

BEGRÜNDUNG
ZUR 2. TEILAUFBHEBUNG
DES BEAUNGSPLANES NR. 16a
DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GEBIET VON EINEM ÖFFENTLICHEN WEG NEBEN DEM GRUNDSTÜCK
STRANDALLEE 117 BIS ZUR MINIGOLFANLAGE GEGENÜBER DER BIRKENALLEE
IN TIMMENDORFER STRAND

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 24.06.2004):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (2) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4a (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Begründung

zur 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16a der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet von einem öffentlichen Weg neben dem Grundstück Strandallee 117 bis zur Minigolfanlage gegenüber der Birkenallee in Timmendorfer Strand;

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 genehmigt. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dar. Zudem erfolgt der Einschrieb, dass im Plangebiet eine Geschossflächenzahl von 0,3 anzustreben ist.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 16a. Er setzt das Plangebiet als reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung fest.

In der Sitzung am 9. Juni 2005 beschloss der Ausschuss für Planung und Bauwesen die Durchführung der 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16a.

2. Grund der Teilaufhebung

In den letzten Jahren hat sich die Bebauung im Plangebiet nicht plankonform entwickelt. Daher ist eine Anwendbarkeit dieses Planes kaum noch gegeben. Auf Grund dessen besteht aus Sicht der Gemeinde ein städtebauliches Erfordernis für die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16a. Danach ist die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

3. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

4. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zur 2. Teilaufhebung wurde durch die Gemeindevertretung am 15.12.2005 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 21.12.2005




(Popp)
-Bürgermeister -

Die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16a trat mithin am 22.12.2005 in Kraft.

Vorbemerkung:

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

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan aufgehoben. Bisher sind eine zweigeschossige, offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 zulässig. Die angrenzenden Bebauungspläne setzen ähnliche Strukturen fest. Nach der Aufhebung ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Danach sind Bauvorhaben der Eigenart der näheren Umgebung anzupassen. Eine wesentliche Veränderung der bereits bestehenden Gebietsstruktur ist nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand keine bekannten ökologisch hochwertigen Flächen vorhanden. Daher beschränkt sich die Umweltprüfung auf das Plangebiet. Die Gemeinde führt eine allgemein anerkannte verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durch, die in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemeinen planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht.

Parallel dazu fordert die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch dazu auf, Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

Anlage: U M W E L T B E R I C H T

(gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. Einleitung**1a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Das Planungsziel und die inhaltlichen Planungen sind der Ziffer 2 zu entnehmen.

1b Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

Es gibt keine konkreten Aussagen zu diesem bereits bebauten Gebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Aufhebung ändert nichts an der vorhandenen Gebietsstruktur.

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

a Schutzgut Tiere:

Die Aufhebung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Tierwelt durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Pflanzen:

Die Aufhebung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der Pflanzenwelt durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Boden:

Die Aufhebung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung des Bodens durch diese Planung voraussichtlich nicht

erkennbar.

Schutzgut Wasser:

Die Aufhebung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Aufhebung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Klimas und der Luft durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

Wechselgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima:

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

Schutzgut Landschaft:

Die Aufhebung führt zu keiner Änderung der zulässigen Bauhöhen und -dichten. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung des Landschaftsbildes durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

biologische Vielfalt:

Die Aufhebung führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes. Daher ist eine wesentliche Beeinflussung der biologischen Vielfalt durch diese Planung voraussichtlich nicht erkennbar.

b Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH-Prüfgebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und andere ökologisch hochwertige Gebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

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

Nach der Aufhebung ändert sich die Art der zulässigen Nutzung nicht, da im Plangebiet und im Umgebungsbereich nur eine Wohnnutzung üblich ist. Andere Nutzungen sind nach § 34 Baugesetzbuch folglich auch zukünftig nicht genehmigungsfähig. Zusätzliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarn sind durch diese Planung daher nicht zu erwarten.

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

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

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

Nach der Aufhebung ändert sich die Art der zulässigen Nutzung nicht, da im Plangebiet und im Umgebungsbereich nur eine Wohnnutzung üblich ist. Andere Nutzungen sind nach § 34 Baugesetzbuch folglich auch zukünftig nicht genehmigungsfähig. Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Nutzungen (siehe § 8 Baunutzungsverordnung) sind durch diese Planung daher nicht zu erwarten.

Wie der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16a zu entnehmen ist, erfolgt eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Ortes Timmendorfer Strand und somit auch des Plangebietes.

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

Das Plangebiet wird aufgehoben. Neue Festsetzungen erfolgen nicht.

G Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten:

Siehe Ziffer 2.1e

H Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben 2.1a, 2.1c und 2.1d:

Alle Schutzgüter werden gar nicht oder nur geringfügig berührt. Eine wesentliche Beein-

flussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

2.2

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

Schutzgut Mensch:

Gilt der Bebauungsplan weiterhin fort, dann ist er nicht anwendbar, da das Plangebiet sich nicht plankonform entwickelt hat. Somit liegt bereits eine Beurteilungssituation nach § 34 Baugesetzbuch vor.

Durch die Aufhebung hat sich die zukünftige Bebauung der angrenzenden Nutzung anzupassen. Diese ist ähnlich strukturiert wie das Plangebiet. Somit hat die Aufhebung wenig Einfluss auf den Menschen.

Die Aufhebung ist stattdessen als planungsrechtliche Maßnahme zu sehen, um eine rechtlich eindeutige Genehmigungsgrundlage zu erhalten.

Schutzgut Tiere:

Die Aufhebung hat auf den Lebensraum für Tiere keinen Einfluss.

Schutzgut Pflanzen:

Die Aufhebung hat auf den Lebensraum für heimische, wildwachsende Pflanzen keinen Einfluss.

Schutzgut Boden:

Die Aufhebung hat auf den Versiegelungsgrad keinen Einfluss.

Schutzgut Wasser

Die Aufhebung hat auf den Wasserhaushalt keinen Einfluss.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Aufhebung hat auf das Schutzgut Klima/ Luft keinen Einfluss.

Landschaft:

Die Aufhebung hat auf das Landschaftsbild keinen Einfluss.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Emissionen:

- Siehe 2.2 „Mensch“ -

Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Behandlung der Abfälle und Abwässer erfolgt gleich, egal welcher Variante der Vorzug gegeben wird.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energie:

- Siehe 2.1 f -

2.3

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

Es erfolgen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.

2.4

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

Bei der Aufhebung geht es um die Bestandssicherung. Diese könnte auch über eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Diese ist zum jetzigen Zeitpunkt von der Gemeinde nicht gewollt. Beide Varianten hätten jedoch kaum Auswirkungen auf Boden, Natur und

Landschaft.

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse:

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

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben ersichtlich wurden → wird nach dem Verfahren ergänzt.

- 3.2 Monitoring (gemäß § 4c BauGB): Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplanes kommen Überwachungsmaßnahmen nicht zum Tragen.

- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung:

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Nr. 16a aufgehoben. Danach sind alle Baumaßnahmen nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

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

Gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB ist zum Bauleitplan nach Abschluss des Verfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

0. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Es handelt sich hier um eine Aufhebung. Die Berücksichtigung von Umweltbelangen erfolgt daher im Bebauungsplan nicht.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Es sind keine grundsätzlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

3. Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2005 zur Kenntnis genommen, dass während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Aufhebung keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden sind. Eine Abwägung unterschiedlicher Belange war nicht erforderlich.