

BESCHLUSSVORSCHLAG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 16C

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND



für ein Gebiet in Timmendorfer Strand südwestlich der Strandallee, westlich bzw. nördlich der Poststraße und südöstlich der Havenothstraße, zu der im Rahmen

- I. vom 01.10.2024 bis zum 31.10.2024 erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
- II. vom 01.10.2024 bis zum 31.10.2024 erfolgten Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB,
- III. vom 01.10.2024 bis zum 31.10.2024 erfolgten frühzeitigen öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB),

eingegangenen Stellungnahmen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. KREIS OSTHOLSTEIN - vom 30.10.2024

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Naturschutz
- Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz
- Abfall
- Bauordnung einschließlich Brandschutz
- Straßenverkehrsaufsicht

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

1.1 Naturschutz

- 1.1.1 Das Vorhaben liegt in einem Bereich, der gem. Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet ist.

Der Regionalplan führt dazu Folgendes aus:

„In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern.“

Es ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, dass sich die Planung mit diesem Sachverhalt auseinandersetzt. Dies ist zum nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Im Regionalplan steht unter Punkt 5.2, Grundsatz:

„Die Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiete) umfassen naturbetonte Lebensräume im Planungsraum zum Schutz

Auftragnehmer:

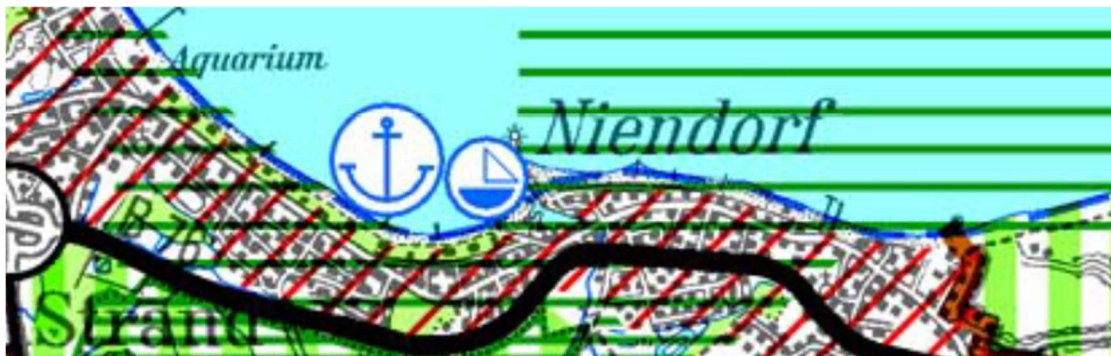


Röntgenstraße 1 – 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und dienen der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie sind in der Karte dargestellt.“

5  Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

5.2



Für das Plangebiet gelten Bebauungspläne und somit Baurechte. Auf Grund dessen sind die Flächen intensiv bebaut. Naturbetonte Lebensräume, in denen gefährdete Tier- und Pflanzenarten leben, sind hier auf Grund des Wohn- und Nutzungsdrucks nicht vorhanden. Daher trifft die grobmaschige Darstellung des REPs durchaus auf den Bereich zwischen der Bebauung in der Ostsee zu; jedoch nicht für das Plangebiet.

Im Übrigen wird auf das Baugesetzbuch sowie dem Landesentwicklungsplan des Landes verwiesen. Beide verlangen eine Nachverdichtung im Innenbereich vor eine Flächenneuausweisung am Ortsrand.

Speziell dazu besagt der Regionalplan als Punkt 6.1, Ziel 4:

„Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, sollen an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnehmen. Die Teilhabe an der Entwicklung des zentralen Ortes erfordert bei überörtlichen Planungen und Maßnahmen eine enge Abstimmung mit dem zentralen Ort. Von den Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit soll dabei Gebrauch gemacht werden. In der Karte sind die baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete der zentralen Orte und Stadt- und Kerngebiete dargestellt.“

Das Plangebiet liegt in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet. Somit hat in diesem Bereich – als Ziel – die bauliche Entwicklung Vorrang.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um den Hinweis ergänzt wird.

- 1.1.2 Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Geschützte Biotope sind nicht erkennbar betroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.1.3 Innerhalb des Plangebietes befinden sich allerdings diverse Grünstrukturen, die nur unzureichend Beachtung finden. Auch wenn in den Ursprungsplänen und ihren Änderungen teilweise bereits Bäume festgesetzt wurden, ist zu prüfen, ob nicht weitere

Grünstrukturen erhalten werden können. Das Plangebiet weist z. T. einen ordentlichen Gehölzbestand auf, der erhalten werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen und die zu den Baumanpflanzungen werden durch den Bebauungsplan nicht geändert. Diese Festsetzungen sind nicht Inhalt der Änderung.

Im Übrigen sichern die Bebauungspläne bereits die Erhaltung der markanten Grünstrukturen vor, insb. Im Bereich zwischen der Strandallee und den in diese Richtung orientierten Baugrenzen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.1.4** Ich verweise hier auf die Darstellungen des Regionalplans sowie auf die §§ 2 und 13 BNatSchG, wonach jeder nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen und sich so verhalten soll, dass Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden ...

Beschlussvorschlag:

Es wird auf § 18 Bundesnaturschutzgesetz verwiesen, der besagt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.“

Die §§ 14 bis 17 beinhalten folgende Inhalte:

[§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft](#)

[§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen](#)

[§ 16 Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen](#)

[§ 17 Verfahren; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen](#)

Somit gilt das Bundesnaturschutzgesetz nicht als Bewertungsgrundlage für einen Bebauungsplan.

Bezüglich des REPs wird auf den Beschluss zur Punkt I 1.1.1 verwiesen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.



- 1.1.5** Es sollte geprüft werden, ob Gründächer oder Teilversiegelungen festgesetzt werden können.

Beschlussvorschlag:

Das Plangebiet ist bereits bebaut auf Grundlage geltender Baurechte, die im Wesentlichen beibehalten werden. Auch ist die Abwasserentsorgung bereits gesichert.

Die Festsetzung von Gründächer oder Teilversiegelungen wären daher von einer geringen städtebaulichen Bedeutung.

Im Übrigen konnte bisher jeder Bauherr Gründächer oder Teilversiegelungen bereits freiwillig herstellen.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

- 1.1.5** Ich weise darauf hin, dass die im Text Teil B beschriebenen, zu streichenden textlichen Festsetzungen aus den derzeit geltenden Bebauungsplänen teilweise nicht nachvollziehbar sind. Einige genannte Nummerierungen gibt es nicht.

Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplan Nr. 4, 9. lautet die Text-Ziffer 1.2:

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das Sonstige Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
 2. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
 3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
 5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
 6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,
 7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
 8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- (3) Ausnahmsweise können Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zugelassen werden.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Verkehrsflächen und den parallel angrenzenden Baugrenzen unzulässig.

Im Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung lautet die Text-Ziffer 1.1

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstige Sondergebiete -Tourismus- (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete -Tourismus- dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Betriebe müssen auf Fremdversorgung abgestimmt sein. Der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
4. jeweils 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
5. Im SO 1 sind neben den unter 4. genannten Wohnungen auch sonstige Wohnungen zulässig.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die beiden Festsetzungen in die Begründung aufgenommen werden.

- 1.1.6** Gem. Begründung wurde geprüft, ob sich im Plangebiet oder in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten. Die Prüfung selbst wurde jedoch nicht beschrieben und die Ergebnisse nicht dokumentiert. Weiterhin wird ausgeführt, dass das Plangebiet grünordnerisch ausgeräumt sei. „Geschützte Tiere leben daher hier nicht“. Später in der Begründung wird die Aussage getroffen, dass das Plangebiet als wohnbaulich genutzte und intensiv bewirtschaftete Fläche dient. „Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.“ Diese Aussagen können so nicht geteilt werden. Am Gebäude brütende Arten oder Fledermausarten sind u. a. durchaus vorkommende Arten im besiedelten Bereich. Aus diesem Grund kann den getroffenen Aussagen nicht gefolgt werden. Nur, weil es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass geschützte Arten vorkommen. Der Artenschutz ist fach- und sachgerecht abzuarbeiten. Dies ist zum nächsten Verfahrensschritt zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Es ist bekannt, dass Gebäude Lebensstätten von besonderen Tieren sein können, die nach dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind (z.B. Fledermäuse, Schwalben).

Da der Bebauungsplan kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist, können sich bis zur nächsten Bautätigkeit neue Tiere ansiedeln oder auch wieder wegziehen.

Relevant wird diese Tatsache daher erst, wenn Gebäude abgerissen bzw. Bäume beseitigt werden sollen. Genau daher fordert der Gesetzgeber auch ein, dass davor das Vorhandensein von geschützten Tieren zu überprüfen ist.

Reine Vermutungsgutachten verlangt der Gesetzgeber hingegen nicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vollständig bebaute und genutzte Fläche. Besonders geschützte Tiere sind hier nicht bekannt. Hinweise dazu wurden auch nicht geäußert; weder von der Öffentlichkeit noch von Behörden.

Die Stellungnahme wird **nicht berücksichtigt**.

1.2 Grundwasserschutz

- 1.2.1 Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.2.2 Ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16c liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet des westlich angrenzenden Wasserwerkgeländes.

Folgende Hinweise möchte ich geben:

Eine Nutzung von tiefer Erdwärme (Erdwärmesondenanlage) ist im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches aufgrund der Nähe zu den Brunnen und zum Schutz des Grundwassers nicht möglich. Lediglich der östliche Bereich ist hinsichtlich der Errichtung von Erdwärmesondenanlagen geeignet.

Erdaufschlüsse (z.B. Pfahlgründungen, Baugrunderkundungen etc.) sind gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Grundwasserhaltungen für die Bauzeit stellen eine Benutzung des Grundwassers gem. § 9 WHG dar und sind daher gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten einzureichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um diesen Hinweis ergänzt wird.

- 1.2.3 In der Gemeinde Timmendorfer Strand muss mit dem Auftreten von Schwefelwasserstoff im Grundwasser gerechnet werden. Im Falle einer Grundwasserhaltung ist das geförderte Grundwasser aufzubereiten, bevor es in ein Gewässer oder in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet wird. Für die Aufbereitungsanlage ist eine ausreichend große Fläche einzuplanen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.3 Bodenschutz

- 1.3.1 Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

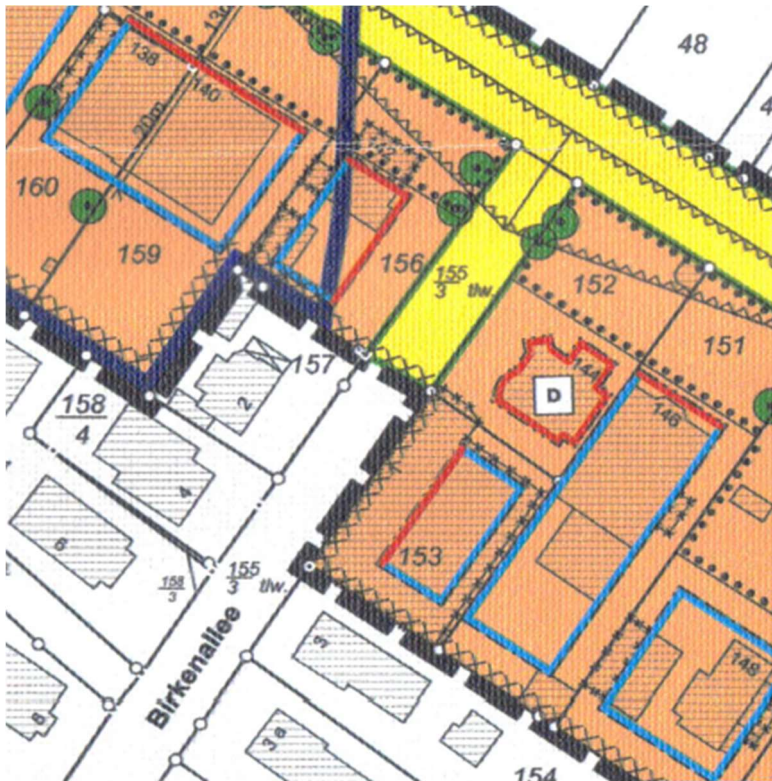
Bei o.g. Vorhaben besteht bei einem Grundstück Verdacht auf eine altlastenrelevante Nutzung: Birkenallee 1 (Klein Timmendorf, Flur 2, Flurstück 153). Das Grundstück wird daher in der Altlasten-Datenbank des Kreises geführt.

Bitte beachten Sie bei den Veröffentlichungen den Datenschutz und schwärzen ggf. die Adressdaten, die auf Personen bezogen werden können.

Um den Konflikt zwischen der geplanten zulässigen Nutzung mit den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und dem begründeten Altlastenverdacht zu lösen, sollte diesen Hinweisen nachgegangen werden (s. Altlastenerlass vom 11.06.2015 Punkt 2.1.2). Dazu ist für das betroffene Grundstück eine orientierende Untersuchung und ggf. anschließend eine Detailuntersuchung (Gefährdungsabschätzung) durchzuführen (Bundesbodenschutzverordnung §§ 3, 12 und 13). Mit diesen Arbeiten sollten Sachverständige nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz beauftragt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Flurstück ist vollständig bebaut. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 19.1, der seit dem 23.03.2016 gilt, ist hier folgende Bebauung möglich:



Damit wäre wesentlich weniger Bebauung zulässig, als sie heute vorhanden ist. Bauliche Absichten bestehen zu diesem Zeitpunkt nicht, die die Einleitung von Untersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt begründen könnten.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um diesen Hinweis ergänzt wird.

- 1.3.2** Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, bitte ich darum den "*Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen*" des Landes Schleswig- Holstein zu beachten.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

1.4 Allgemeines

- 1.4.1** Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume sowie an die Abteilung Bauen und Wohnen (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht) gelangt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 1.4.2** Um Übersendung des Abwägungsergebnisses wird gebeten, wenn möglich per E-Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

2. ARCHÄOLOGISCHES LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN – vom 11.10.2024

- 2.1** Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden **zur Kenntnis** genommen.

- 2.2** Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Der Passus ist bereits Inhalt der Begründung.

3. LANDESBETRIEB FÜR KÜSTENSCHUTZ, NATIONALPARK UND MEERESSCHUTZ SCHLESWIG-HOLSTEIN - vom 25.10.2024

Zum Entwurf über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 c der Gemeinde Timmendorfer Strand nehme ich wie folgt Stellung:

3.1 Stellungnahme:

3.1.1 Genehmigungserfordernis:

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m zur Küste. Es wird durch eine Hochwasserschutzanlage geschützt.

Eingriffe in Deiche oder andere Küstenschutzanlagen sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorgesehen. Eine direkte Betroffenheit von küstenschutzrechtlich relevanten Genehmigungstatbeständen, insbesondere eine Beeinträchtigung von Küstenschutzanlagen, ist daher weitestgehend auszuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden **zur Kenntnis** genommen.

3.1.2 küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung:

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG dürfen bauliche Anlagen "in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts (. ..) vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalls nicht errichtet oder wesentlich geändert werden".

Das Plangebiet befindet sich nach vorliegenden Planunterlagen zwar in dem gesetzlich festgelegten Bauverbotsstreifen. Allerdings wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Hochwasserschutzanlage unterbrochen, sodass der Bereich des Plangebietes nicht von diesem Bauverbot betroffen ist.

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 Hochwasserri-siko- und Hochwassergefahrenkarten teilweise innerhalb der Hochwassergebietskulisse und unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.

Das Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur hat 2022 einen Erlass heraus- gegeben. Demnach ist ein HW-Risikogebiet an der Küste „*ausreichend geschützt, wenn die HW- Schutzanlage den Sicherheitsstandard eines Landesschutz-deiches aufweist. Gemäß Genera/plan Küstenschutz 2022 (GPK22) impliziert dies, dass der Wellenüberlauf über die HW-Schutzanlage bei einer Sturmflut mit einer sta-tistisch errechneten jährlichen Wahrscheinlichkeit von 0,005 (HW200) grundsätzlich*

*nicht mehr als 2,01/(s*m) betragen darf (Sicherheitskriterium)."* (MEKUN Erl. 01/2022 vom 09.11.2022)

Der maßgebliche Referenzwasserstand für das 200-jährliche Hochwasser (HW200) wurde zwischenzeitlich auf NHN + 2,60 m angehoben. Die örtlich vorhandene Hochwasserschutzanlage entspricht vermutlich nicht den im Erlass vorgegebenen Kriterien für die ausreichende Minderung der Hochwasserrisiken. Die Einschätzung, dass das Bauverbot in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) allgemein keine Anwendung findet, weil der Bereich als ausreichend geschützt ausgewiesen wurde und daher die gesetzliche Ausnahme nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG greift, lässt sich nicht länger aufrechterhalten.

Auch die gegenteilige Darstellung in den derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten steht dieser Einschätzung im Ergebnis letztlich nicht entgegen.

Für die betroffenen Bereiche des Plangebiets gilt damit gegenwärtig das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.

Ich empfehle daher den Passus in der Planzeichnung unter „Hinweise“ wie folgt zu formulieren:

Formulierungsvorschlag:

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in 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)."

Die vorstehende Formulierung bleibt nah an den geltenden Rechtsnormen und berücksichtigt durch ihre allgemeinere Aussage, dass die rechtliche Einschätzung sich mit Fortschreibung der fachlichen Grundlagen ändern kann. Konkrete Einschätzungen sind jeweils erst zum Zeitpunkt der Umsetzung eines Einzelvorhabens möglich.

Vorteilhaft für die Bauherren wirkt sich dabei aus, dass ein Teilschutz durch die vorhandene Hochwasserschutzinfrastruktur im konkreten Einzelfall mitberücksichtigt werden kann.

Weitere küstenschutzrechtliche Gesichtspunkte können dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis ist bereits Inhalt der Planzeichnung (siehe hier Hinweis 2).

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung angepasst wird.

3.2 Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landesschutzdeichen und anderen Küstenschutzanlagen nicht gegeben.



- Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.
- Allgemeine Informationen zum Thema der Hochwasservorsorge (Objektschutz und bauliche Vorsorge) finden sich unter anderem in der Hochwasserschutzfibel des Bundes.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass der Hinweis in die Begründung aufgenommen wird.

- 3.3** Achtung: Die von Ihnen gewählten Passagen in der Begründung passen nicht auf das Plangebiet des B-Planes 16 c. Bitte ändern Sie die Punkte: Punkt 1.2.2 und Punkt 5.4 in der Begründung vollumfänglich.

Der Hinweis in der Planzeichnung ist übertragbar und muss nicht geändert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

- 3.4** Sollten Sie zu einem oder mehreren der oben genannten Punkte noch Fragen haben, stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen werden **zur Kenntnis** genommen.

4. SCHLESWIG-HOLSTEIN NETZ AG - vom 08.10.2024

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, in den Planungsbereichen liegen keine unserer Versorgungsleitungen.

Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden.

Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com.

Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz GmbH erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com

Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. über-regionaler Versorger vorhanden sein können.

Beschlussvorschlag:

Alle betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind an den Planverfahren nach dem BauGB beteiligt worden.



Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.

5. BUNDESNETZAGENTUR - vom 09.10.2024

Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:

1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar-/ Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk- Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.
2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts- / Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.
3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme im Sinne des § 4 BauGB oder § 74 VwVfG oder § 9 BImSchG abgibt. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG.

Wir leiten Ihre Anfrage aber in jedem Fall an die zuständigen Stellen bei uns im Hause weiter. Bitte richten Sie Anfragen zu oben genannten Planungen ab sofort an die Fachstellen:

Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze; Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn; E-Mail- Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de;

Prüf- und Messdienst; Bundesnetzagentur, Referat 511, Canisiusstraße 21, 55122 Mainz; E-Mail-Adresse: PMD-BauLp@BNetzA.de.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt.



6. AVACON NETZ GMBH - vom 02.10.2024

6.1 Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH/ WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

6.2 Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Beschlussvorschlag:

Alle betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind an den Planverfahren nach dem BauGB beteiligt worden.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

7. STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE OHNE ANREGUNGEN

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1. | LLUR – Untere Forstbehörde | vom 24.10.2024 |
| 2. | Deutsche Telekom Technik GmbH | vom 02.10.2024 |
| 3. | Deutscher Wetterdienst | vom 18.10.2024 |
| 4. | Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein | vom 11.10.2024 |
| 5. | Wasser- und Bodenverband Aalbeek | vom 18.10.2024 |
| 6. | Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt | vom 24.10.2024 |
| 7. | Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee | vom 09.10.2024 |
| 8. | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | vom 17.10.2024 |

II. BETROFFENE GEMEINDEN

Stellungnahmen der angrenzenden Gemeinden ohne Anregungen:

Gemeinde Ratekau

vom 01.10.2024



III. BETROFFENE ANLIEGER

1. BÜRGER 1 – vom 29.10.2024

Wir, die xxx und xxx sind als Miteigentümerin zu je ½ des Grundstücks Strandallee 154, 23669 Timmendorfer Strand (Grundbuch Blatt xxx, Flurstück 140/1, Flur 2, Gemarkung Klein Timmendorf) unmittelbar von der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 C betroffen.

Daher bringen wir folgende Einwände vor:

- 1.1 Ziel und Zweck der Planung soll nach der Veröffentlichung sein, dass Küchen in Ferienwohnungen künftig zugelassen werden sollen, während in den Hotelzimmern Küchen weiterhin nicht zugelassen werden. Zudem sollen Veränderungen hinsichtlich der Höhen, der Ausnutzungsziffern und der „Eingrünungen“ vorgenommen werden. Hierdurch soll Leerstand vermieden werden und eine einheitliche städtebauliche Gestaltung im Geltungsbereich geschaffen werden.

Sie führen in Ihrer Begründung des Bebauungsplanes Nr. 16 C aus, dass in dem Bereich des bislang seit dem 22.03.2016 geltenden Bebauungsplan 19.1 in der Vergangenheit viele Eigentümer die Nutzungsart Ihrer Grundstücke entgegen den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu dem Betrieb von Ferienwohnungen umfunktioniert hätten, da eine wirtschaftliche Nutzung als Hotel aufgrund der mangelnden Größe der Grundstücke unwirtschaftlich sei. Es sei daher die Neuaufstellung des Bebauungsplans notwendig.

Bei dieser Neuaufstellung wurde die Art der baulichen Nutzung für das Grundstück in der Strandallee 154 als Sondergebiet Hotel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und wie folgt formuliert:

„Die Sondergebiete- Hotel - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen, die der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.“

Dort zulässig sind die zum Hotel gehörenden Betten in Zimmern ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang, dass die Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist, Konferenz- und Gesellschaftsräume, sonstige dem SO-Gebiet „Hotel“ dienende Verkaufseinrichtungen und der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung. ferner auch Anlagen für sportliche- und gesundheitliche Zwecke, Räume für freie Berufe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb den als „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ gekennzeichneten Bereichen.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan lässt sich jedoch keine sachgerechte Abwägung erkennen, sodass die Neuaufstellung des Bebauungsplans 16c und die damit verbundene Aufhebung des Bebauungsplans 19.1 nicht dem Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entspricht.

Begründet wird die Festsetzung der zulässigen Bebauung Ihrerseits damit, dass im Westen des Plangebietes noch 3 Hotels vorhanden seien, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Daher soll das Grundstück Strandallee 154 von Ihnen als SO Hotel 4 III ausgewiesen werden.



Hierzu lässt sich sagen, dass der Hotelbetrieb des Landhauses, welches sich auf dem Grundstück in der Strandallee 154 befindet, bereits seit über zehn Jahren stillgelegt ist.

Ein Hotelbetrieb des Landhauses auf dem Grundstück der Strandallee 154 welches eine Gesamtquadratmeterzahl von 2.555 m² hat ist aus wirtschaftlicher Sicht bereits seit dem Zeitpunkt der Stilllegung nicht möglich.

Hierzu lässt sich bezugnehmend auf die von Ihnen beabsichtigte Änderung der Geschossflächenzahlen anführen, dass auch dies keine Möglichkeit ist, das Landhaus aus wirtschaftlicher Sicht weiterzuführen.

Bei der von Ihnen beabsichtigten Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,40 und der Geschossflächenzahl auf 1,20 ergibt sich ausgehend von der Größe des Grundstücks eine

maximale Grundfläche von 1.020 m²; $0,4 \times 2.550 \text{ m}^2 = 1.020 \text{ m}^2$

und eine maximale Fläche aller Vollgeschosse von 3.060 m², welche nicht überschritten werden darf ($1,2 \times 2.550 \text{ m}^2$). Hieraus ergibt sich eine zulässige Fläche pro Vollgeschoss von 1.020 m² ($3.060 = 3 \times 1.020 \text{ m}^2$ pro Geschoss).

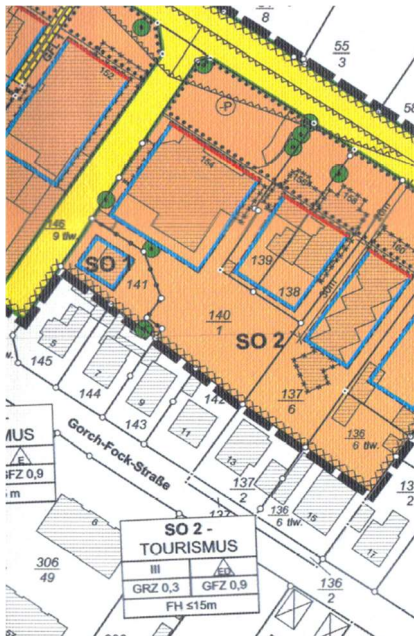
Diese Änderungen sind nur dann von Vorteil, wenn ein Neubau geplant oder vorgenommen werden sollte, was vorliegend jedoch weder beabsichtigt noch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll wäre, da auch die o.g. Flächen zur heutigen Zeit nicht ausreichend sind, um einen Hotelneubau mit Erfolg betreiben zu können.

Diese Eigentumsinteressen sind im Rahmen der öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeinde nicht entsprechend ihrer Bedeutung berücksichtigt worden.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 16c dient nur als Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 und seiner Änderung. Alle Punkte, die hier nicht geregelt sind, sind aus dem Ursprungsplan weiterhin relevant.

Der Bebauungsplan Nr. 19.1 besagt für das Plangebiet:



Er setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 fest bei einer Firsthöhe von 15 m.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstige Sondergebiete -Tourismus- (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete -Tourismus- dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Betriebe müssen auf Fremdversorgung abgestimmt sein. Der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
4. jeweils 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
5. Im SO 1 sind neben den unter 4. genannten Wohnungen auch sonstige Wohnungen zulässig.

Wie der Begründung zu entnehmen ist, werden die Hotelstandorte gesichert, die nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 19.1 noch baulich vorhanden sind bzw. für die nach den geltenden Bebauungsplänen zwingende Planungs- bzw. Baurechte dafür bestehen.

Zudem wurde geprüft, wann ein Hotel unter den heutigen Bedingungen möglich ist. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der wesentliche Punkt die Grundstückskosten, die potentielle Bebaubarkeit, die Bewirtschaftungsform selbst und die Lage sind. Davon hängen die Rentabilitäten ab.

Die Kosten können in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Hingegen können die planerischen Rahmen gesetzt werden. Mit der Anpassung der Ausnutzung der Fläche werden die planerischen Voraussetzungen für ein Hotel auf dem Grundstück erfüllt.

Das Ziel der Gemeinde besteht somit darin, dass Nutzungen je Baugebietstyp zulässig sind, die den heutigen Ansprüchen an den Tourismus gerecht werden. Dazu gehört die Sicherung, dass im ostseenahe Bereich weiterhin Hotels angeboten werden können; aber auch Ferienwohnungen und Hauptwohnungen.

Hotelstandorte benötigen in der Regel einen höheren Platzbedarf. Gleichzeitig werden einige Hotels in der Gemeinde dringend benötigt. Um ein gewisses Mindestangebot planerisch zu sichern, erfolgt die Festsetzung von den Flächen ausschließlich für Hotels, die in ihrer Flächengröße geeignet sind bzw. auch vorher schon entsprechend genutzt worden sind. Entsprechend wird dieser Nutzung auch eine höhere Bebaubarkeit zuerkannt.

Auf den übrigen Grundstücken können Ferienwohnungen, Hauptwohnungen aber auch Hotels entstehen.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um den Hinweis ergänzt wird.

- 1.2** Darüber hinaus ist nicht ausreichend begründet worden, warum in dem SO-Gebiet 4, zu welchem das Grundstück Strandallee 154 gehören soll lediglich eine Oberkante von 16,00 m zulässig sein soll, während im SO-Gebiet 1 eine maximale Höhe von 20,50 m gelten soll.

Die Nachteile der Grundstückseigentümer der SO Gebiete Hotel und damit auch die Nachteile der xxx und xx sind durch die Gemeinde nicht erkannt worden. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, warum andere weitaus größere Grundstücke innerhalb des neuen Bebauungsplanes 16c einer anderen Regelung unterliegen sollen, obwohl diese - anders als das Landhaus- auch zur jetzigen Zeit als Hotel genutzt werden.

Es liegt daher auch ein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot vor.

Beschlussvorschlag:

Variante 1:

Im Rahmen der Planaufstellung wurden die tatsächlichen Bauhöhen der Bestandsgebäude geprüft. Im SO-1-Gebiet besteht ein Gebäude mit einer Höhe von knapp über 20 m. Dieses soll im Bestand gesichert werden.

Für alle anderen Gebäude soll ein Entwicklungspuffer, gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 19.1, von 1 m gegeben werden, damit diese sich den geänderten energetischen Anforderungen anpassen können.

_____.

Variante 2:

Wenn der Hotelbau gefördert werden soll, besteht aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken, gegen die Zulassung einer gestalterischen Dominanz der Hotelgebäude.

- 1.3** Durch die Nichtaufnahme von insgesamt drei Grundstücken - wie auch das in der Strandallee 154 belegene Grundstück - in das SO Fremdenbeherbergung werden die xx und xx gegenüber sämtlichen anderen Grundstückseigentümern ungleich behandelt, da für das Grundstück deutlich ungünstigere Voraussetzungen hinsichtlich einer möglichen Bebauung auf ihrem Grundstück gelten würden.

Es wäre vielmehr wünschenswert, dass auch dieses Grundstück in die von Ihnen vorgenommene Änderung des Bereiches aufgenommen wird und die Regelungen für das sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung auch für das Grundstück in der Strandallee 154 Anwendung finden.

Es handelt sich schließlich bei dem gesamten durch den Bebauungsplan 16c überplanten Gebiet um ein solches, in dem Ferienwohnungen und Hotels dominieren, aber auch Hauptwohnungen vorhanden sind. Eine Unterscheidung innerhalb des Bebauungsplan 16c in verschiedene Abschnitte und der Ausweisung von insgesamt drei Grundstücken als SO Hotel ist nicht nachvollziehbar, zumal diese in keinem tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhang miteinander stehen.

Es wird daher angeregt, dass auch für das Grundstück Strandallee 154 die Einordnung in das sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung eingeordnet wird, um eine einheitliche und auch übersichtliche Planungssituation zu schaffen. So ist es in Ihrer Bekanntmachung auch als Auswirkung der Neuaufstellung ausgeführt. Insbesondere



bleibt eine wirtschaftliche Nutzbarkeit kleinerer Grundstücke erhalten. Nur so kann eine vielseitige Bebaubarkeit ermöglicht und Leerstand vermieden werden. Dies sollte das Ziel der städtebaulichen Planung der Gemeinde sein.

Eine Einbeziehung des Grundstücks in das SO Fremdenbeherbergung wäre daher unter Berücksichtigung Ihres Planungszieles und auch hinsichtlich der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung sinnvoll.

Es würde ermöglichen das Grundstück auch in Zukunft wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen und hier das Unterkunftsangebot innerhalb der Gemeinde Timmendorfer Strand beispielsweise um Ferienwohnungen zu erweitern. Ein solches Umsetzen wäre jedoch nur dann möglich, wenn auch dieses Grundstück in das SO Fremdenbeherbergung fallen würde. Die Ergänzung des klassischen Hotelbetriebes in der Gemeinde Timmendorfer Strand um Ferienwohnungen erweitert das touristische Angebot und bedient einen vielfältigeren Gästekreis. Damit kann auch eine Saisonverlängerung einhergehen. Zudem schafft und erhält diese Möglichkeit auch Arbeitsplätze in der Region und wertet die Umgebung auf.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 1.1 verwiesen.

- 1.4** Hinzu kommt, dass das Grundstück mittig in dem neuen Bebauungsplan Nr. 16c liegt und somit bei einer Möglichkeit des Wiederauflebens ein harmonisches Gesamtbild im neuen Bebauungsplan schafft und so eine Einbeziehung in das sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung zur Attraktivität der Umgebung beitragen kann.

Auch dies sollte im Interesse der Gemeinde Timmendorfer Strand stehen und mithin auch mit Blick auf das Planungsrecht berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, genau wie der geltende Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung. Danach könnte bereits heute gebaut werden.

Die Stellungnahmen werden **zur Kenntnis** genommen.

- 1.5** Ich bitte daher um eine ausführliche Prüfung und Berücksichtigung der von mir angeführten Einwendungen / Anregungen und um entsprechende Änderung des Bebauungsplans 16c.

Um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Einspruchs und um Mitteilung des Ergebnisses Ihrer Überprüfung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 1.1 bis 1.4 verwiesen.

2. BÜRGER 2 – vom 30.10.2024

- 2.1** Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr.16c der Gemeinde Timmendorfer Strand, der in der öffentlichen Bekanntmachung veröffentlicht wurde.



Beschlussvorschlag:

Der Einspruch wird **zur Kenntnis** genommen.

2.2 Zur Begründung:

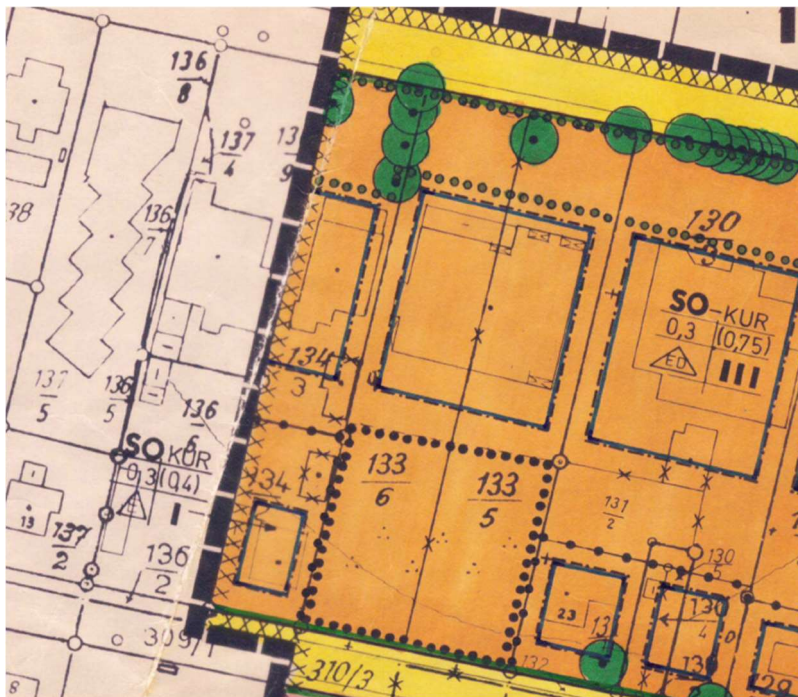
Als Eigentümer des Grundstücks Gorch-Fock-Straße 17, 23669 Timmendorfer Strand (134/2) bin ich potenziell durch die Neuregelung betroffen.

Vorbehaltlich einer möglich werdenden Bebauung des Bereiches Strandallee 166 (Flur 133/6 und 133/5) im hinteren Teil (angrenzend an die Gorch-Fock-Straße), durch die Neuregelung bzgl. Erhöhung der Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahl, ergibt sich für mich eine persönliche Beeinträchtigung.

So steht zu befürchten, dass es zu einer erhöhten Verschattung und Sichtbehinderung durch ein etwaiges Gebäude kommt und dies darüber hinaus nicht der üblichen, städtebaulichen Form in der Gorch-Fock-Straße entspricht.

Beschlussvorschlag:

Bisher gilt für den Bereich der Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung.



Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Bisher kann das nordöstlich angrenzende Grundstück in einer Entfernung von mindestens 20 m mit einer dreigeschossigen Bauweise bebaut werden ohne Begrenzung der Höhen. Zudem ist nach der Text-Ziffer 3.3 ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Somit gilt bisher keine Höhenbegrenzung.

Die Baugrenze wird nicht versetzt, so dass das Gebäude nicht dichter an das des Betroffenen heranrücken kann als bisher. Eine Bebauung des Flurstückes 133/6 und 133/5 an der Gorch-Fock-Straße wird somit nicht vorbereitet.

Die Abstände nach der Landesordnung sind eingehalten.

Ein Recht auf eine freie Sicht gibt der Gesetzgeber nicht vor.

Von Verschattungen ist das Grundstück des Betroffenen nicht betroffen, dass die mögliche Zusatzbebauung nur im Nordosten von ihm möglich ist.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 2.2** Zudem ist eine potenzielle Wertminderung meines eigenen Grundstücks durch die Bebauung nicht ausgeschlossen.

Gegebenenfalls ist, je nach verkehrsmäßiger Erschließung (z.B. Tiefgaragenzufahrt) oder geplanter Verkehrsführung mit vermehrter Lärmbelästigung zu rechnen, sollte z.B. eine Zufahrt von der Gorch-Fock-Straße zukünftig erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Es kann eine Entschädigung verlangt werden, wenn durch die Änderung des Bebauungsplanes für ein Grundstück *„eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt“* im Sinne § 906 BGB.

Dazu wird auf den Beschluss zu Punkt III 2.1 verwiesen. Danach sind keine Baustrukturen möglich, die bisher zulässig sind.

Die Flurstücke 133/6 und 133/5 lassen bereits eine kompakte Bebauung zu. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Somit bleibt der gleiche Zielverkehr zu erwarten, wie dieser, der bereits zulässig und möglich ist.

Eine *„nicht nur unwesentliche Wertminderung“* der Umgebung des Plangebietes ist daher nicht erkennbar.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 2.3** Ich bitte Sie daher, den vorliegenden Bebauungsplan zu überprüfen und anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 2.1 bis 2.2 verwiesen.

- 2.4** Bei B-Plan-Service habe ich ebenfalls den Einspruch online eingegeben. Auf Grund der Kurzfristigkeit lege ich, um sicherzugehen, dennoch auch mit dieser E-Mail den Einspruch ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.



3. BÜRGER 3 – vom 17.10.2024

Hiermit lege ich, xxx als Miteigentümer des Hauses xxx, Strandallee 152 (Grundbuch Tdf Strand Blatt 6174, Flurstücke 147/3 & 154/8, Flur 2, Gemarkung Klein Timmendorfer Strand). Frist- und formgerecht Einwände/Widerspruch zum vorliegenden Entwurf des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 16c der Gemeinde Timmendorfer Strand ein.

Ich bin mit folgenden Festsetzungen im Entwurf nicht einverstanden und möchte diese geändert bzw. angepasst haben:

3.1 Festsetzung in so Hotel 4

In der Begründung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 16c führen Sie unter Punkt 1.1.2 „Zwecke der Bauleitplanung“ folgendes aus: Ein Teilbereich des neuen B-Plans 16c ist der bestehende B-Plan 19.1, welcher seit 22.03.2016 Gültigkeit hat. Innerhalb dieses Bereiches liegt auch das Grundstück des Hotels Gorch Fock. Sie führen weiter an, dass viele Gebäude in der Vergangenheit entgegen den Festsetzungen des B-Plans 19.1 in Ferienwohnungen umgebaut bzw. umgewandelt wurden, da diese Grundstücke zu klein für die wirtschaftliche Nutzung als Hotel seien. Eine Aktualisierung des Bebauungsplans sei daher notwendig.

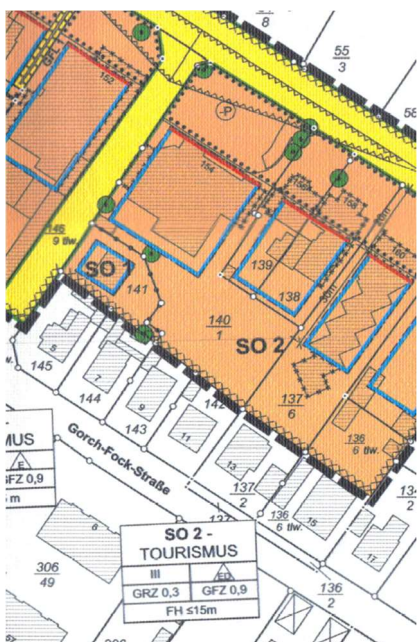
Als Sondergebiete „Hotel“ wurden im B-Plan 16c lediglich das „Hotel Gorch Fock“, das „Country Hotel Timmendorfer Strand“ und „Das Landhaus“ als die Grundstücke ausgewiesen, in denen keine Nutzung als Ferienwohnung (durch Einbau von zusätzlichen Küchen in den Apartments, Zimmern, Suiten) zugelassen wird. Die anderen Sondergebiete werden als Gebiete zur Fremdenbeherbergung ausgewiesen und dürfen in ihren Zimmern, Apartments und Suiten zusätzliche Küchen einbauen. Dieses führt zu einer Ungleichbehandlung verschiedener Hoteliers in der gleichen Gemeinde, im gleichen Bebauungsplan und sogar im gleichen Straßenzug.

Ich bitte daher um Änderung des Sondergebietes Hotel 4 (SO Hotel 4) in ein Sondergebiet zur Fremdenbeherbergung bzw. um die Ergänzung der Festsetzungen im neuen B-Plan 16c um die Möglichkeit zur Nutzung und Erweiterung für Ferienwohnungen mit Küche. Dies ist zur sicheren Weiterführung meines vorhandenen Betriebes notwendig. Die Anzahl von 43 Zimmern im Hotel Gorch Fock ist zu gering, um ansonsten auf Dauer eine Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu gewährleisten. Die neuen Gäste wünschen Ferienwohnungen mit angeschlossener Gastronomie

Beschlussvorschlag:

Bisher gilt für das besagte Grundstück und seine Umgebung der Bebauungsplan Nr. 19.1 mit folgender Planzeichnung:





Er setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 fest bei einer Firsthöhe von 15 m.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstige Sondergebiete -Tourismus- (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete -Tourismus- dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Betriebe müssen auf Fremdversorgung abgestimmt sein. Der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
4. jeweils 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
5. Im SO 1 sind neben den unter 4. genannten Wohnungen auch sonstige Wohnungen zulässig.

Somit sind nach dem Planungsrecht in dem Bereich nur Hotels als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ offiziell zulässig. Das Planungsziel besteht nun darin, dass der Bebauungsplan dem tatsächlichen Bestand angepasst werden soll bei gleichzeitiger Sicherung eines Grundangebotes an Hotels.

Zudem wurde geprüft, wann ein Hotel unter den heutigen Bedingungen möglich ist. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der wesentliche Punkt die Grundstückskosten, die potentielle Bebaubarkeit, die Bewirtschaftungsform selbst und die Lage sind. Davon hängen die Rentabilitäten ab.

Die Kosten können in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Hingegen können die planerischen Rahmen gesetzt werden. Mit der Anpassung der Ausnutzung der Fläche werden die planerischen Voraussetzungen für ein Hotel auf dem Grundstück erfüllt.

Das Ziel der Gemeinde besteht somit darin, dass Nutzungen je Baugebietstyp zulässig sind, die den heutigen Ansprüchen an den Tourismus gerecht werden. Dazu gehört die Sicherung, dass im ostseennahen Bereich weiterhin Hotels angeboten werden können; aber auch Ferienwohnungen und Hauptwohnungen.

Hotelstandorte benötigen in der Regel einen höheren Platzbedarf. Gleichzeitig werden einige Hotels in der Gemeinde dringend benötigt. Um ein gewisses Mindestangebot planerisch zu sichern, erfolgt die Festsetzung von den Flächen ausschließlich für Hotels, die in ihrer Flächengröße geeignet sind bzw. auch vorher schon entsprechend genutzt worden sind. Entsprechend wird dieser Nutzung auch eine höhere Bebaubarkeit zuerkannt.

Auf den übrigen Grundstücken können Ferienwohnungen, Hauptwohnungen aber auch Hotels entstehen.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die Begründung um den Hinweis ergänzt wird.

3.2 Die Höhe baulicher Anlagen:

Im SO-Gebiet 4 ist eine maximale Höhe von 20,50 m zulässig, während in den anderen III-geschossigen SO-Gebieten nur eine Höhe von 16,00 m erlaubt ist. Zur Gleichberechtigung und städtebaulichen Ausrichtung ist hier nach meiner Einschätzung eine Angleichung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Variante 1:

Im Rahmen der Planaufstellung wurden die tatsächlichen Bauhöhen der Bestandsgebäude geprüft. Im SO-1-Gebiet besteht ein Gebäude mit einer Höhe von knapp über 20 m. Dieses soll im Bestand gesichert werden.

Für alle anderen Gebäude soll ein Entwicklungspuffer, gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 19.1, von 1 m gegeben werden, damit diese sich den geänderten energetischen Anforderungen anpassen können.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

Variante 2:

Wenn der Hotelbau gefördert werden soll, besteht aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken, gegen die Zulassung einer gestalterischen Dominanz der Hotelgebäude.

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.