



Stand: 18. Juli 2022

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 65

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Niendorf westlich der Bundesstraße B 76, südlich der Kreisstraße K 1 bzw. der Straße „Brotener Straße“



Schlie ... Landschaftsarchitektur

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



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

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1   | <b>Ziel der Bauleitplanung</b> .....                                   | 3 |
| 2   | <b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....      | 3 |
| 2.1 | Rechtlich relevante Umweltbelange .....                                | 3 |
| 2.2 | Sonstige Umweltbelange .....   | 5 |
| 3   | <b>Dokumentation des Planverfahrens</b> .....                          | 7 |
| 4   | <b>Gründe des gewählten Planungsstandes</b> .....                      | 7 |
| 5   | <b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> ..... | 8 |

Bearbeiter:

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

Landschaftsplanung:  
**Urte Schlie**  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanerin

**Schlie ... Landschaftsarchitektur**



Seite 2 von 8

Plan: zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 65 der Gemeinde Timmendorfer Strand  
Stand: 18.07.2022

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

Am 30. Juni 2022 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand gefasst.

## 1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

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

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

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

## 2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

### 2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

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

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

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

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 festgestellt. Er stellt das Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „*Kläranlage*“ da (heute

im Sinne § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB – siehe Bild 1 in der Begründung zum Bebauungsplan).

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

Die Gemeinde verfügt über keinen verbindlichen Landschaftsplan.

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

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

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

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

Die Anbindung im Osten ist vorhanden. Sie dient jedoch als Parkplatz für die Bundesstraße. Da dieser in der Form nach den Aussagen des LBVs Lübeck vor Ort vom 05.06.2018 um keinen erforderlichen Parkplatz mehr handelt, wurde zwischenzeitlich eine Aufhebung des Parkplatzes von der Gemeinde beantragt bzw. der Erwerb der Fläche durch die Gemeinde.

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

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

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

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 2.2 Sonstige Umweltbelange

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

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

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

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

bewerten sind, dass sie einen ausreichenden Schutz für die dahinterliegenden Flächen gewährleisten.

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

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

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

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

Es sind keine detaillierten Kenntnisse über nach § 1 BArtSchV geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

Eine faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt, weil die Planung nur geringfügige Veränderungen der Ausprägung und Nutzung der bereits vorhandenen Siedlungsflächen vorsieht und für den Neubau nur Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung vorsieht. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten sind daher nicht bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass auf den bereits bebauten Flächen Arten der Siedlungsbiotope (Rasenflächen, Gehölzbestände) zu finden sind, die keine spezialisierten Lebensraumansprüche besitzen und anpassungsfähig sind.

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

### 3 DOKUMENTATION DES PLANVERFAHRENS

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

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

### 4 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

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

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

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

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

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

## 5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Da das Plangebiet bereits baulich vorbelastet ist, wurden keine Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben sich ergaben, deutlich.



Timmendorfer Strand, 05.08.2022

  
(Sven Partheil-Böhnke)  
Bürgermeister