

Stand: 25. März 2021

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für ein Gebiet in Timmendorfer Strand für den Kreuzungsbereich
Timmendorfer Platz / Kurpromenade



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	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	Begründung der Planung	7
2.1	Erschließung	7
2.2	Grünplanung	8
2.3	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	9
3	Emissionen und Immissionen	9
4	Ver- und Entsorgung	9
5	Hinweise	10
5.1	Bodenschutz	10
5.2	Altlasten	10
5.3	Archäologie	10
5.4	Sicherheit der Schifffahrt	11
5.5	Hochwasserschutz	11
5.6	Denkmalschutz.....	11
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
7	Städtebauliche Daten	12
7.1	Flächenbilanz	12
7.2	Bauliche Nutzung	12
8	Kosten für die Gemeinde	12
9	Verfahrensvermerk	12

Bearbeiter:

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



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

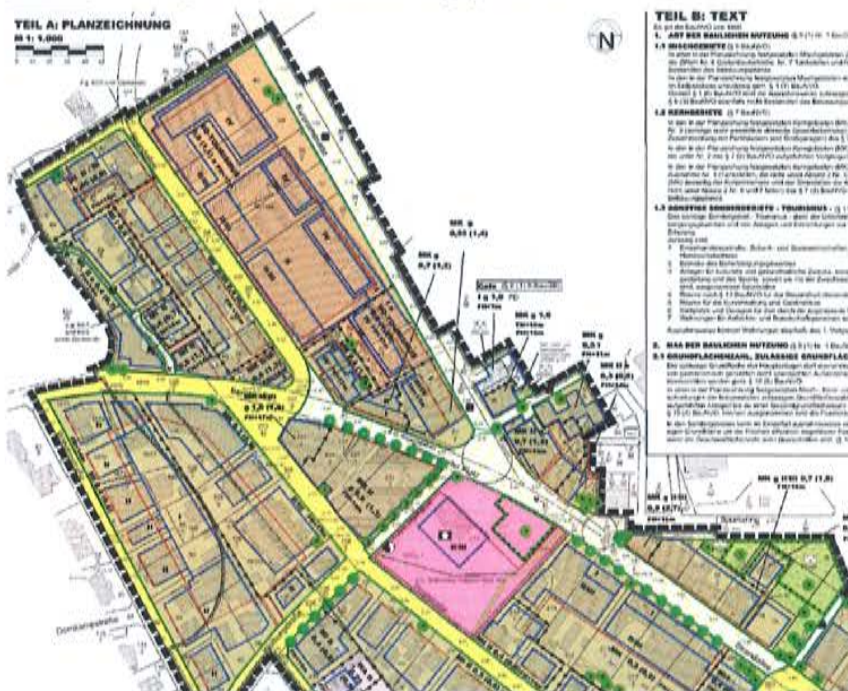
Ziel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass Teile der touristische geprägten Verkehrsflächen durch angrenzende gastronomische Betriebe bedarfsgerecht genutzt werden können.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist seit dem 10.10.2013 durch den Bebauungsplan Nr. 45 überplant.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Bereich Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, welches bereits als Promenade dient. Direkt angrenzend daran sind Läden. Um hier zu unterbinden, dass das Gebiet durch einen Zaun der Zentrumsnutzung entzogen werden kann, wird die Ausweisung einer Verkehrsfläche für städtebaulich erforderlich gehalten.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 45



Des Weiteren wird durch das geänderte Urlaubsverhalten immer deutlicher, dass die Urlauber die Angebote der Gastronomie auch außerhalb der festen Gebäude verstärkt nutzen möchten. Da das Zentrum überwiegend in einer geschlossenen Bauweise entstand, ist dafür nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Platz. Hier können Konzessionen durch die Gemeinden jedoch nur vergeben werden, wenn diese Nutzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan vorbereitet sind. Dieses soll durch diese Planung vorbereitet werden.



Das Ziel der Landesplanung ist die Saisonverlängerung in den touristischen Orten. Dieses Ziel wird immer mehr in der Gemeinde erreicht. Dabei zeigt sich zunehmend, dass die Besucher auch im Winter draußen bewirtet werden wollen. Bisher wird das durch ausfahrbare Markisenkonstruktionen bereits ermöglicht. Nur halten diese kaum den starken Winterwinden stand. Daher soll im Bereich der ausreichend breit bemessenen Verkehrsflächen ermöglicht werden, dass hier stärkere Stützensysteme für temporäre Überdachungen entstehen können. Dafür soll die Voraussetzung mit dieser Planung ebenfalls geschaffen werden.

Für die Regelung der genannten Punkte wird ein gemeindlicher Planungsbedarf für diese Änderung gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet ist nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar.

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,
- der direkten Erschließung der angrenzenden Baugebiete dient und
- im touristisch geprägten Bereich liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine bauliche bzw. touristische Weiterentwicklung ist.

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

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	01.10.2020
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		01.10.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	18.11.2020 – 23.12.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	18.11.2020 – 18.12.2020
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	25.03.2021

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Diese Planung führt zu keinen Eingriffen, die nicht bereits zulässig sind. Neue Bebauungen in bisher unversiegelten Flächen werden nicht vorbereitet.



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

Die überplante Fläche betrifft eine Fläche, die von allen Seiten von Bebauung umgeben ist. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet in einem bebauten Ortsteil liegt und es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a 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 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter 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 nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet mitten in einem bebauten Ortsteil und ist von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 (m²) Grundfläche: Die Verkehrsfläche umfasst eine Grundfläche von ca. 2.520 m².

Sie ist vollständig versiegelt. Die 20.000 m² sind somit nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 m² Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

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. Neue Bauflächen werden nicht vorbereitet.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, ist das Plangebiet seit dem 10.10.2013 durch den Bebauungsplan Nr. 45 überplant.

Der Plan setzt den westlichen Bereich als Kerngebiet nach § 7 BauNVO fest sowie die übrige Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die im Westen und Norden als Fußweg/Kurpromenade dienen und ansonsten als verkehrsberuhigter Bereich.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet liegt zwar tiefer als 3 m über Normalhöhennull. Gemäß dem Erlass des MELUND vom 04.03.2019 werden die grundsätzlich durch Hochwasser gefährdeten Bereiche in der Gemeinde „*aktuell durch Schutzanlagen mit einer den Landes-schutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt*“. Ein bauverbot besteht somit nicht (siehe Zeichen LKN 497/5152.21/042_2018_04).

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand und umfasst den Kreuzungsbereich Timmendorfer Platz / Kurpromenade.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird bereits als Verkehrsfläche mit Fremdenverkehrsnutzungen baulich genutzt.

Bild 2: Eigene Fotos vom 02.09.2019



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Es ist – auf Grund der Ostseenähe – von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Technisch wird jedoch von einer Bebaubarkeit der östlichen Fläche ausgegangen.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Erschließung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45 werden folgende Punkte neu aufgenommen:

Text:

Die Änderungen bauen auf die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes auf und ergänzen diese lediglich wie folgt:

„1. *Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen mit der Zweckbestimmung "Terrasse" in den Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ist jeweils die Nutzung*

- *von gewerblich genutzten Terrassenflächen, zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft in den Flächen mit der Nummer 1 zulässig, und / oder,*
- *von gewerblich ebenerdige Verkaufsfläche zu Gunsten eines Ladens in den Flächen mit den Nummern 1 und 2,*

wenn diese einem direkt angrenzenden Betrieb innerhalb des MK-Gebietes oder einer Baufläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB zugeordnet sind → Damit soll die Möglichkeit offengehalten werden, zielgerechte Konzessionen für die Außenbereichsnutzung zu vergeben, um die touristische Attraktivität den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

2. *Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und " Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" sind darüber hinaus zulässig:*

1. *temporäre Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,*
2. *temporäre Schank- und Speisewirtschaften,*
3. *temporäre Verkaufseinrichtungen*

während Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen. → In touristisch geprägten Orten werden temporär Veranstaltungen durchgeführt. Damit diese das dafür erforderliche Angebot aufstellen können, erfolgt die Zulassung von zweckgebundenen, temporären Nutzungen.

3. *Temporäre Überdachungen der in Text-Ziffer 1 (1) genannten Nutzungen, deren Statik auf einem - mit der Verkehrsfläche fest verbundenen - Stützensystem beruhen, wie großflächige Markisen, sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen mit der Zweckbestimmung "Terrasse" in den Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Nummer „1“ zulässig, wenn sie diesen definierten gewerblich genutzten Terrassenflächen oder gewerblich ebenerdigen Verkaufsflächen im Erdgeschoss dienen bzw. die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleisten. Dabei ist die Verlängerung der Dachüberstände der angrenzenden Gebäude bis zu einem Meter in die Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn diese als Verbindungselement zur Markise dienen und aus Glas sind. → Sonnenschirme erweisen sich bei den Winden an der Ostsee wenig stabil. Auch ausfahrbare Markisen sind statisch kaum in der Lage, den Sonnenschutz ständig zu sichern. Daher ist Ziel der Festsetzung Konstruktionen wie folgt zu ermöglichen, die auch eine wasserdichte Verbindung zum angrenzenden Gebäude ermöglicht:*
4. *Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" darf für den Belieferungsverkehr von den Nutzungen befahren werden, die an der Promenade angesiedelt sind. → Es kommen immer ordnungsrechtliche Anfragen auf, von welchen verkehren die Promenade genutzt werden darf. Neben den Rettungs- und Reinigungsfahrzeugen sollen diese auch Belieferungsfahrzeuge nutzen können, denn einige Läden sind rückwertig nicht belieferbar.*
5. *Stützen als zusätzliche Bauteile: Es sind keine grellen und keine glänzenden Materialien zu verwenden. Zulässig sind nur helltonige Farben (Remissionswert zwischen 70 und 90). → Mit der Eingrenzung der zulässigen Farben wird gesichert, dass sich die Stützen dezent in das Straßenbild einfügen.*

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 45 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Grünplanung

2.2.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45 erfolgen keine Änderungen



2.2.2 Eingriff und Ausgleich

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Da diese Fläche bisher als genehmigter Außenbereich nach § 35 BauGB gilt, ist der Ausgleich nur für die Neuplanung zu ermitteln.

Nach dem 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.

Die Planung führt jedoch nicht zu mehr Versiegelung, als sie bisher zulässig und vorhanden ist.

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

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe entstehen nicht. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.3 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in einem touristisch geprägten Bereich. Es dient als Straße. In der Umgebung befinden sich ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die Änderung führt zu keiner Änderung des Gebietscharakters.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet dient als Verkehrsfläche. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplanes Nr. 45 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 wiederherzustellen. 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 für Altlasten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

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 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß den derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und gefahrenkarten zu einem geringen Teil innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste. Die Betroffenheit ist jedoch auf den südöstlichen Teil des Plangebiets beschränkt. Zudem sind lediglich Verkehrsflächen betroffen.

Diese, für die Baunutzung vorgesehenen, Bereiche sind in den amtlichen Karten jedoch als ausreichend geschütztes Gebiet ausgewiesen worden.

Die Flächen sind aufgrund dieser Ausweisung entsprechend so zu behandeln, als würden sie

„durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden“.

Gegenwärtig ist daher nicht erkennbar, dass der hier vorliegende Entwurf einen Einfluss auf küstenschutzrechtliche Belange hat.

5.6 Denkmalschutz

Die geplante Einrichtung von temporär überdachten Terrassen betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals „Villa Hollandia“, Timmendorfer Platz 2. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Aufgrund der geplanten temporär überdachten Terrasse mit Hilfe eines Stützensystems besteht eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH (Umgebungsschutz). Insofern ist die endgültige Gestaltung und Ausführung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH sind Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), somit genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der Projektplanung zu beantragen.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen (§ 24 BauGB).
- 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 umfasst ca. 2.520 m²:

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Gemeinde Timmendorfer Strand, 10.06.2021

M. Puschaddel - Freitag
(Melanie Puschaddel-Freitag)

- 1. Stellvertretende des Bürgermeisters -

Der B-Plan Nr. 45, 5. Änderung, tritt am 17.06.2021 in Kraft.

