ist, um als Brutrevier für Vögel in Frage zu kommen. Beeinträchtigungen des Artenschutzes nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz sind daher nicht erkennbar.

#### 1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	29.03.2012
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	am 28.11.2012
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	28.09.2012 – 01.11.2012
x	Auslegungsbeschluss		06.12.2012
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	07.01.2013 – 15.02.2013
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	14.01.2013 – 15.02.2013
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		14.03.2013
x	Erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen TöB's, Behörden und Eigentümer	§ 4a (3) BauGB	14.01.2013 – 15.02.2013
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	26.09.2013

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ordnet Hemmelsdorf als „*Ordnungsraum zu Lübeck*“ und als „Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung“ ein. Zudem liegt Hemmelsdorf im 10 km-Umkreis zum Oberzentrum Lübeck. Nach dem Grundsatz 3 des Punktes 3.7.1 sollen

- in diesen Bereichen Maßnahmen der Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung erfolgen.
- Kapazitäten möglich sein, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebotes bewirken.
- hochwertige Standorte, insb. in direkten Strand-, Wasser- und Promenadenanlagen, (...) zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und –angeboten vorbehalten werden.

Zudem liegt das Plangebiet in einem deklaratorischen Wasserschongebiet.

Auch nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (ROP) wird Hemmelsdorf als „*Ordnungsraum zu Lübeck*“ und als „Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung“ eingeordnet. Die gesamte Umgebung um Hemmelsdorf herum, einschließlich dem Hemmelsdorfer See, gilt als „Regionaler Grünzug“. Gemäß dem Ziel unter Punkt 5.8 Nr. 3 sollen in diesem Bereich Belastungen vermieden werden. Von einer planmäßigen Siedlung soll abgesehen werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die Vorhaben mit der Funktion des Grünzuges vereinbar sind und diese im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen. Am Hemmelsdorfer See sind lediglich der Bau von untergeordneten Steganlagen geplant, die der Stärkung des Tourismus dienen (siehe Punkt 1.1.2). Somit handelt es sich um keine Bebauung der Fläche mit den üblichen Erschließungsstrukturen, die unüblich für Gewässer sind. Zudem dient das Vorhaben der Stärkung des Tourismus. Damit besteht hier ein anerkanntes öffentliches Interesse (siehe Punkt 1.1.2, insb. Abs. 1).

Somit wird eine Verletzung des Zieles der Regionalplanung nicht gesehen.

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“. Zudem ist hier das Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

### 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 den Hemmelsdorfer See als Wasserfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) dar und den verbleibenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB. Das Plangebiet ist weitgehend als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Zusätzlich ist in der Verlängerung zur Seestraße, der Uferbereich, als „*Zentrum für Sportangler*“ dargestellt. Diese Darstellungen lassen die Umsetzung der g. Zielvorgaben nicht zu. Daher ist – nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) - eine 61. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und wurde am 1. Oktober 2013, Az.: IV 263-



512.111-55.42 (61.Ä.), durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Bild 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz des Baumbestandes“ vom 6. Oktober 2011.

### 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Bis auf einen kleinen Bereich im Osten liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „*Hemmelsdorfer See und Umgebung*“, welches am 23. März 1961 festgestellt worden ist. Sonstige Sonderbauflächen sind nicht Bestandteil eines LSG's. Daher wurde hierfür ein Entlassungsantrag gestellt. Diesem wurde statt gegeben. Die Kreisverordnung zur 3. Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Timmendorfer Strand und Ratekau im (ehemaligen) Kreis Eutin (Hemmelsdorfer See und Umgebung) vom 18.09.2013 wurde am 21.09.2013 in den Lübecker Nachrichten Nord bekannt gemacht. Der neue Geltungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.

Der geplante Steg wird jedoch im LSG verbleiben. Um seinen Verlauf abzustimmen, fand am 28.05.2013 eine Abstimmung zwischen der UNB und der beauftragten Landschaftsplanerin statt. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde gab es folgende Anregungen, die Eingang in die Planung gefunden haben:

1. Verschieben der äußeren Liegeplätze um 2,50 m nach Osten,
2. Schaffung nur einer Aufweitung nach innen am östlichen Stegschenkel,
3. keine Beleuchtung des Stegs,

4. offene Gestaltung des überdachten Sitzbereichs ("Pavillon"), keine Gastronomie, keine Wände, offener Giebel,
5. auf der Restaurantplattform: insektenfreundliche Beleuchtung, vogelschlagssicheres Glas am Gebäude, Fledermausquartiere (alle Elemente werden Teil des Lehrpfades)

Das Ergebnis ist somit folgender Stegverlauf:

**Bild 3:** geplanter Stegverlauf vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand vom 30.05.2013



Für diesen Verlauf wurde eine Befreiung gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. und 2 sowie § 67 Abs. 1 LNatSchG aus dem LSG beantragt, die am 8. August 2013 als „Inaussichtstellung“ erteilt worden ist (Kreis Ostholstein, Az.: 6.21-223-042). Somit sind in der Projektplanung die dort genannten Voraussetzungen zu erfüllen. Dieses ist Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung.

Nordöstlich von Hemmelsdorf liegen das Vogelschutzgebiet und das als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung benannte Gebiet DE 2030-303 „NSG Aalbek-Niederung“.

**Erhaltungsgegenstand:**

Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und für die Erhaltung folgender Vogelarten und ihrer Lebensräume

**a) von besonderer Bedeutung:** (B: Brutvögel; \*: prioritärer Lebensraumtyp)

1150\* Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)

7230 Kalkreiche Niedermoore

- Karmingimpel (*Carpodacus erythrinus*) (B)
- Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*) (B)

**b) von Bedeutung:** (fett: Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie; B: Brutvögel)

## 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore

- Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*) (B)
- **Eisvogel (*Alcedo atthis*) (B)**
- Knäkente (*Anas querquedula*) (B)
- **Rohrdommel (*Botaurus stellaris*) (B)**
- **Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) (B)**
- Bekassine (*Gallinago gallinago*) (B)
- **Neuntöter (*Lanius collurio*) (B)**
- Schlagschwirl (*Locustella fluviatilis*) (B)

### Erhaltungsziel:

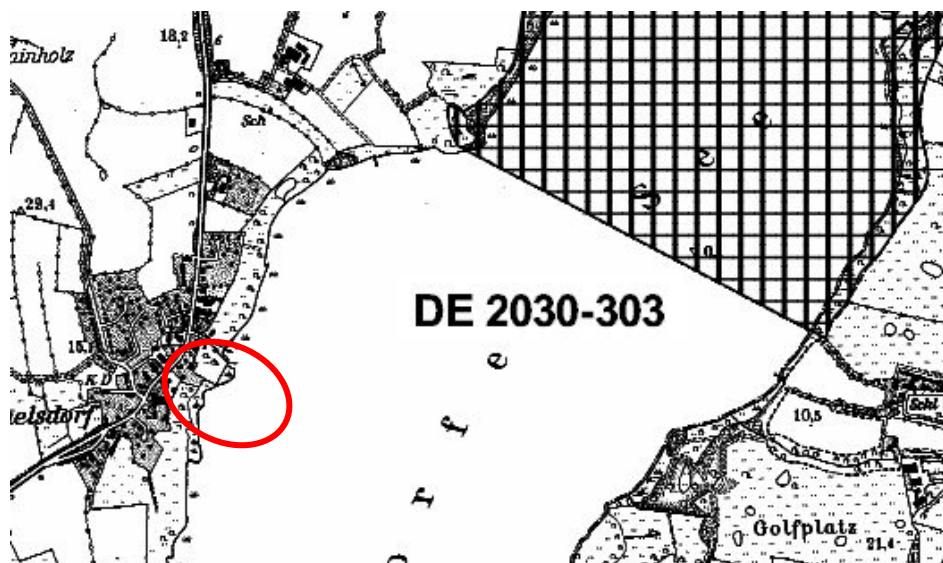
#### a) **Übergreifende Ziele**

Erhaltung eines Strandsees im Zusammenhang mit der angrenzenden Niederung der Aalbeek in standorts- und naturraumtypischer Vielfalt, Dynamik und Komplexbildung der beteiligten Vegetationsgemeinschaften, auch als Lebensraum einer artenreichen Vogelwelt.

#### b) **Ziele für Lebensraumtypen und Vogelarten von besonderer Bedeutung**

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1.a genannten Lebensraumtypen sowie Vogelarten und ihrer Lebensräume.

Bild 4: Auszug Karte mit DE 2030-303 „NSG Aalbek-Niederung“



Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als ein „Überschwemmungsgebiet“ dar, obwohl es bisher noch nicht festgestellt worden ist und somit die Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB rechtlich nicht korrekt ist. Zurzeit läuft die Ermittlung, Bewertung und Meldung der signifikanten Hochwasserrisikogebiete auf Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007.

Das Ergebnis des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR) zeigte am 27.10.2011 in Plön folgende Karte:

Bild 5: Auszug Präsentation MLUR vom 27.10.2011, Eckhard Kuberski, Folie 27



Welche rechtlichen Folgen für den gesamten Bereich aus diesem Ergebnis entstehen, kann im Einzelnen hieraus nicht abgelesen werden. Daher wird das Überschwemmungsgebiet nach § 9 Abs. 6a als „noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))“ vermerkt.

Von der Planung sind Röhrichtflächen im Hemmeldorfer See betroffen. Diese gelten nach dem Bundesnaturschutzgesetz als gesetzlich geschützte Biotope. Ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Beseitigung wurde im Rahmen der Bauleitplanung gestellt. Diese wurde am 8. August 2013 erteilt (Kreis Ostholstein, Az.: 6.21-223-042). Somit sind in der Projektplanung die dort genannten Voraussetzungen zu erfüllen. Dieses ist Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung.

Weiterhin können geschützte Arten nach dem BNatSchG betroffen sein. Am 26.11.2012 erfolgte eine Begehung des Geländes durch den Dipl. Biologen Karsten Lutz. Dabei wurden alle Gebäude auf Fledermausquartiere untersucht. Diese konnten nicht nachgewiesen werden (siehe Anlage 3).

Für Brutvögel bieten die kleinen Schilffareale in Richtung Uferwanderweg, die vom Vorhaben betroffen sein werden, möglicherweise Lebensraumpotenzial für Teichrohrsänger und Rohrammer. Beide Arten können in benachbarte Schilfflächen und die neu zu pflanzenden Schilfflächen ausweichen. Die durch die Restaurantplattform überplante Schilffinsel ist nach Aussagen des Gutachters zu licht, um als Brutrevier für Vögel in Frage zu kommen. Danach sind keine wesentlichen Eingriffe i. S. des BNatSchG zu erwarten.

Im Rahmen der Projektplanung werden detaillierte Gutachten je nach Erfordernis, das sich aus der detaillierten Projektplanung ergibt, durchgeführt. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben des Erlasses des Innenministeriums vom 18.11.2008 (Gl. Nr. 2131.14, Amtsblatt Schl.-H. 2008 S. 1062) Nr. 9.2 und 9.3.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet. Hierfür gelten bisher keine rechtlichen Verordnungen. Daher hat diese Kennzeichnung vorerst deklaratorischen Charakter.

Nach § 35 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind an Gewässern zweiter Ordnung ein Abstand von bis zu 50 m landwärts von der Gewässerlinie einzuhalten. Durch Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes ist mit Wirkung zum 1. März 2010 der Geltungsbereich der Regelung über den Schutzstreifen an Gewässern (§ 35) in Anlehnung an die Bundesregelung im § 61 BNatSchG auf den Außenbe-

reich beschränkt worden. Damit findet diese Regelung im Innenbereich, d. h. im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne sowie im Bereich nach § 34 BauGB keine Anwendung mehr. Darüber hinaus wird auch die Bauleitplanung (also hier auch die Aufstellung von B-Plänen) nicht von den Regelungen des Gewässerschutzstreifens erfasst und folglich sind weder Ausnahmen noch Befreiungen erforderlich. Allerdings ist diese rechtliche Vorgabe in den Abwägungen zu berücksichtigen.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Fischräucherei in Hemmelsdorf, Seestraße 15, einschließlich einer Wasserfläche des Hemmelsdorfer Sees; „Fischereihof Hemmelsdorf“. Es ist im Westen durch die Landesstraße L 181 bzw. die Seestraße, im Nordwesten und Südwesten von vorhandener Bebauung, im Norden und Süden von Grünflächen und im Osten vom Hemmelsdorfer See begrenzt.

#### 1.3.2 Bestandsaufnahme

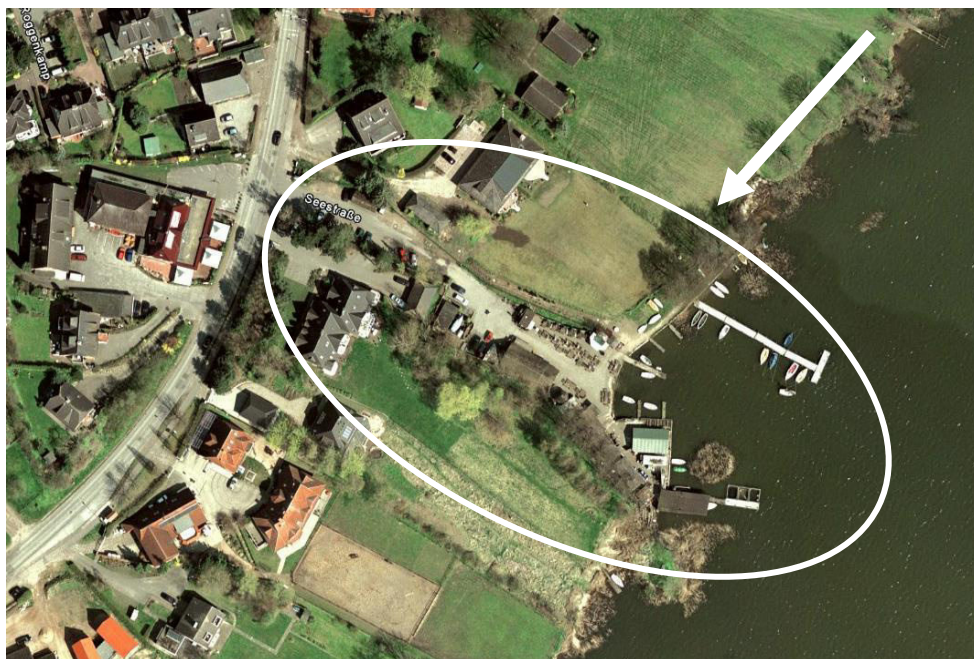
(siehe Anlage 2)

Das Plangebiet wird von der Seestraße erschlossen. Direkt im Einfahrtsbereich liegen die erforderlichen Stellplätze. An der südlichen/südöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich eingeschossige Gebäude, die dem Fischereibetrieb, der Gastronomie und dem Verkauf von standortbezogenen Produkten dienen.

Im nördlichen Bereich stehen Kioske, die ebenfalls der Gastronomie dienen. Dort befinden sich auch die zugehörigen gastronomischen Außenterrassen.

Die gesamte Fläche ist weitgehend wassergebunden hergestellt.

*Bild 6: Gefunden am 26.07.2012 um 19 Uhr unter: aus Google Earth*



In Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Plangebietes entstand kürzlich ein Steg, der als Wander- und Radweg parallel dem Hemmelsdorfer See – in Höhe Hemmelsdorf - dient. Er verbindet seit dem den Fischereihof mit der Seekoppel und gilt als touristisches Highlight für den naturverbundenen Urlauber.

Auf dem Hemmelsdorfer See liegen bereits zwei Stege, die als Anleger für Fischerfahrzeuge und nichtmotorbetriebene Boote dienen.

Das Gelände fällt leicht von West nach Ost.

### 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 Darstellungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Sicherung des Plangebietes erfolgt als „Fischereihof“. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als „*Sonstiges Sondergebiet*“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „*Fischereihof*“ - festgesetzt.

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen dienen, die auf den touristisch orientierten Betrieb des Fischereihofes ausgerichtet sind.

Das Plangebiet gliedert sich – gemäß seiner zulässigen Nutzung - in drei Bereiche wie folgt:

#### 1) westlicher Teil = SO 1 Fischereihof

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an die Seestraße. Über diesen Bereich wird der Besucher in das Plangebiet gelenkt. Daher ist es wesentlich, dass er auf dieses touristische Angebot durch entsprechende Werbeanlagen aufmerksam gemacht und in einer geordneten Weise in dieses Gebiet gelenkt wird. Dazu bedarf es einer bedarfsgerechten Zufahrt.

Gleichzeitig soll der Zielverkehr vor dem eigentlichen Fischereihof „abgefangen“ werden. Ziel ist es daher, gleich im Anschluss an die Zufahrt Angebote für den ruhenden Verkehr zu schaffen. Mit diesem Hintergrund beschränkt sich der Zulässigkeitskatalog für dieses Gebiet auf:

1. Zufahrten mit Stellplatzanlagen, Wege und Abstellanlagen für Fahrräder, die der zweckgebundenen Nutzung dienen,
2. außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen eine Werbeanlage - als Nebenanlage - bis zu 4 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Höhe bis 8 m über Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe, wenn sie der zweckgebundenen Werbung dient.

## 2) östlicher Teil = SO-2- und SO-3-Gebiet Fischereihof

Im östlichen Bereich soll der bereits bestehende Fischereihof gesichert und weiterentwickelt werden. Ein wesentliches Ziel dabei ist es, den Rahmen der Nutzungsziele verbindlich festzusetzen. Dabei soll jedoch so ein Spielraum erhalten bleiben, dass sich an kurzfristigen Entwicklungstrends im Bereich des Tourismus angepasst werden kann; vorausgesetzt, die festgesetzte Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

Folgende Arten der baulichen Nutzung werden dazu zugelassen:

1. der Zweckbestimmung dienende fischereigebundene und regionaltypische, bauliche Anlagen und Einrichtungen,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Läden, die im betrieblichen Zusammenhang mit dem SO-Gebiet stehen,
4. Anlagen und Einrichtungen für Umweltbildung sowie für kulturelle und soziale Zwecke, die der Zweckbestimmung des SO-Gebietes entsprechen,
5. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Fischereihofes erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude),
6. der Öffentlichkeit dienende sanitäre Anlagen,
7. nicht wesentlich störende fischereigeprägte Gewerbebetriebe, wie Fischräucherei,
8. Anlagen für einen Spielplatz und sonstigen zweckgebundenen Nutzungen,
9. Abstellanlagen für Fahrräder.

Als Ausnahmen werden nur im SO-2-Gebiet eine Betriebsleiterwohnung und zwei dazugehörige Stellplätze zugelassen. Die Wohnung erscheint erforderlich, um gerade außerhalb der Saison eine gewisse Kontrolle in diesem Gebiet zu sichern.

Unzulässig bleiben darüber hinausgehende Stellplätze sowie Garagen und Carports. Sie würden das Gesamtbild eines historischen Fischereihofes in Frage stellen.

Weiterhin werden die Nebenanlagen nur im SO-2-Gebiet auf maximal fünf untergeordnete Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu je 30 m<sup>2</sup> beschränkt, mit der Voraussetzung, dass sie der zweckgebundenen Nutzung dienen. Die Nebenanlagen sind nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt.

### 2.1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Im SO-1-Gebiet sollen – mit Ausnahme der Werbeanlage – keine weiteren hochbaulichen Anlagen entstehen.

Im SO-2-Gebiet befindet sich bereits – als markanter Baukörper - eine Fischräucherei, die erhalten werden soll. Im Osten liegt eine Gaststätte, die im SO-3-Gebiet ersetzt werden soll. Um die Fischräucherei herum ist die Anordnung mehrerer kleinerer, ergänzender Bauten angedacht (siehe Bild 1). Gleichzeitig erfordert die Planung eine gewisse Flexibilität, damit zielgerichtete Veränderungen und Ergänzungen auch im laufenden Betrieb möglich bleiben. Um diese Ziele zu erreichen, wird

die maximale Grundfläche im Teil A: Planzeichnung auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt. Um jedoch den Bau von einem Baukörper von insg. 400 m<sup>2</sup> zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung im Teil B: Text, dass in dem Abschnitt nur ein Gebäude mit einer Grundfläche von 145 m<sup>2</sup> zulässig ist und ansonsten nur Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>. Damit bleibt die bestehende Räumerei als dominierender Hauptkörper gesichert. Insgesamt gilt, dass die im Teil A festgesetzte Höchstgrenze der Grundfläche nicht überschritten werden darf. Somit wird ein gestalterische Freiraum gegeben, der es der Gemeinde ermöglicht, erst in der Projektplanung festzulegen, wo und welche Gebäude entstehen sollen.

In dem SO-3-Gebiet soll nur ein Gebäude bis maximal 150 m<sup>2</sup> entstehen können, welches als Gaststätte dient. Weil hier platzmäßig auch nicht mehr möglich ist, wird kein darüber hinausgehender Regelungsbedarf gesehen.

In den SO-2- und -3-Gebieten sind Läden, Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie fischereigebundene Einrichtungen etc. zulässig. Um ihnen die Anlage der erforderlichen gewerblich genutzten Terrassen- und Außenverkaufsflächen zu ermöglichen, werden die dazu erforderlichen Festsetzungen getroffen. Dazu erfolgt eine Gliederung (je nach Gebiet)

- in ebenerdig zulässige Nutzungen und
- in Nutzungen, die auch in hochbaulicher Form errichtet werden, wie Balkon als Außenterrasse.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die allgemeine Erhöhung der zulässigen Grundflächen um diese Flächen ist bewusst nicht gewollt, da dann kaum lenkbar ist, dass diese Flächen stattdessen nicht durch Gebäude überbaut werden.

Neben der Regelung der Baumasse besteht als Planungsziel, einen gestalterischen Rahmen zu setzen. So erfolgen die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und die Begrenzung der Firsthöhen der baulichen Anlagen auf 9 m über den Erdgeschossfußboden. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens regelt die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO); mit Ausnahme der für Wohngebäude.

Bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades ist von der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO auszugehen. Dazu gehören

Grundfläche im SO-2-Gebiet:	400 m <sup>2</sup>
Grundfläche im SO-3-Gebiet:	150 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	insg. 550 m <sup>2</sup>

Bei den Terrassen- und Außenverkaufsflächen handelt es sich um ausnahmsweise zulässige Nutzungen. Daher werden diese bei der Grundlagenberechnung nicht berücksichtigt. Somit sind bei der Berechnung des Versiegelungsgrades in den SO-2/-3-Gebieten jeweils 50 % der vorher genannten Grundflächen anzusetzen.

Im SO-1-Gebiet sind hingegen keine Hauptbaukörper i. S. § 19 Abs. 1 BauNVO zulässig.



Versiegelt werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO somit folgende Nutzungen:

Im SO-1-Gebiet (= 90 %):	650 m <sup>2</sup>
Im SO-2-Gebiet:	1.060 m <sup>2</sup>
Zufahrten und Stellplätze	910 m <sup>2</sup>
5 Nebengebäude je 30 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Im SO-3-Gebiet (= 100 %):	375 m <sup>2</sup>

Um dieses zu ermöglichen sind somit Festsetzungen erforderlich, dass

- innerhalb des SO-1-Gebietes eine Versiegelung bis zu 90 % des SO-Gebietes,
- innerhalb des SO-2-Gebietes eine Versiegelung bis zu 265 von 100 bzw. bis zu von 68 % des SO-Gebietes und
- innerhalb des SO-3-Gebietes eine Versiegelung bis zu 90 % des SO-Gebietes zulässig ist.

Bei Erteilung der Ausnahmen für die gewerblich genutzten Terrassen-/Balkonflächen beträgt die Gesamtversiegelung des SO-2- Gebietes ca. 87 %.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das SO-2-Gebiet hat nur eine überbaubare Grundstücksfläche, um den erforderlichen Gestaltungsfreiraum zu sichern. Die hochbauliche Bebauung soll sich parallel der südwestlichen Gebietsgrenze konzentrieren. Damit wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Baustruktur zu sichern bzw. zu ergänzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt nur 1 m entfernt von der Grundstücksgrenze. Damit soll ermöglicht werden, dass die Gebäude so weit wie möglich an die Flurstücksgrenze gebaut werden können, wenn dazu die Grundvoraussetzungen nach der LBO geschaffen werden können (sprich: Baulasteneintragungen). Dadurch soll das Ziel verfolgt werden, hier keine „Restflächen“ zu schaffen, die dann unsachgemäß genutzt werden können.

Da die Baulasteneintragung nicht zwingend mit dem Vorhaben verbunden sein soll, erfolgt eine freizügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese sichert die erforderliche gestalterische Freiheit. Unterstützt wird dieses mit der Festsetzung einer offenen Bauweise. Da der Gemeinde das Plangebiet gehört, ist gesichert, dass eine zielgerechte Entwicklung dieser Fläche erfolgt.

Das SO-3-Gebiet grenzt an einem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Daher sollen die neu ausgewiesenen Bauflächen so klein wie möglich gehalten werden, um die Eingriffe zu minimieren. Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher nur so gesetzt, dass das im Bild 1 dargestellte Planungskonzept abgesichert werden kann.

Außerhalb der Baugrenzen dürfen ausnahmsweise folgende baulichen Anlagen errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung wie folgt eingehalten wird:

- alle baulichen Anlagen maximal 2,0 m und
- darüber hinaus: Terrassen/Balkone nach Text-Ziffer 2.1 (2) maximal 4 m.

Durch Ausnahmeregelung bleibt eine gewisse Flexibilität in der Planung. Zudem sichert sich die Gemeinde ausdrücklich ihr Mitspracherecht.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die Wasserfläche des Hemmelsdorfer Sees wird als „Fläche für Wasser“ mit der Zweckbestimmung „*Fischereihof*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB gesichert.

Auf Wasserflächen kann nach der allgemeinen Rechtsauffassung Bebauung zugelassen werden, wenn diese mit der Zweckbestimmung zu vereinbaren sind und untergeordneten Charakter haben.

Innerhalb der Wasserfläche sind ausschließlich gewässerbezogene, touristisch orientierte Nutzungen gewollt, die der Ergänzung des SO-Fischereihofes dienen. Daher sind nur zulässig:

1. Stege bis zu 650 m<sup>2</sup> Grundfläche, einer Länge von über 50 m, die den SO-Gebieten "Fischereihof" sowie der Öffentlichkeit dienen, mit dazugehörigen Bootsanlegeplätzen für Fischereiboote und max. 19 Booten, einem Pavillon mit einer Grundfläche bis zu 36 m<sup>2</sup> und einer Brücke,
2. eine Slipanlage bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Der Steg in der Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB soll so breit werden, dass hier ein Begegnungsverkehr von Rollstühlen möglich ist. Somit ist eine durchgängige Mindestbreite von 2 m erforderlich. Darüber hinaus sollen hier Verbreiterungen möglich sein, um Informationstafeln oder Beobachtungspunkte zu integrieren. Weiterhin sind auch Bereiche zum Anlegen der Boote erforderlich.

Bei der ursprünglichen Planung ergab sich ein Mindestflächenerfordernis für den Steg mit Pavillon von ca. 500 m<sup>2</sup>. Damit wird deutlich, dass der geplante Rundsteg bei geradliniger Ausbildung eine Strecke von mindestens 235 m abdecken muss. Soll die Wegführung im Zuge der Projektplanung dahingehend angepasst werden, dass Eingriffe in Schilfbereiche vermieden werden, reichen 500 m<sup>2</sup> nicht aus. Daher ist bereits ein Puffer für den Steg selbst erforderlich.

Ein weitergehender Puffer ist erforderlich, um die übrigen genannten Planungsziele umsetzen zu können.

Insgesamt wird daher ein Puffer für eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> eingeräumt.

Die Gemeinde ist Eigentümer des SO-Gebietes und Investor des Gesamtvorhabens. Somit hat die Gemeinde ein Interesse daran, nur eine zielgerichtete und gebietsverträgliche Bebauung umzusetzen.

Die Anzahl der Boote wird auf 19 Stück begrenzt, um deutlich zu zeigen, dass im Plangebiet kein Yachthafen o. ä. geplant ist.

Der Pavillon ist als reiner Unterstand geplant, der in seiner Gestaltung offen bleibt. Somit soll er zu keinem Sichthindernis in der freien Landschaft werden.

Als Slipanlage ist ein Schienensystem oder eine Rampe vorgesehen, welches lediglich das zu Wasser lassen von Booten sichert.

Der geplante Pavillon mit den Stegen sowie der Slipanlage dienen in ihrer Gesamtheit der Zweckbestimmung des Plangebietes und sind der Wasserfläche untergeordnet. Daher können diese Nutzungen in der Wasserfläche als Bebauung zugelassen werden.

## 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Im Plangebiet soll ein regionaltypischer Fischereihof – als touristischer Anziehungsmagnet - gesichert bzw. entwickelt werden. Daher ist es unverzichtbar, gestalterische Rahmenbedingungen zu setzen. Die Vorgaben basieren auf der fachlichen Bestandsaufnahme des Architekturbüros Schöffel aus Timmendorfer Strand und sind bereits Inhalt des unter 1.1.2 erläuterten „Antrag als Leuchtturmprojekt der Aktivregion Innere Lübecker Bucht“. Danach sind folgende gestalterischen Rahmenbedingungen Grundlage dieses Vorhabens:

Material der Dachpfannen: Naturreet oder rote Tondachpfannen. Reflektierende bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig

Dachneigung: es sind ausschließlich Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45 bis 58 Grad zulässig. Pultdächer mit einer Dachneigung bis 40 Grad sind zulässig, wenn sie an einem Gebäude mit Satteldach angebaut werden.

Material der Fassaden: Die Fassaden sind zulässig als:

- sichtbares Holzfachwerk welches im Falle des Anstriches mit einer Lasur in einem Branton versehen werden kann, oder
- Mauerwerksfassaden mit roten oder rotbunten Tonziegeln,
- Glasflächen mit konstruktiver Teilung kleiner 1,00 m<sup>2</sup>,
- vertikale oder horizontale Holzschalung, mit einer Lasur in einem Branton, mit brauner Lasierung nach RAL 8003 oder dunkler mit Ansichtsbreite größer 80 mm.

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet hat über die Landesstraße L 181/Seestraße in Richtung Norden eine Anbindung in ca. 2,5 km Entfernung an die Bundesstraße B 76/Bäderstraße in Timmendorfer Strand. In ca. 3 km in Richtung Südwest besteht in Ratekau eine Zufahrt der L 181 auf die Autobahn A 1. Somit liegt das Plangebiet verkehrlich sehr günstig.

Durch Hemmeldorf verkehren Buslinien, die den Ort in einer guten Qualität einbinden.

Zudem führt durch Hemmeldorf der Rundwanderweg um den Hemmeldorfer See, der Hemmeldorf mit den touristischen Zentren wie Timmendorfer Strand, Scharbeutz und Travemünde einbindet.

Das Plangebiet stößt im Westen direkt an die Gemeindestraße „Seestraße“. Um die Erschließung i. S. 30 Abs. 1 BauGB zu sichern, wird diese – bis zur Hälfte der Straße – als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ gesichert.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes entstand kürzlich ein neuer, öffentlicher Uferwanderweg. Auch dieser wird in seinem Stand als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gesichert. Diese Verkehrsfläche dient der besseren Einbindung des Hemmeldorfer Sees in das Wandernetz. Um seine Durchgängigkeit zu wahren, erfolgt die Festsetzung eines Geh- und zum Teil auch – Fahrrechts zu Gunsten der Öffentlichkeit und der Feuerwehr von der Seestraße bis zur Promenade. Somit können zukünftig ausreichend große Rückstoßmöglichkeiten für die Feuerwehrfahrzeuge gesichert werden.

Zudem soll der neu geplante Stegbereich für die Nutzer des SO-Gebietes und für die Allgemeinheit zugänglich werden. Um dieses bereits auf planerischer Ebene zu manifestieren, erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung.

Über das Plangebiet verlaufen – darüber hinaus - Geh-, Fahr- und Leistungsrechte, die weiteren Dritten dienen. Diese werden in ihrem Bestand gesichert.

## 2.4.2 Stellplätze

Auf Grundlage des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten resultiert folgender Stellplatzbedarf (St):

	Verkehrsquelle	Anzahl	Zahl der St für Kfz	Abschlag für Anreise per Rad	St-Bedarf
1.1	Gewerbliche Betriebe	bis ca. 90m <sup>2</sup>	1 St auf 50 – 70 m <sup>2</sup> bzw. je 3 Beschäftigte	-	2
1.2	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	bis 100 Sitzplätze	1 St je 8 – 12 Sitzplätze → 10	25,0 %	8
1.2	Bootsliegeplätze	15 Plätze	1 St je 2 – 5 Boote → 5	25,0 %	4
1.3	Läden	Ca. 1 Laden	2 St je Laden	-	2
1.4	Betriebswohnung	1 WE	1 St je WE	-	1
<b>Insgesamt:</b>					<b>17</b>

Da das Plangebiet auch als Attraktion für Wanderer und Fahrradfahrer dient, wird ein entsprechender Abschlag bei der Stellplatzberechnung berücksichtigt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen vorrangig im SO-1-Gebiet untergebracht werden. Wie dem Bild 6 zu entnehmen ist, können die Stellplätze so angeordnet werden, dass die erforderlichen Radien im Kreuzungsbereich zur Seestraße eingehalten werden. Somit bleibt eine zügige Zu- und Abfahrt vom Plangebiet auf die Seestraße gewährleistet. Gleichzeitig wird eine 6 m breite, durchgängige Fahrgasse von der Seestraße bis zum Hemmeldorfer See frei gehalten.

Bild 7: Mögliche Stellplatzanordnung mit Zufahrtsradien



### 2.4.3 Parkplätze

Die Sondergebiete dienen ausschließlich den Gästen der Gesamtanlagen. Für diese stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese Gäste erwarten keinen zusätzlichen Besucherverkehr. Daher ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis nach der LBO erforderlich.

## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Der Fischereihof Hemmelsdorf stellt sich aufgrund seiner aktuellen Nutzung als stark anthropogen überformt dar. Das betrifft auch die Uferkante des Hemmelsdorfer Sees. Der Bestand im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 63 ist im Umweltbericht eingehend dargestellt.

#### a) Entwicklungsziele der Grünplanung

Im Rahmen der Entwicklung des Fischereihofs Hemmelsdorf werden städtebauliche und grünordnerische Ziele formuliert. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen geben einen Überblick über die Ziele der Freiraumplanung.

Erhalt von Baumbestand: Da das landseitige Gelände (SO-1 und SO-2) fast vollständig versiegelt ist, sind nur wenige Vegetationsbestände vorhanden (vgl. Bestandsplan). Die aus Erlen (*Alnus glutinosa*) bestehende Baumreihe am neu geschaffenen Wanderweg soll erhalten werden.

Erhalt und Entwicklung weiterer Vegetationsbestände: Die vorhandenen Schilfbestände innerhalb der Wasserfläche sollen soweit wie möglich erhalten werden. Eine Schilfinsel im Süden der Wasserfläche kann wegen der geplanten Lage des Restaurants nicht erhalten werden. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen ist es allerdings vorgesehen, im SO2 an der Nutzungsgrenze zum geplanten Restaurant Wasser- und Schilfflächen anzulegen. Damit wird der Übergang vom Land auf das Wasser betont, über dem die aufgeständerte Plattform mit dem Restaurant schwebt.

Beim Anschluss des Steges an den vorhandenen Wanderweg soll die Wegführung so erfolgen, dass Eingriffe in die nördlichste Schilfinsel minimiert werden.

Die Eingriffe in die Schilfbestände sollen durch Initialpflanzungen regionaler Herkunft im Verhältnis 1: 2 ausgeglichen werden.

Durchgrünung der intensiv genutzten Flächen des Fischereihofs: Zur Durchgrünung des SO-2 sollen mindestens 6 mittel- bis großkronige hochstämmige Bäume gepflanzt werden, um die ausgedehnten Hofflächen (Hauptnutzung Außengastronomie) zu gliedern und natürliche Schattenspender vorzusehen. Bei der Pflanzenauswahl sollen heimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Die Baumgrube ist ausreichend groß anzulegen, d. h. eine mindestens 10 m<sup>2</sup> große Baumscheibe oder 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum mit einer Tiefe von 1,5 m erhalten.

Gestaltung des Seeufers, Abgrabungen: Ziel der Planung ist der Rückbau von diversen Bootsstegen und einer Betonplattform (ca. 150 m<sup>2</sup>), auf der das „Bootshaus“ steht. Das Ufer soll in diesem Bereich überwiegend naturnah gestaltet werden und mit Röhrichten bepflanzt werden. Die vorhandene befestigte Uferkante zwischen der Slipanlage und dem Uferwanderweg soll saniert werden. Die genaue Ausprägung sowie Möglichkeiten einer naturnahen Gestaltung werden im Zuge der Detailplanung erarbeitet.

Gestaltung der Steganlage: Um das Landschaftserleben aufzuwerten und auch Älteren und Behinderten einen dichteren Zugang zum Wasser zu ermöglichen, ist eine Steganlage geplant, die einen Rundgang über dem Wasser am Fischereihof ermöglicht. Die Anlage soll so niedrig und transparent wie möglich über dem Wasser errichtet werden, um auch vom Land aus den Blick auf den See zu erhalten. Eine Brücke soll den Zugang zur Seeunterhaltung sicherstellen. Die genaue Gestaltung wird im Zuge der Detailplanung erarbeitet.

Erhalt unversiegelter Böden: 10 % der Fläche im SO-1-Gebiet und mind. 16 % im SO-2-Gebiet sind unversiegelt anzulegen. Hierzu gehört im SO-2-Gebiet auch die Erweiterung der Wasserfläche.

Neue Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens nach § 35 LNatSchG: Der Gewässerschutzstreifen ist bereits Bestandteil eines Fischereihofes und als dieser baulich genutzt. Auch fehlt es an einer naturnahen Uferkante. Diese besteht als Mauer. Das Ziel der Planung ist die Beibehaltung der Grundstruktur des Fischereihofes. Dabei soll dieser jedoch qualitativ aufgewertet bzw. wesentlich harmonischer in die angrenzende Wasserfläche eingebunden werden.

## **b) Ausgleichsflächen und Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs**

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf den derzeitigen Geltungsbereich des B-Plans:

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die im Punkt 4 festgesetzten Bäume sowie der festgesetzte Schilfanteil sind als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzupflanzen.

In der Wasserfläche sind 300 m<sup>2</sup> Schilf aus regionaler Herkunft anzupflanzen.

Erläuterung: Mit der Planung ist der Verlust von 135 m<sup>2</sup> Schilfbestand verbunden. Als Ausgleich ist die Initialpflanzung von Röhrichten mit Schilf aus regionaler Herkunft, im Idealfall aus dem zu entfernenden Pflanzenmaterial, im Verhältnis 1: 2

vorgesehen. Damit wird eine naturnahe Gestaltung gefördert und Lebens- und Rückzugsräume für die Tierwelt geschaffen.

Bei der Neugestaltung der Uferkante ist ein natürliches Relief herzustellen, soweit dieses technisch möglich ist.

Erläuterung: Die Festsetzung trägt zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden bei und dient dem Ausgleich und der Neugestaltung des Ortsbildes.

### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Plangebiet sind mindestens mittel- bis großkronige, hochstämmige 6 Bäume heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Erläuterung: Die für die Außengastronomie und gelegentliche Veranstaltungen vorgesehenen Flächen im SO-2 sollen gestalterisch gegliedert und zumindest teilweise mit natürlichen Schattenspendern versehen werden.

### **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zeichnerisch als zu erhalten dargestellten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Erläuterung: Verschiedene Einzelbäume besitzen eine hohe ökologische Bedeutung und sind prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Sie sind daher zu erhalten.

### **Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat Flächen angekauft und plant auf diesen Flächen Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes, die in einem Ökokonto dargestellt werden sollen. Der erforderliche Ausgleich wird über diesen Vorrat nachgewiesen.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Wie im Punkt 1.2.3 erläutert, liegt das Gebiet im LSG „Hemmelsdorfer See und Umgebung“. Daher beantragte die Gemeinde die Entlassung des geplanten SO-Gebietes aus dem LSG. Der beantragte und seit dem 22.09.2013 (Bekanntmachung in Lübecker Nachrichten Nord am 21.09.2013) geltende Verlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.5.2 Eingriff und Ausgleich**

**Bewertungsgrundlage:** Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 3. Juli 1998 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung werden Neueingriffe vorbereitet, die nach § 34 BauGB so nicht zulässig sind. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben g. Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

a) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Ausgleichbilanzierung wurde vom Büro „Schlie ... Landschaftsarchitektur“ aus Timmendorfer Strand erarbeitet und kommt zu folgendem Ergebnis:

Eingriff in Biotop- und Nutzungstyp	Fläche Bestand	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup> x Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>	Ausgleichsmaßnahme
<b>SO 1 728 m<sup>2</sup> Zufahrt und Stellplatzanlage</b>				
vollversiegelte Fläche	610 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup> x 0	0	kein Ausgleich erforderlich
teilversiegelte Fläche	78 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup> x 0	0	
Rasenstreifen	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> x 0	0	
<b>SO 2 2.115 m<sup>2</sup>, geplante Überbauung 1.900 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> Gebäude, 150 m<sup>2</sup> Nebenanlagen, 400 m<sup>2</sup> Terrassen, 950 m<sup>2</sup> Wege und Plätze (einschl. GFL-Rechte und sonstige Nebenanlagen); 215 m<sup>2</sup> nicht versiegelte Fläche (ca. 10 %)</b>				
Hofflächen und Gebäude	1.810 m <sup>2</sup>	1.810 m <sup>2</sup> x 0	0	Anpflanzung von sechs hochstämmigen Bäumen heimischer Baumarten (= 6 x 25 m <sup>2</sup> = 150 m <sup>2</sup> ) Wiederherstellung von 48 m <sup>2</sup> Wasserfläche mit naturnaher Uferkante durch Entfernung der Betonplattform / befestigter Flächen  Herstellung von ca. 215 m <sup>2</sup> unversiegelter Fläche
Wasserflächen	48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup> x 1	48 m <sup>2</sup>	
teilversiegelte Fläche	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup> x 0		
Rasenfläche	163 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup> x 0		
<b>SO 3 378 m<sup>2</sup>, geplante Überbauung 100 % (220 m<sup>2</sup> Restaurantplattform mit 145 m<sup>2</sup> Gebäude und 75 m<sup>2</sup> Fläche Außengastronomie, 158 m<sup>2</sup> Erschließungsflächen)</b>				
Hofflächen und Gebäude	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup> x 0	0	Anpflanzen von 152 m <sup>2</sup> Schilf (Verhältnis 1:2) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63 Wiederherstellung von 127 m <sup>2</sup> Wasserfläche mit naturnaher Uferkante durch Entfernung der Betonplattform, Ausgleich von 162 m <sup>2</sup> über das Ökokonto
Schilffläche	76 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup> x 2	152 m <sup>2</sup>	
Wasserflächen	289 m <sup>2</sup>	289 m <sup>2</sup> Plattform = 289 m <sup>2</sup> x 1	289 m <sup>2</sup>	
<b>öffentlicher Weg 329 m<sup>2</sup> - keine Nutzungsänderung geplant: Ertüchtigung der Uferkante und der wassergebundenen Decke</b>				
Holzsteg	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> x 0	0	kein Ausgleich erforderlich
teilversiegelte Flächen	61 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup> x 0	0	
Schilffläche	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup> x 0	0	
Gehölzbestände	183 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup> x 0	0	



Wasserfläche 7.140 m <sup>2</sup> ; Neuanlage von max. 650 m <sup>2</sup> Steganlagen				
versiegelte Landflächen	175 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup> x 0	0	kein Ausgleich erforderlich
Steganlagen	270 m <sup>2</sup>			270 m <sup>2</sup> Rückbau zugunsten des Neubaus
Schilffläche	820 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup> x 2	110 m <sup>2</sup>	Anpflanzen von 110 m <sup>2</sup> Schilf (Verhältnis 1:2) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63
freies Wasser	5.875 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup> - 270 m <sup>2</sup> = 380 m <sup>2</sup> x 1	380 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup> Rückbau zugunsten des Neubaus und 380 m <sup>2</sup> Ausgleich erfolgt über das Ökokonto
	0			
Summen			979 m <sup>2</sup>	1.344 m <sup>2</sup> Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto

#### Zusammenstellung Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzung von 6 Bäumen  
Wiederherstellung von 175 m<sup>2</sup> Wasserfläche  
Initialpflanzung Schilf 300 m<sup>2</sup>  
Rückbau von 270 m<sup>2</sup> Stegfläche  
Ausgleich über das Ökokonto: 542 m<sup>2</sup>

**Zusammenfassung:** Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar.

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG berührt. Sie sind jedoch ausgleichsfähig. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist eine fremdenverkehrs- und umwelterhaltend orientierte Gemeinde. Ihr Potential ist die unverwechselbare Landschaft. Die Planung greift in einen hochwertigen Schilfbereich ein. Daher liegt es im Interesse der Gemeinde, dass der zu erwartende Eingriff nach geltender Richtlinie mit mindestens 100 % erbracht wird.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet dienen auch der Verringerung der Eingriffe und dem Ausgleich in das Landschaftsbild. Die im Plangebiet und im Ökopool der Gemeinde vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Warnsdorfer Moor) gleichen die Eingriffe in den Boden aus. Hier entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, die sich wesentlich besser entwickeln können, als Kleinstmaßnahmen in Ortsrandnähe.

Insgesamt gelten die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als ausgeglichen.

#### b) Kosten für die Ausgleichsmaßnahme

Folgende Kosten fallen voraussichtlich bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an, die von der Gemeinde zu tragen sind:

Lfd.-Nr.	Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis in €
1.	Anpflanzung 6 Bäume	a´ 400,00 €	2.400,00
2.	Anlage 150 bis 200 m³ Wasser- fläche	a´ 15,00 €	3.000,00
3.	Pflanzung von 300 m² Schilf	a´ 8,00 €	2.400,00
4.	Beseitigung von 270 m² Stegen	Pauschal	2.500,00
5.	Ökokonto = 1.031 m²		2.000,00
6.	zu erwartende Kosten:		<u>12.300,00</u>

### c) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind gemäß § 135a Abs. 1 BauGB von der Gemeinde umzusetzen. Die Gemeinde verpflichtet sich, den Ausgleich im Plangebiet zu erbringen bzw. die Kosten für den Ausgleich in den Ökopool einzubuchen, sobald der erste Bauantrag genehmigt worden ist.

## **2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung**

Das Plangebiet dient der Erholung von Familien mit ihren Kindern. Die Planung ermöglicht u. a. eine qualitativ hochwertige Erweiterung im Freizeitbereich. Somit entsteht ein Bereich, der einen besonderen Erlebniswert auch für Kinder hat.

## **3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN**

### **3.1 Emissionen**

*In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Der Fischereihof befindet sich bereits seit vielen Jahrzehnten an dieser Stelle. Die Besucherzahlen sind erfahrungsgemäß in der Hauptsaison bzw. bei schönem Wetter sehr hoch. Zwischen Oktober und März gibt es hingegen hier nur geringe Aktivitäten.

Die Planung erweitert nicht die Nutzfläche und verändert auch nicht das bereits vorhandene Angebot. Stattdessen bleibt der ruhende Verkehr auf das SO-1-Gebiet und die touristischen Angebote auf den übrigen Bereich konzentriert. Folglich erhöht sich nicht die Aufnahmekapazität des Gebiets. Ziel ist vor allem die Erhöhung der Auslastung und Nutzung.

Im Rahmen eines Lärmgutachtens wurde untersucht, ob sich die zukünftig abgesicherten Nutzungen in das angrenzende Dorfgebiet einpassen. Das Gutachten (siehe Anlage 1) kommt zu folgendem Ergebnis:

## „8. Zusammenfassung

Geräuschimmissionen durch Anlagen bzw. Einrichtungen mit gewerblichem Hintergrund, wie dies beim Fischerhof gegeben ist (Verkauf von standortbezogenen Produkten, Fischräucherei, Gastronomiebetrieb), sind im Regelfall nach TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen.

Die danach berechneten Beurteilungspegel des im Abschnitt 7 beschriebenen Prognoseszenarios liegen an den vorhandenen Wohnhäusern in der Umgebung des Plangebietes um mindestens 3 dB(A) unter dem für Misch-/Dorfgebiete geltenden Immissionsrichtwert von 60 dB(A) sowie am Rand des Flurstückes 11/1 auf Höhe dieses Wertes. Die Immissionsanteile durch die Pkw-Stellplätze incl. An-/Abfahrt und die Kommunikationsgeräusche im Hofbereich bewegen sich dabei nach unserer Einschätzung auf der sicheren Seite (WorstCase-Betrachtung). Einzelne Geräuschspitzen liegen nicht über 90 dB(A) und damit innerhalb des nach TA Lärm zulässigen Rahmens. Abschnitt 7.1 enthält nähere Ausführungen.

Die Geräuschimmissionsanteile durch eventuelle Musikdarbietungen sind abhängig von deren Standort und Art. Die beispielhaften Berechnungen weisen nach, dass „mittellaut“ Musikbeschallungen durch einzelne Instrumente „passen“ können, Musikgruppen mit höheren Schallemissionen aber zu Richtwertüberschreitungen führen können. Dies lässt sich auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für die Umgestaltung des Fischereihofes mit genauerer Kenntnis des Nutzungskonzeptes regeln. Dies gilt auch für Nutzungen oder Anlagen, die in relevantem Umfang zu Geräuschimmissionen beitragen, jetzt aber noch nicht näher bekannt sind.

Sofern die Außennutzungen einschließlich der Außengastronomie den Fischereihofbetrieb prägen und somit der Freizeitcharakter der Einrichtung dominiert, kommt ggf. unabhängig vom gewerblichen Hintergrund alternativ zur TA Lärm auch die Anwendung der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein in Betracht. Dabei können sich an Sonn-/Feiertagen weitergehende Nutzungseinschränkungen für Musikdarbietungen als bei der Beurteilung nach TA Lärm ergeben. Außerdem können bereits alleine die Immissionen durch die Pkw-Stellplätze und die Kommunikationsgeräusche im Hofbereich auf dem Flurstück 11/1 (soweit dort dem Grunde nach Baurecht für eventuelle zukünftige Wohnbauvorhaben besteht) Überschreitungen des für Sonn-/Feiertage und Ruhezeiten abgesenkten Immissionsrichtwertes der Freizeitlärmrichtlinie von 55 dB(A) auslösen. Abschnitt 7.2 enthält nähere Ausführungen.

In der Beurteilungszeit nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr können bereits einzelne Pkw-Abfahrten an den vorhandenen Wohnhäusern zu Überschreitungen des nach TA Lärm und nach Freizeitlärmrichtlinie maximal zulässigen Spitzenpegels von 65 dB(A) führen. Nachtnutzungen sind damit auszuschließen: Dies lässt sich verbindlich auf der Baugenehmigungsebene durch die Festschreibung von Nutzungszeiten regeln.“

Mit der geplanten Nutzung des SO-Gebietes sind u. a. nicht wesentlich störende fischereigeprägte Gewerbebetriebe, wie Fischräucherei, zulässig. Somit können Geruchsemissionen entstehen. Mit dem Begriff „nicht wesentlich störend“ wird dieses Gebiet einem Mischgebiet nach der BauNVO gleich gesetzt. Somit ist in der Projektplanung der dafür erforderliche Nachweis zu erbringen.

Dabei ist zu beachten, dass gewerblich oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen betriebene Anlagen zum Räuchern von Fischwaren ohne ausreichend wirksame Abgasrückführung in der Regel emissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftig, ab einer rechtlich und tatsächlich möglichen Produktionsleistung von 1 t Fischwaren je Woche, in Gaststätten ab 75 t geräucherter Ware je Tag, sind.

Nach dem heutigen Kenntnisstand werden die g. Produktionsleistungen nicht erbracht und sollen an diesem Standort auch nicht erbracht werden. Somit bleibt die beabsichtigte Nutzung mischgebietsverträglich. Weitergehende Prüfungen im Rahmen der Bauleitplanung sind zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich.

### 3.2 Immissionen

*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, teilte am 30. Juli 2012 mit, dass im Rahmen der Verkehrszählung 2005 an der L 181/Seestraße ca. 8.455 Kfz/24h gezählt worden sind. Aus den Zählungen der Jahre 1995, 2000 und 2005 geht hervor, dass die Verkehrsmengen auf der L 181 stetig sinken. Daher wird bei der Lärmprognose nicht von einer Verkehrserhöhung ausgegangen.

Die Fahrbahnmitte der L 181 liegt 63 m entfernt von der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche. Somit passt sich die Planung in die Umgebung ein.

Die Verkehrsmenge M beträgt: tags 8.455 x 0,06 = 507 Kfz/h  
nachts 8.455 x 0,008 = 68 Kfz/h

	tags	nachts
Verkehrsstärke	507 Kfz/h	68 Kfz/h
Lkw-Anteil	20 %	10 %
Mittlungspegel	68,57 dB	58,23 dB
Steigung	0 m	0 m
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	50 km/h	50 km/h
Ampel/Kreuzung	0,00 dB	0,00 dB
Emissionspegel	64,65 dB	53,53 dB
Abstand	63 m	63 m
Höhe	0 m	0 m
Orientierungswerte für M/SO-Gebiet gemäß Zweckbestimmung	60,00 dB	50,00 dB
Beurteilungspegel	< 59,38 dB	< 48,26 dB

Die zulässigen Orientierungswerte für das festgesetzte SO-Gebiet werden nicht überschritten.

## 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 im Klärwerk Sereetz geklärt. Für zusätzlich erforderliche zentrale Abwasseranlagen werden entsprechend den Erfordernissen Anträge gemäß § 36 c LWG, bzw. § 7 WHG gestellt.

Das Regenwasser fließt bisher unkontrolliert in den „Hemmelsdorfer See“. Zukünftig soll das Plangebiet an das zentrale Regenwassernetz angeschlossen und – gemäß den technischen Erfordernissen - schadlos abgeführt werden. Dabei wird u. a. auch die „*Satzung über die Niederschlagsbeseitigung der Gemeinde Timmendorfer Strand*“ vom 1. Juli 2003 berücksichtigt.

Über das SO-2-Gebiet führt eine Regenwasserleitung, über die 600 l bis 800 l pro Stunde in den Hemmelsdorfer See geleitet werden. Diese wird in ihrem Bestand als „unterirdische Hauptwasserleitung“ gesichert.

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 Hemmelsdorf 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 m<sup>3</sup>/h innerhalb von 2 h bei „kleiner Gefahr der Brandausbreitung“ abzusichern. Im Plangebiet soll der historische Fischereihof umgesetzt werden. Dazu werden Materialien, wie Holz und Reet, besonders stark verwendet. Daher ist bei diesen Gebäuden von einer „großen Gefahr der Brandausbreitung“ auszugehen. Demzufolge sind 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser innerhalb von 2 h nachzuweisen.

Das Plangebiet liegt am bzw. im Hemmelsdorfer See. Zudem handelt es sich hier um einer der wenigen Stellen, die vom Ort aus direkt zugänglich sind. Folglich bietet es sich an, am Hemmelsdorfer See eine Löschwasserentnahmestelle zu installieren.

Durch die Nutzung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz und dem Hemmelsdorfer See können 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser innerhalb von 2 h gewährleistet werden. 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 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

Bisher können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Ein-

treffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### 5.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt tiefer als 3 m über NN und könnte daher vom Hochwasser der Ostsee (siehe Bild 4) gefährdet sein.

Der Hemmeldorfer See ist durch einen Deich und ein Siel am Auslauf der Aalbeek in die Ostsee und ein Siel vor eindringendem Ostseewasser geschützt. Hohe Wasserstände am Hemmeldorfer See kommen bei ergiebigen Niederschlägen und gleichzeitigem Ostseehochwasser vor, weil dann kein Wasser in die Ostsee ablaufen kann. Der höchste gemessene Wasserstand des Hemmeldorfer Sees betrug 2002 genau 0,38 m über Normalnull (NN).

Die Planung sichert eine Nutzung ab, die mit und von dem Wasser „lebt“. Daher müssen die Gebäude so errichtet werden, dass dieser Bezug auch bestehen bleibt.

Weiterhin liegt ein Großteil des Ortes von Hemmeldorf unter 3 m über NN. Eine wesentliche Erhöhung der Bebauung in Richtung Hemmeldorfer See ist daher kaum städtebaulich durchsetzbar. Stattdessen sind in der Projektplanung technische Maßnahmen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutz vor Hochwasserereignissen zwingend nachzuweisen und umzusetzen. Dazu gehört auch der Nachweis einer erosionsfesten Gründung der Gebäude zum Schutz vor Unterspülung.

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke ist nach § 24 BauGB nicht erforderlich, da die Fläche der Gemeinde gehört.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht erforderlich, da die Fläche der Gemeinde gehört (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken sind nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB nicht erforderlich, da die Fläche der Gemeinde gehört.

**7 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB  
ZUR UMWELTPRÜFUNG (UP) (Siehe Anlagen 2)**

<b>Einleitung</b>		
<p>Die Gemeinde Timmendorfer Strand plant die Umsetzung eines Konzeptes für die naturnahe touristische Erschließung des Hemmeldorfer Sees im Ortsteil Hemmeldorf. Der hier vorliegende Bericht befasst sich mit dem Abschnitt des Fischereihofs einschließlich der angrenzenden Wasserfläche in Hemmeldorf. Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt 10.690 m<sup>2</sup>, wobei auf die Erschließungszone im SO1 728m<sup>2</sup>, auf die Kernfläche des Fischereihofs SO2 und SO3 2.822m<sup>2</sup>, und auf die Wasserfläche 7.140m<sup>2</sup> entfallen.</p> <p>Die Beschreibung der Bestandssituation für diesen Umweltbericht bezieht sich auf den Zustand von Natur und Landschaft im Juli 2012.</p>		
<b>Inhalte und Ziele des B-Planes, Ziele des Umweltschutzes</b>		
<b>1.1</b>	<b>Größe</b> des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 63	ca. 1,1 ha davon sind ca. 0,7 ha Wasserfläche, innerhalb der eine Steganlage errichtet werden soll
<b>1.2</b>	<b>Städtebauliche Ziele</b>	<p>Der attraktive Landschaftsraum des Hemmeldorfer Sees soll für Einheimische und Gäste aufgewertet und erlebbar gestaltet werden.</p> <p>Sanierung und Entwicklung des Fischereihofs in landschaftstypischer Bauweise, u.a. zur Nutzung als Veranstaltungsort und Treffpunkt der Dorfschaft Hemmeldorf.</p> <p>Die Wassersportangebote werden neu geordnet und gegenüber dem aktuellen Bestand etwas reduziert (Beschränkung auf 19 Liegeplätze).</p> <p>Anbindung des Fischereihofs an überörtliche Wander- und Radwege.</p> <p>Stärkung des Fremdenverkehrs, Verbesserung des touristischen Angebots im Hinterland zum intensiv genutzten Strand.</p>
<b>1.3</b>	<b>Darstellung im Landschaftsplan</b>	Siehe Punkt 1.2.2
<b>1.4</b>	<b>Entwicklungsziele des Landschaftsplanes</b>	Siehe Punkt 1.2.2
<b>1.5</b>	<b>Im B-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:</b>	



<b>1.5.1</b>	<b>Natura 2000 Gebiete</b>	Nordöstlich des Plangebiets liegt das Vogelschutzgebiet DE 2030-303 „NSG Aalbek-Niederung“. Die Entfernung beträgt ca. 1 km.
<b>1.5.2</b>	<b>Naturschutzgebiete</b> gemäß § 13 LNatSchG	Keine Naturschutzgebiete gemäß § 13 LNatSchG vorhanden.
<b>1.5.3</b>	<b>Nationalparke</b> gemäß § 24 BNatSchG	Keine Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG vorhanden.
<b>1.5.4</b>	<b>Landschaftsschutzgebiete</b> gemäß § 15 LNatSchG	<p>Der Geltungsbereich des B-Plans liegt überwiegend im Landschaftsschutzgebiet <b>LSG „Hemmelsdorfer See und Umgebung“ (LSG-VO vom 23.3.1961)</b></p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich rund um den Südteil des Hemmelsdorfer Sees. Die Verordnung verbietet u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufstellen von Verkehrsständen und Buden etc.</li> <li>▪ Ablagerungen</li> <li>▪ Anlage von Zelt-, Camping-, und Parkplätzen</li> <li>▪ Lärm</li> <li>▪ Beschädigung von Landschaftsbestandteilen</li> <li>▪ Befahren des Hemmelsdorfer Sees mit Booten (außer für Pächter und Eigentümer)</li> <li>▪ Betreten der Schilfgebiete</li> </ul> <p>Einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen alle Eingriffe in das Landschaftsbild (z.B. Bauten) und die Natur (z.B.: Trockenlegen von Teichen, Beseitigung von Gehölzen, Aufforstungen etc.). Das Sondergebiet des Fischereihofs ist seit dem 22.09.2013 aus dem Landschaftsschutz entlassen.</p>
<b>1.5.5</b>	Gesetzlich geschützte <b>Biotope</b> gemäß § 21 LNatSchG	Es sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Hierbei handelt es sich um Röhrichte (Schilf- und Rohrkolbenröhrichte).
<b>1.5.6</b>	<b>Wasserschutzgebiete</b> gemäß § 4 LWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 57 LWG	Es sind sowohl ein Wasserschongebiet, wofür jedoch keine rechtlichen Verordnungen gelten, als auch ein Überschwemmungsgebiet gem. § 57 LWG im Plangebiet vorhanden.
<b>1.5.7</b>	<b>Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen</b> (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Keine denkmalgeschützten Anlagen gemäß § 5 (1) und § 5 (2) DSchG des Landes Schleswig-Holstein vorhanden.

1.5.8	<b>Bundesartenschutzverordnung</b> gemäß § 1 BArtSchV	Es sind keine Nachweise über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Am 26.11.2012 wurde eine Begehung des Geländes und der Gebäude durch den Dipl. Biol. Karsten Lutz durchgeführt und auf dieser Grundlage eine faunistische Potenzialabschätzung und eine artenschutzfachliche Betrachtung erarbeitet.
1.5.9	<b>Streng geschützte Arten</b> nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG	Aufgrund der intensiven anthropogenen Überformung des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 63, sowohl land- als auch wasserseitig, ist nicht mit streng geschützten Arten zu rechnen. Es wurde eine faunistische Potenzialabschätzung und eine artenschutzfachliche Betrachtung vom Dipl. Biol. Karsten Lutz (Stand 7.1.2013) durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:  <i>„Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse, Fischotter] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nicht von einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte betroffen bzw. können in die Umgebung ausweichen. Eine Verwirklichung des Bebauungsplanes würde demnach nicht gegen § 44 BNatSchG verstoßen. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen und Fischottern sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor.“</i>
1.6	<b>Sonstige Umweltbelange</b>	
1.6.1	<b>Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens</b>	Es sind keine Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.
1.6.2	<b>Abfallerzeugung</b>	Es ist mit keinem erhöhten Abfallaufkommen zu rechnen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.
1.6.3	<b>Umweltverschmutzung und Belästigung</b>	Trotz der geplanten touristischen Nutzung des Gebiets ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
1.6.4	<b>Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</b>	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.

## Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

<b>2.1</b>	Bestandsaufnahme a) der <b>einschlägigen Aspekte</b> des derzeitigen Umweltzustandes	<p>s. Bestandsplan zum B-Plan 63</p> <p><b>Zu a)</b></p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63 liegt in der Gemeinde Timmendorfer Strand, direkt am Hemmelsdorfer See, Kreis Ostholstein.</p> <p>Die drei Hauptbereiche des Geltungsbereichs sind landseitig die SO1, SO2 und SO3 Fischereihof sowie wasserseitig die Wasserfläche des Hemmelsdorfer Sees. Die landseitigen Flächen sind fast vollständig versiegelt und dienen der Fischräucherei, dem Verkauf von Fisch- und Fleischerzeugnissen sowie der gastronomischen Nutzung. An der südlichen/südöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich eingeschossige Gebäude, die dem Räuchereibetrieb dienen. Im nördlichen Bereich stehen Kioske, die der Ergänzung der gastronomischen Nutzung dienen.</p> <p>In der Wasserfläche sind mehrere Stege vorhanden, an denen Angel-, Segel- und Ruderboote liegen, die entsprechend genutzt werden. Aktuell finden wasserseitig ca. 24 Boote Platz, weiterhin werden einige Boote an Land gelagert (4-6 Stück).</p> <p>In Verlängerung der nordöstlichen Grenze entstand im Winter 2011/2012 ein Steg, der als Wanderweg parallel zum Hemmelsdorfer See liegt. Er verbindet den Fischereihof mit der Seekoppel.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Biotoptypen</u></p> <p>Die Gewerbefläche (Slg) des Fischereihofs ist fast vollständig versiegelt und z.T. mit Gebäuden bebaut. Die meisten Flächen sind mit Asphalt oder Betonpflaster vollversiegelt (vv). Nur sehr wenige Teilflächen sind teilversiegelt / wassergebunden (tv) oder als Rasenflächen unversiegelt. Dieses betrifft insbesondere Flächen im Nordwesten des Geltungsbereichs, die zum neu errichteten aufgeständerten Uferwanderweg führen. Dort schirmt eine Erlenreihe das Grundstück zum benachbarten mesophilen Grünland (GM) hin ab.</p> <p>Entlang der Geltungsbereichsgrenzen lassen sich geringe Anteile standortfremder (HGx) sowie sonstiger naturnaher Feldgehölze (HGy) finden.</p> <p>Die anliegenden Grundstücke sind größtenteils bebaut und gärtnerisch gestaltet (SGa) und werden in-</p>
------------	---	---

		<p>tensiv gepflegt.</p> <p>Der Hemmelsdorfer See (FS) im Osten des Gebiets ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Hemmelsdorfer See und Umgebung“. Hier sind Verlandungsbereiche mit Rohrkolbenröhricht (FVr) und Schilfröhricht (FVt) vorhanden. Die Teilflächen sind ca. 896 m<sup>2</sup> groß. Der Schilfgürtel wird hauptsächlich aus natürlicherweise monotonen Reetbeständen gebildet. Im Geltungsbereich des B-Plan 63 bestehen die Bestände aus Reet (<i>Phragmites australis</i>) und Schmalblättrigem Rohrkolben (<i>Typha angustifolia</i>). Sie sind wegen der Nutzungen am Fischereihof schmaler und lückiger ausgebildet als an den naturnahen Ufern, wo sie im Norden des Sees bis zu 50 m breit sind. Die Unterwasservegetation fehlt fast vollständig, was auf die geringe Sichttiefe aufgrund der hohen Planktonproduktion zurückzuführen ist.</p> <p>Die Wasserfläche ist durch verschiedene Stege und befestigte Ufer anthropogen überformt.</p> <p><u>Arten- und Lebensgemeinschaften: Fauna</u></p> <p>Wegen der stark anthropogen überformten Biotopeausstattung kann landseitig das Vorhandensein gefährdeter und besonders geschützter Arten ausgeschlossen werden. Die weit verbreiteten Allerweltsarten, die im Geltungsbereich zu erwarten sind, finden auch Lebensräume in den Uferzonen und Gärten der Umgebung.</p> <p>Die Röhrichte sind Lebensräume vieler Tierarten, z.B. schilfbewohnender Vögel und verschiedener Insekten.</p> <p>Wahrscheinlich ist das Vorkommen von Arten mit größeren Revieransprüchen wie Fledermäusen und Vögeln, die die Flächen als Teillebensräume nutzen. Darüber hinaus besteht ein Lebensraumpotenzial für verschiedene Brutvogelarten der Uferzonen. Nachgewiesen werden konnte das Vorkommen von Höckerschwan (<i>Cygnus olor</i>), Stockente (<i>Anas platyrhynchos</i>) und Blässhuhn (<i>Fulica atra</i>). Möglich ist auch das Vorkommen von wenig störepfindlichen Röhrichtbewohnern wie Schwirl- und Rohrsängerarten, deren Brutplätze häufig auch an Steganlagen und Wegen nachgewiesen werden. Dagegen ist zu erwarten, dass störepfindliche Arten wie die Rohrdommel und die Rohrweihe die Ufersäume bei Hemmelsdorf meiden, da die Biotope eine geringe Ausdehnung haben und das Dorfgebiet sowie die Landstraße 181 (Seestraße) in unmittelbarer Nähe liegen.</p> <p>Aus ornithologischer Sicht ist das nördlich gelegene</p>
--	--	--

	<p>Naturschutzgebiet „Aalbeek-Niederung“ sehr wertvoll. Daher ist es als EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesen worden.</p> <p>Die Gebäude besitzen ein Potenzial für Fledermausquartiere. Bei der Begehung des Geländes und der intensiven Besichtigung aller Gebäude (Diplom-Biologe Karsten Lutz) konnten allerdings keine Hinweise auf Fledermausvorkommen gefunden werden. Ein Potenzial für regelmäßig genutzte oder besondere Quartiere, z. B. Wochenstuben besteht nicht Die Uferzone des Hemmelsdorfer Sees besitzt aber als Jagdhabitat eine potenziell mittlere Bedeutung. Die umliegenden ungestörten Uferzonen abseits der Ortslagen, in die die Tiere ausweichen können, besitzen aber eine weitaus höhere Bedeutung.</p> <p><u>Boden:</u></p> <p>Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich der weichseleiszeitlichen Grundmoräne. Die Grundmoräne ist lt. Geologischer Karte im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 63 von Geschiebemergel bestimmt. Die entstandenen Bodentypen sind Parabraunerden. Landseitig sind die Böden durch die Versiegelung stark überformt. Auch die teilversiegelten Böden entsprechen keiner naturnahen Ausprägung der natürlich anstehenden Böden. Auf diesen Flächen sind die Bodenfunktionen eingeschränkt oder vollständig unterbunden.</p> <p>Wasserseitig ist der anstehende Geschiebemergel von Sedimenten überlagert, die unterschiedlich mächtigen Niedermoorböden überlagert.</p> <p>Altablagerungen und Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Genaue Kenntnisse der Grundwassersituation bestehen nicht. Es ist aber davon auszugehen, dass der Seewasserstand etwa dem Grundwasserspiegel entspricht. Wegen der landseitigen Versiegelung ist von keiner landseitigen Grundwasserneubildung auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser läuft aktuell vielmehr direkt in den Hemmelsdorfer See ab, so dass Stäube, Reifenabriebe von der Stellplatzfläche etc. in den See eingetragen werden.</p> <p><u>Gewässer:</u></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 63 umfasst die Wasserfläche des Hemmelsdorfer Sees (FS) fast 75% der Fläche. Er ist ein ausgewiesenes Landschaftsschutz- und Wasserschongebiet. Die Überschwemmungsgebiete sind derzeit noch nicht festgesetzt. Verschiedene nach § 21 LNatSchG ge-</p>
--	---

		<p>geschützte Biotope befinden sich in der Uferzone. Zudem gibt es ein naturnahes Kleingewässer (FKy) nördlich des Geltungsbereichs.</p> <p>Der Hemmelsdorfer See besitzt ein Einzugsgebiet von ca. 4 km<sup>2</sup>. Das potenziell mesotrophe Gewässer ist hyper- bis polytroph, d.h. stark mit Nährstoffen befrachtet. Das Fehlen von Sauerstoff in tieferen Seenschichten führt zu lebensfeindlichen Bedingungen für Bodentiere und Fische und bedingt Fäulnis durch den anaeroben Abbau organischer Substanz. Außerdem werden Phosphor und Stickstoff aus dem Sediment gelöst, was zu interner Düngung führt. Dagegen kommt es aufgrund des hohen Sauerstoffangebots im Epilimnion zur Bildung großer flottierender Blaualgenmassen. An Brandungsufern kommt es zur Schaumbildung, mit der auch Geruchsbelastungen verbunden sind.</p> <p>Im Gegensatz zu anderen schleswig-holsteinischen Seen ist die natürliche Verlandungsreihe von Stillgewässern -offene Wasserfläche, Unterwasservegetation, Röhrichte, Erlensaum- am Hemmelsdorfer See weitgehend erhalten. Im Bereich der Ortslagen, wie auch im Geltungsbereich des B-Plan 63, sind die Ufer z.T. befestigt mit Stegen und naturfernen Uferbereichen ausgestattet.</p> <p><u>Klima:</u></p> <p>Das südliche Ostholstein wird von feuchttemperiertem, sommerkühlem, ozeanischem Klima geprägt. Die Gemeinde Timmendorfer Strand liegt in Bezug auf den Jahresniederschlag mit 600-675 mm unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm.</p> <p>Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Niederschlag unterliegen vergleichsweise geringen mittleren Jahreschwankungen, allerdings ist das Wetter wechselhaft und arm an stabilen Schwachwindwetterlagen. Im Winter treten kalte Ost- und Nordostwindwetterlagen auf, die trockene kontinentale Luft mit sich führen und deshalb geringe Niederschlagsmengen bringen. Häufig tritt Frühjahrstrockenheit auf. Im Sommer überwiegen Wetterlagen mit maritimen Luftströmungen zu 60 %, die schauerartige Niederschläge, z.T. auch Gewitter nach sich ziehen. Juli und August bringen im Jahresverlauf daher die größten Niederschlagsmengen (&gt; 70mm / Monat). Wegen des thermischen Einflusses der Meere ist es selten schwül und die Wärmespeicherfähigkeit des Wassers sorgt für einen milden Herbst und späten Winteranfang. Das Bioklima in der Gemeinde ist, wie das übergeordnete Bioklima, daher ein mildes Schon- bis Reizklima.</p>
--	--	---

		<p>Die Hauptwindrichtung in Schleswig-Holstein ist Südwest bis West. Der zurzeit vorhandene Gehölzbestand im Südwesten des Gebietes bietet einen gewissen Windschutz für die angrenzenden Flächen.</p> <p>Generell gilt, dass mikroklimatische Besonderheiten aufgrund der lebhaften Luftbewegungen in Schleswig-Holstein überlagert werden, so dass es in geringerem Maße zur Ausprägung lokalklimatischer Besonderheiten kommt als in stärker kontinental geprägten Gebieten. Dennoch werden Baumpflanzungen zur Begrünung und Durchgrünung des Gebiets vorgesehen, um die lokalklimatischen Effekte der sommerlichen Aufheizung ausgedehnter überbauter und versiegelter Flächen zu reduzieren.</p> <p><u>Luftqualität/ Immissionsschutz:</u></p> <p>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 der Gemeinde Timmendorfer Strand durch Stoffe wie Kohlenmonoxid, (CO), Schwefeldioxid, (SO<sub>2</sub>), Stickstoffverbindungen (NO, NO<sub>2</sub>) Ozon, Schwebstaub etc. gering.</p> <p>Die klimatisch bedingten lebhaften Luftbewegungen sorgen für eine weiträumige Verteilung der Emissionen. Im Rahmen der Möglichkeiten des Nutzungskonzepts werden Gehölze angepflanzt, um Stäube zu binden und Schallimmissionen auf den angrenzenden Grundstücken zu vermindern.</p>
2.1	b) <b>Umweltmerkmale</b> die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	<p><b>Zu b)</b></p> <p>Es sind keine erheblichen Einflüsse zu erwarten.</p>
2.2	<b>Prognose</b> über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
2.2a)	<b>Durchführung der Planung</b> <b>Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter:</b>	
	<b>- Mensch</b>	<p>Mit der naturnahen Erschließung des Hemmelsdorfer Sees wird eine Lücke im touristischen Angebot für Einheimische und Tagesausflügler geschaffen und ein zusätzliches Angebot für Urlauber als Alternative/Ergänzung zum Strand geboten. Die Attraktivitätssteigerung, die auch in anderen Teilen Hemmelsdorf vollzogen werden wird, bringt so für alle positive Effekte mit sich. Neben der Dorfentwicklung werden so</p>

		<p>auch die Möglichkeiten der Naherholung deutlich verbessert. Das sanierungsbedürftige Gelände wird qualitativ deutlich aufgewertet, indem ein landschaftstypisches Ensemble entwickelt wird.</p> <p>Es werden neue Aufenthalts- und Spielflächen geschaffen, die den Fischereihof beleben und aufwerten. Die Spielbereiche mit themenbezogener Gestaltung erhöhen besonders die Attraktivität für Familien, während ein neugeschaffener Hofplatz ein Ort für kleinere Veranstaltungen für Groß und Klein werden soll.</p> <p>Die umlaufende Steganlage (max. 650 m<sup>2</sup>) soll einen kleinen Rundgang auch für ältere und gehandicapte Menschen erlauben, die zudem Wetterschutz auf einer überdachten Plattform (max. 36 m<sup>2</sup>) finden können. Von den max. 650 m<sup>2</sup> werden ca. 90 m<sup>2</sup> Bestandssteg ertüchtigt, was der Eingriffsminimierung dient.</p> <p>Die wasserbezogenen Nutzungsangebote (Rudern, Angeln, Jollensegeln) bleiben in etwas verkleinerter Größenordnung erhalten. Die Anzahl der Liegeplätze für Boote bleibt auf 19 beschränkt und wird damit um ca. 5 Stück reduziert.</p>
	<b>- Pflanzen</b>	<p>Da das B-Plangebiet bereits zum überwiegenden Teil vollversiegelt bzw. teilversiegelt ist, wird es nur zu geringen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen kommen. Die landschaftsbildprägende Erlenreihe im Norden wird erhalten. Bei den gesetzlich geschützten Röhrichtflächen kann wegen der geplanten Lage des Restaurants eine Fläche von 131 m<sup>2</sup> mit lichtigem Bestand vermutlich nicht erhalten werden. Da der genaue Stegverlauf Bestandteil der detaillierten Projektplanung ist, wird von einem vollständigen Verlust der Schilfinsel durch Überbauung und ggf. auch Baubetrieb ausgegangen, wobei der Erhalt des nördlichen Teils Ziel der detaillierten Projektplanung ist. Durch die Initialpflanzung von 300 m<sup>2</sup> Röhrichten soll dieser Verlust kompensiert werden. Durch den Rückbau einer bebauten Betonplattform und anderer überbauter Landflächen wird eine Wasserfläche samt Pflanzenstandort (ca. 175 m<sup>2</sup>) wieder gewonnen.</p>
	<b>- Tiere</b>	<p>Mit der Umgestaltung des Fischereihofs ist der Verlust von 131 m<sup>2</sup> Schilffläche verbunden. Die Begehung durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz am 26.11.2012 ergab, dass die lichte, 131 m<sup>2</sup> große Schilfinsel, die durch die Restaurantplattform überplant werden, kein geeignetes Revier für Röhrichtbewohner darstellt. Die übrigen vorhandenen Schilfflächen werden geschützt und teilweise durch Neupflanzungen erweitert</p>



		<p>(Schilfröhricht). Eine Auswirkung auf die besonders schützenswerten Vogelarten des angrenzenden FFH-Gebietes ist nicht zu erwarten. Daher ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt im Wasserbereich zu rechnen.</p> <p>Am 26.11.2012 erfolgte eine Begehung des Geländes durch den Dipl. Biol. Karsten Lutz. Es wurden alle Gebäude auf Fledermausquartiere hin untersucht und keine Hinweise auf solche gefunden.</p> <p>Landseitig erfolgt durch die Anpflanzung von 6 hochstämmigen, heimischen Bäumen eine Aufwertung des Gebiets als Tierlebensraum.</p>
	<b>- Boden</b>	<p>Landseitig wird die Neubebauung und –versiegelung etwa der des Bestands entsprechen, also keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden besitzen.</p> <p>Im Bereich der Flächen am Wasser ist zudem der Rückbau einer Betonplattform sowie weiterer überbauter und versiegelter Landflächen auf einer Fläche von 175 m<sup>2</sup> geplant. Der entstehende Wasserbereich soll einschließlich der Ufer naturnah hergestellt werden (Positivwirkung).</p> <p>Weiterhin wird es bei der Neuanlage des umlaufenden Steges punktuelle Beeinträchtigungen des Gewässerbodens geben. Insgesamt betrachtet handelt es sich aber nicht um nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p>
	<b>- Grundwasser</b>	<p>Im Geltungsbereich sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Grundwasserneubildung vorhanden. Daher sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.</p>
	<b>- Oberflächenwasser</b>	<p>Mit der Neuordnung der Oberflächenentwässerung wird der Eintrag von belastetem Niederschlagswasser in den Hemmeldorfer See künftig unterbunden. Diesbezüglich ist eine Positivwirkung mit der Planung verbunden.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung sollen diverse Stege mit einer Grundfläche von 270 m<sup>2</sup> abgebaut werden. Die kleinteilige Störung der Ufervegetation entfällt daher. Stattdessen soll ein umlaufender Steg mit einer maximalen Fläche von 650 m<sup>2</sup> errichtet werden, der auf Pfählen gegründet werden soll. Zur Eingriffsminimierung werden davon ca. 90 m<sup>2</sup> Bestandssteg ertüchtigt. Durch die Pfahlgründungen kommt es punktuell zu Eingriffen in den Gewässerboden sowie zu einer Beschattung des Wasserkörpers. Wegen der geringen Grundflächen der Pfähle und der ohnehin gerin-</p>

		gen Sichttiefe im Wasser (hyper- bis polytrophe Gewässerqualität) erscheinen die zu erwartenden Eingriffe nicht als wesentliche Auswirkungen.
	<b>- Klima</b>	Es ist mit keiner Auswirkung auf das Schutzgut Klima zu rechnen.
	<b>- Luft</b>	Es ist mit keiner Auswirkung auf das Schutzgut Luft zu rechnen.
	<b>- Landschafts- und Ortsbild</b>	Die Gebäude und Freianlagen befinden sich überwiegend in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die mit der Planung verbundenen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes gehen mit einer Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung einher. Der Hemmeldorfer See wird erlebbarer gemacht, wobei die Besucher gezielt auf das Wasser gelenkt werden sollen. Die Steganlage soll baulich möglichst dezent in der Wasserfläche errichtet werden, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Zugunsten von älteren und gehandicapten Menschen soll eine überdachte Plattform errichtet werden. Mit der Umsetzung der Planung wird also nicht nur der Fischereihof und der angrenzende Hemmeldorfer See im Planungsgebiet stark aufgewertet, sondern auch das gesamte Landschafts- und Ortsbild.
<b>2.2</b>	<b>Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:</b>	
	<b>Größe</b> des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 63	ca. 1,1 ha 0,7 ha davon sind Wasserfläche
	<b>- Mensch</b>	Die aktuelle Situation eines größtenteils sanierungsbedürftigen Geländes mit erheblichem Aufwertungspotenzial für die Einwohner und Besucher von Hemmeldorf bliebe erhalten. Es käme nicht zur Verbesserung der Ortsinfrastruktur sowie zur Attraktivitätssteigerung im touristischen Angebot.
	<b>- Pflanze</b>	Beim Erhalt der derzeitigen Nutzung blieben die derzeit vorhandenen Steganlagen mit den entsprechenden Nutzungen (Angelboote, Ruderbootverleih, Segelboote) erhalten. Entsprechend würden auch die Schilfbestände entlang der Stege durch die Nutzungen weiterhin an verschiedenen Stellen beeinträchtigt werden.  Die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten

		Laubbäumen zur Gliederung und Belebung der Fläche unterbliebe.
	<b>- Tier</b>	Die Tierlebensräume der Land- und Wasserflächen bleiben im aktuellen Zustand erhalten.
	<b>- Boden</b>	Landseitig bliebe der Zustand der fast vollständig versiegelten Flächen in der derzeitigen sanierungsbedürftigen Qualität erhalten. Auf die Abgrabung versiegelter Flächen und Wiedergewinnung von Wasserflächen (ca. 175 m <sup>2</sup> ) würde verzichtet.  Für die Gründung der geplanten Steganlage gäbe es keine punktuelle Beeinträchtigung der Unterwasserböden im Hemmelsdorfer See.
	<b>- Grundwasser</b>	Erhalt des Status quo, d.h. weiterhin keine Grundwasserneubildung auf den landseitigen, fast vollständig versiegelten Flächen.
	<b>- Oberflächenwasser</b>	Die aktuelle Situation, dass das anfallende Niederschlagswasser ohne Filterung durch einen Bodenkörper in den Hemmelsdorfer See abgeleitet wird, bliebe erhalten.  Keine Vergrößerung der verschatteten Wasserflächen um 380 m <sup>2</sup> .
	<b>- Klima</b>	Keine Neupflanzung von 6 Bäumen als Sauerstoffbildner und Ausgleich für das Lokalklima.
	<b>- Luft</b>	Keine Neupflanzung von 6 Bäumen als Sauerstoffbildner.
	<b>- Landschafts- und Ortsbild</b>	Das Ortsbild bliebe in seiner heutigen, sanierungsbedürftigen Form erhalten. Eine Umgestaltung des attraktiven Standorts wäre zukünftig aber in jedem Fall zu erwarten.
<b>2.3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	Die zukünftige Nutzung konzentriert sich auf einen bereits heute intensiv genutzten und fast vollständig versiegelten Standort. Bei den Minimierungsmaßnahmen handelt es sich vor allem um folgende Maßnahmen:  Intensive Nutzung der vorhandenen, fast vollständig versiegelten Landflächen zur Entwicklung eines orts- und landschaftstypischen Ensembles.  Anlage einer Plattform über dem Wasser zur Errichtung eines Restaurants. Rückbau einer vorhandenen Betonplattform und weiterer überbauter Landflächen in eine Größe von ca. 175 m <sup>2</sup> als naturnah gestaltete

		<p>Wasserfläche.</p> <p>Rückbau von diversen Stegen (270 m<sup>2</sup>) zugunsten eines umlaufenden Rundwegs mit Brücke und kleiner Aussichtsplattform. Nutzung und Ertüchtigung eines 90 m<sup>2</sup> großen Bestandsstegs als Bestandteil des umlaufenden Rundstegs.</p> <p>Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird über die Minimierungsmaßnahmen hinaus ein Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Timmendorfer Strand in einer Größenordnung von 542 m<sup>2</sup> erfolgen. Weiterhin ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 63 die Neuansiedlung von ca. 300 m<sup>2</sup> Schilf als Initialpflanzung aus lokalen Beständen vorgesehen. Landseitig ist die Anpflanzung von 6 heimischen, hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen.</p>
2.4	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, die Planung ist dem Ort angemessen.

<b>Zusätzliche Angaben</b>		
3.1	<b>Schwierigkeiten</b> bei der Zusammenstellung der Angaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Kreis Ostholstein - vom 29.10. und 31.10.2012:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Vor einer Berechnung des erforderlichen Ausgleichs ist eine Eingriffsminimierung in Bezug auf die Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Röhrichflächen zu prüfen. → Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan Nr. 63 berücksichtigt.</i></li> <li>▪ <i>Das mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten (besonders geschützte Arten oder streng geschützte Arten, sowie europäische Vogelarten) ist daher aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet und der Betroffenheit von Röhrichflächen durch eine faunistische Untersuchung zu überprüfen. → Dem Anspruch kommt die Gemeinde dahingehend nach, dass aufgrund der g. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am</i></li> </ul> </li> </ul>

		<p>26.11.2012 eine Begehung des Geländes durch den Dipl. Biologen Karsten Lutz durchgeführt wurde (siehe Anlage 3).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Hemmelsdorfer See und Umgebung“ gemäß Kreisverordnung vom 23.03.1961. → Es wurde zwischenzeitlich ein Antrag auf Entlassung gestellt. Der Umfang ist vorher mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein abgestimmt worden. Die Kreisverordnung zur 3. Änderung der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Timmendorfer Strand und Ratekau im (ehemaligen) Kreis Eutin (Hemmelsdorfer See und Umgebung) vom 18.09.2013 wurde am 21.09.2013 in den Lübecker Nachrichten Nord bekannt gemacht.</i></li> </ul>
<b>3.2</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung</b>	In der Bauphase ist insbesondere das Einhalten von Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Bau aller Bauwerke im und am Wasser zu überwachen. Die Anpflanzung und die Entwicklung aller Pflanzungen sind hinsichtlich der Pflanzenqualität und der fachgerechten Pflege zu überwachen.
<b>3.3</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<p>Die vergleichende Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, die bei einer „Durchführung der Planung“ bzw. „Nichtdurchführung der Planung“ zu erwarten sind, belegt, dass die Gestaltung des B-Plangebiets Nr. 63 landseitig mit leicht geringeren nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt verbunden ist als die Nichtdurchführung der Planung, was insbesondere auf der Qualitätssteigerung des Ensembles Fischereihof beruht.</p> <p>Wasserseitig ist mit einer höheren Beeinträchtigung bei Durchführung der Planung zu rechnen, was insbesondere aus der als Rundweg konzipierten Steganlage einschl. Nebenanlagen mit max. 650 m<sup>2</sup> Fläche (davon Ertüchtigung von ca. 90 m<sup>2</sup> Bestandssteg) resultiert. Die Auswirkungen sind wegen der kleinflächigen Beeinträchtigung des Gewässerbodens und der schlechten Wasserqualität, verbunden mit geringer Sichttiefe des Hemmelsdorfer Sees, dennoch nicht als erheblich einzustufen. Der Verlust einer ca. 131 m<sup>2</sup> großen, lichten Röhrichtinsel ist ausgleichbar.</p> <p>Für den Menschen besteht in der Umsetzung der Planung eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Standorts und eine Erweiterung des Erholungsangebots einschl. des Landschaftserlebens. Das Angebot</p>

		<p>wird für Familien, Ältere und Gehandicapte verbessert. Doch auch für die Dorfschaft bietet ein aufgewerteter Fischereihof hohes Potenzial als Treffpunkt und Veranstaltungsort.</p> <p>Die Beeinträchtigungen bestehen insbesondere im Verlust von ca. 131 m<sup>2</sup> Röhricht einschließlich der damit verbundenen Lebensraumverluste für die Pflanzen- und Tierwelt. Allerdings sind besonders geschützte oder gefährdete Arten nicht von der Maßnahme betroffen. Durch die Initialpflanzung von 300 m<sup>2</sup> Röhricht lokaler Herkunft soll der Eingriff ausgeglichen werden. Weiterhin sollen im Geltungsbereich des B-Plan 63 insg. 6 heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Außerdem ist die Wiederherstellung einer Wasserfläche durch Rückbau einer ca. 175 m<sup>2</sup> großen Betonplattform und weiterer versiegelter Landflächen geplant. Als ergänzender Ausgleich sollen 542 m<sup>2</sup> des Ökokontos der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Maßnahme angerechnet werden. Daher wird die Planung insgesamt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen.</p>
--	--	---

### Überschlägige Gesamteinschätzung:

	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
X	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
Sondergebiet Fischereihof	3.200 m <sup>2</sup>
Wasserfläche Fischereihof	7.010 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	430 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 10.640 m <sup>2</sup> (1,1 ha)

## 8.2 **Bauliche Nutzung**

Durch die Planung ändert sich die Anzahl der Wohnungen und Einwohner in der Gemeinde Timmendorfer Strand lediglich um eine Betreiberwohnung mit ca. 3 Einwohnern (vgl. Einwohnerdurchschnitt von 2,57 Einwohner je Haushalt in Hemmelsdorf aus dem Wohnplatzverzeichnis Schleswig-Holstein 1987).

## 9 **KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Es entstehen der Gemeinde Planungs-, Bau- und Ausgleichskosten.

## 10 **VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan Nr. 63, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26. September 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Timmendorfer Strand, 29.10.2013

(gez. Hatice Kara)  
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 63 trat am 12.12.2013 in Kraft.  
Die zusammenfassende Erklärung liegt seit dem 4. Oktober 2013 vor.