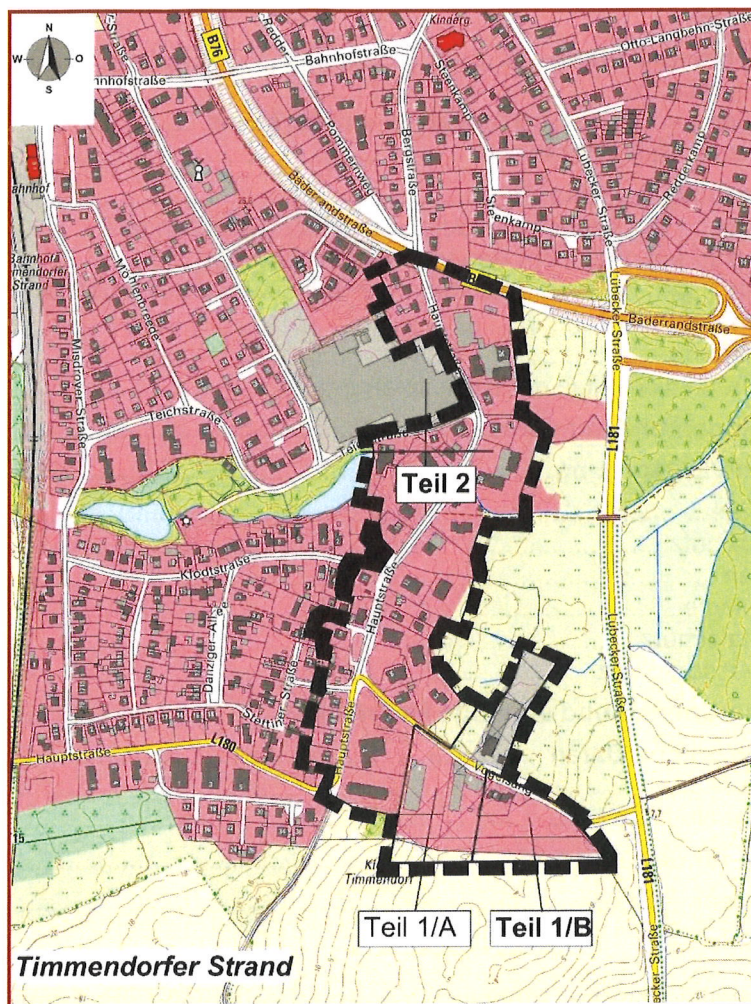




Stand: 30. Juni 2026

BEGRÜNDUNG - TEIL 2 -

ZUR 6. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER INNENENTWICKLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet südlich der Bundes-
straße 76, westlich der Landesstraße 181, bzw. für die Bebauung am
Vogelsang und der Hauptstraße



Auftragnehmer:



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

1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

Hinweis: Die Begründung gilt für den gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus Teil 1/A, Teil 1/B und Teil 2.

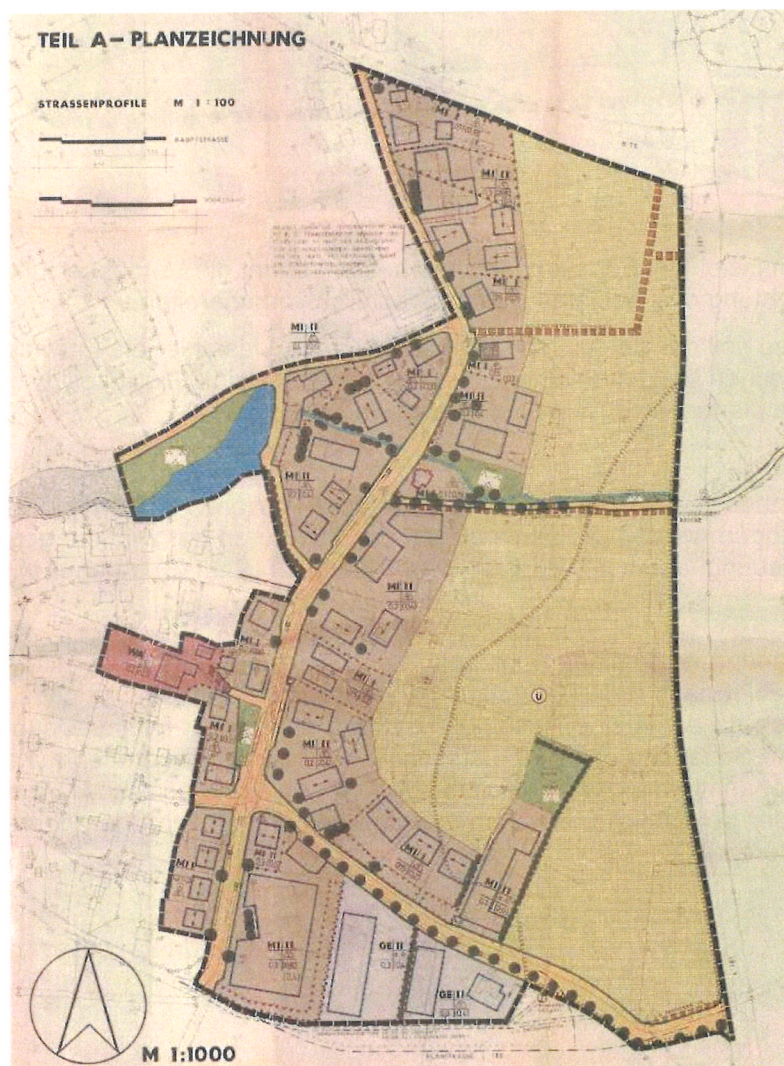
Nach dem Satzungsbeschluss des Teil 1/B und / oder Teil 2 ersetzt die dann aktuellere Begründung diese Begründung, die für den Teil 1/A gilt.

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt für das Plangebiet, mit Ausnahme der südöstlichen Grundstücke, ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 40 (gilt ab 04.05.1990)



Für die südöstliche Ecke gilt die 3. Änderung, die hier ein Gewerbegebiet ausweist.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

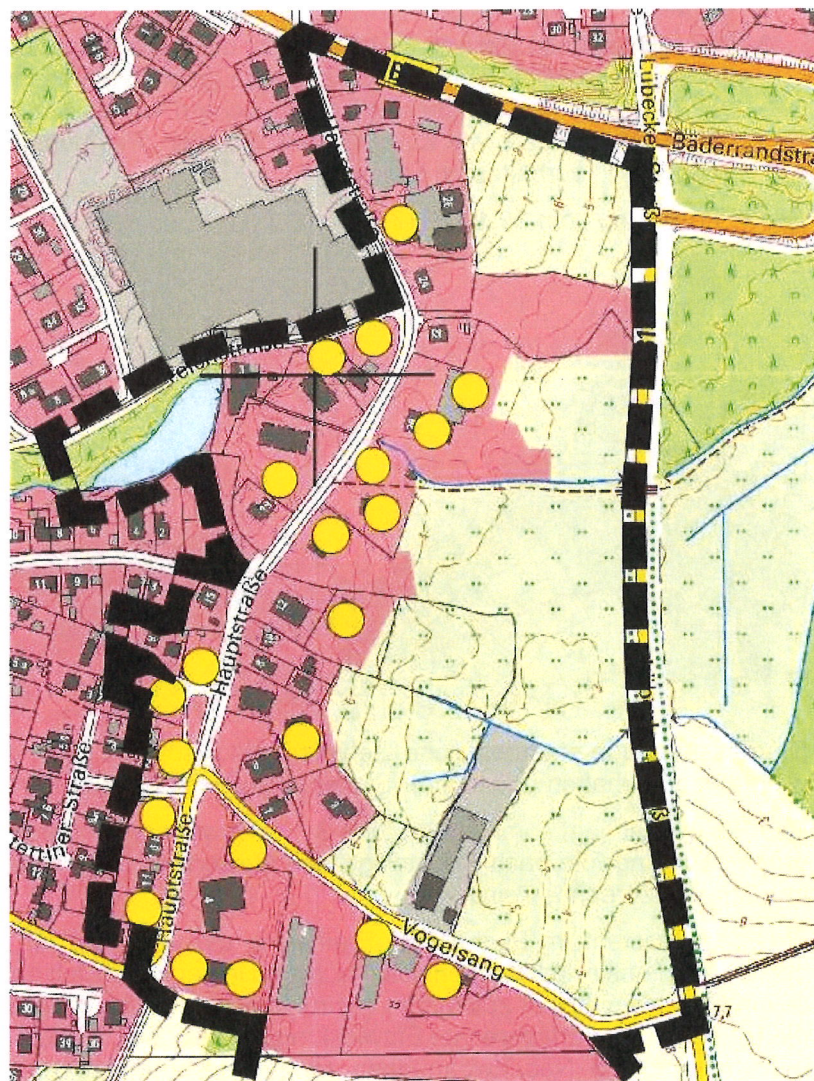
Das Gebiet ist gekennzeichnet durch massive und kleinteilige Bauformen. Es beinhaltet im Südosten einen Gewerbebetrieb. Im Westen grenzt ein weiterer Gewerbebetrieb an. Zudem wird es durch die Landesstraße L 180 gekreuzt. Somit zeigt sich vor Ort eine Mischstruktur.

Mischgebiete im Sinne § 6 BauNVO dienen einer gleichstarken Mischung durch Wohnen und Gewerbe, um belebte Ortstrukturen zu schaffen.

Eine Überprüfung durch die Gemeinde ergab jedoch (siehe Bild 3), dass es im Plangebiet kleinere Läden und Gewerbebetriebe aller Art gibt, denn dieser Bereich ist weiter von der Ostsee entfernt gelegen und daher im Kaufpreis noch nicht ganz so teuer. Daher gibt der Bereich den Bewohnern von Timmendorfer Strand noch die Möglichkeit, hier Gewerbe- und Wohnen gemeinsam entwickeln zu können.

Eine gleichmäßige Mischung fehlt jedoch. Somit sind die Grundvoraussetzungen für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht mehr erfüllt.

Bild 3: Gewerbeanmeldungen am 15.02.2018 (gelbe Punkte)



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 des Baugesetzbuchs (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 Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

Somit kann festgestellt werden, dass das Gebiet übergeordnet dem Wohnen dient und untergeordnet dem Gewerbe. Es liegt somit eine „*Mischnutzung von ungleichem Gewicht*“ vor.

Urbane Gebiete werden vom Gesetzgeber als typische städtische Gebiete beschrieben, die gegenüber dem Mischgebiet eine deutliche Lockerung beim Lärmschutz am Tage erlauben (3 dB (A)). Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich bereits Gewerbegebiete. Auch werden die Festsetzungen so getroffen, dass sich darüber hinaus neue nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ansiedeln können, aber auch soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen. Durch die geringeren einzuhaltenden Tagwerte bestehen völlig neue Entwicklungsmöglichkeiten für dieses innerstädtische Quartier, was der städtebaulichen Neuausrichtung des Ortes dient, aber auch dem Umweltschutz, weil durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten sich Verkehrsaufkommen durchaus reduzieren können.

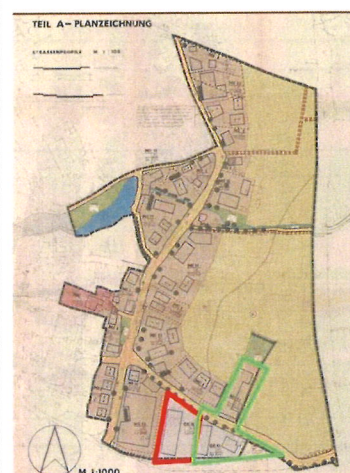
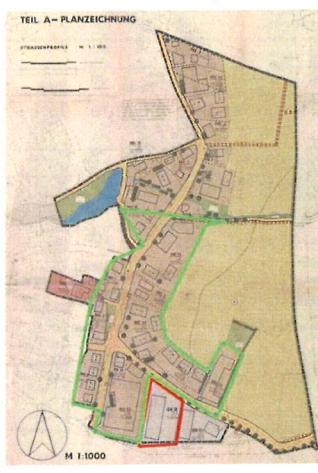
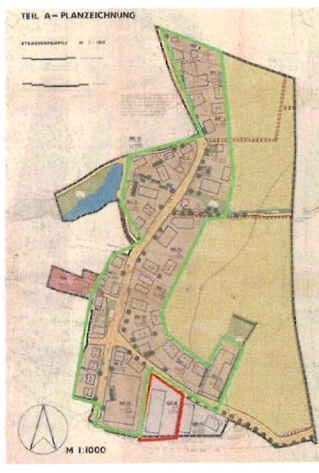
Aus diesem Grund besteht der städtebauliche Bedarf dahingehend, die gemeindlichen Ziele durch die Umwandlung des Mischgebietes nach § 6 BauNVO, und eines Teilbereiches des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, in ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO abzusichern. Zugleich soll das Gebiet um die Flächen im Nordosten ergänzt werden, welches vergleichbare Baustrukturen aufweist.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Plangebietes darf bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 40 und seiner 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 bebaut werden. Somit handelt es sich hier um eine reine bedarfsgerechte Nutzungsabsicherung und Ergänzung der vorhandenen Baustruktur.

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.

Bild 5: Varianten für den Geltungsbereich

Variante 1	Variante 2	Variante 3
		
Nachteile		
Die Gewerbeflächen im grünen Bereich standen zu diesem Zeitpunkt nicht für eine Überplanung zur Verfügung. Das Plangebiet wäre somit zu klein.	Der nördliche Bereich wäre nur noch durch Wohnungen geprägt, so dass der Kreis ihn als allgemeines Wohngebiet einstufen würde, mit den Folgen, dass ▪ Ferienwohnungen nur noch je Gebäude untergeordnet zulässig wären, und ▪ Allgemeine Wohngebiete neben Gewerbegebieten sind unzulässig ohne Lärmschutzwälle. Das würde die Firma Brandenburg gefährden.	Höherer Gesamtordnungsbedarf

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 mit dem Bild 3 zu entnehmen ist, wurde zudem geprüft, ob aus städtebaulicher Sicht die Voraussetzungen für ein MU- oder MI-Gebiet gesehen werden können. Ferner erfolgte hier die Darlegung des städtebaulichen Planungserfordernisses.

das Gebiet bereits heute uneingeschränkt mit Nutzungen i. S. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) versiegelt werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass 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 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern 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 § 30 Baugesetzbuch (BauGB) mit Gebäuden, Straßen und Stellplätzen voll bebaubar ist bzw. ist von Bebauung von 3 Seiten umgeben. 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: Das Baugebiet umfasst ca. 88.310 m². Durch die Planung können ca. 43.500 m² bebaut werden. Die 20.000 m² 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):

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 aufgrund 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 geschützter Biotop 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 Denk-			x

1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	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. Anlage der Begründung ist ein Lärmgutachten, welches die gesundheitsbezogenen Lärmauswirkungen untersucht und Vorgaben für die festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen erstellt. Urbane Gebiete haben zum Ziel das Wohnen und Arbeiten stärker zu vermischen, um u. a. das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Des Weiteren soll im Baugebiet wieder die Stärkung von Lebensquartieren gefördert werden, um nachhaltige Baugebietsformen zu entwickeln.
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Siehe Punkt 1.3
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 konnten sich daher hier nicht entwickeln. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (...) bekannt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird keine erhebliche Änderung des Eingriffs bezüglich nationaler und europäischer Umweltvorschriften inkl. Artenschutz vorbereitet.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
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 sind. 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.

2.6.8	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 drei einzelstehende denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, die als solche geschützt werden. Diese sind jedoch von der Denkmalschutzbehörde nicht als „archäologisch bedeutende Landschaften“ eingestuft worden. 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 für den südöstlichen Bereich eine Gewerbefläche dar, die ca. 20.000 m² des Plangebietes betrifft. Zudem empfiehlt er eine Grundflächenzahl von 0,4. Hier wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung für erforderlich gehalten.

keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 - mit seinen 5 Änderungen - 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 Timmendorfer Strand, und zwar südlich der Bundesstraße 76, westlich der Landesstraße 181, bzw. für die Bebauung am Vogelsang und der Hauptstraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist sehr vielfältig bebaut. Klare städtebauliche Strukturen sind nicht erkennbar. Auch wurde häufig abweichend vom Bebauungsplan gebaut.

Bild 7: Bestand (eigene Fotos vom 20.04.2020)



2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 40 und seiner 3. Änderung werden mit der 6. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel, sowie in Anpassung an die in der Umgebung dominierenden tatsächlichen Nutzungen, wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet 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 von der Ostsee abgewandte Lage 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.

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 Anlagentyps 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 bestimmbaren 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:

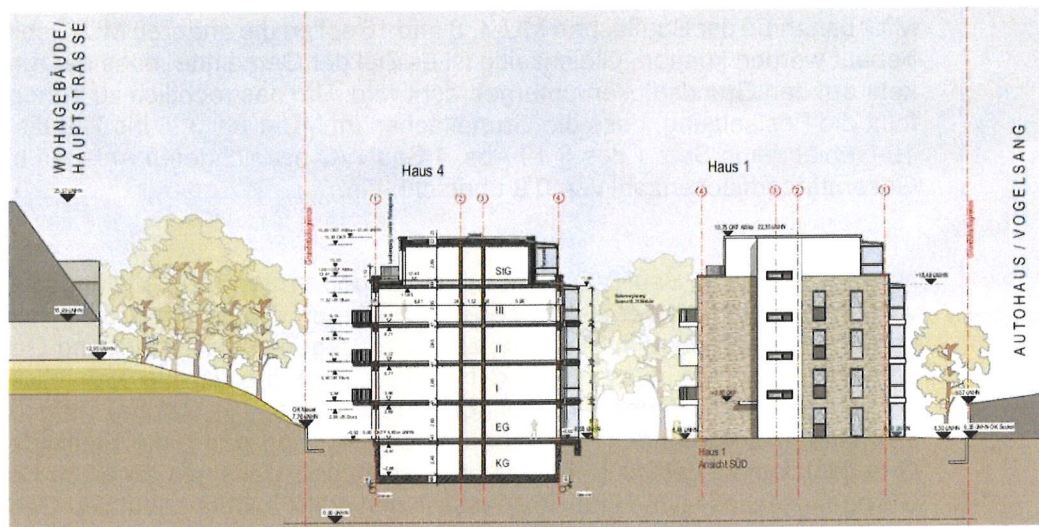
„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

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 benutzten Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)“

über NHN haben darf bei 4 Vollgeschossen. So entsteht eine Staffelung der Bauhöhe von West nach Ost.

Bild 8: Geländeschnitt von SKAI Architekten Hamburg vom 16.04.2020



Die Fortsetzung dieser Struktur – als Staffelung – wird nach Osten – vorbereitend fortgesetzt.

Dadurch, dass bereits hohe Bauformen in der Umgebung vorhanden sind, entstehen keine wesentlichen neuen Eingriffe in das Landschaftsbild. Zudem plant die Gemeinde südlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet, sodass diese Bebauung nicht lange den Ortsrand dominieren wird. Daher wird die Höhenentwicklung an dieser Stelle für städtebaulich vertretbar gehalten.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung dieses Gebietes. Um das zu ermöglichen, wird für fast alle Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl geht von einer 50 %igen Bebauung der Grundstücke durch Hauptgebäude je Geschoss aus. Da, wo bereits dreigeschossige Bauweisen vorhanden sind, erfolgt daher eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,50. Ansonsten dominiert die Zweigeschossigkeit mit einer Geschossflächenzahl von 1,00.

Von diesen städtebaulichen Grundstrukturen wird in folgenden Baugebieten abgewichen:

- MU-4-Gebiet: Hier erfolgt eine Bestandssicherung des denkmalgeschützten bzw. reetgedeckten Hauses.
- MU-8-Gebiet: Hier erfolgt ebenfalls eine Bestandssicherung des denkmalgeschützten bzw. reetgedeckten Hauses.
- MU-9-Gebiet: Das Grundstück dient einem handwerklichen Ausbildungsbetrieb für die Ausbildung selbst und die Unterbringung der Auszubildenden. Daher wird für den Bereich eine optimale Baufreiheit eingeräumt, um den bedarfsgerechten schulischen Bedarf hier unterbringen zu können.

Benfluchten nicht einzuengen, und um Mindestabstände zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Zusätzlich werden dabei natürliche Geländegegebenheiten beachtet und gewisse dominierende Baustrukturen. Bestehende Baulasten sind hingegen nicht berücksichtigt. Im Gegensatz zu Baulinien ist somit die LBO, zusammen mit der Baulast, relevant und bestimmt den tatsächlichen Abstand, der in der Projektplanung zu beachten ist. Ausgenommen hiervon ist nur der vorher genannte Verbindungsgang.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen nur für die Nutzung durch Terrassen oder 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 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig ist.

Wie unter Punkt 2.1.2 erläutert, lässt die die 3. Änderung für das MU-10-Gebiet die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 0,8 zu, wenn sie als Abstell-, Lager- oder Rangierflächen dienen. Diese Festsetzung wird auf das gesamte Plangebiet übertragen. Allerdings gelten Abstell-, Lager- oder Rangierflächen etc. als bauliche Anlagen, die in einer Baugrenze liegen müssen. Es könnten die Baugrenzen nun im Plangebiet so erweitert werden, dass diese Grundvoraussetzung überall umgesetzt wird. Allerdings könnten dann auch Gebäude überall entstehen. Das Ziel der Gemeinde ist, dass die Baufluchten der Gebäude so liegen, dass diese Straßenräume offenbleiben und nicht zu dicht an diese herangebaut wird. Um dieses Ziel umzusetzen, erfolgt die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme in den MU-Gebieten die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist, wenn diese Flächen sonstigen Gewerbebetrieben gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als ebenerdige Gewerbeflächen dienen, wie als Abstell-, Lager-, Rangier- oder Verkaufsfläche, bei Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu 0,8 gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 2.3.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Immissionsschutz und die Festsetzungen von Leitungsrechten werden über Festsetzungen nach dem BauGB geregelt. Deren städtebauliche Begründungen erfolgen in den fachspezifischen Punkten.

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 innerhalb der im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten urbanen Gebiete nach § 6a BauNVO bei mehr als 10 Wohneinheiten je Gebäude mindestens 30 % der Wohnungen als Wohnungen herzustellen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

mern an den Regelungen weiter festhalten, die im Rahmen der Bebauung vereinbart worden sind.

- Ein weiteres Leitungsrecht wurde auf den Flurstücken 188 / 186/8 zu je 2,5 m in die Grundbücher eingetragen. Hier sollen Schmutzleitungen, die der Entsorgung des Abwassers dienen, durch den Zweckverband Ostholstein verlegt werden.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 - mit seinen 5 Änderungen - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung übernimmt die Grün- und Wasserflächen aus dem Ursprungsplan.

An Bestand werden die Bäume gesichert, die sich heute als „*ortsbildprägend*“ darstellen.

Die anzupflanzenden Bäume im MU-10- und -11- Gebiet sind in der Form in der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgegeben. Diese Baumreihe ist nach Westen vorzuführen, um hier einen einheitlichen Ortsrand zu erhalten.

Auf die Baumfestsetzungen der 3. Änderung am Vogelsang / L 180 wird verzichtet, da sie nicht vorhanden sind bzw. weil die Straße sehr eng ist. Eine weitere Einengung durch Pflanzstreifen erscheint verkehrssicherungstechnisch kaum umsetzbar.

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 dem oben genannten 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: Wie im Punkt 1.1.6 bereits dargelegt, kann das Gebiet bereits über den Bebauungsplan Nr. 40 und seine 3. Änderung vollständig bebaut werden. Da der Bebauungsplan Nr. 40 vor 1990 in Kraft trat, gilt hier keine Einschränkung des Versiegelungsgrades. Dass der Großteil vieler Grundstücke tatsächlich mit Stellplätzen, Tiefgaragen und deren Zufahrten versiegelt sind, wird vor Ort sehr deutlich und auch im Bild 6. Diese Versiegelung ist der Tatsache geschuldet, dass bereits jetzt hier eine hohe Bau- und Wohnungsdichte vorhanden ist, die nach dem bis vor Kurzem geltenden Stellplatzplan einen Stellplatz pro Wohnung nachweisen musste und das rechtlich auch konnten.

Baumfällungen:

Bäume mit mehr als 30 cm Stammdurchmesser, deren Fällung unvermeidbar ist, sind zuvor von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Brutplätzen von Vögeln hin zu untersuchen. Der Fällzeitpunkt ist auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzustimmen. Der Verlust von Quartieren ist durch die Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren wie Nistkästen und Fledermauskästen auszugleichen. Diese sind ggf. im Vorfeld der Maßnahme zu installieren (CEF-Maßnahmen).

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

Landschaftsbild: Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 lässt einen neuen Baukörper am südlichen Ortsrand von 22,5 m über NHN zu. Im Westen steht jedoch bereits ein Gebäude mit einer Höhe von 27,40 m über NHN. Im Osten sind Gewerbebauten bis 15 m über NHN zulässig. Die Planung verursacht somit keine wesentliche Änderung des Ortsbildes. Auch wird der Ortsrand nicht verändert. Somit entstehen 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.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich öffentliche Spielflächen.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Der Begründung liegt als Anlage die „Schalltechnische Untersuchung von LÄRMKONTOR GmbH Hamburg vom 29.05.2020, Berichtsnummer LK 2020.072.1“ bei. Sie 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 Geräuschemissionen.

Dabei ist

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Gruppenräume

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

3. 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.
4. 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 $\leq 60 \text{ dB(A)}$ 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 $\leq 45 \text{ dB(A)}$ 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 Autohau-

Bei dem besagten Urteil lag kein Gutachten vor. Hier liegt ein Gutachten vor, das besagt, dass die laute Rechtsprechung (BVerwG 9 A 72.07, Urteil vom 13.05.2009) juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht innerhalb der Baugrenzen nicht erreichen (vgl. Anlage 2a Tagzeitraum und Anlage 2b Nachtzeitraum) wird. Somit liegt der Fall des Urteiles nicht vor, dass hier „*erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen*“ ausgehen, die Grenzwerte überschreiten. Somit ist der Fall nicht vergleichbar.

Des Weiteren ist die DIN 18005 „*Schallschutz im Städtebau*“ relevant für die Bauleitplanung. Sie geht von Jahresdurchschnittswerten aus, die gleichmäßig auf die Nacht- und Tageszeiten verteilt werden. Die TA-Lärm wird nur herangezogen, um bereits im Vorfeld zu prüfen, ob die folgende Projektplanung umsetzbar ist. Die abschließende Einzelfallprüfung nach der TA-Lärm ist erst in der Projektplanung relevant.

In einem MU-Gebiet sind nachts 3 dB (A) mehr möglich als in einem Mischgebiet. Daher könnte vermutet werden, dass die Ausweisung eines MU-Gebietes als „*Flucht*“ zu mehr Immissionen genutzt werden könnte.

Der Tagwert eines MU-Gebietes ist identisch mit dem eines MI-Gebietes nach der DIN 18005. Der Bebauungsplan setzt insbesondere zum „*Tagesschutz*“ passiven Schallschutz gegen den Verkehrslärm fest. Die so umzusetzende Dämmung in Neu-, Um- und Ausbauten führt jedoch nicht nur tags zu mehr Ruhe in den Gebäuden, sondern wirkt auch nachts gleichermaßen, sodass so auch wieder die Nachtwerte für MI-Gebiete erreicht sind. Eine Lärmerhöhung in den Gebäuden ist somit nicht zu erwarten, wenn die Gebäude den erforderlichen technischen Ansprüchen genügen.

Ein Schutz gegen den Metzgereibetrieb ist nicht erforderlich, da dieser in seinen Baugenehmigungen bereits nachweisen muss, dass er an seinen Grundstücksgrenzen die für ihn zulässigen Immissionen einhält.

Die Nutzung des Gebietstyps erfolgt daher grundsätzlich nur aus der in Punkt 1.1.2 dargelegten Tatsache, dass im Plangebiet eine gleichmäßige Mischung im Sinne des § 6 BauNVO fehlt. Somit sind die Grundvoraussetzungen für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht mehr erfüllt. Mit der Aufnahme des MU-Gebietes in die BauNVO wurde ein Gebietstyp geschaffen, der von seiner Art der Nutzung den heutigen Gegebenheiten entspricht, die weiterhin gesichert werden sollen. Somit ist die Sicherung des tatsächlichen städtebaulichen Bestandes im Plangebiet das Planungsziel, welches über diese Änderung gesichert werden kann.

Ungeachtet der tatsächlichen Nutzung des Gebietes wurde angeregt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen mit der Begründung, dass im Nordwesten ein WA-Gebiet an die vorhandenen Gewerbebetrieb im Sinne eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vorhanden ist. Auch der Punkt wurde daher geprüft, mit folgendem Ergebnis:

Eine städtebauliche Planung ist in einer Gesamtheit zu betrachten. Danach gibt es das Mischgebiet, welches bisher über den Bebauungsplan Nr. 40 mit seinen Änderungen gesichert ist mit dem Fleischereibetrieb daneben, der nach § 34 BauGB genehmigt wurde mit dem Charakter eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO und neben diesem ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nach der DIN 18005 sind Baugebiete nebeneinander zulässig, die sich in ihren Orientierungswerten um ca. 5 dB (A) unterscheiden. Sind diese Unterscheidungen grö-

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. Im MU-11-Gebiet befanden sich Altlasten, die bereits ausgehoben worden sind. Weitere Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Hinweis: Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003 sowie der jeweils geltenden Überarbeitung) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ (Stand 2003). Sofern für die Anlage von Baustraßen und Lagerflächen Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.3 Archäologie

Es 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.

5.4 Denkmalschutz

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Umwandlung des Mischgebietes und Gewerbegebietes in ein urbanes Gebiet betrifft die Kulturdenkmale

- Timmendorfer Strand, Hauptstraße 15, Fachhallenkate
- Timmendorfer Strand, Hauptstraße 22, Fachhallenkate
- Timmendorfer Strand, Vogelsang 1, Wohnhaus.

Diese Gebäude gelten als unbewegliche Kulturdenkmale und sind in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein erfasst und damit gesetzlich geschützt (siehe § 8 DSchG).

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 6. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 – Teil 2 –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.06.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Timmendorfer Strand, 13.08.2026

(Nils Hopp)

- 1. stellvertretender Bürgermeister -

Die 6. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 – Teil 1 – trat am 21.07.2022 in Kraft.

Die 6. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 – Teil 2 – trat am 21.08.2026 in Kraft.