

Stand: 23. Juni 2020

NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUR 6. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet südlich der Bundesstraße 76, westlich der Landesstraße 181, bzw. für die Bebauung am Vogelsang und der Hauptstraße



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	12
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	13
2	Begründung der Planung	14
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	14
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	19
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein	19
2.4	Erschließung	19
2.5	Grünplanung	20
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	21
3	Emissionen und Immissionen	21
4	Ver- und Entsorgung	22
5	Hinweise	22
5.1	Bodenschutz	22
5.2	Altlasten	22
5.3	Archäologie	23
5.4	Denkmalschutz	23
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
7	Städtebauliche Daten	24
7.1	Flächenbilanz	24
7.2	Bauliche Nutzung	24
8	Kosten für die Gemeinde	24
9	Verfahrensvermerk	24

Anlage: Schalltechnische Untersuchung von LÄRMKONTOR GmbH Hamburg vom 29.05.2020, Berichtsnummer LK 2020.072.1

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

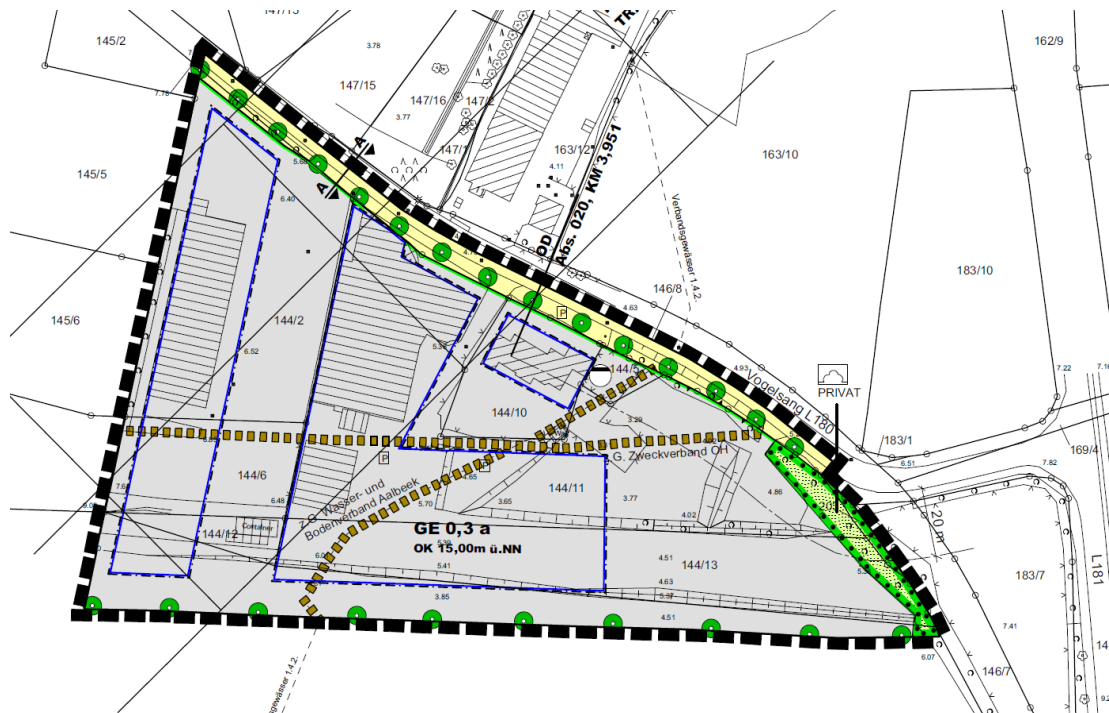
Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt für das Plangebiet, mit Ausnahme der südöstlichen Grundstücke, ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 40 (gilt ab 04.05.1990)



Für die südöstliche Ecke gilt die 3. Änderung, die hier ein Gewerbegebiet ausweist.

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 40, 3. Änderung (gilt ab 14.01.2016)



Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Gebietes planungsrechtlich vorzubereiten.

In dem Zuge soll der Bereich so angepasst werden, dass hier die Entwicklung einer gebietstypischen Mischstruktur gesichert und gestärkt wird. Gleichzeitig sollen Zweitwohnungen planungsrechtlich eingegrenzt werden.

Darüber hinaus sollen noch die vier Grundstücke im Nordwesten mit in das Plangebiet einbezogen werden, da es vergleichbare Strukturen hat, wie die gegenüberliegende Bebauung, und nur nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt wird.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

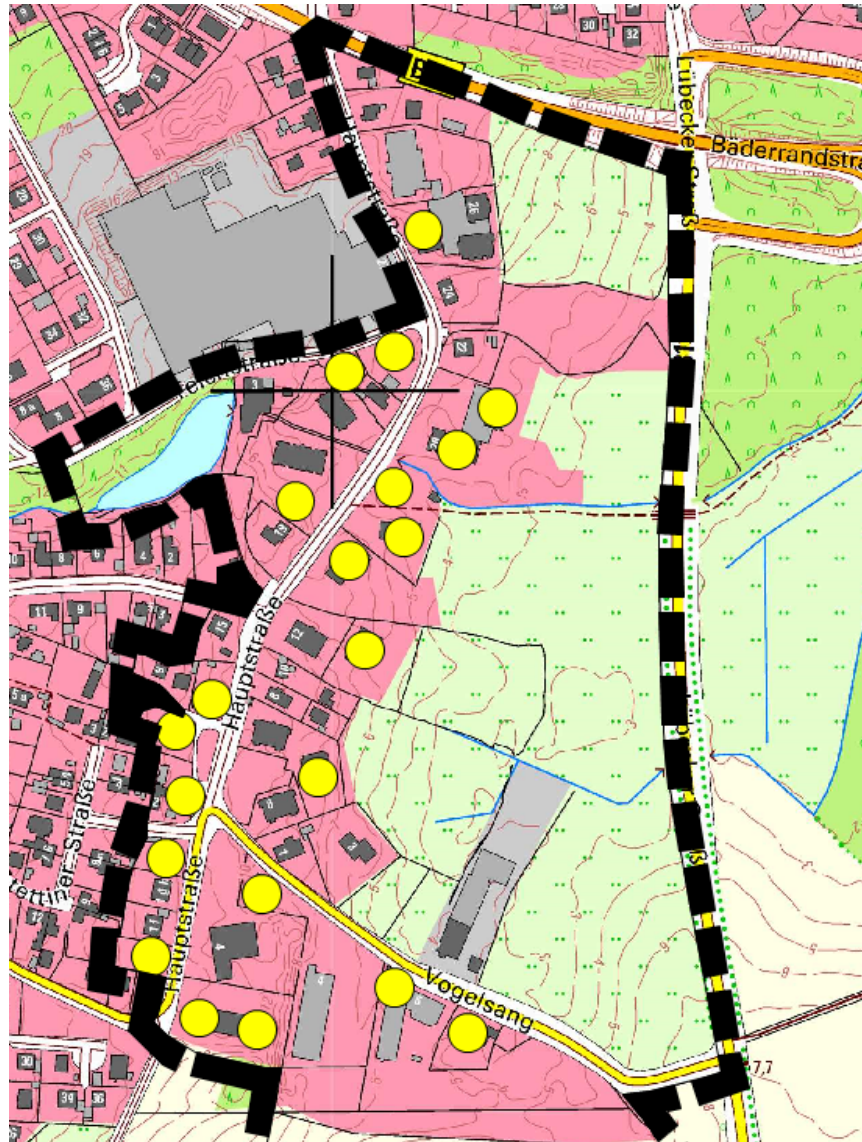
Das Gebiet ist gekennzeichnet durch massive und kleinteilige Bauformen. Es beinhaltet im Südosten einen Gewerbebetrieb. Im Westen grenzt ein weiterer Gewerbebetrieb an. Zudem wird durch die Landesstraße L 180 gekreuzt. Somit zeigt sich vor Ort eine Mischstruktur.

Mischgebiete im Sinne § 6 BauNVO dienen einer gleichstarken Mischung durch Wohnen und Gewerbe, um belebte Ortstrukturen zu schaffen.

Eine Überprüfung durch die Gemeinde ergab jedoch (siehe Bild 3), dass es im Plangebiet kleinere Läden und Gewerbebetriebe aller Art gibt, denn dieser Bereich ist weiter von der Ostsee entfernt gelegen und daher im Kaufpreis noch nicht ganz so teuer. Daher gibt der Bereich den Bewohnern von Timmendorfer Strand noch die Möglichkeit, hier Gewerbe- und Wohnen gemeinsam entwickeln zu können.

Eine gleichmäßige Mischung fehlt jedoch. Somit sind die Grundvoraussetzungen für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht mehr erfüllt.

Bild 3: Gewerbeanmeldungen am 15.02.2018 (gelbe Punkte)



Das hat die Folge, dass baurechtlich eine Entwicklung des Gebiets momentan nur noch begrenzt genehmigungsfähig ist.

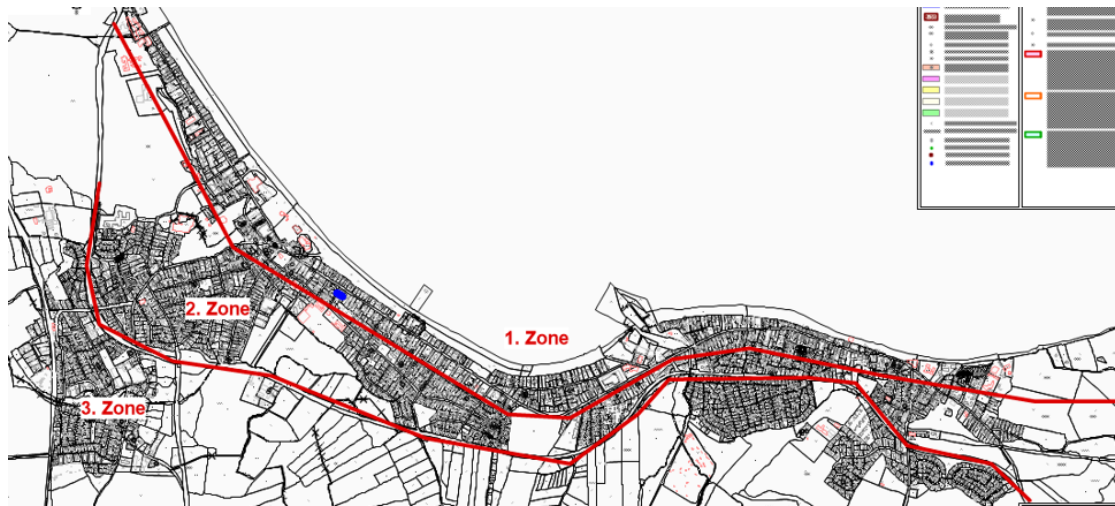
Bei der Überplanung des Gebietes ist zudem die städtebauliche Zielstellung der Gemeinde von Bedeutung. Die Ortslagen Timmendorfer Strand und Niendorf liegen an der Ostsee. Somit hat der Tourismus nach wie vor für die Orte eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung der Orte besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich (= 1. Zone) – also die erste Reihe zwischen Meer und beidseitig der Strandstraße und der Strandallee - dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang

zum Meer. Zulässig sind hier nur Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie.

2. Die zweite Zone schließt sich den Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 76. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich westlich bzw. südlich der B 76. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc., vorhalten zu können.

Bild 4: Zonierung vom 30.11.2017



Die beschriebene städtebauliche Gebietsstruktur soll aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin beibehalten und in seiner Systematik vervollständigt werden.

Das Plangebiet liegt somit in der Zone 3. Ferienwohnungen bestehen hier bereits im großen Umfang, die nach Rechtslage den Gewerbebetrieben oder Beherbergungsbetrieben anzurechnen sind.

Allerdings besteht im Süden eine Freifläche, die vorrangig für den gemeindlichen Wohnbedarf entwickelt werden soll. Auch sind in der südöstlich angrenzenden Fläche (= ein Gewerbebetrieb) zukünftig Umstrukturierungen zu erwarten. Um hier eine für die Gemeinde bedarfsgerechte Entwicklung abzusichern, werden für diesen Gesamtbereich zukünftig Zweit- und Ferienwohnungen ganz ausgeschlossen.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Nebenwohnungen einzugrenzen. Stattdessen gelten sie als „Wohnungen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht handelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Abs. 1 Nr.5 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „Nebenwohnungen“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „Nebenwohnungen“. Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig einzugrenzen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

Somit kann festgestellt werden, dass das Gebiet übergeordnet dem Wohnen dient und untergeordnet dem Gewerbe. Es liegt somit eine „*Mischnutzung von ungleichem Gewicht*“ vor. Gleichzeitig ist dieses Gebiet durch seine Lage höheren Immissionen ausgesetzt, die hinnehmbar bleiben sollen, um den Bereich auch weiter bedarfsgerecht entwickeln zu können. Die Schaffung von nur schützenswerten Wohnstrukturen ist in der Stelle von Timmendorfer Strand nicht gewünscht.

Aus diesem Grund besteht der städtebauliche Bedarf dahingehend, die gemeindlichen Ziele durch die Umwandlung des Mischgebietes nach § 6 BauNVO, und eines Teilbereiches des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, in ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO abzusichern. Zugleich soll das Gebiet um die Flächen im Nordosten ergänzt werden, welches vergleichbare Baustrukturen aufweist.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Plangebietes darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplan Nr. 40 und seiner 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 gebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerecht Nutzungsabsicherung und Ergänzung der vorhandenen Baustruktur.

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 Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- bereits baulich genutzt ist,
- direkt erschlossen ist und
- zur zentralen Ortslage von Timmendorfer Strand gehört,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Wohn- und Gewerbebestandort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebennahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		23.06.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.07.2020 – 31.08.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.07.2020 – 31.08.2020
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	



1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie erhöht zwar die zulässige Versiegelung durch Gebäude. Flächenversiegelungen durch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nach der hier für den Bebauungsplan Nr. 40 geltenden BauNVO bereits ohne Begrenzung zulässig und auch entsprechend umgesetzt worden (siehe die hier anzuwendende BauNVO 1977, da die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10.1986 bis zum 03.11.1986 erfolgte).

Auch lässt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 eine 80 % Bebauung und Versiegelung der Fläche zu.

Die Erweiterungsfläche hat sich bisher vergleichbar, wie der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40, entwickelt.

Insgesamt führt die Planung zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Der Bereich des Plangebietes ist weitgehend bebaut. Die Fläche liegt in Timmendorfer Strand. Das Gebiet kann bereits nach § 34 BauGB sowie über den Bebauungsplan Nr. 40 und seiner 3. Änderung vollständig bebaut werden. Da die Erweiterung ursprünglich nach § 34 BauGB bebaut und genutzt wurde sowie der Bebauungsplan Nr. 40 vor 1990 in Kraft trat, gelten hier keine Einschränkung des Versiegelungsgrades. Die 3. Änderung lässt eine 80 %ige Bebauung und Versiegelung zu. Somit kann das Gebiet bereits heute uneingeschränkt mit Nutzungen i. S. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) versiegelt werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13 BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO, die nicht schon jetzt zulässig ist.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier zu. Daher folgt die „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB):

1. Der Fragebogen sollte mit JA oder NEIN beantwortet werden und hat Platz für zusätzliche Anmerkungen und Hinweise (z. B. zu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen), die immer dann gegeben werden sollten, wenn eine Frage mit JA beantwortet wurde.
2. Der Fragebogen sollte auf der Basis von vorhandenen Informationen ausgefüllt werden; es sollten keine zusätzlichen Studien und Untersuchungen durchgeführt werden.
3. Die Anzahl der mit "JA" beantworteten Fragen ist nicht entscheidend für die Frage, ob eine UVP durchgeführt werden soll; dies kann neben der inhaltlichen Bewertung lediglich als ein Indiz für die Abwägung zu werten sein.

A. Angaben zum Vorhaben				
		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1,2 und 3)
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;		x	
			x	

1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		x	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;		x	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;		x	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		x	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		X	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		x	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		x	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		x	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		x	
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		x	

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	
2.6.5	ein gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,		x	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,		x	
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		x	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,		x	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		x	

Im Ergebnis der *Vorprüfung für die 6. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 40* konnten erhebliche Umweltauswirkungen nicht festgestellt werden.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

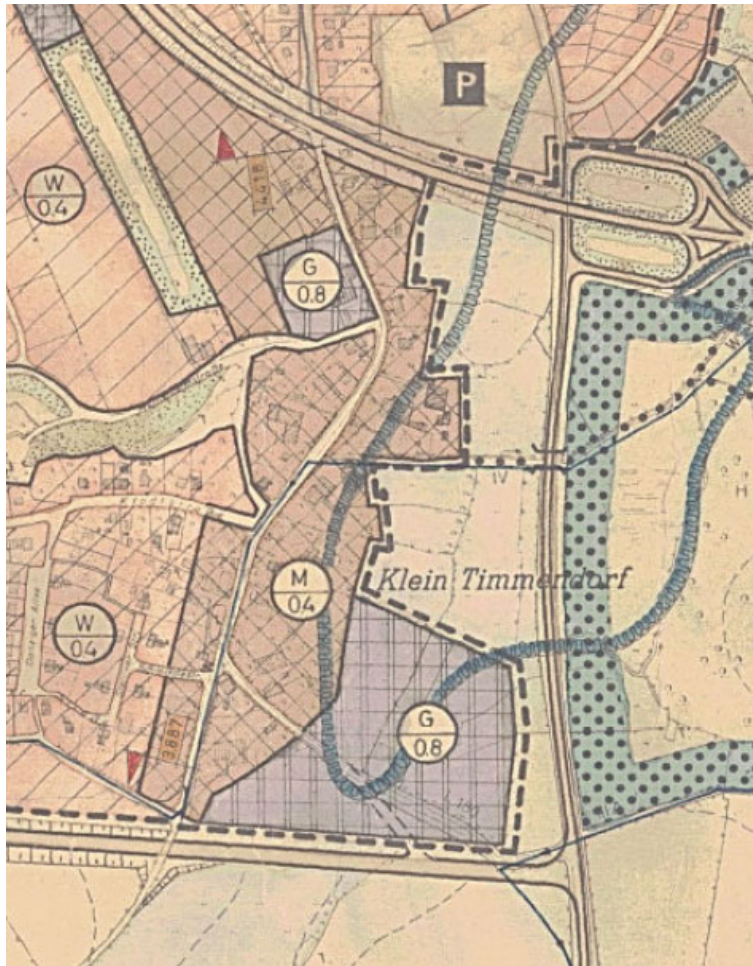
Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden. Wie dem Punkt 1.1.5 zu entnehmen ist, wurde der Punkt im Vorwege durch die Gemeinde geprüft. Hinweise dazu wurden nicht festgestellt.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für den südöstlichen Bereich eine Gewerbefläche da, die ca. 20.000 m² des Plangebietes betrifft. Zudem empfiehlt er eine Grundflächenzahl von 0,4. Hier wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung für erforderlich gehalten.

Bild 5: Auszug Flächennutzungsplan



1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 40 seit dem 04.05.1990. Dieser setzt im Plangebiet „Mischgebiete“ nach § 6 BauNVO fest. Über die seit dem 14.01.2016 geltende 3. Änderung wurde im Südosten ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage sowie die Erhöhung der Baudichte auf den Grundstücken. Sie führt zu

keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 - mit seinen 5 Änderungen - untersucht worden sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Timmendorfer Strand und zwar südlich der Bundesstraße 76, westlich der Landesstraße 181, bzw. für die Bebauung am Vogelsang und der Hauptstraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist sehr vielfältig bebaut. Klare städtebauliche Strukturen sind nicht erkennbar. Auch wurde häufig abweichend vom Bebauungsplan gebaut.

Bild 6: Bestand (eigene Fotos vom 20.04.2020)





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von fast allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 und seiner 3. Änderung werden mit der 6. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel, sowie in Anpassung an die in der Umgebung dominierenden tatsächlichen Nutzungen, wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Somit wird ermöglicht, dass sich Gewerbe und Wohnungen in einem „nichtgleichen“ Verhältnis entwickeln können, aber trotzdem noch eine Gewerbeentwicklung möglich bleibt in einem Bereich, der durch seine von der Ostsee abgewandten Lage noch finanzierbar für die Bürger der Gemeinde ist.

Es wird darauf verwiesen, dass die BauNVO abschließend ist. In § 6a ist definiert, was in einem MU-Gebiet zulässig ist. Erfolgt eine einseitige Entwicklung, hat die zuständige Baugenehmigungsbehörde nach § 15 BauNVO die Möglichkeit, Baugenehmigungen zu untersagen. Weitergehende Festsetzungen sind rechtlich somit nicht zulässig.

Im Übrigen definiert die Gewerbeordnung (GewO) den Begriff des Gewerbebetriebs nicht. Eine nähere Beschreibung findet sich aber in § 15 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG). Eine:

- selbstständige,
- nachhaltige Betätigung,
- die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und
- die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt ist danach Gewerbe, wenn diese Betätigung nicht nach § 13 oder § 18 Einkommensteuergesetz (EStG) als Ausübung
- von Land- und Forstwirtschaft (§ 13 EStG)
- eines freien Berufs (§ 18 Abs.1 Nr.1 EStG)
- einer sonstigen selbstständigen Arbeit (z.B. Verwaltung eigenen Vermögens - § 18 Abs.1 Nr. 3 EStG)) anzusehen ist.

Gewerblich sind zum Beispiel:

- Betriebe des Handwerks (siehe dazu HGB, welches festlegt, welche Betriebe in die Handwerksrolle einzutragen sind. Dazu zähle auch Kleinunternehmen, wie ein Friseur oder Fußpflege etc.) und der Industrie
- Handelsbetriebe
- Vermittlungstätigkeiten (z. B. des Maklers oder Handelsvertreters)
- Gaststättenbetriebe.

Außerdem sind Gewerbebetriebe kraft Rechtsform:

Kapitalgesellschaften wie die Aktiengesellschaft (AG) und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) (§ 2 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz - GewStG).

Das heißt, ein Gewerbebetrieb besteht, wenn bestimmte Voraussetzungen nach dem EStG erfüllt sind. Anforderungen an eine Flächengröße gibt es nicht. So zählen ein kleines Büro für *einen* Makler oder einen Handelsvertreter, der nur zu Kunden fährt, bereits als „Gewerbebetrieb“.

Im Ort sind viele Bürger ansässig, die aus ihrer Wohnung ein „Gewerbe“ betreiben. Dies ist möglich, weil ein sehr guter Internetausbau besteht. Diese Struktur soll somit weiter gefördert werden.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für

Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem MU-Gebieten ausdrücklich zukünftig untersagt.

Zulässig bleiben nur "*Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5*", wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.

Im MU-12-Gebiet sind ca. 100 - dringend benötigte bezahlbare - Wohnungen, in verschiedenen Größen, für die Bewohner der Gemeinde geplant. Dafür werden höherer Geschossigkeiten zugelassen, als diese ansonsten üblich in der Umgebung sind. Damit diese Wohnungen dann tatsächlich gebaut werden, werden nur für dieses Gebiet Ferienwohnungen als Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe aller Art ausgeschlossen, genauso wie ein Hotel als Beherbergungsbetrieb.

Im MU-11-Gebiet sind baulichen Entwicklungen noch möglich. Da die Lage vergleichbar ist mit dem MU-12-Gebiet, werden bezüglich der Wohnentwicklung hier die gleichen Kriterien angesetzt, wie beim MU-12-Gebiet.

Der Bau hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Die Zulässigkeit der übrigen Nutzungen regelt § 6a BauNVO. Ein städtebaulich begründetes Erfordernis für die Festsetzung zusätzlicher Regelungen besteht nicht.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen ein- bis dreigeschossige Wohngebäude, obwohl der Ursprungsplan nur maximal zweigeschossige Baukörper zulässt.

Hier wird jedoch auf die Tatsache verwiesen, dass viele dreigeschossige Gebäude entstanden, weil bei einer Bebauung, die bis zur Inkraftsetzung der Landesbauordnung 2017 (LBO) erfolgte, im Dachgeschoss unbegrenzt Geschosse eingezogen werden konnten, wenn sie nach der damaligen Definition nicht als Vollgeschosse – gegenüber dem darunterliegenden Geschoss – galten. Nach der heutigen geltenden LBO ist nur noch ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Entsprechend erfolgt eine Anpassung der Geschossigkeiten an den Bestand.

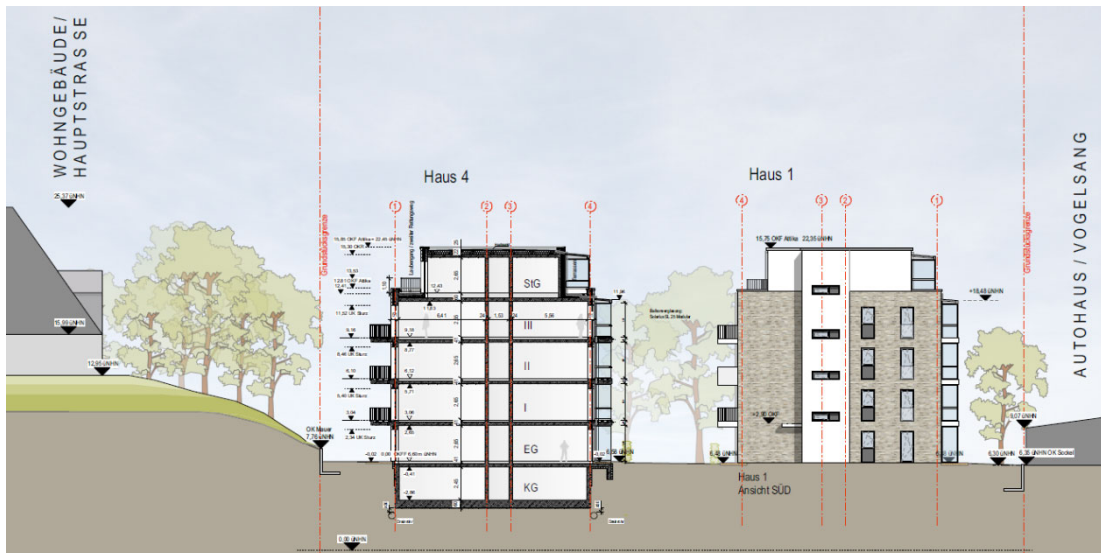
Allerdings stehen im Gebiet noch drei reetgedeckte Häuser, die eingeschossig sind und einen 12 m Abstand zu Gebäuden mit einer harten Bedachung bedürfen. Diese sollen erhalten bleiben, da sie eine die historische Baukultur des Ortes noch aufzeigen.

Eine Ausnahme von der Geschossigkeit bildet das MU-11-Gebiet. Hier sind ca. 100 notwendige und finanzierbare Wohnungen für die Bürger der Gemeinde geplant. Da



das westlich angrenzende Grundstück bis zu 5 m höher liegt, und das Gebäude Hauptstraße 4 eine Firsthöhe von 27,40 m über Normalhöhennull (NHN) hat, wird festgesetzt, dass das MU-11-Gebiet - eine ca. 5 m geringere Firsthöhe - von 22,50 m über NHN haben darf bei 4 Vollgeschossen. So entsteht eine Staffelung der Bauhöhe von West nach Ost.

Bild 7: Geländeschnitt von SKAI Architekten Hamburg vom 16.04.2020



Die Fortsetzung dieser Struktur – als Staffelung – wird nach Osten – vorbereitend fortgesetzt.

Dadurch, dass bereits hohe Bauformen in der Umgebung vorhanden sind, entstehen keine wesentlichen neuen Eingriffe in das Landschaftsbild. Zudem plant die Gemeinde südlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet, so dass diese Bebauung nicht lange den Ortsrand dominieren wird. Daher wird die Höhenentwicklung an dieser Stelle für städtebaulich vertretbar gehalten.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung dieses Gebietes. Um das zu ermöglichen, wird für fast alle Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl geht von einer 50 %igen Bebauung der Grundstücke durch Hauptgebäude je Geschoss aus. Da, wo bereits dreigeschossige Bauweisen vorhanden sind, erfolgt daher eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,50. Ansonsten dominiert die Zweigeschossigkeit mit einer Geschossflächenzahl von 1,00.

Von diesen städtebaulichen Grundstrukturen werden in folgenden Baugebieten abgewichen:

- **MU-2-Gebiet:** Die überbaubare Grundstücksfläche liegt im Bauverbotsstreifen von 20 m zur angrenzenden Bundesstraße. Hier erfolgt daher nur eine reine Bestandssicherung.
- **MU-4-Gebiet:** Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde und soll für die Unterbringung sozialer Anlagen dienen. Daher wird für den

Bereich eine optimale Baufreiheit eingeräumt, um den gemeindlichen Bedarf hier unterbringen zu können.

- MU-5-Gebiet: Hier erfolgt eine Bestandssicherung des reetgedeckten Hauses mit der Zulassung einer rückwertigen Erweiterung, die das städtebauliche Gesamtgefüge nicht beeinflussen darf.
- MU-7-Gebiet: Das Grundstück ist durch Wasser- und Verkehrsflächen unwirtschaftlich geschnitten. Daher ist eine hohe Bauausnutzung hier nicht möglich.
- MU-9-Gebiet: Hier erfolgt eine Bestandssicherung des reetgedeckten Hauses mit der Zulassung einer rückwertigen Erweiterung, die das städtebauliche Gesamtgefüge nicht beeinflussen darf.
- MU-10-Gebiet: Das Grundstück dient einem handwerklichen Ausbildungsbetrieb für die Ausbildung selbst und die Unterbringung der Auszubildenden. Daher wird für den Bereich eine optimale Baufreiheit eingeräumt, um den bedarfsgerechten schulischen Bedarf hier unterbringen zu können.
- MU-17-Gebiet: Hier erfolgt eine Bestandssicherung des reetgedeckten Hauses mit der Zulassung einer rückwertigen Erweiterung, die das städtebauliche Gesamtgefüge nicht beeinflussen darf.

Die Bauflächen MU-1, 3, 4, 6, 8, 10-16 und 18-20-Gebiet sollen stärker bebaut werden können. Gleichzeitig ist es Ziel der Gemeinde, dass der ruhende Verkehr auf den Grundstücken untergebracht wird. Um das rechtlich zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden dürfen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits dargelegt, sind in der Umgebung des Plangebietes diverse Baustrukturen vorhanden. Städtebaulich ist daher auf dem Grundstück alles denkbar; ein Einzelhaus genauso wie ein kompakter Baukörper. Daher erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Abgewichen wird nur im MU-11-Gebiet. Hier hat die 3. Änderung bereits eine abweichende Bauweise zugelassen, die Gebäude von über 50 m Länge ermöglicht. Um die bestehende Gewerbenutzung abzusichern, wird diese Festsetzung fortgeführt.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen nur für die Nutzung durch Terrassen oder Balkone ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig ist.

Die 3. Änderung lässt für das MU-11-Gebiet die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 0,8 zu, wenn sie als Abstell-, Lager- oder Rangierflächen



dienen. Damit Gewerbeflächen sich im Plangebiet real ansiedeln bzw. weiter betrieben werden können, wird diese Festsetzung für sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO übernommen, und zwar mit der Neudefinition, dass diese Grundflächen als ebenerdige Gewerbeflächen dienen müssen, wie als Abstell-, Lager-, Rangier- oder Verkaufsfläche.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Immissionsschutz und die Festsetzungen von Leitungsrechten werden über Festsetzungen nach dem BauGB geregelt. Deren städtebauliche Begründungen erfolgen in den fachspezifischen Punkten.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein

Die Umgebung des Plangebietes und im Gebiet selbst sind keine klaren städtebaulichen Strukturen erkennbar, die es gilt, städtebaulich zu sichern. Daher beinhaltet die Planung nur folgende Festsetzungen:

- 1) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- 2) Dachmaterialien: Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen. Ausgenommen sind die überbaubaren Grundstücksflächen, die in Teil A: Planzeichnung, mit "R" gekennzeichnet sind. Hier sind nur Reeteindeckungen zulässig. Flachdächer der Hauptgebäude sowie die Dächer von Carports und Garagen sind nur als Grasdächer zulässig.
- 3) Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind je Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Hier wird die ehemals geltende Vorgabe des Stellplatzerlasses übernommen bzw. weitergeführt um die Straßen frei vom privaten ruhenden Verkehr zu halten.

2.4 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 40 - mit seinen 5 Änderungen - erfolgen folgende Änderungen der Erschließung:

- Zwischen dem MU-2- und dem -4-Gebiet werden zwei neue Zufahrten vorgesehen. Sie sollen einer zukünftigen Erschließung der östlich angrenzenden Fläche dienen.
- Nördlich des MU-3-Gebietes ist ein neuer Parkplatz geplant. Er dient der Unterbringung des ruhenden Besucherverkehrs im Plangebiet und für das östlich geplante Baugebiet.
- Über das MU-11-Gebiet verläuft eine Leitung des Zweckverbandes Ostholstein. Hier ist eine Umverlegung vorgesehen. Der neu geplante Verlauf wird über ein Geh-, Fahr- und leitungsrecht abgesichert.



Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40
- mit seinen 5 Änderungen - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung übernimmt die Grün- und Wasserflächen aus dem Ursprungsplan.

An Bestand werden die Bäume gesichert, die sich heute als „*ortsbildprägend*“ darstellen.

Die anzupflanzenden Bäume im MU-11- und -12- Gebiet sind in der Form in der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgegeben. Diese Baumreihe ist nach Westen vorzuführen, um hier einen einheitlichen Ortsrand zu erhalten.

Auf die Baumfestsetzungen der 3. Änderung am Vogelsang / L 180 wird verzichtet, da sie nicht vorhanden sind bzw. weil die Straße sehr eng ist. Eine weitere Einengung durch Pflanzstreifen erscheint verkehrssicherungstechnisch kaum umsetzbar.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem 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.

Arten und Lebensgemeinschaften: Wie im Punkt 1.1.6 bereits dargelegt, kann das Gebiet bereits über den Bebauungsplan Nr. 40 und seiner 3. Änderung vollständig bebaut werden. Da der Bebauungsplan Nr. 40 vor 1990 in Kraft trat, gilt hier keine Einschränkung des Versiegelungsgrades. Das dein Großteil vieler Grundstücke tatsächlich mit Stellplätzen, Tiefgaragen und deren Zufahrten versiegelt sind, wird vor Ort sehr deutlich und auch dem Bild 6. Diese Versiegelung ist der Tatsache geschuldet, dass bereits jetzt hier eine Hohe Bau- und Wohnungsdichte vorhanden ist, die nach dem bis vor kurzem geltenden Stellplatzerlass ein Stellplatz pro Wohnung nachweisen mussten und das rechtlich auch konnten.

Die 3. Änderung lässt eine 80 %ige Bebauung und Versiegelung zu.

Somit können von den 73.310 m² Urbanen Gebiet bisher:

$$\begin{aligned} \text{§ 34 BauGB und B-Plan 40 Fläche} &= 68.440 \text{ m}^2 \times 1,0 = 68.440 \text{ m}^2 \text{ und} \\ \text{B-40-3 Fläche} &= 19.580 \text{ m}^2 \times 0,8 = 15.660 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



Versiegelt werden = 84.100 m²

Nach den neuen Festsetzungen können versiegelt werden:

Straße neu = 1.170 m² x 1,0 = 1.170 m²

MU-1, 3, 4, 6, 8, 10-16 und 18-20-Gebiet = 84.480 m² x 0,9
= 76.030 m²

MU-2, 5, 7, 9, 17-Gebiet = 2.370 m² x 0,5 = 1.190 m²

Versiegelt werden = 78.390 m²

Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 führt zu einer Reduzierung der zulässigen Versiegelung um 5.710 m². Die Planung verursacht somit keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 lässt einen neuen Baukörper am südlichen Ortsrand von 22,5 m über NHN zu. Im Westen steht jedoch bereits ein Gebäude mit einer Höhe von 27,40 m über NHN. Im Osten sind Gewerbebauten bis 15 m über NHN zulässig. Die Planung verursacht somit keine wesentliche Änderung des Ortsbildes. Auch wird der Ortsrand nicht verändert. Somit entstehen keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich öffentliche Spielflächen.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

- Siehe Anlage Immissionsgutachten -

Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Art und Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 40 - mit seinen 5 Änderungen - verwiesen.

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. Im MU-11-Gebiet befanden sich Altlasten, die kürzlich ausgehoben worden sind. Weiter Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Hinweis: Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen

Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln —, (Stand 2003). Sofern für die Anlage von Baustraßen und Lagerflächen Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.3 Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.4 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt für das MU-5-Gebiet ein denkmalgeschütztes Haus fest. Dieses wird übernommen.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht vorgesehen.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Urbanes Gebiet	88.020 m ²
Wasserfläche	130 m ²
Grünflächen	3.160 m ²
Verkehrsfläche	15.130 m ²
Gesamt	106.440 m²

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet die Erhöhung von Wohnungszahlen vor, aber auch die Verdichtung von gemeindlichen und gewerblichen Nutzungen.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 6. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Timmendorfer Strand,

(Robert Wagner)
Bürgermeister

Die 6. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 trat am in Kraft.

