



Stand: 27. September 2018

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 56

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND



im Ortsteil Niendorf, für ein Gebiet südlich der Bundesstraße 76, östlich der Hävener Allee, bzw. für die Bebauung am Islandring, Grönlandring und Finnlandring, "Hess-Koppel"

Auftraggeber:



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	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	Begründung der Planung.....	6
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	6
2.2	Erschließung	7
2.3	Grünplanung	7
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	8
3	Emissionen und Immissionen	8
3.1	Emissionen.....	8
3.2	Immissionen	8
4	Ver- und Entsorgung.....	8
5	Hinweise.....	8
5.1	Bodenschutz	8
5.2	Altlasten	9
5.3	Archäologie	9
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
7	Städtebauliche Daten	10
7.1	Flächenbilanz	10
7.2	Bauliche Nutzung	10
8	Kosten für die Gemeinde	10
9	Verfahrensvermerk.....	11

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebietes als Wohngebiet dahingehend, dass diese auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient.

Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

Zudem führt die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich macht, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Zweitwohnungen zukünftig planungsrechtlich unzulässig werden, so wie es bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 Planungsziel war. Allerdings fehlten zu diesem Zeitpunkt die gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten, die nun – durch die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 – gegeben ist.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

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

Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, den Bebauungsplan so anzupassen, dass Zweitwohnungen zukünftig baurechtlich unzulässig werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 und seiner 1. Änderung darf gebaut werden. Die Grundstücksvergabe ist an Bürger der Gemeinde nach sozialen Gesichtspunkten erfolgt.

Somit handelt es sich hier um eine reine Sicherungsmaßnahme der Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 und seiner 1. Änderung als Planungsziel galten. Die Änderung ist nur erforderlich, da das geänderte Planungsrecht neue Planungsmöglichkeiten schafft, die vorher so nicht möglich waren.

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.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuelle Gesetzgebung 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) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	30.11.2018
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		08.03.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	28.05.2018 – 02.07.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	28.05.2018 – 29.06.2018
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	27.09.2018

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt 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 bereits bebaubar. Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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 vorraussichtlich 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 in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. ist von weitgehend Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungsziels. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter 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.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungsziels.

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

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 56 seit dem 04.04.2007 und seine 1. Änderung seit dem 07.02.2012. Beide setzen das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO fest.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 und seiner 1. Änderung 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 südlich der Bundesstraße 76, östlich der Hävener Allee, bzw. gilt für die Bebauung am Islandring, Grönlandring und Finnlandring.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist von zwei Seiten umbaut. Es ist bebaut. 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

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 56 und seiner 1. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO für die Text-Ziffer 1 wie folgt ergänzt (siehe Geltungsbereich "Teil A: Planzeichnung"):

- *Ausschluss von Zweitwohnungen.* → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in dem WA-Gebiet ausdrücklich zukünftig untersagt.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 und seiner 1. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.



2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 56 und seiner 1. Änderung erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 und seiner 1. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 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: Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

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

Landschaftsbild: Die 2. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht 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.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 2. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 56 und seiner 1. Änderung gelten daher unverändert fort.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Nutzung.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Daher gelten die Aussagen im Bebauungsplan Nr. 56 und seiner 1. Änderung, unverändert fort.

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. 56 und seiner 1. Änderung 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 Baustelleneinrich-



tung (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 abgeschiedenen 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 Bodenschutzbörde mitzuteilen.

Hinweis: Für das Plangebiet liegt seit dem 03.04.2001 ein Bodengutachten vor, welches vom Sachverständigenring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH erstellt worden ist (Nr. 0102 114.2). Es wird festgestellt, dass keine Gefahr von der Fläche ausgeht. An zwei Stellen wurden offenbar kleinräumig und oberflächennah Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Der Wert für Benzo(a)-pyren (BaP) ein Bestandteil der PAK übersteigt den Prüfwert der Bodenschutzverordnung für Wohnflächen, der Wert für MKW den Maßnahmenwert. Aus diesem Grunde wird empfohlen, den Bereich zu sanieren bzw. entsprechend zu markieren. Über das Ergebnis der Untersuchungen ist die Bodenschutz- und die Abfallbehörde des Kreises Ostholstein anschließend zu informieren.

Die Voraussetzung nach BauGB für eine Kennzeichnung, dass der Boden erheblich belastet sein muss, bestehen nachweislich nicht.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denk-



malschutzbehörde 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.

6

BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.

7

STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1

Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 102.150 m² (10,20 ha).

7.2

Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

8

KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.



9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevorstehung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 56 trat am
09.11.2018 in Kraft.

