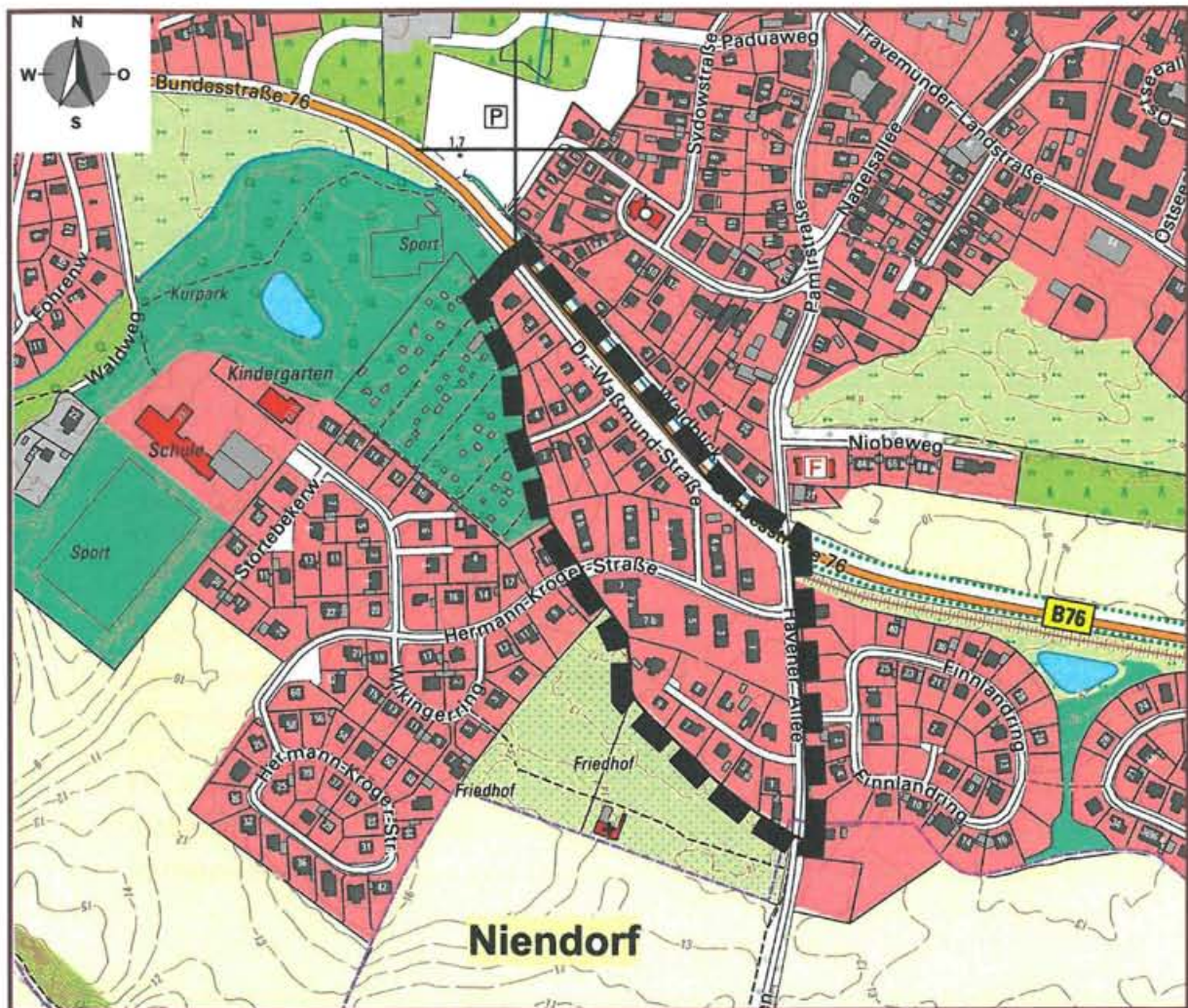




Stand: 27. September 2018

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Niendorf, für ein Gebiet südlich der Bundesstraße 76, westlich der Hävener Allee, bzw. für die Bebauung im mittleren Bereich der Hermann-Kröger- Straße, an der Dr.-Waßmund-Straße und der Peter-Hardt-Straße, "Hermann-Kröger-Koppel"



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 · 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Begründung der Planung.....	9
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	9
2.2	Erschließung	10
2.3	Grünplanung	10
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	11
3	Emissionen und Immissionen	11
3.1	Emissionen.....	11
3.2	Immissionen	11
4	Ver- und Entsorgung.....	11
5	Hinweise.....	11
5.1	Bodenschutz	11
5.2	Altlasten	12
5.3	Archäologie	12
5.4	Hochwasserschutz	13
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
7	Städtebauliche Daten	14
7.1	Flächenbilanz	14
7.2	Bauliche Nutzung	14
8	Kosten für die Gemeinde	14
9	Verfahrensvermerk.....	15

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.

Ferienwohnungen dienen der touristischen Nutzung. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den der Hauptwohnungen.

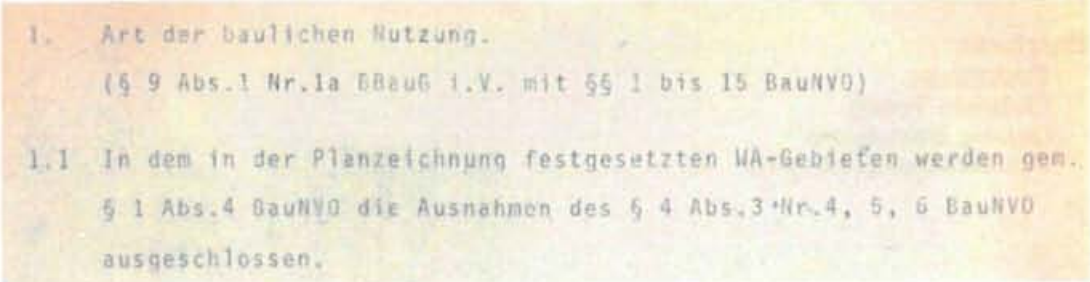
Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

Zudem führt die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und 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 Ferienwohnungen und Zweitwohnungen auch zukünftig planungsrechtlich unzulässig bleiben, so wie es bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 und seiner 1. vereinfachten Änderung Planungsziele war.

Im Gegenzug sollen jedoch bestehende, unzulässig errichtete Ferienwohnungen, allgemein zulässig bleiben, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind, um die Existenz der betroffenen Hauseigentümer nicht zu gefährden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 43 setzt unter Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung“ fest:

- 
1. Art der baulichen Nutzung.
(§ 9 Abs.1 Nr.1a BBauG i.V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)
- 1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten werden gem. § 1 Abs.4 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.4, 5, 6 BauNVO ausgeschlossen.

In der geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1969 heißt es:

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Folglich sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „Ferienwohnungen“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es sich um eine „deklaratorische“ Ergänzung handelt, wirkt diese Definition rückwirkend auf alle geltenden Bebauungspläne.

Somit sind in den Bebauungsplänen nicht störende Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen zukünftig zu genehmigen, wenn diese nicht textlich ausgeschlossen sind.

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 höherwertige 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.

Die beschriebene städtebauliche Gebietsstruktur soll aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin beibehalten und in seiner Systematik vervollständigt werden.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Bebauungsplan ein Änderungsbedarf besteht, da durch die g. Änderung der BauNVO die städtebauliche Systematik der Gemeinde dahingehend wesentlich gestört wird, dass Ferienwohnungen nun als Beherbergungsbetriebe und/oder Gewerbegebiete in der Zone 3 zulässig sind und damit zu einer Aufweichung der „geschützten“ Baugebiete für die Bürger der Gemeinde führen werden. Da kaum Flächen für Ersatzneubaugebiete in der Gemeinde zur Verfügung stehen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigung von Ferienwohnungen in den Bereichen zu unterbinden.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Zweitwohnungen auszuschließen. Stattdessen gelten sie als „Wohnungen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht handelbar. 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 kont-

raproduktiv 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 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 Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zukünftig baurechtlich unzulässig werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 und seiner 1. vereinfachten Änderung sind bebaut. 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. 43 und seiner 1. vereinfachten Änderung als Planungsziel galten. Die Änderung ist nur erforderlich, da das geänderte Planungsrecht bauliche Fakten schaffen kann, die nicht im Sinne der Gemeinde sind und 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 bebaut. 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 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 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 Planungszieles. 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 Planungszieles.

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. 43 seit dem 04.05.1976 und seine 1. vereinfachten Änderung seit dem 16.03.1984. Diese 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. 43 und seiner 1. vereinfachten 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 im Ortsteil Niendorf und zwar südlich der Bundesstraße 76, westlich der Hävener Allee, und umfasst die Bebauung im mittleren Bereich der Hermann-Kröger- Straße, an der Dr.-Waßmund-Straße und der Peter-Hardt-Straße, "Hermann-Kröger-Koppel".

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bebaut.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von 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

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 43 und seiner 1. vereinfachten Änderung wird die Art der baulichen Nutzung für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO in der Text-Ziffer 1 um folgende Festsetzungen 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.
- *Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe als Räume für Ferienwohnungen und der ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen.* → Ferienwohnungen können zukünftig als Beherbergungsbetriebe und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus bis zu 40 % neue Ferienwohnungen im Plangebiet entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen in jeglicher Form in diesem Standort der in Ziffer 1.1.2 beschriebenen Zone 3 ausgeschlossen.
- *Zulassung von bereits bestehenden Beherbergungsbetrieben als Räume für Ferienwohnungen.* → Im Plangebiet bestehen einige Ferienwohnungen, über die Wohnhäuser der Eigentümer finanziert werden. Um deren Existenz nicht zu gefährden, werden abweichende von Text-Punkt 1.5 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit ausnahmsweise zulässig.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 und seiner 1. vereinfachten Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu. Für diese Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 43 und seiner 1. vereinfachten Änderung erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 und seiner 1. vereinfachten 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 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. 43 und seiner 1. vereinfachten 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 des Bebauungsplanes Nr. 43 und seiner 1. vereinfachten Änderung, unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung des bereits zulässigen Art und Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 43 und seiner 1. vereinfachten 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 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.

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 Mineralölkohlenwasserstoffe (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.

5.4 Hochwasserschutz

Folgende Gesetzesgrundlagen sind zu beachten:

Bauverbote:

§ 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG

„Bauliche Anlagen dürfen in den Risikogebieten gemäß § 73 Absatz 1 WHG nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“.

Die amtlichen Karten zum Hochwasserrisiko zeigen, dass der nordwestlichste Teil des Gebiets zum derzeitigen Hochwasserrisikogebiet im Sinne von § 73 Abs. 1 WHG gehört.

Diese Flächen unterliegen somit grds. dem Bauverbot nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG.
1.3 Gültigkeit der Bauverbote.

§ 80 Abs. 2 Nr. 4 LWG

„Absatz 1 gilt nicht (...) für bauliche Anlagen, die aufgrund eines bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden (...).“

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Anpassung eines seit dem 04.05.1976 rechtswirksamen Bebauungsplans. Das durch Hochwasser bedrohte Gebiet wurde bereits damals als Fläche ausgewiesen, *„bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.*

Die geplanten Änderungen betreffen nicht den Umfang der zulässigen baulichen Anlagen, sondern regeln lediglich die Art der zugelassenen Nutzungen. Diese verfolgen zudem einen restriktiven Ansatz, der eine Nutzung der baulichen Anlagen als Ferienwohnung unterbinden soll.

Eine Ausweitung der bestehenden Baurechte erfolgt nicht.

Das grundsätzliche Bauverbot nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG gilt somit nicht und findet entsprechend keine Anwendung.

Ergebnis: Gesonderte Genehmigungserfordernisse sind nicht erkennbar. Ein Bauverbot gemäß § 80 Abs. 1 LWG liegt nicht vor.

Gegen den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 bestehen entsprechend der obigen Erläuterungen des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz Schleswig-Holstein vom 29.06.2018 keine Bedenken.

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 44.640 m² (4,5 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

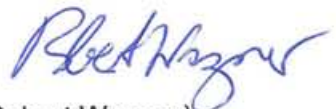
Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Gemeinde Timmendorfer Strand, 29.10.2018


(Robert Wagner)
Bürgermeister

Die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 43 trat am
29.11.2018 in Kraft.

