

Gemeinde Timmendorfer Strand

2. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 37

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet Timmendorfer Strand, nördlich Am Kurpark, westlich der Strandallee, südlich der Woldstraße und östlich Am der Waldkapelle und der Schmilmskystraße sowie einen Teilbereich Zur Waldkapelle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung, den Ferienwohnungen und damit der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

(2) **Zulässig sind**

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Hotel. Dabei sind die dazugehörigen Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen auszustatten sowie Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang nachzuweisen, die in ihrer Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist.
 - Ferienwohnungen in Räumen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.
 - Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortansässigen Personenkreis dienen (= Definition einer Hauptwohnung im Sinne des Bundesmietgesetzes / Schwerpunkt der Lebensbeziehung) und somit nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten.
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung.
 - Betriebe und Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, den sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienen,
 - Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 - Ausnahmsweise sind Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist. Erneuerungen (als reine Sanierungen) dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.
 - Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

(1) Das Sondergebiet - Hotel - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

(2) **Zulässig sind**

 - die zum Hotel gehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang, dass die Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist,
 - Konferenz- und Gesellschaftsräume,
 - sonstige, dem "SO-Gebiet - Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen bis zu 10% der jeweils zulässigen Geschossfläche je Hauptgebäude,
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die den sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Sonstiges Sondergebiet - touristisches Gewerbe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

(1) Das Sondergebiet - touristisches Gewerbe - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die einem Gewerbe zuzuordnen sind, welches dem gewerblichen Fremdenverkehr in der Gemeinde dient.

(2) **Zulässig sind**

 - Autowerkstatt,
 - Autohandel,
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

(1) In den SO-Gebieten „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ und „Hotel“ sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenze bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, die den Läden, Schank- und Speisewirtschaften in der Außenbereichsplanung der gewerblichen Terrassen- oder Verkaufsfächen dienen.

(2) Inwieweit der „SO-Gebiete - Fremdenbeherbergung“ und „touristisches Gewerbe“ sind je Grundstück insgesamt zulässig für die eigene Werbung

 - Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Höhe der Schrift von 0,50 m über die Länge von maximal 3,00 m,
 - Anlagen als freistehende Werbetafeln bis zu 1,00 m².

(3) Inwieweit der „SO-Gebiete-Hotel“ sind je Hotel insgesamt zulässig für die eigene Werbung:

 - maximal 10 freistehende Fahnenmaste,
 - vier Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und
 - ein freistehender Standpylon bis 6,0 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße als Bezugspunkt.

Planzeichenerklärung

- Es gilt die Bauanzungsverordnung 2017
- I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Gebiet für Fremdenbeherbergung, Hotel, touristisches Gewerbe
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - (1,30) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - GR ≤ 890 m² Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - GF ≤ 1.760 m² Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH ≤ 9,00 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die Zahl der Vollgeschosseigkeit
 - FH ≤ 13,50 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
 - OK ≤ 10,00 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
 - u. EGF über Erdgeschossfußböden
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - öffentliches Verkehrsgrün
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Erhaltung von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - II. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummer
 - vorhandene bauliche Hauptanlage
 - vorhandene bauliche Nebenanlage
 - III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 DSchG)
 - 30 m Waldschutzzreifen (§ 24 LWaldG)

Hinweise:

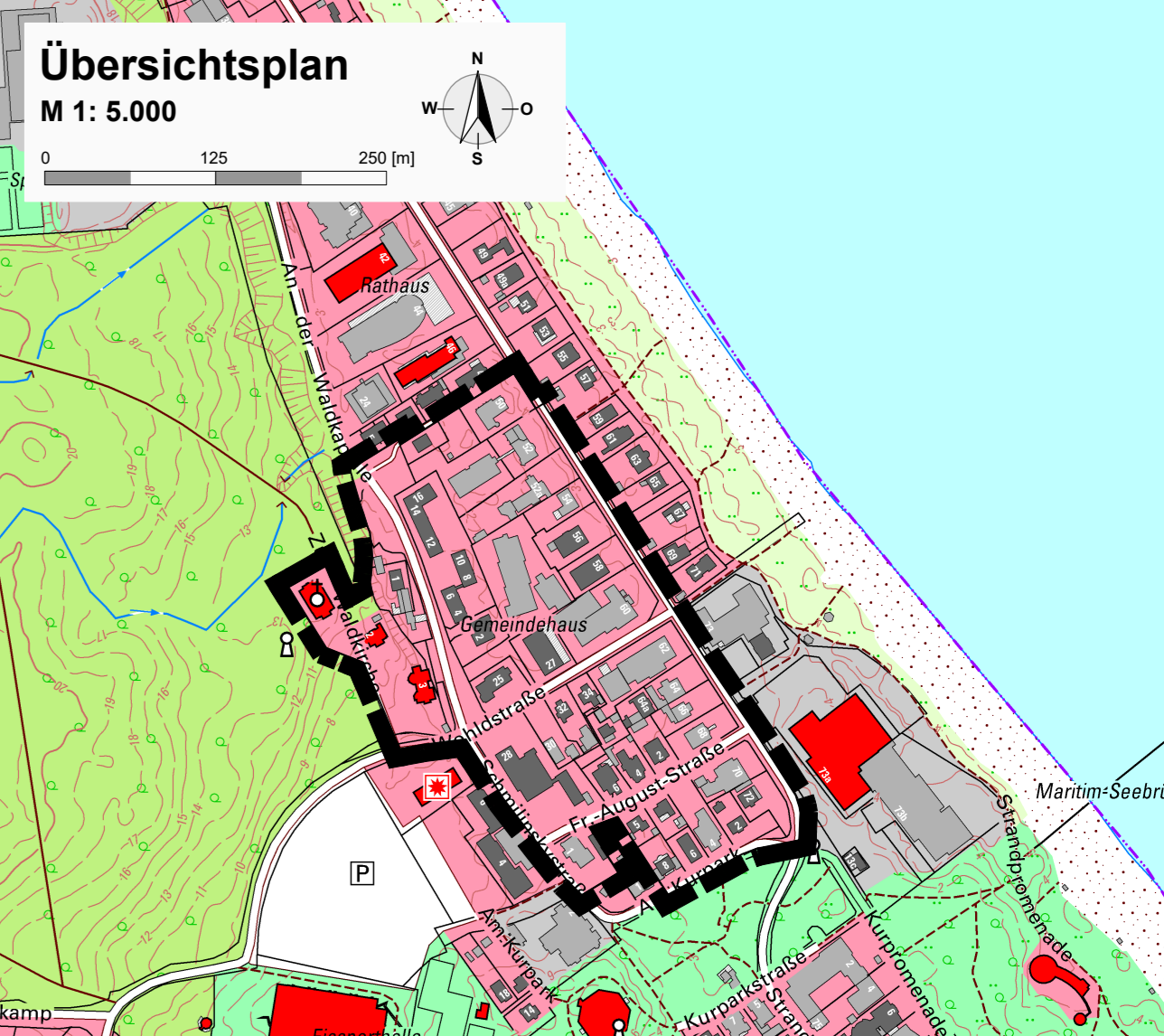
- Einsehbarkeit**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. a.) können in der Außenstelle des Rathauses und im Fachdienst Bauverwaltung und Umweltschutz (Zimmer 1.01), der Gemeinde Timmendorfer Strand, Poststraße 35, 23669 Timmendorfer Strand, eingesehen werden.
- Ausnahmen nach § 24 LWaldG**
Eine Unterschreitung des 30 m Waldaltans nach § 24 LWaldG des geplanten neuen Gebäudes innerhalb der Gemeindefläche um 15 m auf 15 m ist nach den erfolgten Vorabstimmungen möglich. Eine Inaussichtstellung wird gemäß § 24 Abs. 2 Satz 4 LWaldG im Planverfahren beantragt.
- Gemeindliche Satzungen**
Es gelten für das Plangebiet die gemeindlichen Satzungen.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBI. I. S. 3634, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 348) geändert worden ist.
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I. S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Plannahs - Planzeichenerordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 169) geändert worden ist.
 Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVBl. S. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 1 Ges. v. 13.12.2024, GVBl. S. 875, 928)
 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. 2010, 301, ber. 498, letzte berücksichtigte Änderung: § 19 geändert (Art. 3 Ges. v. 30.09.2024, GVBl. S. 734)
 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 5. Dezember 2004, GVBl. S. 2004, 461, letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 30 LVO v. 27.10.2023, GVBl. S. 514)
 Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz SH) vom 30. Dezember 2014, GVBl. 2015, 2, letzte berücksichtigte Änderung § 10 geändert (Art. 1 Ges. v. 01.09.2020, GVBl. S. 508)
 Gemeinderordnung (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 und 46 geändert; § 34 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 25.07.2005, GVBl. 2005 Nr. 121)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 23.04.2026. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.
 - Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß dem Beschluss vom 23.04.2026 abgesehen.
 - Der Bauausschuss hat am 23.04.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2026 bis einschließlich dem 19.06.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht.
Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.
Die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planunterlagen und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2026 zur Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht.
Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden.
Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift auf den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ örtlich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planunterlagen und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html ins Internet eingestellt.
- | | | |
|--|--------|---|
| Timmendorfer Strand, | Siegel | (Sven Partheil-Böhne)
- Bürgermeister - |
| Es wird mit Datum vom bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. | | |
| Bad Schwartau, | Siegel | (Vermessungsbüro Holst und Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. - |
| Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. | | |
| Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. | | |
| Timmendorfer Strand, | Siegel | (Sven Partheil-Böhne)
- Bürgermeister - |
| 10. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. | | |
| Timmendorfer Strand, | Siegel | (Sven Partheil-Böhne)
- Bürgermeister - |
| 11. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ örtlich bekannt gemacht worden. Gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Gemeinde Timmendorfer Strand, unter der vorgelegte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. Nach § 215 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden unbeschäftigt | | |
| <ol style="list-style-type: none"> eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. | | |
| Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. | | |
| Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § 4 Abs. 3 (GO) die Verletzung unbeschäftigt, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten. | | |
| Timmendorfer Strand, | Siegel | (Sven Partheil-Böhne)
- Bürgermeister - |



Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 37

Für das Gebiet Timmendorfer Strand, nördlich Am Kurpark, westlich der Strandallee, südlich der Woldstraße und östlich Am der Waldkapelle und der Schmilmskystraße sowie einen Teilbereich Zur Waldkapelle

Stand: 23. April 2026
 Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Verfasser: PLANUNG kompakt STADT

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax: 04521 / 83 03 993
 Mail: info@planungkompakt.de