

Stand: 31. Oktober 2024

**VORLAGE BAUAUSSCHUSS**

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **DER INNENENTWICKLUNG NR. 77**

### **DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

für das Gebiet östlich der Bahntrasse Lübeck-Fehmarn, südlich der Bahnhofstraße, westlich der Bundesstraße 76 und nördlich der Klodtstraße, bzw. für die Bebauung im westlichen Bereich der Teichstraße, der Möhlenbreite, dem Wohrbarg, der Misdroyer Straße, der Straße Am Bahnhof und dem nördlichen Teil des Mühlenweges



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>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	14
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	15
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>17</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	17
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	24
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO) .....	25
2.4	Erschließung .....	26
2.5	Grünplanung .....	27
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung .....	29
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>32</b>
4.1	Stromversorgung .....	32
4.2	Wasserver- und -entsorgung .....	32
4.3	Löschwasserversorgung .....	33
4.4	Müllentsorgung .....	33
4.5	Gasversorgung .....	33
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>33</b>
5.1	Bodenschutz .....	33
5.2	Altlasten .....	34
5.3	Archäologie .....	34
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>35</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>36</b>

Anlage: Schalltechnische Untersuchung von LÄRMKONTOR GmbH Hamburg vom 29.05.2020, Berichtsnummer LK 2020.072.1

### Bearbeiterin:

Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebietes dahingehend, dass die hier vorhandenen städtebaulichen Strukturen gesichert werden. Dabei steht die Sicherung des Gebietes als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde im Vordergrund.

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 Hauptwohnungen.

Nebenwohnungen 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 dominierenden Ferienwohnungen bzw. 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 Nebenwohnungen und Ferienwohnungen auch zukünftig im Plangebiet planungsrechtlich unzulässig bleiben.

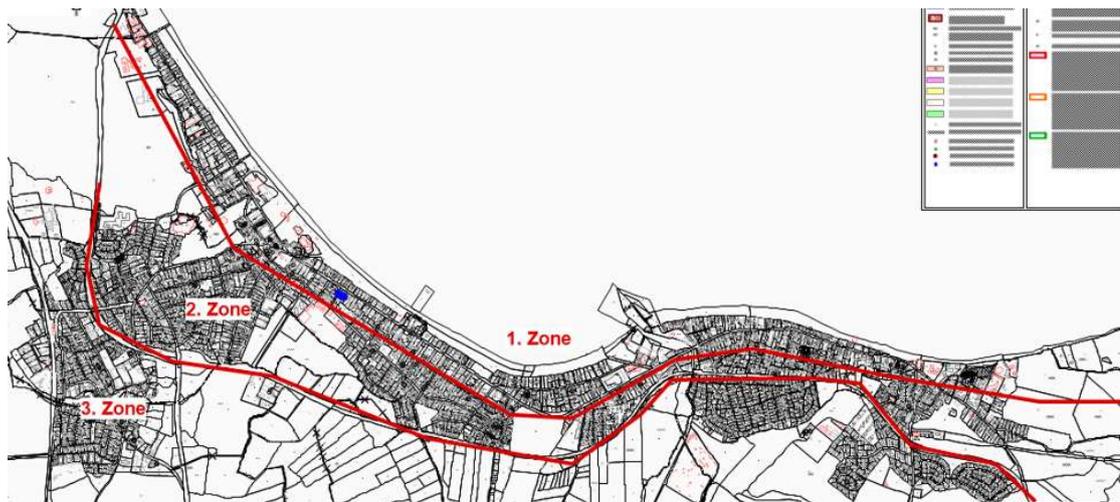
### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Bei der Überplanung des Gebietes ist 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 überwiegend dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig 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 1: 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 in der Zone 3. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch massive und kleinteilige Bauformen, die dem Hauptwohnen dienen. Diese Situation soll weiterhin gesichert bleiben.

Auf Grund der Nähe zum Bahnhof und zur Firma „Brandenburg“ haben sich im Gebiet zwei Bereiche entwickeln, in dem gemischte Strukturen und ungleichmäßige Verhältnisse zwischen Wohnen und Gewerbe dominieren. Gerade der Bereich im Nordosten stellt einen zentralen Anlaufpunkt dar durch das hier vorhandene Cafe. Daher soll dieser Nutzungsform über ein „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO gesichert werden. Nebenwohnungen und Ferienwohnungen sollen aber auch hier nicht entstehen können.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

Somit kann festgestellt werden, dass das Gebiet übergeordnet dem Wohnen dient mit Bereichen, in denen nur in einer untergeordneten Form nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bzw. Freiberufler vorhanden sind.

Und es bestehen zwei Bereiche, in denen auch sonstige Gewerbebetriebe vorhanden sind, gemischt mit Wohnnutzungen.

Diese Strukturen sollen durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO und urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO dauerhaft verfestigt werden.

Zugleich soll das Gebiet um die bestehende Kleingartenanlage im Südwesten ergänzt werden, um hier ebenfalls eine Nutzung abzusichern, die einer Dauerkleingartenanlage entspricht.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand. Es ist vollständig mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen bebaut. Somit handelt es sich hier um eine Fläche, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur ist und als diese gesichert werden soll.

Genau auf dieser Fläche soll der Bestand so gesichert werden, dass die vorhandene Nutzungs- und Gestaltungsstruktur bestehen bleibt. Daher ist die Untersuchung weiterer Alternativen nicht zielführend.

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,
- in der unmittelbaren Umgebung Baugebiete angrenzen,
- direkt erschlossen ist und
- im Ort liegt,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ort ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf 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) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	30.11.2017
	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	



### 1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher regelt der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Bebaubarkeit des Plangebietes. Dadurch sind kompaktere Bebauungen parallel den Straßen zulässig; jedoch nicht die Nutzung der rückwärtigen Bereiche. Somit ist eine bauliche Nachverdichtung nur möglich, die wenig Flexibilität in der Gestaltung zulässt.

Auch können unbegrenzt Wohnungen entstehen, die nicht in jedem Bereich städtebaulich gewollt sind.

Die Flächenversiegelungen durch Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch ohne Begrenzung zulässig und wurden daher auch entsprechend umgesetzt.

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

Die überplante Fläche betrifft Wohn- und gemischte Baugebiete sowie die Bahnhofsfäche, die in der Form bestehen. Sie umfassen ca. 134.090 m<sup>2</sup>. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohngebiete i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an. Im Westen grenzt eine Bahntrasse an die Baufläche, der sich im Südwesten die Gartenanlage anschließt, die Bestandteil des Plangebietes ist, sowie im Nordwesten Gewerbegebiete. Westlich der Kleingartenanlage liegen landwirtschaftliche Flächen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und 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 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 somit in einem Bereich, der nach § 34 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: Die Baugebiete umfassen ca. 81.949 m<sup>2</sup>. Durch die Planung können in den MU-Gebieten ca. 4.370 m<sup>2</sup> bebaut werden und in den WA-Gebieten ca. 36.710 m<sup>2</sup> bebaut werden. Zudem hat das Gelände des Bahnhofes eine Fläche von ca. 1.220 m<sup>2</sup>. Insgesamt lässt die Planung eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 42.300 m<sup>2</sup> zu. 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. 78 - 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.

Die Baugebiete umfassen ca. 81.949 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche beträgt ca. 41.080 m<sup>2</sup>. Zudem hat das Gelände des Bahnhofes eine Fläche von ca. 1.220 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	Überschlägige 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 bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.			x

### 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 von urbanen Gebieten, allgemeinen Wohngebieten, einer Gemeinbedarfsfläche, einer Bahnanlage, Grünflächen und Verkehrsflächen auf insgesamt rund 134.090 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet, welches bisher nach § 34 BauGB bebaubar ist. Die bereits bestehende Art der baulichen Nutzungen wird somit planungsrechtlich verfestigt.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Baulücken entstehen nur da kurzfristig, wo kürzlich Abrissarbeiten erfolgen zwecks deren folgende Neubebauung.

1	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	
1.1	<p>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.“)</p>	<p>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.</p>
1.2	<p>Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 77 ist unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Baurechte bestehen nach § 34 BauGB.</p>
1.3	<p>Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p>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.</p> <p>Im Plangebiet soll in einigen Bereichen zukünftig die Zahl der Wohnungen begrenzt werden, um das Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet zukünftig nicht weiter zu erhöhen.</p> <p>Die angrenzende Bahnanlage wird in Kürze aufgegeben.</p> <p>Die im Nordwesten angrenzenden Gewerbegebiete entstanden nach dem Plangebiet. Daher beinhalten die Festsetzungen in den dafür geltenden Bebauungsplänen Lärmkontingente, die einzuhalten sind, um die angrenzende Wohnbebauung nicht zu stören.</p>
1.4	<p>Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</p>	<p>Siehe Punkt 1.3</p>

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 Aufstellung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.
-----	--	---

<b>2 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. Die bestehenden Kubaturen werden verbindlich gesichert, so dass keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden Ortsrandsilhouette zu erwarten 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	Gegenüber der vorhandenen Baustruktur 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.



	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 Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes; nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet befindet sich in einem erheblichen Abstand von der Küste. Die Höhenlage liegt bei mindestens 13,0 m über NHN und somit oberhalb von 3,5 m NHN.
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	Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude bekannt.  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 den nordöstlichen Bereich als Gewerbefläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 dar und die übrigen Bauflächen als Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

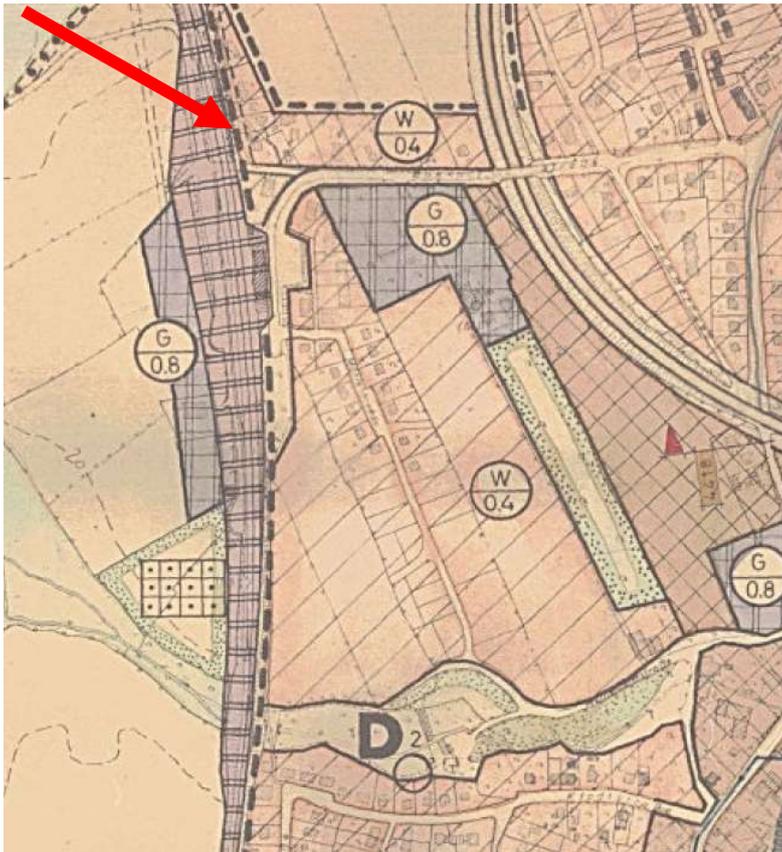
Weiterhin ist die Grünfläche im Süden dargestellt und die Dauerkleingartenanlage als Grünfläche im Südwesten.

Auch im Flächennutzungsplan ist die Bahntrasse übernommen.

Bis auf die im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt Nutzung gilt die Planung, als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist für die Gewerbefläche erforderlich.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan





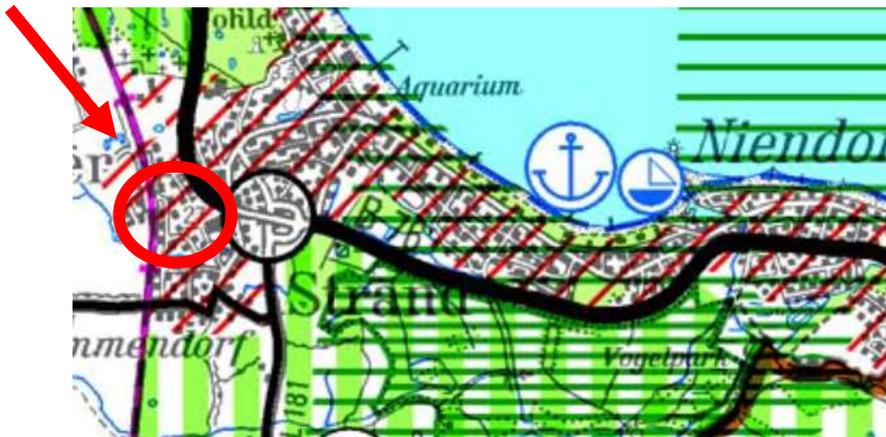
## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP) kennzeichnet Niendorf zusammen mit Timmendorfer Strand und Scharbeutz als „Unterzentrum“. Unter der Ziffer 2.2, Ziel 3 heißt es: *„Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“*. Weiter heißt es unter Ziffer 2.5.2, Ziel 2: *„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte (...)“*. Somit ist die Planung im Sinne der Vorgaben des LEP's.

Nach dem Regionalplan II 2004 liegt das Plangebiet im „*baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes*“.

Bild 3: Auszug aus dem Regionalplan II 2004



Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich keine geschützten Flächen.

## 1.2.2 Kommunale Planungen

Wie dem Punkt 1.1.6 zu entnehmen ist, stellt der Flächennutzungsplan den nordöstlichen Bereich als Gewerbefläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 dar und die übrigen Bauflächen als Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

Weiterhin ist die Grünfläche im Süden dargestellt und die Dauerkleingartenanlage als Grünfläche im Südwesten.

Auch im Flächennutzungsplan ist die Bahntrasse übernommen (siehe Bild 2).

Die Bebaubarkeit des Baugebietes regelt der § 34 BauGB. Zudem ist für die Nutzung der Dauerkleingartenanlage im Süden das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist, relevant. Dieses definiert die gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Bisher gibt es nur einen Entwurf zum Landschaftsplan. Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan enthält nicht mehr die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde. Daher ist dieser in der weiteren Bearbeitung entsprechend anzupassen.

## 1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Timmendorfer Strand und umfasst das Gebiet östlich der Bahntrasse Lübeck-Fehmarn, südlich der Bahnhofstraße, westlich der Bundesstraße 76 und nördlich der Klodtstraße, bzw. für die Bebauung im westlichen Bereich der Teichstraße, der Mühlenbreite, dem Woehrbarg,

der Misdroyer Straße, der Straße Am Bahnhof und dem nördlichen Teil des Mühlenweges.

An das Plangebiet grenzen ein- und zweigeschossige Reihen-, Einzel- und Doppelhäuser, die der Wohnnutzung dienen. Diese haben die unterschiedlichsten Fassadenstrukturen, Dachformen und –farben. Somit ist keine klare, dominante städtebauliche Struktur erkennbar.

### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Es sind kleine und auch größere kompakte Gebäude vorzufinden. Im nordöstlichen und südlichen Bereich bestehen zwei- bzw. viergeschossige Gebäude als Mehrfamilienhäuser.

*Bild 4: Eigene Fotos vom 07.06.2024*



Im verbleibenden Bereich dominieren eingeschossige Gebäude in einer Einzel-, Doppelhaus- und Reihenhausstruktur als Wohngebäude und als Bahnhofsgebäude.

Bild 5: Eigene Fotos vom 07.06.2024



### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit der Teilbereiche ausgegangen.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel sowie in Anpassung an die in der Umgebung dominierenden Nutzungen, wird das Plangebiet, mit Ausnahme der Baugebiete, die im Nordosten und Nordwesten und dem Bahnhofsgebäude im Westen, als **allgemeine Wohngebiete** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 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 den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen: 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 um 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 Anlagetyps 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 bestimmbar 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.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist sehr attraktiv für den Fremdenverkehr. Durch die Nähe zur Ostsee sind insb. in den Orten Timmendorfer Strand und Niendorf die Grundstückspreise so hoch, dass Bürger, die in der Gemeinde wohnen und arbeiten, sich diese Grundstücke nicht leisten können. Wie bereits erläutert, ist daher die Schaffung von finanzierbarem Wohnraum für junge Familien in der Gemeinde Timmendorfer Strand das Hauptziel der Planung. Um dieses auch umsetzen zu können, bleiben daher Beherbergungsbetriebe jeder Art im Plangebiet ausgeschlossen. Diese sollen – gemäß dem gemeindlichen Planungsziel - vorrangig im direkten Nahbereich zur Ostsee entstehen können (= 1a und 1b-Lage). Eingeschlossen sind damit auch der Ausschluss von Ferienwohnungen, die nach § 13a BauNVO auch als Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Ferienwohnungen können nach § 13a BauNVO allerdings auch 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 auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Die Baugebiete, die im Nordosten und Nordwesten liegen, werden als **urbane Gebiete** 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 Lage in einem touristisch geprägten Hauptort 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 zählen auch Kleinstunternehmen, 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 Gewerbesteuergesetz - 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 sind nicht Bestandteil des Plangebietes und seiner Umgebung. Diese sind zukünftig nicht gewollt und bleiben daher unzulässig.



Auch in den urbanen Gebieten sollen nur Hauptwohnungen entstehen können. Daher wird hier die Systematik zu Neben- und Ferienwohnungen aus dem WA-Gebiet übernommen.

Der Bau von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führt häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind hochbauliche Anlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, die als Bestandteil der Grundflächenzahl gelten, da sie wenig Einfluss auf die Baufluchten und die Ortsgestaltung haben. Auch Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher ebenfalls nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Die Zulässigkeit der in dem Text-Teil nicht genannten Nutzungen für die beiden baugebietsformen regelt § 4 bzw. 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 viergeschossige Gebäude. Viergeschossige Gebäude bestehen im Süden und zweigeschossige Gebäude im Nordosten und Südosten. Diese Strukturen werden gesichert.

Für den verbleibenden Bereich wird eine Eingeschossigkeit zugelassen. Damit erfolgt die Absicherung des Bestandes. Eine Zweigeschossigkeit ist hier nicht gewollt, da bei mehr Wohnungen auf den kleinen Grundstücken die Stellplatzproblematik nicht gelöst werden kann mit der Folge, dass die Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum parken. Für eine durchgängige Zweigeschossigkeit sind die vorhandenen Straßen jedoch nicht konzipiert.

Im Bereich des Bahnhofes wird auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Somit regelt die Denkmalschutzbehörde die Gestaltung.

Für alle WA-Gebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, damit hier eine optimale Bebauung als Nachverdichtung erfolgen kann.

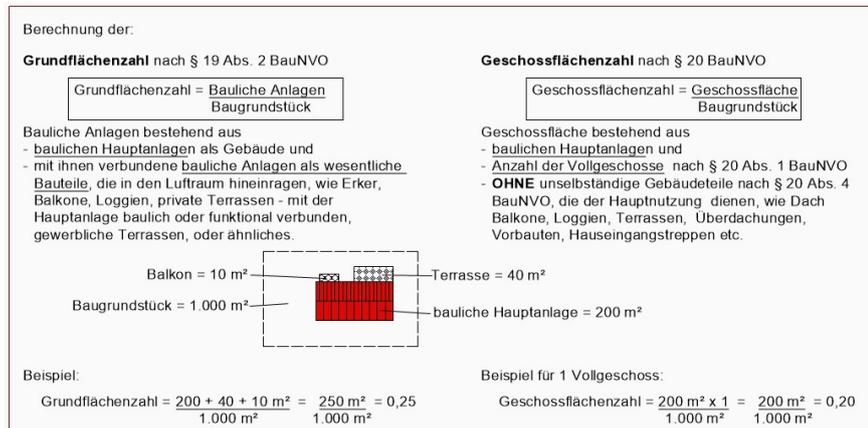
Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt die Grundflächenzahl in WA-Gebieten auf 0,4. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbstständigen Gebäudeteile“. Die „unselbstständigen Gebäudeteile“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone.



Um für diese „*dekoriierenden Teile der Hauptgebäude*“ eine gewisse Flexibilität zu erzielen, erfolgt die textliche Festsetzung, dass gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch die g. unselbstständigen Gebäudeteile bis zu 20 % überschritten werden dürfen. Damit liegt die Gesamtgrundflächenzahl für das WA-Gebiet somit bei 0,48.

Die Geschossflächenzahlen orientieren sich nach den zulässigen Geschossen.

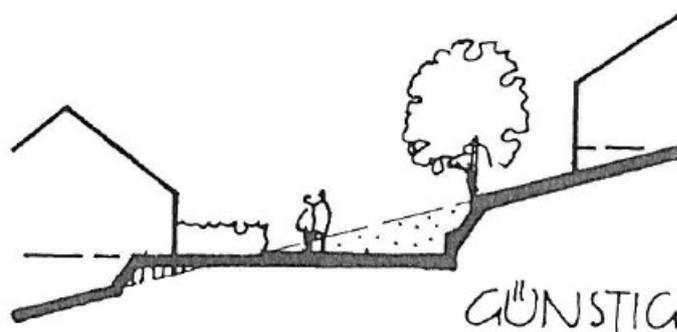
**Bild 6:** Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Es erfolgt für alle WA-Gebiete die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen für die ein- und zweigeschossigen Gebäude, gemessen ab dem höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße. Damit soll der Geländestructur entsprochen bzw. ein „Eingraben“ von Gebäuden unterbunden werden. Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage und
- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite,

**Bild 7:** Prinzipskizze zur Höhenlage



Sind höhere Geschosse zulässig und werden diese gebaut, gelten somit keine Begrenzungen der Höhen oder Dachformen.

Des Weiteren wird klar geregelt, dass eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in den WA-Gebieten für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig ist. Somit bleibt ausreichend Flexibilität für technische Anlagen, die der Versorgung eines Gebäudes dienen.

Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der stark bewegt ist. So steigt das Gelände insb. im Bereich der Teichstraße von Süd nach Nord stärker an, wie den folgenden Bildern zu entnehmen ist:

Bild 4: Eigene Fotos vom 07.06.2024



Um dieser Situation gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung einer Ausnahme, dass gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in dem WA-5-Gebiet ein drittes Vollgeschoss zulässig ist, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Geschossflächenzahl um 0,4 zulässig.

Auf Grund der Geländesituation werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken in den WA- und MU-Gebieten grundsätzlich zugelassen.

Die Stellplätze sollen im Plangebiet nachgewiesen werden. Dafür sind die zulässigen versiegelbaren Flächen nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO innerhalb der Bauflächen nicht ausreichend, die mehr als ein Geschoss zulassen. Um hier die erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände selbst oder in Tiefgaragen und Nebenanlagen erbringen zu können, wird der zulässige Versiegelungsgrad auf 80 % erhöht; bezogen auf die Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.

### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete mit einer Geschossigkeit ab zwei Vollgeschossen wird eine offene Bauweise zugelassen, die sich an den dominierenden Baustrukturen orientiert. Hier werden die Baugrenzen großzügig gesetzt, so dass Gebäude entstehen können, die als Mehrfamilienhäuser entwickelt werden können. Allerdings sind Gebäudelängen ab 50 m nicht gewünscht. Daher werden diese nicht vorbereitet.

Ausgenommen von der Systematik ist das WA-2-Gebiet. Hier besteht schon ein Reihenhäuser, welches länger als 50 m ist. Auch bestehen keine städtebaulichen Bedenken, wenn der Bereich gegenüber des heutigen Bahnhofgebäudes platzartig

ausgebaut wird und somit diesen Bereich städtebaulich zu einer neuen Platzsituation aufwertet. Um das zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass hier, abweichend von der offenen Bauweise, in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) – zulässig sind.

Bei den übrigen WA-1-, -4- und -8-Gebiet mit einer eingeschossigen Bauweise bleibt die Nutzung auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, da hier eine Baustruktur dominiert, die sich auf kleinen Baugrundstücken verteilt und entsprechend erschlossen sind. Damit keine Zusammenlegung von mehreren Grundstücken erfolgen kann, erfolgt auch eine entsprechende Festsetzung von kleinteilig gezogenen Baugrenzen.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Erker, Terrassen und 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 Baugrenzen durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

In den WA-1-, -4- und -8-Gebieten mit einer eingeschossigen Bauweise soll eine übermäßige Wohnungsverdichtung ausgeschlossen werden, da die Infrastruktur in den Bereichen dafür nicht ausreichend ist. Daher wird das Höchstmaß der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte als Wohngebäude begrenzt. In den mehrgeschossigen Wohngebieten bzw. in dem WA-2-Gebiet werden auf vergleichbare Einschränkungen verzichtet, um diese für eine Mehrgeschossbauweise attraktiv zu belassen.

Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsgruppen und zur Steigerung des geförderten Wohnraums im Mietwohnungsbau in der Gemeinde, soll der Schaffung von Bauprojekten im geförderten Wohnungsbau städtebaulicher Vorrang vor anderen Wohnraumentwicklungsprojekten eingeräumt werden. Um dieses bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu sichern, erfolgt die Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, dass in Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten je Gebäude mindestens 30 % der Wohnungen als Wohnungen herzustellen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Der Bahnhof in der Gemeinde bzw. die Bahnstrecke sollen aufgegeben werden. Um hier eine bedarfsgerechte Umnutzung durchführen zu können, wird der westliche Teil des Plangebietes (das Bahnhofsgebäude) als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „*öffentliche Verwaltung / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / gesundheitliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“ festgesetzt. Somit können hier zukünftig bedarfsgerechte Nutzungen untergebracht werden, die dem Gemeinwohl dienen.



Im Plangebiet befinden sich Trafostationen. Hier erfolgt eine Sicherung des Bestandes als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ nach § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Elektrizität – Trafo“.

### 2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die gestalterischen Festsetzungen werden wie folgt auf ein Mindestmaß für WA-1-, -4- und -8-Gebiete begrenzt, um hier die Kleingliedrigkeit des Gebietes mit seinen typischen Wohnstrukturen auch weiterhin zu sichern:

- (1) Dachmaterialien: Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien oder als Gründach zulässig.  
Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
- (2) Fassaden: Die Fassadenflächen der Hauptanlagen sind zu mindestens Zweidrittel mit Klinker zu versehen oder zu verputzen. Glasflächen von Türen und Fenster sind dabei prozentual anzurechnen.
- (3) Garagen, Carports, Nebenanlagen: Die Gestaltung der Garagen, Carports und sonstiger Nebenanlagen über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen oder in Holz auszuführen.

Für alle WA- und MU-Gebiete gelten hingegen folgende Regelungen:

- (4) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Sicht- und Windschutzwände an Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind maximal auf einer Länge von 5 m und in einer Höhe 2 m zulässig.
- (5) Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
- (6) Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.
- (8) Anzahl der Stellplätze: In den WA- und 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

Treppenräume und Umfassungswände nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

Darüber hinaus gilt nur für die Grünfläche „Dauerkleingarten“:

- (9) Dachmaterialien: Geneigte Dächer der Hauptgebäude als Gartenlaube oder als Gemeinschaftshaus sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien oder als Gründach zulässig.  
Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Damit war klar geregelt, dass eine Eigenversorgung der Dauerkleingärten durch Solarmodule erfolgen darf.

## 2.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Timmendorfer Strand. Es ist über die Gemeindestraße „Hauptstraße“ erschlossen, von der die „Teichstraße“ und die „Misdoyers Straße“ abgehen, sowie von der Bahnhofstraße. Somit ist der Bereich sehr gut an das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Alle vorhandenen Straßen im Plangebiet werden als „*öffentliche Straßenverkehrsfläche*“ gesichert.

Ebenso erfolgt die Sicherung der vorhandenen Fußwege als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehwege“.

Die Bahntrasse wird in ihrem Bestand als „Bahn“ übernommen, da eine Folgenutzung noch nicht bekannt ist.

### 2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Somit können die Stellplätze im Plangebiet erbracht werden.

### 2.4.2 Parkplätze

In den WA- und MU-Gebieten werden keine Wohnungen zugelassen, die nicht bereits jetzt entstehen können.

Zudem wird durch die Begrenzung der zulässigen Wohnungen in den Baugebieten mit einer auf ein Geschoss begrenzten Bauweise die Anzahl der zukünftig möglichen Wohnungen eingeschränkt.

Somit sind keine zusätzlichen Parkplätze erforderlich.



## 2.5 Grünplanung

### 2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Süden werden die bestehende Parkanlage, der Kinderspielplatz und die Retentionsfläche als öffentliche Grünflächen abgesichert. Auch erfolgt die Sicherung der bestehenden Gehölze in den Grünflächen.

Die Dauerkleingärten im Südwesten werden als private Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Wie unter Punkt 1.2.2 dargelegt ist, regelt die Nutzung der Dauerkleingartenanlage das Bundeskleingartengesetz. Damit hier eine darüberhinausgehende Klarheit erfolgt, beinhaltet der Bebauungsplan für diese Anlage die – auf dem Bundeskleingartengesetz basierenden Festsetzungen, dass diese Anlage nur wie folgt zu nutzen ist:

- (1) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ sind zulässig:
  - a) die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und die zur Erholung dienende Nutzung (kleingärtnerische Nutzung)
  - b) die Gliederung in Einzelgärten mit Gartenlauben und gemeinschaftlichen Einrichtungen (zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern), die in einer Anlage zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).
- (2) Die Nutzung zu Hauptwohn-, Nebenwohn- und Ferienwohnzwecken ist zulässig.

Darüber hinaus werden im Plangebiet die Bäume im Bereich der Verkehrsflächen gesichert, die den Straßenraum und somit das Ortsbild in diesem Bereich prägen.

### 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: der Bebauungsplan Nr. 77 ermöglicht eine bebaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB für die WA-Gebiete von ca. 30.590 m<sup>2</sup> für Gebäude; mit Einrechnung der unselbständigen Gebäudeteile der baulichen Hauptanlagen erhöht sich die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf ca. 36.710 m<sup>2</sup>. Innerhalb der MU-Gebiete kann eine Grundfläche von ca. 4.370 m<sup>2</sup> bebaut werden. Insgesamt lässt die Planung eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 41.080 m<sup>2</sup> zu. Zudem hat das Gelände des Bahnhofes eine Fläche von ca. 1.220 m<sup>2</sup>.

Insgesamt dürfen von den 83.160 m<sup>2</sup> Grundstück im Mittel im Baugebiet zukünftig 70 % nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zusammen versiegelt werden. Nach § 34 BauGB gilt bisher keine Eingrenzung. Damit ändert sich im Plangebiet die zulässige Versiegelung zwischen den bisher rechtlichen Möglichkeiten und der neuen Planung nicht. Die Planung verursacht somit keine neuen rechtlichen Eingriffe.

Durch die Nachverdichtung kommt es real durch die Planung zu einem theoretischen Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (z. B. Kleinsäuger, Vögel, Wild) und im geringen Maße der Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet dient als wohnbaulich genutzte und intensiv bewirtschaftete Fläche. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt (siehe dazu auch Punkt 1.1.5).

Boden: Durch die Nutzungsänderungen der Flächen kann es durch die Planung zu Bodenveränderungen durch Verdichtungen kommen. Dadurch erfolgen Eingriffe in den natürlich gewachsenen Boden. Er kann dann seine Funktionen im Naturhaushalt nicht mehr erfüllen. Er fällt zeitweilig als Pflanzenstandort als auch als Lebensraum für Tiere aus. Seine Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt kann er in der Zeit nicht mehr wahrnehmen. Auch die Grundwassererneuerungsrate wird negativ beeinflusst. Dem gegenüber steht seine wohnbauliche Vorbelastung. Auf Grund der Vorbelastung sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Wasser: Durch die Nutzungsänderungen der Flächen kommt es durch die Planung zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verändert wird. Auf Grund der geringen Größe der g. Fläche sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Klima/Luft: Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Nachverdichtung auf der Fläche zu einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommen wird. Diese bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse in dem Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den kleinteiligen Eingriff nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Im Plangebiet sind bereits hohe Gebäude vorhanden. Somit fügt sich die geplante Bebauung hier ein. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

## **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie



der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

## 2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Im südlichen Bereich, an der Mühlenau, befindet sich im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz.

Im Plangebiet sind Spielbereiche gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung zu errichten, da hier Mehrfamilienhäuser sind.

## 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Für die im Osten angrenzende Planung (Bebauungsplan Nr. 40, 6. Änderung) wurde die „Schalltechnische Untersuchung von LÄRMKONTOR GmbH Hamburg vom 29.05.2020, Berichtsnummer LK 2020.072.1“ erstellt, die die Immissionen von der Bundesstraße B 76 untersucht hat. Die Aussagen aus dem Gutachten betreffen somit auch das Plangebiet. Daher wird das Gutachten mit auf das Plangebiet übertragen.

Das Gutachten 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 den 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:

- 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.*
- 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*

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Gruppenräume}$$
$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$$
$$L_a \text{ der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01}$$
- 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.*
- 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 Straßenmittelachse)** 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 ≤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 ≤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 zuzuordnen. 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.“*

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie Lübeck-Neustadt in Holstein. Hier ist durch die Bahn eine Stilllegung geplant. Daher wird von weitergehenden Untersuchungen abgesehen.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die RWE Deutschland AG vorgenommen.

### **4.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.



### 4.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Timmendorfer Strand wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen. Auf Grundlage dessen sind in der Projektplanung die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu ermitteln und umzusetzen.

### 4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

### 4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

## 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 Baustelleneinrichtungen (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 abgetragenen 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

wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlicher Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

## 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. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 10.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

## 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 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.

## 6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- 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 ist nicht vorgesehen.

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
MU-Gebiet	3.460 m <sup>2</sup>
WA-Gebiet	76.480 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	1.220 m <sup>2</sup>
Bahnfläche	6.250 m <sup>2</sup>
Grünflächen	26.640 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	18.040 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>141.000 m<sup>2</sup> (14,00 ha)</b>

### 7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Timmendorfer Strand nicht.

## 8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

**9 VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan Nr. 77, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand,

(Sven Partheil-Böhnke)  
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 77 ist am ..... in Kraft getreten.

