

Stand: 14. Oktober 2025

BEGRÜNDUNG

ZUR 9. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

in Timmendorfer Strand für die Grundstücke "Wasserwerk" und „Schulzentrum“ in der Poststraße sowie ein Gebiet östlich der Birkenallee, nördlich der Poststraße (Grundstücke Birkenallee 3a, 5, 7, 9 und 11) und beidseitig der Havenothstraße

Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	18
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	22
2.	Begründung der Planung	24
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	24
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	30
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	32
2.4	Erschließung	33
2.5	Grünplanung.....	33
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	35
3.	Emissionen und Immissionen	35
4.	Ver- und Entsorgung	35
5.	Hinweise	36
5.1	Bodenschutz.....	36
5.2	Altlasten	37
5.3	Archäologie	37
5.4	Hochwasserschutz	38
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	38
7.	Städtebauliche Daten	39
7.1	Flächenbilanz	39
7.2	Bauliche Nutzung	39
8.	Kosten für die Gemeinde	39
9.	Verfahrensvermerk	39

Anlage: Gutachten 2445-01 „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 19-9 in Timmendorfer Strand – Schallimmissionsprognose“ vom 13.02.2024, erstellt durch das Akustik Labor Nord GmbH Lübeck

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Ausweisung einer neuen Fläche für eine Zweigstelle des Rathauses der Gemeinde, die ausreichend bemessen ist, um hier eine moderne, bedarfsgerechte Verwaltung anbieten zu können. Dabei soll die Flächengröße so dimensioniert sein, dass der Bestand gesichert werden kann; langfristig aber auf dieser Fläche alle erforderlichen, zweckgebundenen Erweiterungen oder eine Zentralisierung des gesamten Rathauses an dieser Stelle möglich bleiben. Zudem soll auch eine Erweiterungsmöglichkeit für die im Süden bestehende Grund- und Gemeinschaftsschule eingeräumt werden.

Weiterhin soll das Schulgelände der Grund- und Gemeinschaftsschule ebenfalls dahingehend vorbereitet werden, dass innerhalb der dortigen Gemeinbedarfsflächen eine bedarfsgerechte, geordnete städtebauliche Entwicklung zu Gunsten der Allgemeinheit dahingehend erfolgen kann, dass neben der Schulnutzung auch die Sportnutzung, oder ev. eine Kindergartenansiedlung, entwicklungsfähig gesichert werden.

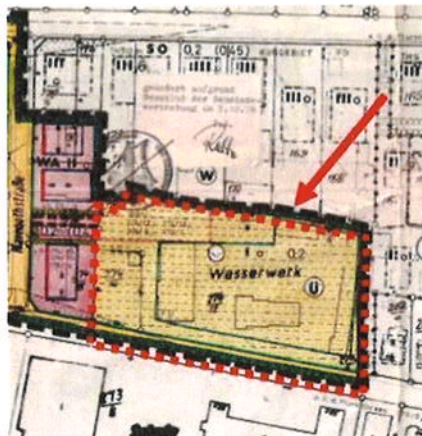
Zudem gehen Bestrebungen zu einer Nachverdichtung von Grundstücken, die der örtlichen Wohnnutzung dienen. Durch die Planänderungen sollen die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das bestehende Rathaus reicht für die Bereitstellung der erforderlichen Büroflächen nicht mehr aus. Daher wurde nach einem neuen Standort gesucht, der zentral liegt, kurzfristig verfügbar ist und weitere Büroräume aufnehmen kann vorerst von ganzen Fachabteilungen, später ev. auch von dem gesamten Rathaus.

Auf den Grundstücken der Poststraße 33 und 35 war der Hauptsitz des Zweckverbandes Ostholstein. Dieser wurde in die Gemeinde Sierksdorf verlegt. Nun stehen die Gebäude leer. Auf dem Gelände befinden sich noch Anlagen, die der Wasserversorgung von Timmendorfer Strand dienen. Dafür ist eine befristete Weiternutzung erforderlich.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung



Das Grundstück liegt zentral und ist gut erreichbar. Die vorhandenen Gebäude sind auf Bürotätigkeiten ausgerichtet. Die Bausubstanz lässt Erweiterungs-, Um- und Ausbauten zu. Auch stehen genug Flächen für den erforderlichen Stellplatzverkehr zur Verfügung. Somit verfügt dieses Grundstück über alle Voraussetzungen, die für die Funktionsfähigkeit eines Rathauses erforderlich sind. Daher kann bereits ein Teilbereich für Verwaltungstätigkeiten der Gemeinde genutzt werden.

Allerdings setzt die geltende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 diese Fläche als Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) fest.

Für die Nutzung dieser Fläche für Verwaltungs- und Schultätigkeiten der Gemeinde ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf den Grundstücken der Poststraße 36a, 36b und 36c befindet sich die gemeindliche Grund- und Gemeinschaftsschule „GGG Strand Europaschule“, sowie gemeindliche Sportanlagen.

Nun ist ein schrittweiser Neubau der Grund- und Gemeinschaftsschule geplant und damit eine Neuordnung einiger Flächen, um eine bedarfsgerechte Nutzung auch zukünftig zu ermöglichen.

Da der Schulbetrieb während der Bauphase nicht weiterlaufen könnte, wenn genau an demselben Standort gebaut werden würde, ist eine Planung erforderlich, die die erforderliche Flexibilität bietet. Nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 27 mit seiner 1. und 6. Änderung ist das nicht gegeben.

Bild 2: Auszug dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung



Bild 3: Auszug dem Bebauungsplan Nr. 27, 6. Änderung



Der Bereich östlich der Birkenallee lässt eine einreihige Bebauung direkt an der Birkenallee zu. Im Ursprungsplan ist zu sehen, dass historisch bedingt bereits immer eine zweite Baureihe vorhanden war, die im Bebauungsplan Nr. 19 nicht abgesichert worden ist.

Ähnliche Strukturen bestehen in der Havenothstraße. Zudem setzt hier die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Norden ein Mischgebiet fest, welches so in der Form nicht vorhanden bzw. umsetzbar ist, da in dem Bereich nur Wohnstrukturen dominieren. Hier ist im Bereich des Straßenzuges eine städtebauliche Gleichbehandlung gewollt.

Zwischenzeitlich hat sich das Ziel der allgemeinen Bauleitplanung dahingehend geändert, dass bebaute Gebiete im Innenbereich stärker zu verdichten sind, um neue Baugebiete an den Ortsrändern zu minimieren und somit sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Entsprechend wurde bereits nördlich dieses Gebietes in der Birkenallee eine zweite Baureihe genehmigt. Auch im Süden erfolgte eine Teilung eines ähnlich großen Baugrundstücks, wie die im Plangebiet üblich sind, damit hier zwei Gebäude errichtet werden konnten.

Diese Struktur der Nachverdichtung über eine zweite Baureihe soll im Plangebiet nun fortgesetzt werden.

In der Havenothstraße soll hingegen durchgängig eine Nachverdichtung mit einer zweigeschossigen Bauweise und einer einheitlichen Grund- und Geschossflächenzahl vorbereitet werden.

Bild 4: Auszug dem Bebauungsplan Nr. 19 - Birkenallee

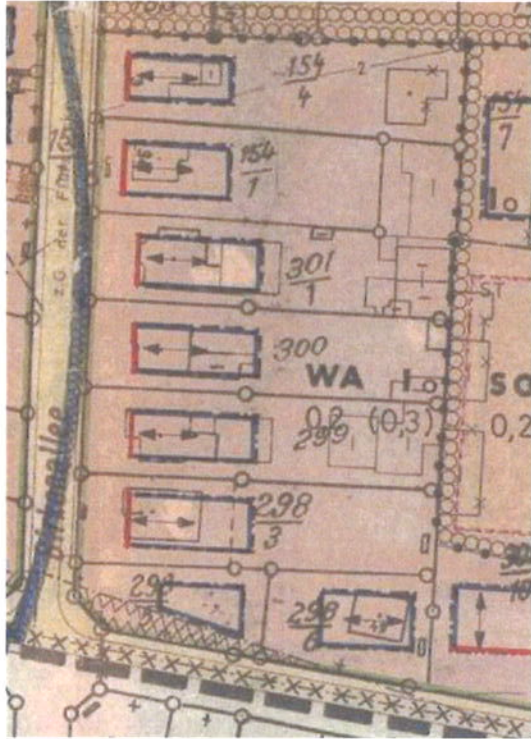
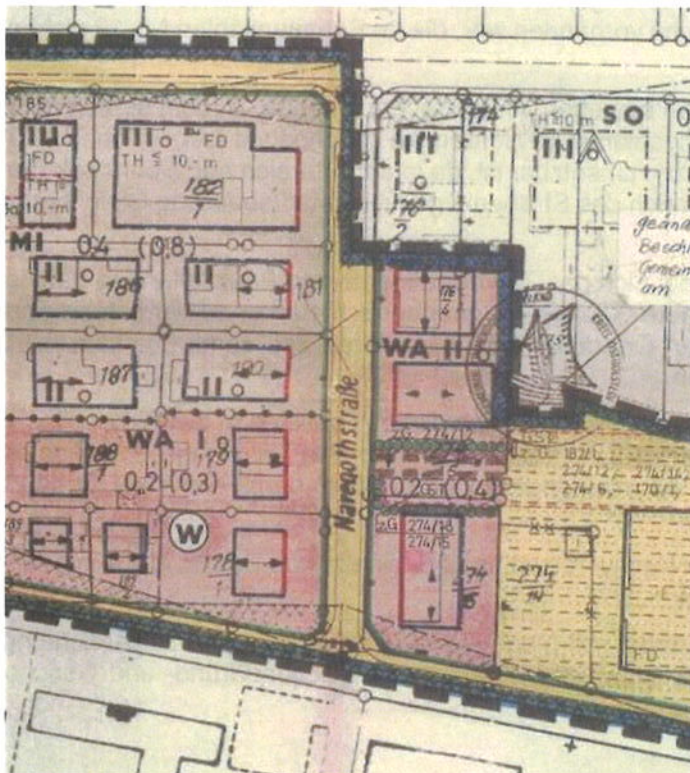


Bild 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung - Havenothstraße



Für die Umsetzung aller genannten Punkte wird insgesamt ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Das gesamte Plangebiet ist bebaut bzw. versiegelt und dient der städtebaulichen Nutzung. Zudem verfügt es bereits auf Grundlage der geltenden Bebauungspläne Nr. 19 und 27 mit seinen Änderungen über die erforderlichen Bau- und Nutzungsrechte. Somit handelt es sich hier um Flächen, die Bestandteil einer Siedlungsstruktur sind und als diese baulich neu geordnet bzw. verdichtet werden sollen.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt. Das Plangebiet:

- wird baulich genutzt als Wasserwerk, als Gemeinbedarfsfläche für Schule und Sport und als Allgemeines Wohngebiet,
- die Umgebung ist geprägt von zentralen Nutzungen sowie von Wohnungen,
- ist direkt erschlossen und
- liegt in einem Ort.

Auf Grund der Situation in dieser Lage ist es offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Gemeinbedarfsnutzung ist, denn auf Grund der Größe der gemeindlichen Flächen wird kaum ein Abriss der bestehenden Nutzungen erfolgen, der dann woanders wieder aufgebaut werden soll.

Denkbar wäre eine Verlegung der Sportanlagen in Richtung den Bebauungen, da diese am Ortsrand liegen. Dieses ist auf Grund der Sportimmissionen jedoch nicht möglich.

Neue Flächen im Außenbereich sollen für neue Sportplätze ebenfalls nicht in Anspruch genommen werden, da sie zu neuen Eingriffen und Fahrverkehren, und damit verbundene Umwelteingriffen, führen würden.

Daher lässt die Planung zukünftig genau diese Nutzung weiterhin zu. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „lebensnahen Betrachtung“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	16.05.2024
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	15.08.2024 – 16.09.2024
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	01.08.2024 – 04.09.2024
x	Veröffentlichungsbeschluss		20.03.2025
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	10.04.2025 – 20.05.2025
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	10.04.2025 – 20.05.2025
x	Erneuter Veröffentlichungsbeschluss		12.06.2025
x	Erneute Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	16.07.2025 - 21.08.2025
x	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a Abs. 3 und 2 (2) BauGB	16.07.2025 - 21.08.2025
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	14.10.2025

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung fügt sich die neu geplante Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung in die angrenzende Bebauung ein (siehe Anlage). Die Änderung wird somit keine lärmbezogenen Auswirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 haben, die zu wesentlichen Beeinträchtigungen führen.

Die anderen beiden Teilgebiete der Schule und des Wohngebietes werden bereits in der Form genutzt, wie sie abschließend gesichert werden sollen.

Es wurde vor Ort geprüft, ob sich im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten (siehe Anlage).

Alle diese Punkte wurden negativ bewertet.

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

Im Bereich der Birkenallee stehen bereits seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 am 20.03.1976 die kompakten Gebäude in der zweiten Baureihe (siehe Planunterlage des Bebauungsplanes). Auch in der Havenothstraße standen im Rückwertigen Bereich historisch schon immer mehr Baustrukturen, als in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 planerisch abgesichert worden sind. Diese sind nach wie vor da. In dem Mischgebiet ist bereits eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.



Die Anhebung der Grund- und Geschossfläche für die WA-Gebiete lässt somit eine Neuordnung der Grundstücke zu bei einer gleichbleibenden Versiegelung gegenüber dem heutigen Bestand. Daher wird diese Fläche in der Bilanzierung nicht weiter berücksichtigt.

Der Bereich des Wasserwerkes, Poststraße 35, umfasst ca. 6.810 m² ist bereits auf ca. 1.490 m² mit Baukörpern bebaut. Die Planung lässt eine Neubebauung von ca. 1.250 m² zu. Die Gesamtfläche der zulässigen Bebauung umfasst somit ca. 2.720 m².

Die Poststraße 36a, 36b und 36c mit der gemeindlichen Grund- und Gemeinschaftsschule umfasst ca. 42.920 m². Das Plangebiet ist mit einer Schule und Sportanlagen bebaut. Zudem ist das Gebiet mit anderen Freizeitanlagen, sozialen Zwecken dienenden Anlagen und Wohngebäuden zu drei Seiten umbaut.

Im Urteil vom 25.06.2020 - BVerwG 4 CN 5.18 heißt es im Leitsatz für Vorhaben, für die ein Bebauungsplan gilt, die aber am Ortsrand liegen:

„Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an.“

Im Urteil vom 27.08.2020 - BVerwG 4 CN 4.19 wird dieser Leitsatz weiter konkretisiert:

„Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an.

Ob eine tatsächlich vorbelastete Brachfläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, bestimmt die Verkehrsauffassung.“

Der im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzte Sportplatz ist vorhanden und mit Kunstrasen versiegelt. In der Form wird dieser intensiv durch die Schule und durch Vereine bespielt.

Am Rand zum südwestlich angrenzenden Verbandsgewässer stehen neben den Sitzplätzen auch Unterstände zum Abstellen von Sportgeräten. Insgesamt handelt es sich im Bestand und nach der tatsächlichen Verkehrsauffassung um keine Brachfläche, sondern um eine Fläche, die gemäß dem Bebauungsplan intensiv genutzt wird.

Bild 6: Eigene Fotos vom 23.04.2024



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 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen, sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. ist weitgehend von Bebauung umgeben (siehe dazu Einleitung). Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Gemeinbedarfsflächen umfassen ca. 49.730 m². Durch die Planung können

- o Rathaus: 6.810 m² x 0,5 = ca. 3.400 m²
 - o Schule: 42.920 m² x 0,7 = ca. 30.040 m²
- ca. 33.440 m²

mit Gebäuden und baulichen Anlagen, wie ebenerdige Sportanlagen, 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):

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 19, 9. Änderung und Ergänzung - 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 m² beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m² – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.



Die Gemeinbedarfsflächen umfassen ca. 49.730 m².

Für die bisher geltende Versorgungsfläche gab es nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung, keine baulichen Begrenzungen. Danach konnten bereits von dem 6.810 m² umfassenden Grundstück ca. 1.490 m² mit Gebäuden bebaut werden. Nach der geplanten Änderung ist eine bebaute Grundfläche von 3.400 m² geplant

Der Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung setzt für den Sportplatz eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG (Bundesbaugesetz). Auf dieser Basis konnte der heute vorhandene Kunstrasen bzw. die Kunstmatten für die verschiedenen Sportarten gelegt werden.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Nr. 27, 6. Änderung eine ca. 22.520 m² umfassende Gemeinbedarfsfläche „Schule, Sportzentrum, Bücherei und Kinderbetreuung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB fest. Über diesen Plan können ca. 8.110 m² Gebäude für die g. Nutzung entstehen. Ca. 6.200 m² wurden bereits umgesetzt. Zudem sind bedarfsgerecht Nebenanlagen, die dem Sportplatz dienen, nach § 14 Abs. 1 BauNVO ebenfalls unbegrenzt zulässig.

Nach der aktuellen Rechtsprechung sind die ebenerdigen Versiegelungen in die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO Daher werden die erforderlichen Versiegelungen für die Sport- und Spielplätze zukünftig mit in die Grundflächenzahl aufgenommen. Vorhanden sind davon heute bereits ca. 18.000 m².

Um eine bedarfsgerechte Neuordnung der Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen, wird zukünftig eine bebaubare Grundfläche von ca. 30.050 m² abgesichert, die neben den Gebäuden auch die ebenerdigen versiegelten Spiel- und Sportflächen absichert.

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche für das gesamte Plangebiet beträgt somit ca. 50.800 m². Somit wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² überschritten, so dass es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bedarf.

	A. Angaben zum Vorhaben	Überschlägliche Prüfung		
		erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;			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, einschließlic gesundheitsbezogener			x

	Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;			
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
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
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,			x

	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,			
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 eines Allgemeinen Wohngebietes, von Gemeinbedarfsflächen und von Verkehrsflächen auf insgesamt rund 5,6 ha. Es handelt sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Neue bisher nicht genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Die Art der baulichen Nutzung, sowie deren Maß der Bebauung werden geändert.

Kurzcharakterisierung des Plangebietes: Das Plangebiet ist bebaut und wird bereits intensiv genutzt.

1	Merkmale des Bebauungsplans	
1.1	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	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.

	Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.)	
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan Nr. 19 und 27 und seine Änderungen sind unabhängig von anderen Plänen und Programmen. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Es ist über den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan abgesichert.
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 großflächig versiegelt durch Bebauung und Sport-, Bewirtschaftungs- 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. In dem WA-Gebiet bestehen bereits Gebäude im rückwertigen Bereich. Diese werden jetzt neu geordnet und können somit baulich aufgewertet werden. Die Gemeinbedarfsflächen dienen der Gemeinde und sind entsprechend erforderlich. Die Nutzungen erfolgen in den Bereichen bereits in der Form, so wie sie abgesichert werden sollen. Neue gesundheitsgefährdende Veränderungen sind nicht zu erwarten.
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 Flächen 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 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 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. Allerdings ändert sich die Kubatur und die Silhouette der Baustruktur, was städtebaulich zulässig 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 Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 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.
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 Heilquellenschutzgebiete; Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz	Das Plangebiet befindet sich in einem erheblichen Abstand von der Küste. Die Höhenlage liegen unter 2,6 m NHN. Daher sind Teile des Plangebietes als Hochwasserrisikogebietes nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 WHG ausgewiesen. Allerdings besteht ein deichähnlicher Schutz bis 2,5 m Höhe über NHN. Auf Grund der Situation findet die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG). Die Gemeinbedarfsflächen liegen im Einzugsbereich eines Trinkwasserbrunnen. Dieser Brunnen soll nach Aufgabe dieses Standortes durch den Wasserversorger so lange aufrechterhalten werden, bis neue Brunnen installiert worden sind.
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	Nicht betroffen.

	Landschaften eingestuft worden sind	
--	-------------------------------------	--

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist für die Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Landesplanung

Der Regionalplan II 2004 stellt den ostseenahe Bereich als Grundsatz als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ wie folgt in seiner Karte da:

Bild 7: Auszug Regionalplan II 2004



Unter 5.2 G (1) heißt es dazu:

„Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiete) umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsraum zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“

In der Begründung dazu heißt es:

„Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie die Vorranggebiete für den Naturschutz sind insbesondere auf den Arten- und Biotopschutz ausgerichtet.“

Für das Plangebiet gelten entschädigungspflichtige Baurechte nach § 30 BauGB über den Bebauungsplan Nr. 19 und 27 mit seinen Änderungen. Über diese bestehen fast vollständige Versiegelungsrechte, da es sich weitgehend über Gemeinbedarfsflächen, die der Öffentlichkeit dienen.

Gemeinden sind verpflichtet, bedarfsgerecht Schulen, Kindergärten, Verwaltungen und sonstige Infrastrukturen anzubieten. Dazu sollen Innenbereichsgrundstücke vorrangig genutzt werden bzw. bedarfsgerecht nachgebaut werden.

Diesem Anspruch wird die Gemeinde durch die weitere Nutzung vorhandener, baulich vorbelasteter Flächen gerecht.

Auf Grund der bereits zulässigen Nutzungen bestehen im Plangebiet keine naturbetonten Lebensräume, die dem Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, dienen oder dienen könnten. Auch fehlt es hier an großflächigen unversiegelten Flächen, die der weiteren Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen könnten.

Der Landschaftsrahmenplan Januar 2020 beinhaltet folgende Hinweise zum Plangebiet:

Karte 1, Blatt 2 = Trinkwassergewinnungsgebiet

Karte 2, Blatt 2 = Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Karte 3, Blatt 2 = Keine Aussagen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 festgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand kennzeichnet den Bereich Poststraße 35 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2b BauGB.

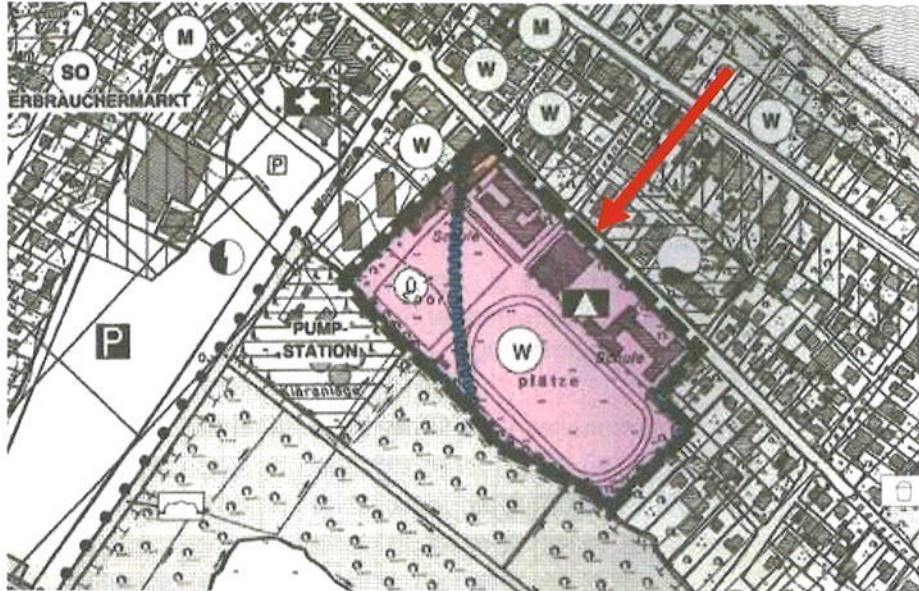
Der Bereich an der Birkenallee und an der Havenothstraße gelten als Wohnbauflächen.

Bild 8: Auszug Flächennutzungsplan



Der Bereich der Grund- und Gemeinschaftsschule mit dem Sportplatz wurde mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 24.01.2002 gilt, angepasst.

Bild 9: Auszug 46. Änderung des Flächennutzungsplanes



Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung für die Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

Wie unter Punkt 1.1.2 dargestellt ist, gelten für die Grundstücke an der Havenothstraße und der Poststraße 35 der *Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung* (siehe Bild 1). Der Bereich östlich der Birkenallee wird über den *Bebauungsplan Nr. 19* geregelt (siehe Bild 4).

Für die Grundstücke der Poststraße 36a, 36b und 36c gilt der *Bebauungsplan Nr. 27* mit seiner 1. und 6. Änderung (siehe Bild 2 und 3).

Durch die Aufstellung des *Bebauungsplanes Nr. 19, 9. Änderung und Ergänzung* wird der *Bebauungsplan Nr. 27, 1. und 6. Änderung* in Teilbereichen überplant und somit Bestandteil des *Bebauungsplanes Nr. 19, 9. Änderung und Ergänzung*. Nach Inkraftsetzung des *Bebauungsplanes Nr. 19, 9. Änderung und Ergänzung* gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des *Bebauungsplanes Nr. 27* verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des *Bebauungsplanes Nr. 27* mit seiner 1 und 6. Änderung - im Falle einer Außerkraftsetzung des *Bebauungsplanes Nr. 19, 9. Änderung und Ergänzung* durch ein Normkontrollverfahren - diese „alten“ *Bebauungspläne* die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

Den Landschaftsplan der Gemeinde gibt es nur als Entwurf. Er wurde nicht verbindlich.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung)“ vom 23.08.2022.

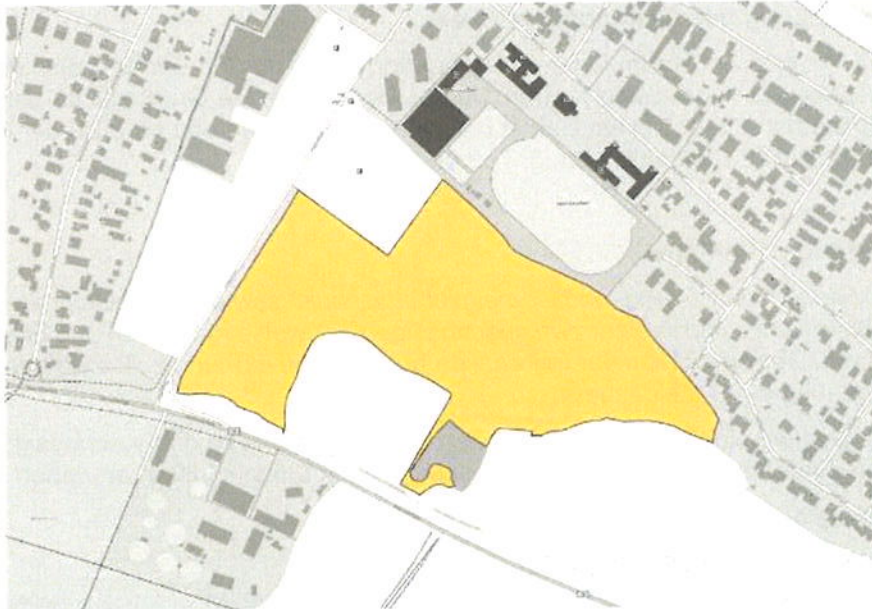
1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Karten teilweise innerhalb eines solchen Hochwasserrisikogebiets und unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landes-schutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Das Plangebiet grenzt im Süden an eine Waldfläche.

Der südlich angrenzende Wald ist als Biotop mit dem Typ „Erlen-Bruchwald“ kartiert.
Bild 10: Auszug Biotopbogen Schleswig-Holstein, Kartenblatt 326165984



Damit die vorhandene ebenerdige Bebauung in Form von Sport- und Spielanlagen und auch die sportrelevanten Nebenanlagen, wie Abstellmöglichkeiten für Sportgeräte oder Tribünen, weiterhin in einem Bereich ab einem Waldabstand von 15 m gesichert bleiben können, wurde zum Bebauungsplan ein Antrag auf Inaussichtstellung der Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 LWaldG um 15 m gestellt.

Den Antrag zur Unterschreitung zum angrenzenden Wald um 15 Meter wurde am 04.08.2025 (Az.: 741-634/2023-14256/2023-UV-65896/2024) forstbehördlich zugestimmt.

„Begründung:

Der angrenzende Waldbewuchs aus Laubholz ist unterdurchschnittlich brandgefährdet, die Gefahr durch Windwurf wird aufgrund der standortgerechten Bestockung als unterdurchschnittlich beurteilt.

Die Bedeutung des Waldes für den Naturschutz wird durch die Unterschreitung des Waldabstandes nicht negativ beeinträchtigt, ebenso wird die Bewirtschaftung des Waldes nicht unverhältnismäßig erschwert.“

Durch den Tatengraben und der dahin befindlichen Abgrenzung, bestehen keine Zugänge vom Schulgelände in den angrenzenden Wald. Somit entsteht kein zusätzlicher Entwicklungs- oder Betretungsdruck durch die Planung auf den Wald.

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 umfasst die Grundstücke "Wasserwerk" und „Schulzentrum“ in der Poststraße, die Grundstücke beidseitig der Havenothstraße sowie ein Gebiet östlich der Birkenallee und nördlich der Poststraße (Grundstücke Birkenallee 3a, 5, 7, 9 und 11).

1.3.2 Bestandsaufnahme

Der Bereich der „Grund- und Gemeinschaftsschule“ sowie der Bereich des bisherigen Wasserwerks sind in einer zweigeschossigen Bauweise mit Sattel- und Flachdächern bebaut. Der Bereich an der Birkenallee besteht eine ein- und z. T. zweigeschossigen Bebauung mit Satteldächern.

Alle Gebiete sind mit einer gemischten Struktur aus bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und kleinteiligen eingeschossigen Einzelhäusern umgeben.

Das Gelände fällt leicht von Nord nach Süd.

Bild 11: Eigene Fotos vom 23.04.2024





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von fast allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 19 und seiner 1. Änderung sowie die des Bebauungsplanes Nr. 27 mit seiner 1. und 6. Änderung werden mit der 9. Änderung aufgehoben und durch folgende Festsetzungen vollständig ersetzt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Plangebiete an der Birkenallee und der Havenothstraße werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO abgesichert und entsprechend in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 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. Allerdings fallen rechtlich unter den Begriff „Wohnungen“ auch Nebenwohnungen. Daher hat sich historisch bedingt eine Struktur entwickelt, dass viele Wohnungen, als diese genutzt werden. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass lange an die Gemeinde gebundene Bürger dieser weiter nutzen können. Auch soll es möglich bleiben, dass Familienmitglieder, die auswärts wohnen, so die Wohnungen nach der lebensbedingten Aufgabe eines Wohnhauses weiter nutzen können und nicht zum Verkauf gezwungen werden müssen. Für diese Fälle erfolgt die Festsetzung, dass abweichend von Punkt 1.1 (1) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" ausnahmsweise zugelassen werden können. Erneuerungen als reine Sanierungen dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

Empfehlung für die Bewertung für die Erteilung einer Ausnahme:

Gemäß der Text-Nummer 1.1. (2) kann eine Ausnahme erteilt werden, „*wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.*“



Nach § 22 Abs. 4 S. 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausele nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern
- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können.

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

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 und sonstigen Anlagen auszuschießen 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 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 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.

Durch die Nähe zur Ostsee sind im Bestand Ferienwohnungen vorhanden. Diese sind historisch gewachsen. Allerdings soll zukünftig gesichert werden, dass das Hauptwohnen in dem Bereich dominant bleibt. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Ferienwohnungen zukünftig als Beherbergungsbetriebe genehmigt werden können, wenn diese in einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung verbleiben. Das heißt, dass diese kleiner als 50 % der zulässigen Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BauNVO des jeweiligen Gebäudes sein müssen.

Im Gebiet sind noch kleine Hotels vorhanden. Für diese Standorte, die historisch gewachsen sind, soll ein weiterer Bestandsschutz gesichert bleiben. Entsprechend bleibt für solche Fälle die ausnahmsweise Zulässigkeit. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume und Gebäude (sprich: Hotels) sind hier nicht vorhanden und auf Grund der schmalen Grundstückszuschnitte auch nicht gewollt. Sie bleiben daher auch zukünftig unzulässig.

Ganze Gebäude als reine Ferienwohnungsanlagen sind hier hingegen nicht gewünscht. Sie würden die gewollte Struktur der WA-Gebiete verändern. Daher bleiben Gebäude für Ferienwohnungen und Hotels als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen.

Bisher sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in den Plangebietten überall zulässig. Da die Anzahl der erforderlichen Stellplätze mit den Jahren gestiegen ist und immer weniger Gebäude mit Kellern gebaut werden, ist eine Neuordnung dahingehend erforderlich, dass geregelt wird, dass Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden, Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig werden. So soll ein offenes Straßenbild gesichert werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die WA-Gebiete mit einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise gilt bisher eine zulässige Dachneigung von 40 bis 50 Grad. Für die zweigeschossigen Gebäude ab der Havenothstraße sind 30 bis 35 Grad zulässig. Eine Höhenbegrenzung gilt nicht. Daher ist vor Ort zu erkennen, dass die Gebäude immer höher werden bzw. mehrere Geschosse in den Dächern untergebracht werden. Um dieser Höhenentwicklung entgegenzuwirken, erfolgt zukünftig eine einheitliche Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen und deren Bezugspunkt. Dabei wird berücksichtigt, dass im Plangebiet auch eine zweigeschossige Bauweise vorhanden ist. Diese wird übernommen. Dabei wird die Höhenentwicklung wie folgt geregelt und gilt bis zu einem Abstand von 30 m zum südlich angrenzenden Wald:

Bei einer festgesetzten Baugebieten darf

a) in den WA-Gebieten

- die Traufhöhe für zulässige eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m,
- die Traufhöhe für zulässige zweigeschossige Gebäude maximal 7,00 m,
- die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) für freistehende eingeschossige und für zweigeschossige Gebäude max. 9,50 m

b) und in der "Fläche für Gemeinbedarf" mit einer festgesetzten maximalen zulässigen zweigeschossigen Bauweise die Oberkante der baulichen Anlagen max. 9,00 m

betragen.

Der Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite und ab da gemessen die parallellaufende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in dem WA-Gebiet für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

Zudem sind künstliche Geländeänderungen nicht mehr gewollt. Um dieses zu unterbinden, erfolgt die Festsetzung, dass der natürliche Geländeverlauf zu erhalten ist bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind damit grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

Des Weiteren werden die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 einheitlich festgesetzt, um eine optimale Nachverdichtung zu ermöglichen.

Gemeinbedarfsnutzungen sind nicht gleichzustellen mit Wohngebäuden. Sie dienen den gemeindlichen Bedürfnissen. Daher wird ihnen eine gewisse gestalterische Dominanz zuerkannt. Entsprechend wird für die Gemeinbedarfsfläche, Poststraße 35 eine Dreigeschossigkeit und für die Poststraße 36a bis c eine Zwei- bis Viergeschossigkeit festgesetzt, um den Bestand zu sichern und bedarfsgerechte Erweiterung in einer optimalen Baustruktur zuzulassen; ohne die Begrenzung der Höhenentwicklungen. Die Zweigeschossigkeit, kombiniert mit einer Höhenbegrenzung, wird nur auf den nördlichen Bereich der Poststraße 36a bis c begrenzt, damit hier eine optimale Höhenstaffelung angrenzenden Bebauung eingeleitet wird. Dadurch soll ein harmonischer Übergang von der angrenzenden Bebauung zur Gemeinbedarfsfläche gesichert werden.



Auf der Gemeinbedarfsfläche, Poststraße 35, soll ein Rathaus möglich sein. Dafür wird die Festsetzung einer Grundflächenzahl auf 0,5 und die Geschossflächenzahl auf 1,5 vorbereitet.

Die Gemeinbedarfsfläche, Poststraße 36a bis c, dient hingegen als Schul- und Sportgelände. In eine Grundflächenzahl sind alle baulichen Nutzungen einzurechnen, für die es eine Baugenehmigung bedarf. So bedürfen – neben Gebäuden – auch offene Außen-/Sport-/Spielanlagen häufig einer wasserdichten Baukonstruktion bzw. erhebliche Erdbewegungen. Damit werden sie zu einer baulichen Anlage, die in die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit einzurechnen sind. Um diese Anlagen zukünftig planungsrechtlich abzusichern, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7. Die Geschossflächenzahl von 1,6 ermöglicht den Bau von viergeschossigen Gebäuden auf 40 % der Fläche. Darüber kann der Bestand abgesichert werden; gleichzeitig aber auch der Neubau eine vergleichbaren Gebäudefläche erfolgen. Somit kann gesichert werden, dass ein schrittweiser bedarfsgerechter Neu- und Umbau der gesamten Schule- und Sportstätten erfolgen kann. Von der Absicherung nur eines Planungsstandes wird abgesehen, falls doch noch die Weiternutzung und Sanierung von bestehenden Gebäuden erfolgen muss.

Innerhalb des 30 m Waldabstandes zum südlich gelegenen Wald bleiben die ebenerdigen Nutzungen und Nebenanlagen, wie Abstellmöglichkeiten für Sportgeräte oder Tribünen, gemessen ab 15 m zum Waldrand, zulässig.

Gemeinbedarfsflächen benötigen größere Stellplatzflächen für PKWs und Fahrräder. Um diesen Bedarf gerecht werden zu können, erfolgt die Festsetzung, dass bis zu 90 % der gesamten Grundstücke versiegelt werden darf.

Für das WA-Gebiet wird eine 80 %ige Versiegelung des gesamten Grundstückes zugelassen, damit die erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde vor Ort untergebracht werden können.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Planungsziel besteht zukünftig darin, eine kompakte Bauweise zu ermöglichen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung von großzügigen Baugrenzen. Ausgenommen sind lediglich die Bereiche auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Poststraße 36a bis c, wo sich markante Bäume befinden. Damit diese gesichert bleiben, werden die Baugrenzen hier ausgespart.

In den WA-Gebieten gilt eine offene Bauweise weiterhin.

Um eine bedarfs- und entwicklungsfähige Nutzung der Gemeinbedarfsflächen zu ermöglichen, erfolgt hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die auch Gebäude von über 50 m Länge zulässt, bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Statt einer Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird zukünftig für das Grundstück Poststraße 35 eine „*Fläche für Gemeinbedarf*“ mit der Zweckbestimmung „*öffentliche Verwaltung, hier: Rathaus*“ und „*Schule*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Somit dient diese Fläche zukünftig ausschließlich dem Gemeinwohl. Eine Gemeinbedarfsfläche gilt nicht als Baufläche nach der BauNVO. Somit ist für diese Fläche die weitergehende Definition der Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

Das Grundstück Poststraße 36a bis c wird in seiner Gesamtheit als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „*Schule / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“ festgesetzt. Somit dient diese Fläche ebenfalls ausschließlich dem Gemeinwohl.

Gerade die Schule bietet i. d. R. Räumlichkeiten, die durchaus durch andere Träger mitgenutzt werden könnten, wie z. B. Nutzung von Schulungsräumen durch die Volkshochschule. Um solch eine Doppelnutzungen zu ermöglichen, werden Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke zugelassen, mit der Voraussetzung, dass sie in der Gesamtheit der Hauptnutzungen untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

Auf Grund der eingeschränkten öffentlichen Mittel wird es immer wichtiger, dass in den gemeindlichen Einrichtungen - neben den Hauptzweckbestimmungen - auch ergänzende Nutzungen temporär in den Räumlichkeiten untergebracht werden können. Gilt ein Bebauungsplan, ist dies nur zulässig, wenn der Bebauungsplan dies ausdrücklich vorsieht. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass alle Gebäude sinnvoll und effektiv genutzt werden können. Daher ist die Möglichkeit einer untergeordneten Zusatznutzung städtebaulich gewollt.

Die Begriffe „*Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke*“ sind klar definierte Begriffe aus der BauNVO. Sie sind durch die Rechtsprechung definiert. Somit handelt es sich um keine „*unbestimmten*“ Begriffe.

Darüber hinaus werden in den Gemeinbedarfsflächen Versorgungsanlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) zugelassen. Die Gemeinde hat zusammen mit der Gemeinde Scharbeutz eine „*Kommunale Wärme- und Kälteplanung*“ (Stand: 21.02.2025) erstellt. Deren Inhalte sollen schrittweise umgesetzt werden. Wo allerdings welche Anlagen aufgestellt werden, ist heute noch nicht bekannt. Damit die Flexibilität gewahrt wird, erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Im Übrigen besagt der Text-Teil, dass die Nutzungen untergeordnet und dem öffentlichen Zweck dienen sollen. Ein Bezug zur festgesetzten Hauptnutzung selbst ist dadurch nicht gefordert.

An der südlichen Gebietsgrenze verläuft der Tatergraben, der ein Gewässer II. Ordnung ist.

Die vier Trinkwasserbrunnen im Bereich der Poststraße 33 und 35 sind „Lebensmittelbrunnen“. Daher sind diese in einer Umgebung von 10 Metern (m) frei von Bebauung zu halten, soweit möglich. Dieses sichert eine entsprechende Signatur. Parallel erfolgt die Festsetzung auf Zeit, die besagt, dass diese Freihaltezone nur so lange gilt, wie die mittig gelegenen Flächen als "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Wasser-Brunnen" mit den Nummern 2 bis 4 genutzt werden. Die gleiche Regelung gilt für die Wasserreinigung (= R), die Pumpe (= P) und der Brunnen (= B).

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Folgende gestalterischen Festsetzungen gelten nur für die WA-Gebiete:

- Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper, um eine gewisse gestalterische Harmonie zu erzeugen.
- Je Grundstück ist zukünftig nur eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig, um die Verkehrssicherheit des fußläufigen und des Radfahrverkehrs in Timmendorfer Strand – und hier insbesondere in unmittelbarer Schulnähe – besser zu schützen. Gleichzeitig können so die Eingrünungen zwischen den Grundstücken und den Verkehrsflächen das Straßenbild verbessert werden, weil diese Einfriedungen nicht mehr so häufig durch Zufahrten unterbrochen werden. Somit hat diese Regelung einen hohen Stellenwert für die Gemeinde aus verkehrssicherungstechnische bzw. aus ortsbildgestalterischer Sicht und dient somit dem Wohle der Allgemeinheit.
- Die Regelungen zur Dachform wird erweitert, um die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen umsetzbar werden zu lassen. Es erfolgt daher die Festsetzung, dass die Dächer der Hauptgebäude nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig sind.

Folgende gestalterischen Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet:

- Die Landesbauordnung ermöglicht den Bau von Einfriedungen bis zu 2 m. Im Bereich der Birkenallee ist diese Struktur vorhanden. Diese Abzäunungen lassen keinen offenen Blick auf die Fassaden der Gebäude und engen das Ortsbild optisch stark ein. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, erfolgt die Festsetzung, dass im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig sind, und zwar wie folgt:
 - Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
 - bepflanzte Steinwälle.

Diese Einfriedungsarten sind im Ort üblich und werden daher entsprechend fortgeführt.



Für die Gemeinbedarfsflächen wird hingegen geregelt, dass eine durchgängige Einfriedigung der Gemeinbedarfsflächen zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig ist. Höhere Einfriedigungen als Ballschutzzäune und sonstige Schutzmaßnahmen sind darüber hinaus zulässig, um die Sicherheit der Umgebung zu wahren.

- Es wird aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten sind somit insgesamt unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden.

2.4 Erschließung

Es wird die Verlängerung der Straße Birkenhain in Richtung dem Schulgelände als Verkehrsfläche verbindlich gesichert. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 19 und 27 mit seinen Änderungen erfolgen keine Änderungen der Erschließung bzw. der Lage der Verkehrsflächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelt.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Es werden die markanten Bäume an der Poststraße und auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Poststraße 36a bis c gesichert, die nicht innerhalb der Baugrenzen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegen.

Die Planung beinhaltet keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen.

Für das Plangebiet gilt eine gemeindliche Baumschutzsatzung.

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: Nach dem Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner 1. Änderung bzw. dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. und 6. Änderung sind bisher im Plangebiet gebaut worden:

Im Bereich der Birkenallee stehen bereits seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 am 20.03.1976 die kompakten Gebäude in der zweiten Baureihe (siehe Planunterlage des Bebauungsplanes). Diese sind nach wie vor da. Das gleiche gilt für die Havenothstraße. Mit der Planung erhöht sich somit real die Bebauung nicht. Zudem hat die bei der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 und seiner 1. Änderung geltende BauNVO nicht die Versiegelung für die Stellplätze etc. geregelt. Danach ist der Bau der Nebenanlagen bereits jetzt schon zulässig. Daher erfolgen in dem Bereich keine neuen Eingriffe.

Der Bereich des Wasserwerkes, Poststraße 35, umfasst ca. 6.810 m² und ist bereits auf ca. 1.490 m² mit Baukörpern bebaut und weiteren ca. 2.600 m² versiegelt werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 6.810 m² ist das eine Versiegelung der Gesamtfläche von 60 %. Zudem kommen noch die unterirdischen Anlagen zur Wassergewinnung. Somit wird das Grundstück in seiner Gesamtheit als Versorgungsfläche genutzt und bewirtschaftet.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Nr. 27, 6. Änderung eine ca. 22.520 m² umfassende Gemeinbedarfsfläche „Schule, Sportzentrum, Bücherei und Kinderbetreuung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB fest. Über diesen Plan können ca. 8.110 m² Gebäude für die g. Nutzung entstehen. Ca. 6.200 m² wurden bereits umgesetzt. Zudem sind bedarfsgerecht Nebenanlagen, die dem Sportplatz dienen, nach § 14 Abs. 1 BauNVO ebenfalls unbegrenzt zulässig.

Somit sind alle drei Bereiche bereits vollständig in einer baulichen Nutzung. Die Planung dient lediglich einer Neuordnung der Bebauung auf bereits versiegelten Flächen. Damit kommt es durch die Planung zu keinem 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.

Zurzeit sind keine konkreten Bauvorhaben bekannt, die zum jetzigen Zeitpunkt in Gehölzbereiche oder abzureißende Gebäude eingreifen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sich im Laufe der Jahre durchaus irgendwo Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG erwartet werden könnte.

Durch die Reduzierung der zulässigen Bebauung kommt es durch die Planung zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Boden, Wasser, Klima, Luft bzw. das Landschaftsbild.



b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Auch erfolgen keine neuen Eingriffe. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

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

Der Bereich Poststraße 36 a bis c dient den Kindern und Jugendlichen der Gemeinde zum Lernen, zum Spielen und zum Sport treiben.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Für das Plangebiet wurde das Gutachten 2445-01 „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 19-9 in Timmendorfer Strand – Schallimmissionsprognose“ vom 13.02.2024, erstellt (siehe Anlage). Dieses kommt unter Punkt 9 zu folgender „kurzen Zusammenfassung“:

„Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung entsprechenden Planungsrechts für die Umnutzung eines ehemaligen Wasserwerks zu einem Rathaus sowie die Umbaumaßnahmen der GGS-Strand Europaschule. Der Bebauungsplan Nr. 19 liegt zwischen der Poststraße und der Strandallee. Die 9. Änderung soll das Wasserwerk und die gegenübergelegene Schule und die Sportanlage umfassen.

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 in der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass weder mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch Gewerbelärm an der schutzbedürftigen Nachbarschaft noch mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets zu rechnen ist.“

Die hier empfohlenen Festsetzungen sind Inhalt des Teil A und B des Bebauungsplanes.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Änderungen in Bezug zur Ver- und Entsorgung erfolgen im Plangebiet nicht.

Ergänzende Hinweise auf Grundlage der aktuellen Rechtslage:

Um die Abflusssituation des Regenwassers in der Gemeinde zu untersuchen, erstellt diese zurzeit einen Generalentwässerungsplan in Absprache mit den Behörden und den Verbänden. Dieser kann nach Fertigstellung bei der Gemeinde eingesehen werden.

Gemäß den Vorgaben des LKNs muss vom Bauherrn ein Überflutungsnachweis erbracht werden, der damit nachweist, dass sein Grundstück bei einem Extremregenereignis schadlos überflutet werden kann, insbesondere ab einer abflusswirksamen Fläche von 800 m².

Damit der Bauherr darüber Kenntnis hat, beinhaltet der Plan folgenden Hinweis:

„küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste und unterliegen daher grundsätzlich einem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).“

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 04.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Archäologie

Im Nahbereich sind keine archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind.

Bild 13: gefunden unter: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/> am 25.04.2024



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 Hochwasserschutz

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen „in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Karten teilweise innerhalb eines solchen Hochwasserrisikogebiets und unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.

Somit gilt folgender Hinweis, der im Rahmen der Projektplanung zu beachten ist: Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste und unterliegen daher grundsätzlich einem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landeschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht vorgesehen.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB sind nicht vorgesehen.



7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeines Wohngebiet	10.060m ²
Gemeinbedarfsfläche Rathaus	6.810 m ²
Gemeinbedarfsfläche Schule	42.920 m ²
Verkehrsfläche	3.000 m ²
Gesamt	62.960 m² (6,3 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor, die nicht schon vorhanden sind.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 9. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.10.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Timmendorfer Strand, 26.03.2026

(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Die 9. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 trat am 01.04.2026 in Kraft.



