



Stand: 28. Dezember 2018

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### ZUR TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für ein Gebiet in Timmendorfer Strand westlich von Hauptstraße, südlich der Klodtstraße und nördlich der Stettiner Straße - Hauptstraße 7 und 9 -



Auftragnehmer:



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel der Bauleitplanung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>2</b>
2.1	Rechtlich relevante Umweltbelange.....	2
2.2	Sonstige Umweltbelange.....	2
2.3	Dokumentation des Planverfahrens.....	3
2.4	Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange .....	4
<b>3</b>	<b>Gründe des gewählten Planungsstandes .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>4</b>

### Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „Zusammenfassende Erklärung“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 13.12.2018 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand gefasst.

## 1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist eine Entreglementierung des Planungsrechts in Timmendorfer Strand. Ein Schritt dazu ist die Teilaufhebung dieses Plangebietes.

## 2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

### 2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Der wirksame Flächennutzungsplan kennzeichnet das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

### 2.2 Sonstige Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 40 trat am 04.05.1990 in Kraft. Danach gilt das Plangebiet

- als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3,
- zwei überbaubaren Grundstücksflächen sowie
- einer eingeschossigen zulässigen Einzelhausbebauung.



Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist auf der Fläche des Grundstückes Hauptstraße 7 eine weitere Bebauung nach § 34 BauGB zulässig, da in der Umgebung eine vergleichbare dichte Bebauung vorhanden ist.

Eine Bebauung des Innenbereiches ist grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig. Die Gemeinde hat die Planungshoheit. Darüber ist es ihr nach § 8 Abs. 3 BauGB berechtigt, Bebauungspläne aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben. Keiner dieser Planungsformen ist eine „Ausnahme“.

Das Aufhebungsgebiet liegt im rückwertigen Bereich der Hauptstraße. Die Fläche ist kaum einsehbar von einer Gemeindestraße und hat daher keine besondere städtebauliche Bedeutung.

Zudem sind die angrenzenden Grundstücke, wie Stettiner Straße 2 und 3, die Hauptstraße 9, die Klodtstraße 3 oder 9 und auch die Danziger Allee 1 oder 5 bis 7 stark nachverdichtet und weitgehend geprägt von zweiten Baureihen. Somit ist die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes kaum noch im Einklang mit der angrenzenden Baustruktur.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine ortstypische Nachverdichtung möglich. Zwecks einer Entreglementierung des Planungsrechts in der Gemeinde Timmendorfer Strand, wird der Aufhebung ein Vorrang vor einer Änderung des Bebauungsplanes gegeben, weil durch diese eine ortstypische Bebauung weiter gesichert ist. Da es sich hier um eine bebaute Fläche handelt, deren Bebauung über zwei Wege neu geregelt werden kann, ist eine darüberhinausgehende Variantenuntersuchung nicht erforderlich, die noch über die aus dem Punkt 1.1.4 der Begründung hinaus geht.

Insgesamt wirkt sich diese Aufhebung nicht erkennbar auf die Umgebung aus.

### 2.3 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	14.11.2017
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	vom 03.05.2018 bis 06.06.2018
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 03.05.2018
x	Auslegungsbeschluss		26.06.2018
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 18.07.2018
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	vom 14.08.2018 bis 14.09.2018
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	13.12.2018

## 2.4 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Klima, Luft, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sowie ihre Wechselwirkungen wurden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet.

Dabei wurde festgestellt, dass alle Schutzgüter nicht berührt werden. Eine wesentliche Beeinflussung der genannten Belange untereinander ist daher voraussichtlich nicht erkennbar.

## 3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

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 Betracht ziehen lässt. Die Fläche des Plangebietes:

- liegt im Ort,
- ist durch unterschiedliche Baustrukturen vollständig um- und weitgehend bebaut,
- verweist auf keine städtebauliche Struktur, die zwingend planungsrechtlich zu sichern ist.

Somit gilt sie offensichtlich als „Innenbereichsfläche“ nach § 34 BauGB. Da die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenbereichsentwicklung hat, bieten sich die Sicherung des bestehenden Baulandes und deren optimale Bebauung an dieser Stelle vorrangig an.

Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebauliche nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „lebensnahen Betrachtung“ nicht in Betracht.

## 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, wurden im Planverfahren weder genannt noch waren diese erkennbar.

Gemeinde Timmendorfer Strand, 02.04.2019



(Robert Wagner)  
Bürgermeister

