

### **VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUR TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

für ein Gebiet in Timmendorfer Strand westlich von Hauptstraße, südlich der Klodtstraße und nördlich der Stettiner Straße  
- Hauptstraße 7 und 9 -



Auftraggeber:



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>2</b>	<b>Planbegründung .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB .....</b>	<b>6</b>
3.1	Einleitung .....	7
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, .....	7
3.3	Zusätzliche Angaben .....	10
<b>4</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>11</b>
5.1	Flächenbilanz .....	11
5.2	Bauliche Nutzung .....	11
<b>6</b>	<b>Kosten für die Gemeinde .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerk .....</b>	<b>12</b>

Bearbeiter:

Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

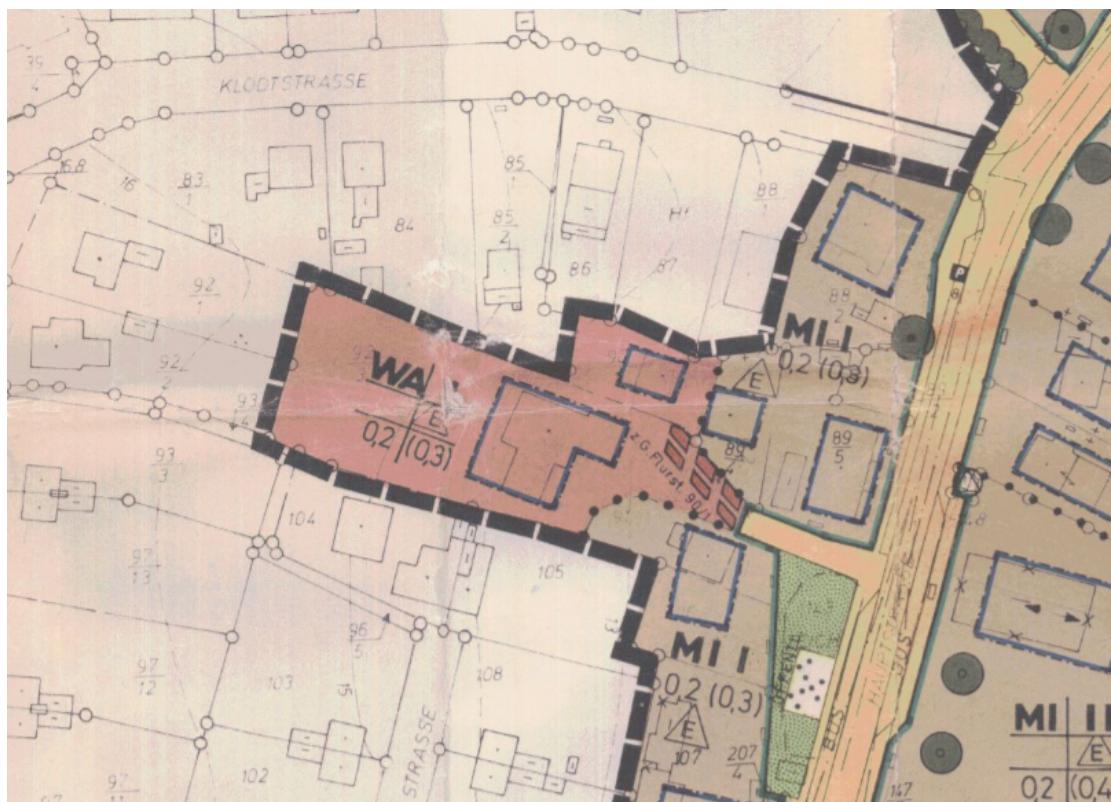
Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist eine Entreglementierung des Planungsrechts in Timmendorfer Strand. Ein Schritt dazu ist die Teilaufhebung dieses Plangebietes.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 40 trat am 04.05.1990 in Kraft. Danach gilt das Plangebiet

- als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3,
- zwei überbaubaren Grundstücksflächen sowie
- einer eingeschossigen zulässigen Einzelhausbebauung.

*Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 40*



*Bild 2: Auszug aus Google vom 09.01.2018 um 16 Uhr*



Eine Bebauung des Innenbereiches ist grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig. Die Gemeinde hat die Planungshoheit. Darüber ist es ihr nach § 8 Abs. 3 BauGB berechtigt, Bebauungspläne aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben. Keiner dieser Planungsformen ist eine „Ausnahme“.

Das Aufhebungsgebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße. Die Fläche ist kaum einsehbar von einer Gemeindestraße und hat daher keine besondere städtebauliche Bedeutung.

Zudem sind die angrenzenden Grundstücke, wie Stettiner Straße 2 und 3, die Hauptstraße 9, die Klodtstraße 3 oder 9 und auch die Danziger Allee 1 oder 5 bis 7 stark nachverdichtet und weitgehend geprägt von zweiten Baureihen. Somit ist die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes kaum noch im Einklang mit der angrenzenden Baustuktur.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine ortstypische Nachverdichtung möglich. Zwecks einer Entreglementierung des Planungsrechts in der Gemeinde Timmendorfer Strand, wird der Aufhebung ein Vorrang vor einer Änderung des Bebauungsplanes gegeben, weil durch diese eine ortstypische Bebauung weiter gesichert ist. Da es sich hier um eine bebaute Fläche handelt, deren Bebauung über zwei Wege neu geregelt werden kann, ist eine darüberhinausgehende Variantenuntersuchung nicht erforderlich, die noch über die aus dem folgenden Punkt 1.1.4 der Begründung hinaus geht.

Insgesamt wird somit ein städtebauliches Planungserfordernis für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 gesehen.

### 1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits sehr dicht bebaut (siehe Bild 2). Erkennbare Freiraumstrukturen oder schützenswerte Grünstrukturen haben sich hier nicht entwickelt.

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

### 1.1.4 Variantenuntersuchung

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

- liegt im Ort,
- ist durch unterschiedliche Baustrukturen vollständig um- und weitgehend bebaut,
- verweist auf keine städtebauliche Struktur, die zwingend planungsrechtlich zu sichern ist.

Somit gilt sie offensichtlich als „*Innenbereichsfläche*“ nach § 34 BauGB. Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung hat, bieten sich die Sicherung des bestehenden Baulandes und deren optimale Bebauung an dieser Stelle vorrangig an.

Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.11.2017
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	vom 03.05.2018 bis 06.06.2018
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 03.05.2018
x	Auslegungsbeschluss		26.06.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 18.07.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	vom 18.07.2018 bis 21.08.2018
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

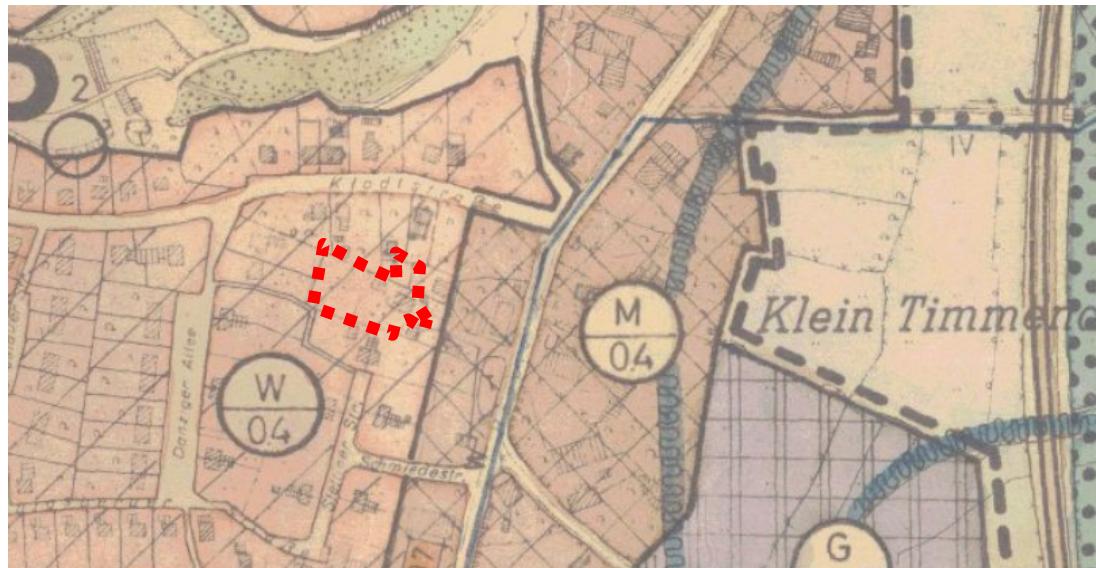
## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Kommunale Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „*Wohnbaufläche*“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).



*Bild 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan*



## **1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben**

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Aufhebungsgebiet liegt im südlichen Bereich von Timmendorfer Strand und zwar westlich von Hauptstraße, südlich der Klodtstraße und nördlich der Stettiner Straße. Es beinhaltet die Grundstücke Hauptstraße 7 und 9.

## **2 PLANBEGRÜNDUNG**

Nach dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist die Bebaubarkeit des Plangebietes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Somit wird der Bebauungsplan Nr. 40 für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ersatzlos aufgehoben.

## **3 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für diesen Bauleitplan folgenden Umfang und Detaillierungsgrad fest, der bei der Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 40.

### 3.1 Einleitung

#### 3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 40 liegt darin, das Planungsrecht in Timmendorfer Strand zu entreglementieren. Ein Schritt dazu ist die Aufhebung dieses Plangebietes.

#### 3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Folgende bekannte einschlägige Fachgesetze und Fachpläne betreffen das Plangebiet und treffen folgende Aussagen:

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) kennzeichnet Timmendorfer Strand zusammen mit Scharbeutz als „Unterzentrum“. Unter der Ziffer 2.2, Ziel 3 heißt es: „*Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken*“. Weiter heißt es unter Ziffer 2.5.2, Ziel 2: „*Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte (...)*.“ Somit ist die Planung im Sinne der Vorgaben des LEP's.

Nach dem Regionalplan II 2004 liegt das Plangebiet *im „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“*.

Weitere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

#### 3.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Aufhebungsgebiet liegt im südlichen Bereich von Timmendorfer Strand und zwar westlich von Hauptstraße, südlich der Klodtstraße und nördlich der Stettiner Straße. Es beinhaltet die Grundstücke Hauptstraße 7 und 9. Das Gebiet ist mit ein-geschossigen Gebäuden bebaut.

Durch die Planung werden voraussichtlich folgende Umweltmerkmale des Gebietes erheblich beeinträchtigt:

A Schutzwerte Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft/Klima:

Auswirkungen auf die g. Schutzwerte:

Der Bebauungsplan Nr. 40 lag vom 01.10.1986 bis zum 03.11.1986 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Damit gilt die BauNVO vom 01.10.1977.

Nach der BauNVO 1977 zählt gemäß § 19:

- nur die Gebäudefläche in die Grundflächenzahl und nicht die Terrassen und sonstigen Nebenteile eines Gebäudes,
- alle Keller- und Dachflächen in die Geschossflächenzahl.

Eine Regelung des Versiegelungsgrades fehlt. Somit darf ein Grundstück unbegrenzt durch Stellplätze etc. versiegelt werden.

Das Gebiet ist bereits stark bebaut (siehe Bild 2).

Die Planung ermöglicht folgende Versiegelung:

Lfd.-Nr.	Gebiet	Mögliche Bebauung (m <sup>2</sup> ) – zulässige Bebauung (m <sup>2</sup> ) =	Eingriff (m <sup>2</sup> ) zulässig neu
1	WA	2.400 m <sup>2</sup>	
		Gebäudeteile nach § 19 (2) BauNVO 960 m <sup>2</sup> - 480 m <sup>2</sup> =	480
		Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO: 480 m <sup>2</sup> - 1.170 m <sup>2</sup> * =	- 690
2			- 210

Theoretisch reduziert sich der nach § 34 BauGB zulässige Versiegelungsgrad um 210 m<sup>2</sup> für die Gesamtfläche, sobald eine Neubebauung erfolgen soll und sich damit der Bestandsschutz aufhebt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 bewirkt danach, dass die Fläche auf dem Grundstück Hauptstraße 7 im bereits eng bebauten Innenbereich mit Hauptgebäuden nachverdichtet werden kann. Allerdings reduziert sich der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad. Darüberhinausgehende bauliche wesentlichen Struktur- und Nutzungsänderungen sind nicht zulässig. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen.

Wechselgefüge zwischen den g. Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der Schutzgüter untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

## B Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

## C Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind:

Im Aufhebungsbereich ist zukünftig ein weiteres Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen möglich. Wie aus den Bildern 1 und 2 zu entnehmen ist, gibt es in der Umgebung vergleichbare dichte Baustrukturen. In Anlehnung an § 34 BauGB können zukünftig ähnliche Bauformen neu entstehen, weil sie bereits in der direkten Umgebung vorhanden sind. Danach wirkt sich die Aufhebung nicht wesentlich auf die Umgebung bzw. auf die Menschen verschlechternd aus.



D Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind:

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht in der Umgebung.

E Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

In dem Aufhebungsbereich ändern sich die Emissionen bzw. Abwasserentsorgungsformen gegenüber dem heutigen Zustand nicht. Abfälle werden nicht verursacht.

F Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer und effizienter Umgang mit Energie:

Nach der Aufhebung regelt der § 34 BauGB die Bebauung des bereits weitgehend bebauten Gebiets und somit auch die Zulässigkeit von erneuerbaren Energien.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 3.2.1A

H Wechselwirkungen zwischen Tiere, Boden und Wasser den einzelnen Belangen des Umweltschutzes:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar. Es ergeben sich nach Einschätzung der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

**3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Landschaft, biologische Vielfalt, Wasser, Luft und Klima sowie Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Durch die Aufhebung ist eine weitere Baufläche möglich in einem Bereich, der innerhalb eines dicht bebauten Ortes liegt und somit bereits stark vorbelastet ist. Allerdings reduziert sich der zulässige Gesamtversiegelungsgrad. Daher ist diese Planung einer Nullvariante vorzuziehen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Alle Schutzgüter werden nicht berührt. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie: Die Fläche ist erschlossen und vollständig bebaut. Die Ver- und Entsorgung der Fläche erfolgt somit auch zukünftig in unveränderter Form.

### **3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes verändert sich die Bebaubarkeit um ein Gebäude geringfügig. Die Nutzung gegenüber dem jetzigen Planungsrecht ändert sich nicht.

Darüberhinausgehende Verdichtungen oder über die bisherige Baustuktur hinausgehende Bebauungen sind in dem vorhandenen Baugebiet nach § 34 BauGB nicht möglich. Daher erzeugen die Aufhebungen keinen erhöhten Ausgleichsbedarf. Somit sind keine eingriffsmindernden Maßnahmen erforderlich.

### **3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind**

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

- liegt im Ort,
- ist durch unterschiedliche Baustrukturen vollständig um- und weitgehend bebaut,
- verweist auf keine städtebauliche Struktur, die zwingend planungsrechtlich zu sichern ist.

Somit gilt sie offensichtlich als „*Innenbereichsfläche*“ nach § 34 BauGB. Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung hat, bieten sich die Sicherung des bestehenden Baulandes und deren optimale Bebauung an dieser Stelle vorrangig an.

Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Betracht.

## **3.3 Zusätzliche Angaben**

### **3.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die Gemeinde führte eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detailierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet.

Schwierigkeiten:

- wird ergänzt nach den Planverfahren -.



### **3.3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB); Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Diese Planung wirkt sich nicht auf die Baustuktur und auf die möglichen Nutzungen im Plangebiet nicht wesentlich aus. Geschützte Grün-, Freiraum- oder Biotopstrukturen sind hier nicht vorhanden. Daher ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

### **3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Ziel der Planung besteht darin, den Bebauungsplan Nr. 40 aufzuheben. Die Flächen sind bereits bebaut. Eine bauliche Entwicklung dieses Gebietes sichert zukünftig der § 34 BauGB, der nur eine Bebauung zulässt, die sich in die Art und dem Maß der angrenzenden Bebauung einfügt.

Bedingt durch die vorhandene Situation ist eine erhebliche Beeinflussung der Umwelt durch diese Aufhebungen nicht zu erwarten.

## **4 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind in einem Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

## **5 STÄDTEBAULICHE DATEN**

### **5.1 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst insg. 2.410 m<sup>2</sup> (0,2 ha).

### **5.2 Bauliche Nutzung**

Durch die Planung ist auf Grundlage des § 34 BauGB eine Nachverdichtung möglich. Daher erhöht sich die Anzahl der möglichen Wohnungen in Timmendorfer Strand um mindestens eine.

## **6 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Der Gemeinde entstehen Planungskosten.



## VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevorstehung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Timmendorfer Strand,

(Robert Wagner)  
Bürgermeister

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde am ..... wirksam.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem ..... vor.

