

Stand: 10. Mai 2022

## BEGRÜNDUNG – TEIL 1/A -

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

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Timmendorfer Strand, für die Bebauung beidseitig am Vogel-  
sang, begrenzt auf die Grundstücke Vogelsang 4, 6, 9 und 11



Auftragnehmer:



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>4</b>
1.1	Planungsabsicht .....	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	17
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	18
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>20</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	20
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	26
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein .....	26
2.4	Erschließung .....	26
2.5	Grünplanung .....	27
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	28
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>32</b>
5.1	Bodenschutz .....	32
5.2	Altlasten .....	33
5.3	Archäologie .....	33
5.4	Denkmalschutz .....	34
5.5	Hochwasserschutz .....	34
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>35</b>
7.1	Flächenbilanz .....	35
7.2	Bauliche Nutzung .....	35
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>35</b>

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

Hinweis: Die Begründung gilt für den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus den Teil 1/A, Teil 1/B und Teil 2.

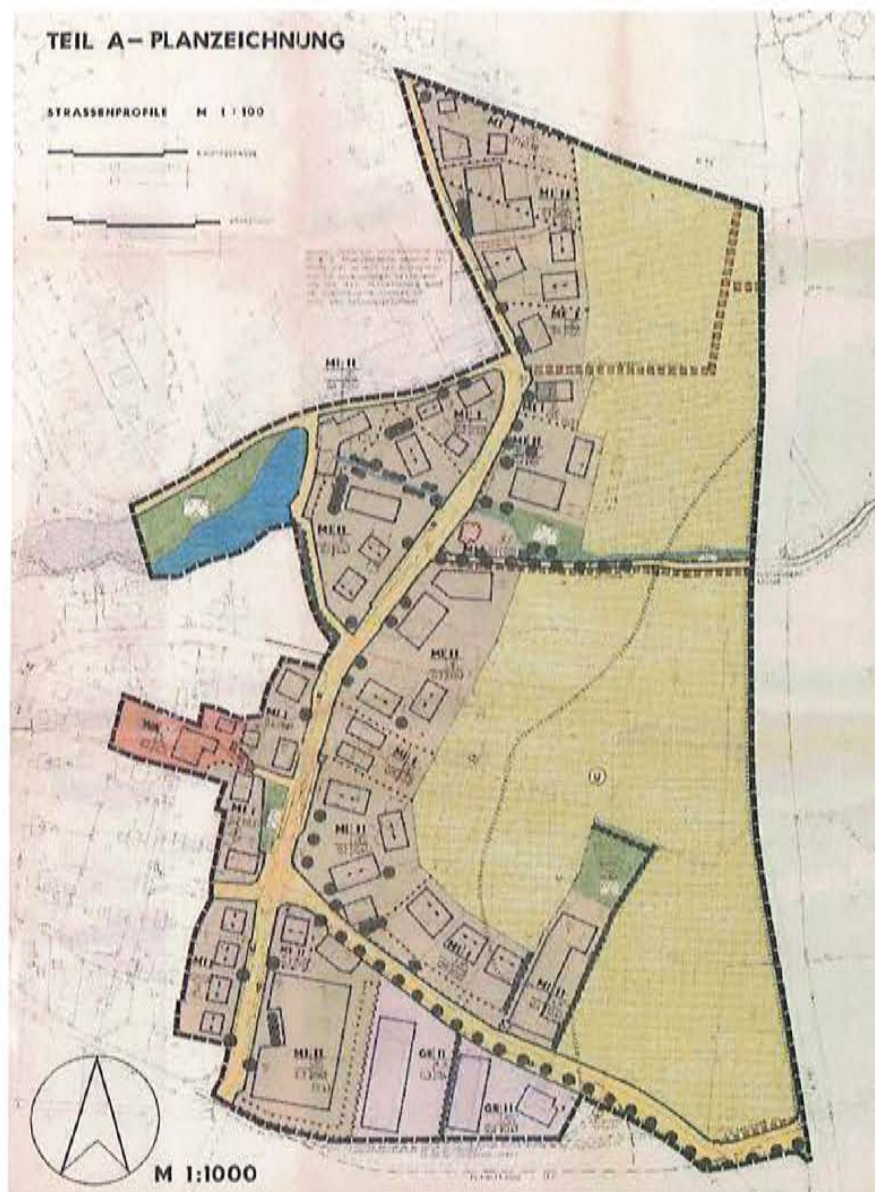
Nach dem Satzungsbeschluss des Teil 1/B und oder Teil 2 ersetzt die dann aktuellere Begründung diese Begründung, die für den Teil 1/A gilt.

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

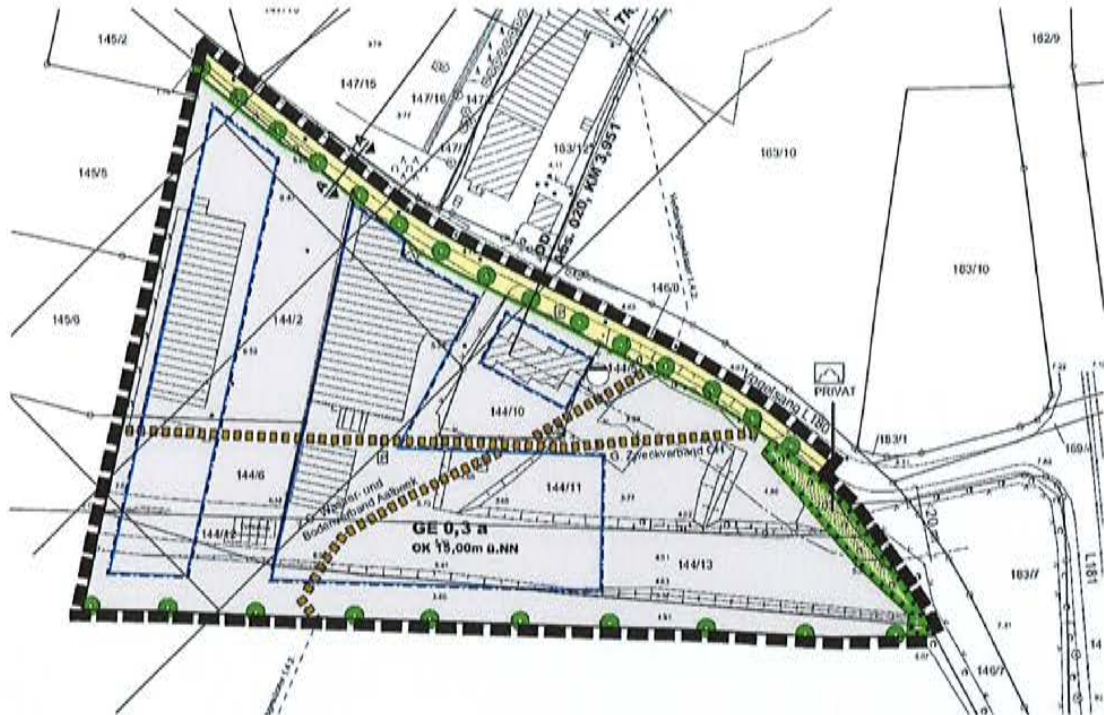
Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt für das Plangebiet, mit Ausnahme der südöstlichen Grundstücke, ein Mischgebiet nach § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) fest.

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.

Ziel der Planung ist somit die Einleitung einer stärkeren Innenentwicklung über ein Urbanes Gebiet nach § 6a Baunutzungsverordnung (BaunVO), welches eine hohe Verdichtung und damit eine Nutzungsmischung auf engem Raum erlaubt. Die Planung soll die Schaffung eines innerstädtischen Quartiers vorbereiten mit der in § 6a BaunVO benannten Nutzungsmischung aus Wohnen einerseits sowie nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen andererseits.



### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

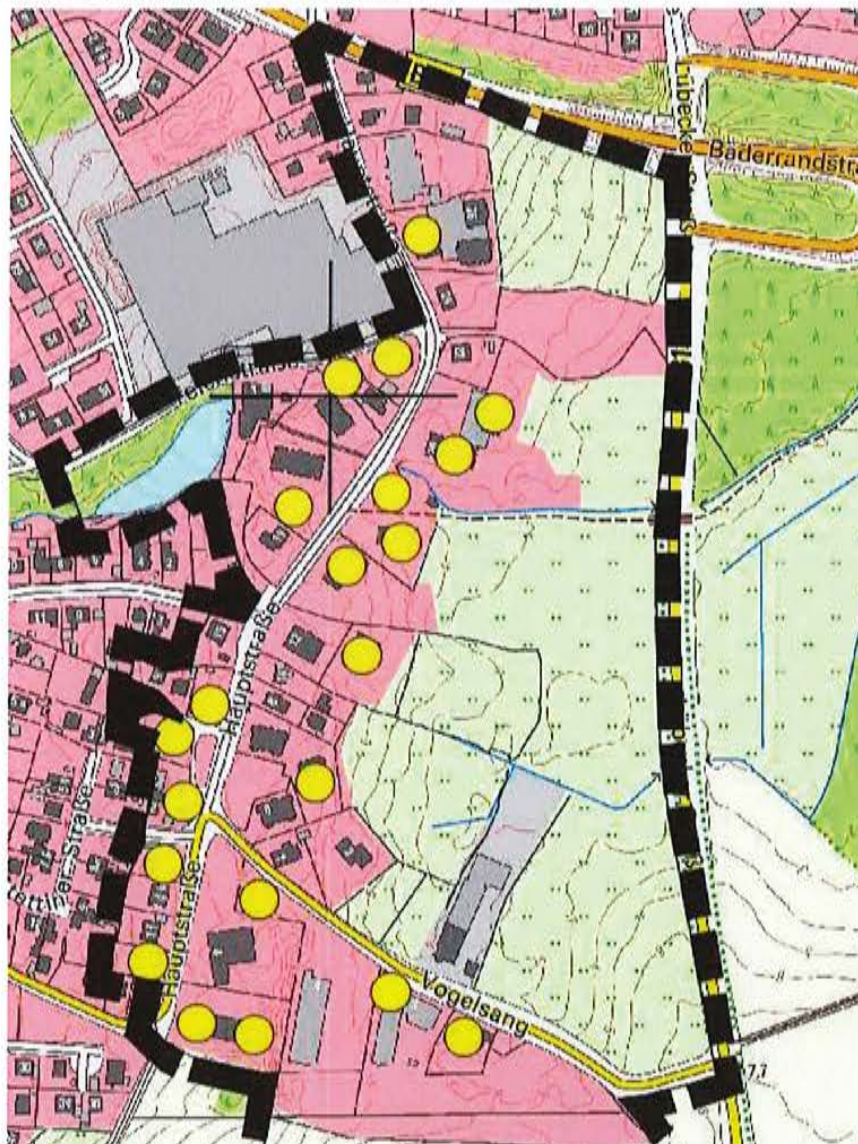
Das Gebiet ist gekennzeichnet durch massive und kleinteilige Bauformen. Es beinhaltet im Südosten einen Gewerbebetrieb. Im Westen grenzt ein weiterer Gewerbebetrieb an. Zudem wird durch die Landesstraße L 180 gekreuzt. Somit zeigt sich vor Ort eine Mischstruktur.

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)*



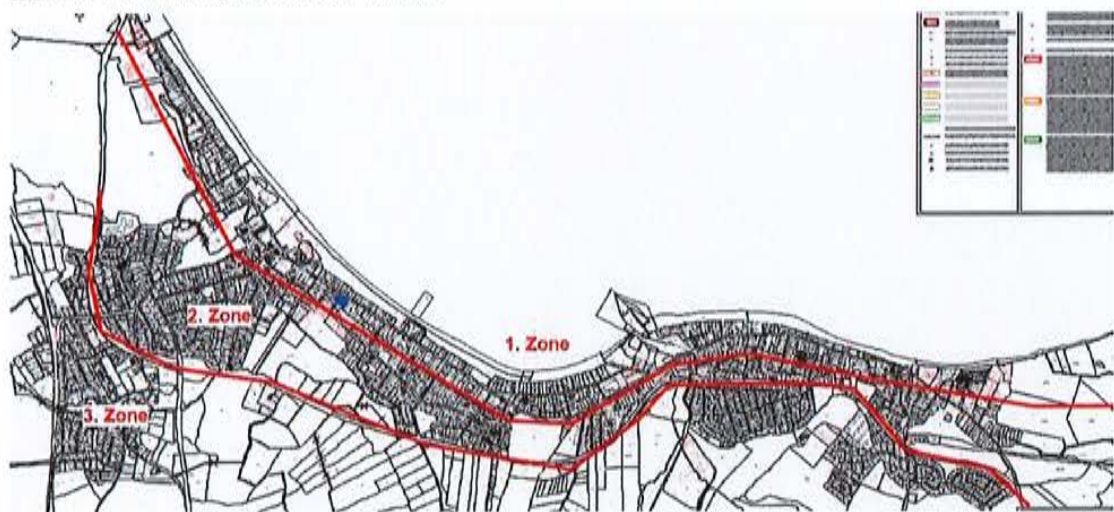


Das hat die Folge, dass baurechtlich eine Entwicklung des Gebiets momentan nur noch begrenzt, genehmigungsfähig ist.

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.

Urbane Gebiete werden vom Gesetzgeber als typische städtische Gebiete beschrieben, die gegenüber dem Mischgebiet eine deutliche Lockerung beim Lärmschutz am Tage erlauben (3 dB (A)). Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich bereits Gewerbegebiete. Auch werden die Festsetzungen so getroffen, dass sich darüber hinaus neue nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung ansiedeln können aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Durch die geringeren einzuhaltenen Tagwerte bestehen völlig neue Entwicklungsmöglichkeiten für dieses innerstädtische Quartier, was der städtebaulichen Neuausrichtung des Ortes dient, aber auch dem Umweltschutz, weil durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten sich Verkehrsaufkommen durchaus reduzieren können.

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 Gewerbestandort 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	23.01.2020
-	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
x	Erneuter Auslegungsbeschluss		21.01.2021
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a BauGB	12.02.2021 – 15.03.2021
x	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	12.02.2021 – 11.03.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	10.05.2022

#### 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. § 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 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 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 somit in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit Gebäuden, Straßen und Stellplätzen voll bebaubar ist bzw. ist von Bebauung von 3 Seiten umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

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

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Das Baugebiet umfasst ca. 88.310 m<sup>2</sup>. Durch die Planung können ca. 43.500 m<sup>2</sup> bebaut werden. Die 20.000 m<sup>2</sup> sind somit überschritten. → Somit sind die folgenden Punkte 3 und 4 wie folgt relevant.

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):





## BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 40, 6. Änderung - Prüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Das MU-Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 88.310 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 43.500 m<sup>2</sup>. Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägliche Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich)
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
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
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
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			x



	bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			
--	---	--	--	--

### Überschlägige Einschätzung

Die Bebauungsplanänderung führt nach überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans: Ausweisung eines Urbanen Gebietes, Flächen für Versorgungsanlagen (Strom), Grünflächen und Verkehrsflächen auf insgesamt rund 8,8 ha. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Art der baulichen Nutzung, sowie deren Maß der Bebauung werden geändert. Zudem erfolgt in kleinteiligen Bereichen die Verbreiterung der Verkehrsflächen.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Eine Baulücke besteht nur da, wo kürzlich Abrissarbeiten erfolgt sind zwecks Neubebauung der Fläche.

1		Merkmale des Bebauungsplans
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“)	Nachverdichtungen in einem bebauten Innenbereich sind nicht Inhalt der Anlagen 1 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese Planung setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan Nr. 40 und seine Änderungen sind unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Es ist über den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan abgesichert.



1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Das Gebiet ist nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten. Es ist zudem weitgehend versiegelt durch Bebauung und Stellplatzflächen und hat somit keine wesentliche Bedeutung für die Umwelt. Anlage der Begründung ist ein Lärmgutachten, welches die gesundheitsbezogenen Lärmauswirkungen untersucht und Vorgaben für die festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen erstellt. Urbane Gebiete haben zum Ziel das Wohnen und Arbeiten stärker zu vermischen, um u.a. das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Desweiteren soll im Baugebiet wieder die Stärkung von Lebensquartieren gefördert werden, um nachhaltige Baugebietsformen zu entwickeln.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Siehe Punkt 1.3
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Das Plangebiet ist bebaut bzw. weitgehend versiegelt. Erfolgen Anbauten, werden sie weitgehend auf bisher versiegelten Stellplatzflächen erfolgen. Geschützte Fauna und Flora konnte sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (...) bekannt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.

<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Großräumige Baumaßnahmen bereitet die Planung nicht vor. Wenn, dann handelt es sich um einmalig auszuführende Arbeiten, die durch Ersatzbauten, im Rahmen einer üblichen Ortsentwicklung durch Abriss von alt und Bau von Neu, zu erwarten ist. Die Auswirkungen der g. Änderungen betreffen jedoch vor allem die Lage und Ausdehnung der Baugebiete.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar.
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Nicht erkennbar.



2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Ortsrand wird nicht verändert. Allerdings ändert sich die Kubatur und die Silhouette der Baustruktur, was städtebaulich zulässig ist. Geringe Auswirkungen hinsichtlich Bodens und Landschaftsbild bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und 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	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten, keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke	Nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet befindet sich in einem erheblichen Abstand von der Küste. Die Höhenlage beträgt in weiten Teilen mehr als 3,5 m NHN. Im Bereich des MU10 sind die Höhelagen teils geringer. Dennoch sind diese Flächen nicht als Hochwasserrisikogebiet an der Küste ausgewiesen. Sie entziehen sich damit einer weiteren küstenschutzrechtlichen Betrachtung.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen.

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen.
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	Nicht betroffen.

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 m<sup>2</sup> 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 Gewerbesteuer-Gesetz - 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 Plangebiet besteht aus einem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO. Hier erfolgt zum einen die folgende Festsetzung:

*„1.1. (2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

und zum anderen folgende Festsetzung:

*„ 1.1. (3) Abweichend von Punkt 1.2 (2) können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist. Erneuerungen (als reine Sanierungen) dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.“*

Somit werden Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgeschlossen mit Ausnahme derer, die genehmigt sind.

Die Systematik wurde für das Mischgebiet unter Text-Ziffer 1.2 (2) und (3) fortgeführt.

#### Zunächst zur Rechtsgrundlage:

In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Ordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:



*„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“*

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

*„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene - Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch - mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagentyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 -, NVwZ 1994, 292)“.*

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

*„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“*

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen“ wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

*„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)“*



Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragraphen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden.

Im MU-11-Gebiet sind - 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-10-Gebiet sind baulichen Entwicklungen noch möglich. Da die Lage vergleichbar ist mit dem MU-11-Gebiet, werden bezüglich der Wohnentwicklung hier die gleichen Kriterien angesetzt, wie beim MU-11-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.

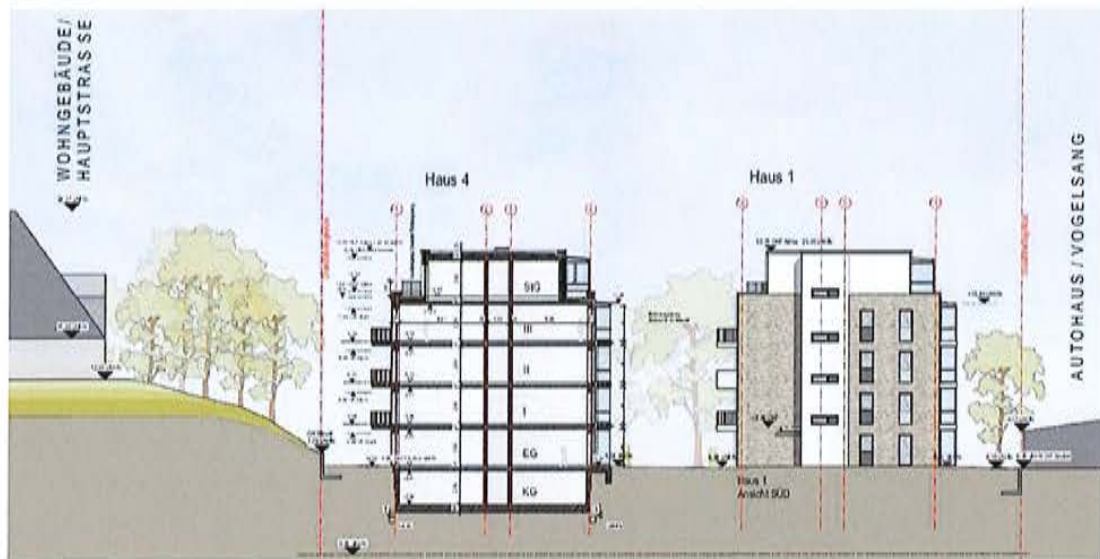
Hier wird jedoch auf die Tatsache verwiesen, dass viele dreigeschossige Gebäude entstanden, weil bei einer Bebauung, die bis zur Inkraftsetzung der Landesbauordnung 2017 (LBO) erfolgte, im Dachgeschoss unbegrenzt Geschosse eingezogen werden konnten, wenn sie nach der damaligen Definition nicht als Vollgeschosse – 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-4-Gebiet: Hier erfolgt eine Bestandssicherung des denkmalgeschützten bzw. reetgedeckten Hauses mit der Zulassung einer rückwertigen Erweiterung, die das städtebauliche Gesamtgefüge nicht beeinflussen darf.
- MU-8-Gebiet: Hier erfolgt ebenfalls eine Bestandssicherung des denkmalgeschützten bzw. reetgedeckten Hauses mit der Zulassung einer rückwertigen Erweiterung, die das städtebauliche Gesamtgefüge nicht beeinflussen darf.
- MU-9-Gebiet: Das Grundstück dient einem handwerklichen Ausbildungsbetrieb für die Ausbildung selbst und die Unterbringung der Auszubildenden. Daher wird für den Bereich eine optimale Baufreiheit



ingeräumt, um den bedarfsgerechten schulischen Bedarf hier unterbringen zu können.

Mit Ausnahme der Bauflächen MU-2 und 8 sollen die anderen MU-Gebiete 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.

### 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-3- und 10-Gebiet. Für das MU-3-Gebiet ist der Bau eines Verbindungsganges in Richtung des angrenzenden Baugebietes geplant, da beide Bereiche derselben Firma dienen sollen. Dieser Verbindungsgang benötigt eine lichte Durchfahrts Höhe von 4,5 m über Fahrbahnhöhe, damit er durchfahrbar bleibt für den Fahrzeugverkehr. Für das MU-10-Gebiet 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 auch hier fortgeführt.

Die überbaubaren Flächen sind auf die Gebäude bezogen gesetzt mit dem Ziel, dass gewisse Abstände zu den Erschließungsstraßen eingehalten werden, um die Straßenfluchten nicht einzuengen, und um Mindestabstände zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Zusätzlich werden dabei natürliche Geländegegebenheiten beachtet und gewisse dominierende Baustrukturen. Bestehende Baulasten sind hingegen nicht berücksichtigt. Im Gegensatz zu Baulinien ist somit die LBO, zusammen mit der Baulast, relevant und bestimmt den tatsächlichen Abstand, der in der Projektplanung zu beachten ist. Ausgenommen hiervon ist nur der vorher genannte Verbindungsgang.

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-10-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 bis zu einer anteiligen Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab einer anteiligen Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO analog mitzurechnen. Mit dieser Regelung sollen bedarfsgerecht Stellplätze auf den Grundstücken selbst eingefordert werden. Ausnahme von dieser Regelung werden ausdrücklich untersagt.

## 2.4 Erschließung

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

- Nördlich des MU-2-Gebietes wird eine neue Zufahrt vorgesehen. Sie sollen einer zukünftigen Erschließung der östlich angrenzenden Fläche dienen.
- Der g. neuen Zufahrt schließt sich im Norden ein neuer Parkplatz an. Er dient der Unterbringung des ruhenden Besucherverkehrs im Plangebiet und für das östlich geplante Baugebiet. Auf die Bestandssicherung des hier vorhandenen Gebäudes Hauptstraße 30 wird verzichtet, da es in der Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 76 liegt.
- Die Verkehrsflächen werden auf mindestens 10,5 m verbreitert, um der Gemeinde die Möglichkeit des Flächenerwerbs einzuräumen, für Flächen, die für eine sichere Verkehrsführung erforderlich sind.



- Über das MU-10-Gebiet verläuft eine Leitung des Zweckverbandes Ostholstein. Hier ist eine Umverlegung vorgesehen. Der neu geplante Verlauf wird über ein Geh-, Fahr- und leitungsrecht abgesichert.
- Der Wasser- und Bodenverband Aalbeek ist durch die o.g. Bauleitplanung an dem Gewässer 1.4 betroffen. Zur Sicherung der Bewirtschaftung wird dort ein 5 m breiter Verfügungstreifen festgesetzt, wo es real möglich ist. In den Bereichen, die bereits überbaut sind, muss der WBV mit den betroffenen Eigentümern an den Regelungen weiter festhalten, die im Rahmen der Bebauung vereinbart worden sind.

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-10- und -11- 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 m<sup>2</sup> Urbanen Gebiet bisher:

§ 34 BauGB und B-Plan 40 Fläche = 68.440 m <sup>2</sup> x 1,0 = 68.440 m <sup>2</sup> und	
<u>B-40-3 Fläche = 19.580 m<sup>2</sup> x 0,8</u>	<u>= 15.660 m<sup>2</sup></u>
Versiegelt werden	= 84.100 m <sup>2</sup>

Nach den neuen Festsetzungen können versiegelt werden:

Straße neu = 1.170 m <sup>2</sup> x 1,0	= 1.170 m <sup>2</sup>
MU-1, 3, 4, 6, 8, 10-16 und 18-20-Gebiet = 84.480 m <sup>2</sup> x 0,9	= 76.030 m <sup>2</sup>
<u>MU-2, 5, 7, 9, 17-Gebiet = 2.370 m<sup>2</sup> x 0,5</u>	<u>= 1.190 m<sup>2</sup></u>
Versiegelt werden	= 78.390 m <sup>2</sup>

Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40 führt zu einer Reduzierung der zulässigen Versiegelung um 5.710 m<sup>2</sup>. 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.



### EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Der Begründung liegt als Anlage die „Schalltechnische Untersuchung von LÄRMKONTOR GmbH Hamburg vom 29.05.2020, Berichtsnummer LK 2020.072.1“ bei. Sie kommt unter Punkt 9 zu folgendem Ergebnis:

#### „Zusammenfassung und Schallschutzempfehlungen

Die Gemeinde Timmendorfer Strand plant die 6. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40. Das Plangebiet liegt südlich der Bäderstrandstraße (B 76), westlich der Lübecker Straße (L 181) und verläuft entlang der Hauptstraße. Die Planung sieht vor, den Bebauungsplan als „Urbanes Gebiet“ (MU) auszuweisen.

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Erörterung der schallschutzfachlichen Konfliktsituation in Zusammenhang mit straßenverkehrlichen sowie gewerblichen Geräuschimmissionen.

In Hinblick auf den Straßenverkehr werden im Plangebiet schalltechnische Konflikte im Sinne der DIN 18005 /1/, insbesondere im Nahbereich zu der Hauptstraße und der B 76, prognostiziert.

Schalltechnische Konflikte durch Gewerbeimmissionen im Sinne der TA Lärm /2/ für Urbane Gebiete ergeben sich im Nachtzeitraum ausschließlich an der Bestandsbebauung im Nahbereich zum Autohaus und auf dem unbebauten Grundstück Vogelsang Nr. 4. Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan besteht für den Großteil des Bebauungsplanes die Ausweisung als Mischgebiet und für das Grundstück Vogelsang Nr. 4 die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Mit der geplanten Ausweisung eines Urbanen Gebietes wird ein Entwicklungsspielraum für Gewerbebetriebe (wie Brandenburg und Autohaus) hinsichtlich der Bestandsbebauung geschaffen. Der Entwicklungsspielraum ist jedoch für das Grundstück Vogelsang Nr. 4 und an der Bestandsbebauung im Nachtzeitraum nicht gegeben. Mit der bestehenden Ausweisung wie mit der geplanten Ausweisung als Urbanes Gebiet bestehen schalltechnische Konflikte im Nachtzeitraum durch das Autohaus, die das Autohaus hinsichtlich der Bestandbebauung zu lösen hat. Auf dem Grundstück Vogelsang Nr. 4 muss jedoch die städtebauliche Planung auf den schalltechnischen Konflikt entsprechend der Ausführungen in Kapitel 8.2 reagieren.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen zum Schallschutz **für Neubauplanungen** zu empfehlen. Die markierten Textteile (**fett, kursiv**) dienen der Erläuterung und gehören nicht zum Festsetzungsvorschlag:

1. *In den mit xx gekennzeichneten Bereichen (**Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts [vgl. Anlage 2b] – ca. 38 m Korridor links sowie rechts der Hauptstraße und 50 m südlich der Bäderstraße ausgehend von der Straßenmittelachse**) sind zum Schutz der Nachtruhe vor Verkehrslärm durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.*



Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

2. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 [**Anlage 4a**] für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung 2 [**Anlage 4b**] für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$  (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Gruppenräume

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

3. Von den Festsetzungen (1) und (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen.
4. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist zum Schutz vor Verkehrslärm in den mit yy gekennzeichneten Bereichen (**Beurteilungspegeln über 60 dB(A) tags [vgl. Anlage 2a], ca. 27 m Korridor links sowie rechts der Hauptstraße und 40 m südlich der Bäderstraße ausgehend von der Straßenmittellachse**) entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel des Verkehrslärms von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.
5. Vor Wohn-/Schlafräumen sind Gewerbelärmpegel von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei geöffneten Bauteilen einzuhalten.
6. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln >60 dB(A) während der lautesten Nachtstunde keine Aufenthaltsräume/Schlafräume vorzusehen. Alternativ sind entsprechende Räume an der lärmzugewandten Fassade ausschließlich mit nicht zu öffnenden Fenstern zu versehen.

Für alle Bereiche mit Beurteilungspegeln zum Gewerbe  $\leq 60$  dB(A) während der lautesten Nachtstunde, die gleichzeitig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) überschreiten, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit einer Tiefe von mindestens 0,55 Metern oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen geschaffen werden, die es ermöglichen, dass an den der Wohnung zugehörigen Fenstern ein



*Nachtpegel von  $\leq 45$  dB(A) erreicht wird. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Darüber hinaus gehende Hinweise des Gutachters zu Detailfragen:

Dass das Hafencity-Fenster als Lösung von Konflikten nach TA Lärm in Schleswig-Holstein nicht anerkannt ist, ist ebenfalls bekannt.

Das als Anlage beiliegende Gutachten begegnet den prognostizierten schalltechnischen Konflikten durch den Gewerbelärm (die angebliche Anlieferung des Autohauses) während des Nachtzeitraumes im Sinne der Anmerkungen vom LLUR, wie auf Seite 18f. des Berichtes der STU erörtert wird.

In einem ersten Schritt wird hierbei eine Grundrissgestaltung vorgeschlagen: „[...] Aus schallschutzfachlicher Sicht könnte als alternativer Lösungsansatz diskutiert werden, dass der Gewerbelärmproblematik planungsrechtlich mit einer Festsetzung begegnet wird, indem die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind.“ Sollte dies nicht möglich sein, sind in den Bereichen  $>60$  dB(A) nachts ausschließlich nicht zu öffnende Fenster zu verwenden.

Beides schlägt das Gutachten als Festsetzungstext auf Seite 19 vor (Festsetzung 2.): „2. Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu-zuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln  $>60$  dB(A) während der lautesten Nachtstunde keine Aufenthalts-räume/Schlafräume vorzusehen. Alternativ sind entsprechende Räume an der lärmzugewandten Fassade ausschließlich mit nicht zu öffnenden Fenstern zu versehen.“

Bei den Bereichen mit Beurteilungspegeln  $\leq 60$  dB(A) nachts geht das Gutachten davon aus, dass durch Vorbauten eine Schallschutzwirkung erzielt werden kann, welche im Sinne der TA Lärm schallschutzfachliche Konfliktfreiheit ermöglicht (Einhaltung des Richtwertes). Für Bereiche  $<60$  dB(A) nachts, in denen eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, schlagen wir also verglaste Vorbauten als Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg vor, wiederzufinden in Festsetzung 3.: „3. Für alle Bereiche mit Beurteilungspegeln  $\leq 60$  dB(A) während der lautesten Nachtstunde, die gleichzeitig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) überschreiten, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit einer Tiefe von mindestens 0,55 Metern oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen geschaffen werden, die es ermöglichen, dass an den der Wohnung zugehörigen Fenstern ein Nachtpegel von  $\leq 45$  dB(A) erreicht wird.“

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung neue Wohnungen entstehen können auf einer Fläche, die bisher als Gewerbegebiet gilt. Die Auswirkungen der PKW-Bewegungen in Richtung der neuen Wohnungen, die sich über drei Richtungen verteilen können, sind in der Lärmberechnung kaum relevant und führen zu keiner Lärmerhöhung von 3 dB (A) gegenüber dem Bestand, da die Anzahl deren Verkehrsbewegungen geringer sind als die Vorhandenen. Von weitergehenden Untersuchungen im 500 m Radius wurde abgesehen, da dieses Gebiet im Norden und



Osten an übergeordnete Straßen grenzt, die als Ortsumgehung für die Orte Niendorf und Timmendorfer Strand dienen und somit den zusätzlichen Verkehr großflächig verteilen. Zudem werden diese neuen Wohnungen weniger Verkehr und Immissionen verursachen als wenn an dem Standort ein großflächiger Gewerbebetrieb entstanden wäre, wie die Anlage 2a und 2b des Lärmgutachtens klar aufzeigen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan die Festsetzungen so fest, dass die zulässigen Orientierungswerte in den Gebäuden nachts eingehalten werden. Somit wirken die passiven Schallschutzmaßnahmen auch tags. Die Nachtwerte sind für Misch- und Urbane Gebiete gleich. Somit erfolgen hier keine Verschlechterungen der Wohnqualitäten in den Gebäuden. Ein Anspruch auf absolute Ruhe im Gartenbereich schreibt der Gesetzgeber nicht vor.

Bei dem besagten Urteil lag kein Gutachten vor. Hier liegt ein Gutachten vor, dass besagt, dass die laut Rechtsprechung (BVerwG 9 A 72.07, Urteil vom 13.05.2009) juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht innerhalb der Baugrenzen nicht erreicht (vgl. Anlage 2a Tagzeitraum und Anlage 2b Nachtzeitraum) wird. Somit liegt der Fall des Urteiles nicht vor, dass hier „*Erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen*“ ausgeht die die Grenzwerte überschreiten. Somit ist der Fall nicht vergleichbar.

Des Weiteren ist die DIN 18005 „*Schallschutz im Städtebau*“ relevant für die Bauleitplanung. Sie geht von Jahresdurchschnittswerten aus, die gleichmäßig auf die Nacht- und Tageszeiten verteilt werden. Die TA-Lärm wird nur herangezogen, ob bereits im Vorfeld zu prüfen, ob die folgende Projektplanung umsetzbar ist. Die abschließende Einzelfallprüfung nach der TA-Lärm ist erst in der Projektplanung relevant.

#### 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

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Umwandlung des Mischgebietes und Gewerbegebietes in ein urbanes Gebiet betrifft die Kulturdenkmale "Wohnhaus", Vogelsang 1, und „Fachhallenkate“, Hauptstraße 22, sowie deren Umgebung. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein teilte in seinem Schreiben vom 31.08.2020 mit, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Allerdings sind die Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH wie folgt zu beachten:

*„Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 DSchG SH sind die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmales sowie gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.“*

Diese Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 02.03.2021 bestätigt.

## 5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem erheblichen Abstand von der Küste. Die Höhenlage beträgt in weiten Teilen mehr als 3,5 m NHN. Im Bereich des MU9 sind die Höhelagen teils geringer.

Dennoch sind diese Flächen nicht als Hochwasserrisikogebiet an der Küste ausgewiesen. Sie entziehen sich damit einer weiteren küstenschutzrechtlichen Betrachtung.

## 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 gesamte Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Urbanes Gebiet	88.310 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	130 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.160 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	14.840 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>106.440 m<sup>2</sup></b>

### 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 – Teil 1/A -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10. Mai 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Timmendorfer Strand, 15.07.2022

  
(Sven Partheil-Böhnke)  
Bürgermeister

Die 6. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 – Teil 1/A - trat am .....21.07.2022..... in Kraft.

