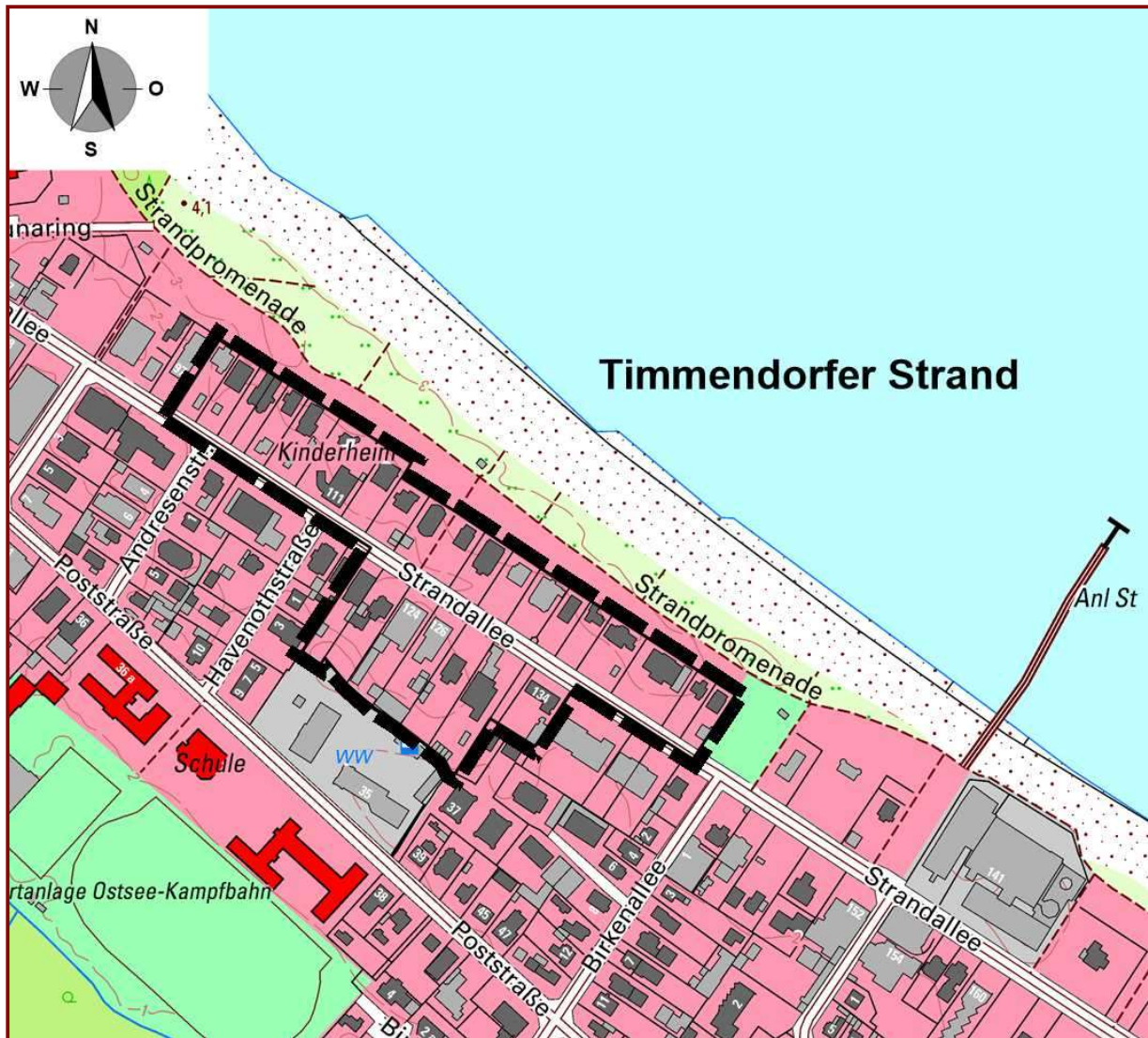




Stand: 30. Oktober 2025

VORLAGE BAUAUSSCHUSS AM 13. NOVEMBER 2025

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR. 16B

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet südwestlich der Teehausbrücke, in einem Teilbereich der Strandallee



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.....	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
2	Begründung der Planung.....	13
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	13
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	20
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	20
2.4	Erschließung	20
2.5	Grünplanung.....	21
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	24
3	Emissionen und Immissionen	24
3.1	Emissionen.....	24
3.2	Immissionen	24
4	Ver- und Entsorgung	24
4.1	Stromversorgung	24
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	24
4.3	Löschwasserversorgung.....	25
4.4	Müllentsorgung	25
4.5	Gasversorgung	25
5	Hinweise	25
5.1	Bodenschutz.....	25
5.2	Altlasten	26
5.3	Archäologie	27
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	27
7	Städtebauliche Daten	27
7.1	Flächenbilanz	27
7.2	Bauliche Nutzung	28
8	Kosten für die Gemeinde	28
9	Verfahrensvermerk	28

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



Seite 2 von 28

Plan: Bebauungsplan der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 16b der Gemeinde Timmendorfer Strand
Verfahren: Vorlage Bauausschuss am 13. November 2025
Stand: 30. Oktober 2025

1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

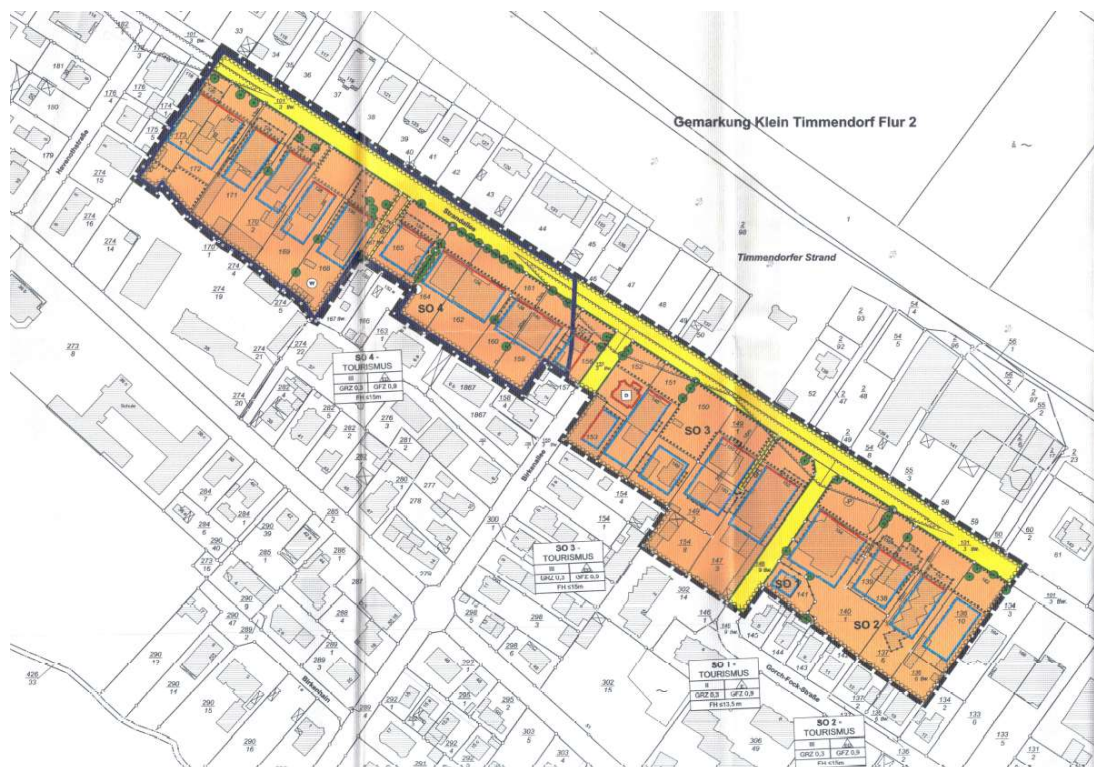
Das Ziel der Planung besteht in der bedarfsgerechten städtebaulichen Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an den aktuellen Entwicklungsbedarf in diesem Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Zudem soll eine entsprechende Nachverdichtung im Ort vorbereitet werden.

Zudem soll der bestehende Hotelstandort an der Strandallee 24 auch für die Zukunft gesichert werden damit ein Grundangebot an Hotels in dem Bereich gesichert bleibt.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich diverse gewerbliche Nutzungen in Form von gastronomischen Angeboten, die vor allem der Versorgung der Urlauber und Gäste in unmittelbarer Nähe der Ostsee dienen. Über den Bebauungsplan wurden vorhandene Gebäude als „wegfallend“ gekennzeichnet, die noch vorhanden sind bzw. genutzt werden. Basierend auf diesen Ursprungsstrukturen haben sich in den letzten Jahren diese Strukturen verfestigt sowie sich auf die Umgebung ausgedehnt. Auch da entstanden zwischenzeitlich wetterfeste Angebote in Zelten oder ähnlichen Überdachungen zwischen den Gebäuden und der Strandallee. Somit hat sich der seit dem 23.03.2016 geltende Bebauungsplan Nr. 19.1 als nicht bedarfsgerecht herauskristallisiert.

Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19.1, gültig seit dem 23.03.2016



Mit diesem Bebauungsplan sind Neuansiedlungen von gastronomischen Betrieben mit neuen Konzepten hier kaum möglich, da die geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise diese nicht zulassen.

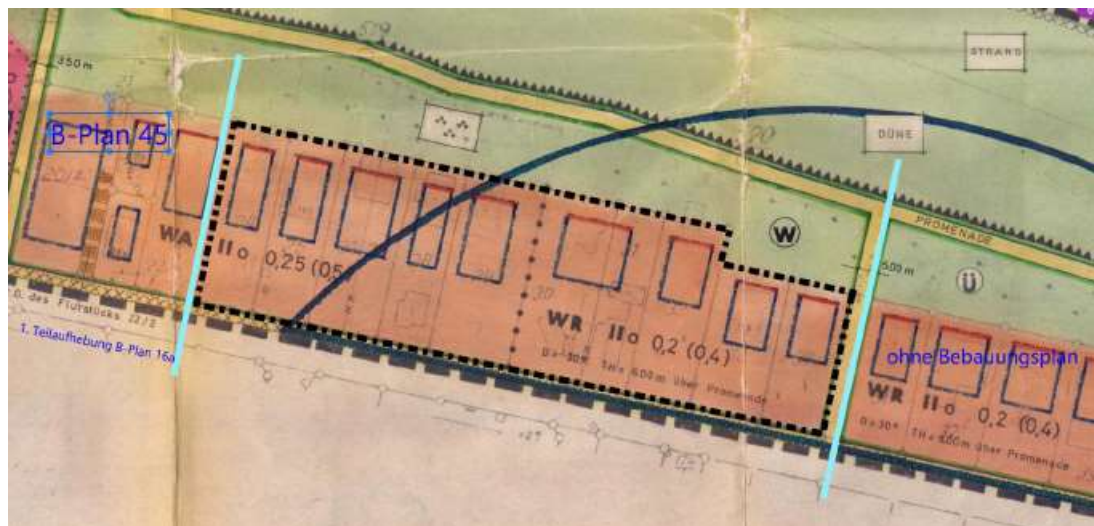
Weiterhin lässt der hier geltende Bebauungsplan nur Hotels innerhalb der „Sonstigen Sondergebiete“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ zu. Nur innerhalb eines Grundstückes (SO-1-Gebiet) dürfen Wohnungen entstehen.

Zwischenzeitlich wurden viele Gebäude, entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes, in Ferienwohnungen umgewandelt, da die Grundstücke zu klein sind, um wirtschaftlich Hotels betreiben zu können.

Somit wird festgestellt, dass für diesen Bereich ein städtebaulicher Planungsbedarf besteht.

Für die nordwestlich gelegenen Grundstücke Strandallee Nr. 99 bis 115 gilt der Bebauungsplan Nr. 16A.

Bild 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16a, gültig seit dem 11.09.1976 - rückwirkend



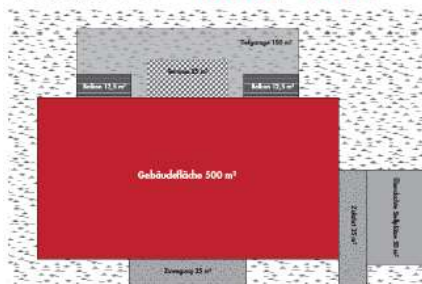
Dieser Plan setzt für den östlichen Bereich ein reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei einer zweigeschossigen Bauweise mit einer Traufhöhe von 6 m über der Promenade sowie für den westlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,50 bei einer ebenfalls zweigeschossigen Bauweise.

Die öffentliche Auslegung startete zum Bebauungsplan Nr. 16a am 01.02.1974. Somit gilt für diesen Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung 1969. Danach zählen in die Grundflächenzahl nur die Flächen des Hauptgebäudes ohne Nebenanlagen. In die Geschossflächenzahl sind die Keller- und Dachgeschossausbauten mit einzurechnen. Eine Begrenzung für die Versiegelung der Außenflächen gilt nicht.

Bild 3: Skizze BauNVO 1969 - rote Flächen sind jeweils anrechenbar

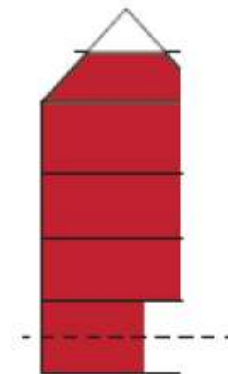
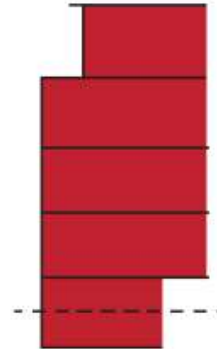
Grundflächenzahl

BauNVO= 1969 / 1977



Geschossflächenzahl

BauNVO 1962 / 1969 / 1977

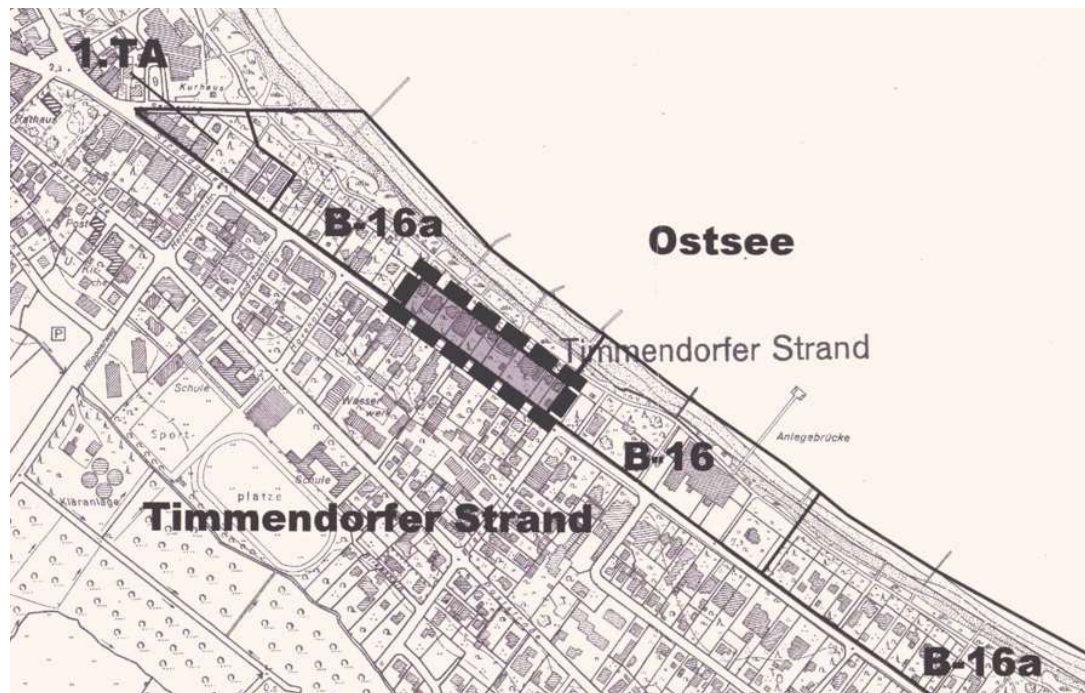


Des Weiteren sind im Plangebiet max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Regelungen zu Ferien- oder Zweitwohnungen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Diese eng getroffenen Festsetzungen in der heute zentrumsnahen bzw. touristisch attraktiven Lage, sind nicht mehr bedarfsgerecht. Daher wird für den Bereich ein Planungsbedarf gesehen.

Das hat sich bereits im Vorwege in dem östlich angrenzenden Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 16a verdeutlicht. Daher erfolgte bereits hierfür eine 2. Aufhebung für den Bebauungsplan Nr. 16a, und zwar für die Grundstücke der Strandstraße 117 bis 135, die seit dem 22.12.2005 gilt. Folglich ist der Bereich zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Bild 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16a, 2. Teilaufhebung, gültig seit dem 22.12.2005



Dadurch, dass der Bereich mitten im Ort liegt und von dichteren Baustrukturen umgeben ist, kann über den § 34 BauGB nicht in ausreichender Form gewährleistet werden, dass hier eine ungewollte städtebauliche Verdichtung erfolgt. Aus diesem Grunde wird für den Bereich ebenfalls ein Planungsbedarf gesehen.

Für die genannten Punkte wird zusammenfassend ein gemeindlicher städtebaulicher Planungsbedarf gesehen. Zwecks einfacherer Lesbarkeit soll dazu die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16b erfolgen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16a und 19.1 ist bebaut.

Somit handelt es sich hier um eine reine Anpassung der städtebaulichen Rahmenvorgaben für die Nutzung der Baugebiete bei Beibehaltung der städtebaulichen Ziele, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 und 19.1 als Planungsziele galten.

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

Da die Fläche

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

ist aufgrund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als Ortsteil ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Frage.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

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

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher regelt der § 34 bzw. § 30 BauGB die Bebaubarkeit des Plangebietes. Dadurch sind kompaktere Bebauungen parallel der Strandallee vorhanden und zulässig.

Über die geltenden Bebauungspläne wurde der ursprünglich vorhandene Bestand nicht in seiner Gesamtheit abgesichert, obwohl dieser noch vorhanden ist. Durch die Planung ist daher nur eine geringfügige Erhöhung eines Zielverkehrs zu erwarten.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft Wohn- und sonstige Sondergebiete, die in der Form bestehen. Sie umfassen ca. 25.510 m². Im Osten, Süden und Westen schließt sich Bebauung an. Im Norden grenzt an das Plangebiet eine Promenade, der sich der Strand der Ostsee bzw. die Ostsee selbst anschließen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „*Nachverdichtung der Innenentwicklung*“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:



1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet im Ort und ist von dreiseitig von Bebauung umgeben. Zudem ist das Plangebiet heute vollständig bebaut. Daher wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher ist das Plangebiet mit Wohn- und gewerblichen Gebäuden bebaut. Durch die geltenden Bebauungspläne und die Baurechte nach § 34 BauGB können von den ca. 16.130 m² W-Flächen ca. 20 % (= 3.220 m²) mit Hauptgebäuden bebaut werden. Eine Größe der Begrenzung für Terrassen und Balkone gilt hier bisher nicht. Die SO-Flächen von ca. 9.380 m² Größe können mit ca. 30 % (= 2.810 m²) mit Hauptgebäuden und Terrassen/Balkone bebaut werden. Das sind somit mind. 6.030 m².

Die Planung lässt von den ca. 16.130 m² W-Flächen ca. 50 % (= 11.080 m²) und von den ca. 9.380 m² SO-Flächen ca. 50 % (= 4.690 m²) eine Bebauung mit Hauptgebäuden und Terrassen/Balkone zu. Das sind insg. ca. 15.770 m².

Das Plangebiet ist eigenständig und unabhängig von anderen Baugebieten erschließbar. Daher liegt keine Kumulation mit anderen Baugebieten vor.

Somit beträgt die zusätzliche bebaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet ca. 9.740 m²; wohlwissend, dass die jeweils geltenden Baunutzungsverordnungen in ihrem zulässigen Versiegelungsgrad nicht vergleichbar sind. Die 20.000 m² sind also nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

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.



Im Vorwege ist geprüft worden, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein könnten. Durch die intensive Grünflächennutzung sind keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Fauna und Flora ersichtlich. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Auch 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.

Des Weiteren gilt für die Gemeinde eine Baumschutzsatzung. Sind Abholzungen geplant, so sind diese bereits zum heutigen Zeitpunkt im Einklang mit der Satzung vorzunehmen. Diese sichert eine Vorprüfung des Bestandes nach § 44 BNatschG sowie die Schaffung von Ersatzanpflanzungen.

Fazit: Die Planung beinhaltet nur die Nachverdichtung im Bestand. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB. Trotz der erhöhten geplanten Bebauung sieht der Gesetzgeber bei einer Neubebauung von unter 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB kein Ausgleichserfordernis vor.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan entspricht bereits den Baugebietstypen gemäß den bisher geltenden bzw. aufgehobenen Bebauungsplänen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

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

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

Bild 5: Auszug aus dem Regionalplan II 2004



Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich keine geschützten Flächen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Wie dem Punkt 1.1.6 zu entnehmen ist, steht der Flächennutzungsplan im Einklang mit den geltenden bzw. aufgehobenen Bebauungsplänen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16b wird der Bebauungsplan Nr. 19.1 und 16a in Teilbereichen überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16b. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16b gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 19.1 und 16a in Teilbereichen verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16b - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19.1 und 16a in Teilbereichen durch ein Normkontrollverfahren - diese „alten“ Bebauungspläne die Gebietsentwicklung besser regeln als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

Die Bebaubarkeit der östlich gelegenen Bereiche des Baugebietes (Strandallee Nr. 117 bis 135) regelt der § 34 BauGB.

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

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (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.

Eine Einschätzung, ob das genannte Bauverbot im Einzelfall überwunden werden kann, erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Erteilung einer Genehmigung durch die untere Bauaufsicht nicht erforderlich sein sollte, ist der Antrag stattdessen direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten (siehe dazu Punkt 5.4).

Des Weiteren liegt ein Teil des Gebietes im 150 m-Bauverbot des § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG); gemessen ab der Küstenlinie. Hierfür wird im weiteren Verfahren ein Antrag auf eine Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 35 Abs. 2 LNatSchG gestellt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im mittleren nördlichen Bereich des Ortsteiles Timmendorfer Strand und umfasst das Gebiet südwestlich der Teehausbrücke, in einem Teilbereich beidseitig der Strandallee.

An das Plangebiet grenzen ein- bis dreigeschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser, die dem Tourismus und dem Wohnnutzung dienen. Diese haben die unterschiedlichsten Fassadenstrukturen, Dachformen und -farben. Somit ist keine klare, dominante städtebauliche Struktur erkennbar.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit einer baulichen Mischstruktur bebaut. Es sind kleine und auch größere kompakte Gebäude vorzufinden. Im nördlichen Bereich zur Strandallee stehen die kleineren Gebäude mit einer maximalen Zweigeschossigkeit. Hier dominiert das Wohnen. Südlich der Strandallee ist eine kompaktere Baustruktur vorhanden bis zu einer Dreigeschossigkeit. Neben Hotels, Ferienwohnungen und Wohnungen befinden sich hier in den Erdgeschossen vorrangig gastronomische Angebote.

Bild 6: Eigene Fotos vom 23.04.2024



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

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

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Nördlich der Strandallee soll die Wohnstruktur erhalten und vereinheitlicht werden. Entsprechend erfolgt nun die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Hauptwohnen dienen. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu sogenannten („besagt“ würde ich nur benutzen, wenn du diese mal erwähnt hast) „*Rolllädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen der Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen, als solche definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.

Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen, oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt werden kann. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich um eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das



Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung – stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagetyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typus 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.

Diese Rechtssystematik ist aktuell bestätigt z. Bsp. durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Niedersachsen vom 13.05.2022, Az.: 1 KN 85/20.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist sehr attraktiv für den Fremdenverkehr. Durch die Nähe zur Ostsee sind insb. in den Orten Timmendorfer Strand und Niendorf die Grundstückspreise so hoch, dass Bürger, die in der Gemeinde wohnen und arbeiten, sich diese Grundstücke nicht leisten können. Wie bereits erläutert, ist daher die Schaffung von finanzierbarem Wohnraum für junge Familien in der Gemeinde Timmendorfer Strand das Hauptziel der Planung. Um dieses auch umsetzen zu können, bleiben daher Beherbergungsbetriebe jeder Art im Plangebiet ausgeschlossen. Diese sollen – gemäß dem gemeindlichen Planungsziel - vorrangig im direkten Nahbereich zur



Ostsee entstehen können (= 1a und 1b-Lage) und hier nur in den ausgewählten Lagen. Eingeschlossen sind damit auch der Ausschluss von Ferienwohnungen, die nach § 13a BauNVO auch als Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise genehmigt werden könnten, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Die Lagen der zugeordneten Gebiete sind so gewählt, dass immer noch eine gewisse Einbringung von Hauptwohnungen verbleibt, damit die Ortslagen auch außerhalb der Saison bewohnt bleiben, was hier der Fall ist. In diesem Fall wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite dem Tourismus der Vorrang gegeben, so dass dieser Bereich im Winter weniger stark genutzt wird. Daher soll der Teilbereich des Plangebietes dem Hauptwohnen dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Hotels oder auch als Ferienwohnungen bleiben hier daher unzulässig. Entsprechend bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Ferienwohnungen können nach § 13a BauNVO allerdings auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus bis zu 40 % neue Ferienwohnungen im Plangebiet entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

An der Strandallee 24 befindet sich noch ein Hotel, das in seinem Bestand gesichert werden sollen. Entsprechend werden diese Flächen als **sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Hotel“** in der Planzeichnung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei wie folgt definiert:

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

Um diese Hotelstrukturen zu erhalten und auch zukunftsfähig ausbauen zu können, erfolgt die Definition der Zweckbestimmung wie folgt:

„Zulässig sind

1. die zum Hotel gehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit, → *hiermit wird unterbunden, dass Hotelzimmer im eingeschossigen Bereich entstehen können, der nur der Gastronomie und dem Gewerbe vorbehalten bleiben soll, um ein touristisches Angebot parallel der Strandallee vorhalten zu können. Weiterhin erfolgt die Übernahme des Leitsatzes „Küchen und Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern der Beherbergungsbetriebe nicht zulässig“ aus dem Urteil des BVerwG, B.v. 7.9.1984 - 4 N 3/84 - juris Leitsatz und Rn. 18 ff., welches immer noch aktuell ist und daher in der aktuellen Rechtsprechung verwendet wird. Mit dieser Regelung wird klar das städtebauliche Ziel definiert, dass keine Ferien-, Haupt- oder Nebenwohnungen im Plangebiet zulässig sind.*

2. 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, *→ Ziel ist die Beibehaltung eines gastronomischen Angebotes in einer Größe, die einem Hotelbetrieb entspricht.*
3. Konferenz- und Gesellschaftsräume, *→ Dieses Angebot ist in der heutigen Zeit üblich für größere Hotels. Daher erfolgt eine Aufnahme dieser Nutzungsarten.*
4. sonstige, dem SO-Gebiet "Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden, *→ In Hotels sind kleinere Läden üblich, die den Gästen Getränke oder auch Kleidung verkaufen. Zukünftig erfolgt eine bedarfsgerechte Festsetzung der Verkaufsfläche.*
5. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung, *→ Diese Nutzungen sind für einen Hotelbetrieb erforderlich.*
6. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, *→ Diese Nutzungen sind für einen Hotelbetrieb erforderlich.*
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen, *→ In Angeboten sind Wellnessangebote üblich, die durch freischaffende Selbstständige angeboten werden. Diese werden zukünftig auch hier zugelassen.*
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit, *→ hiermit wird ebenfalls unterbunden, dass Wohnungen im eingeschossigen Bereich entstehen können, der nur der Gastronomie und dem Gewerbe vorgehalten bleiben soll, um ein touristisches Angebot parallel der Strandallee vorhalten zu können.*
9. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb den als „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ gekennzeichneten Bereichen. *→ In SO-Gebieten sind nur Nutzungen zulässig, die festgesetzt worden sind. Bisher fehlt diese Festsetzung. Da Stellplätze und Tiefgaragen gerade in dieser Lage erforderlich sind, um den ruhenden Verkehr im Plangebiet selbst unterzubringen, wird diese Festsetzung – ergänzende zu den zeichnerischen Festsetzungen – aufgenommen.*

Das übrige Gebiet südlich der Strandallee, in dem Ferienwohnungen und gastronomische Angebote dominieren, aber auch Hauptwohnungen vorhanden sind, unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als **sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“** - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung, den Ferienwohnungen, den Dauerwohnungen bzw. der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit, → *hiermit wird unterbunden, dass Wohnungen im eingeschossigen Bereich entstehen können, der nur der Gastronomie und dem Gewerbe vorgehalten bleiben soll, um ein touristisches Angebot parallel der Strandallee vorhalten zu können,*
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 dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit, → *hiermit wird ebenfalls unterbunden, dass Wohnungen im eingeschossigen Bereich entstehen können, der nur der Gastronomie und dem Gewerbe vorgehalten bleiben soll, um ein touristisches Angebot parallel der Strandallee vorhalten zu können*
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden, da es hierfür keine Festsetzungsmöglichkeiten gibt.

Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher sind diese an den Standorten nicht gewünscht. Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Zweitwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher können diese als Ausnahmen zugelassen werden, wenn dieses städtebaulich begründet ist.

Innerhalb der SO-Gebiete - Fremdenbeherbergung und Hotel 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 zulässig bei einer Länge von maximal 3,00 m,
- Anlagen als freistehende Werbetafeln bis zu 1,00 m².

Darüber hinaus sind in allen WA- und SO-Gebieten hochbauliche Nebenanlagen als Zelte, Wohnwagen und Gartenhäuser/-lauben zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig.



2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der gesamten Umgebung stehen ein- bis dreigeschossige Gebäude. Dreigeschossige Gebäude dominieren im Süden und zweigeschossige Gebäude im Norden. Diese Strukturen werden gesichert.

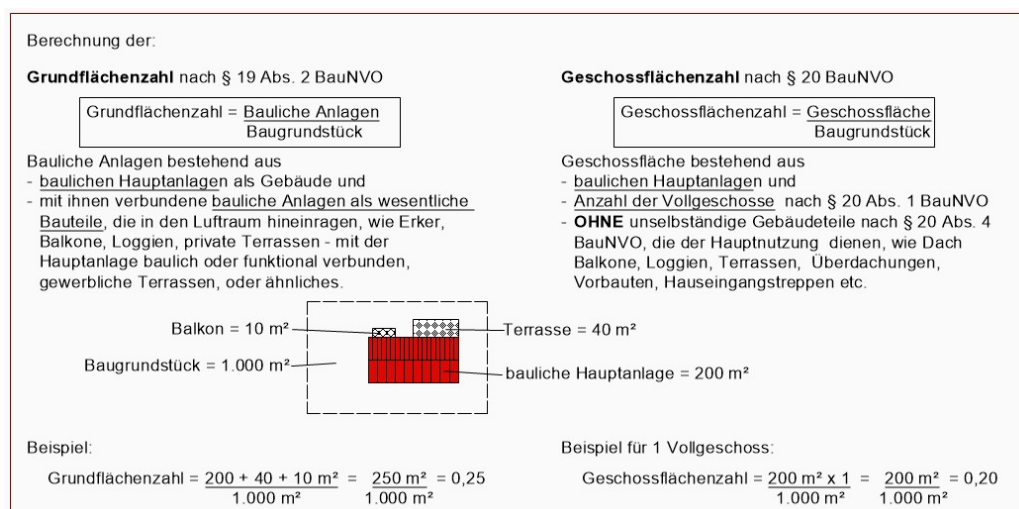
Allerdings stehen zwischen den dreigeschossigen Gebäuden im Süden und der angrenzenden Strandallee eingeschossige Gebäude, die der Gastronomie dienen. Diese bleiben in ihrer Eingeschossigkeit gesichert. Zudem sichert die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, dass diese Bereiche nur der Gastronomie und dem Gewerbe vorgehalten bleiben, um ein touristisches Angebot parallel der Strandallee vorhalten zu können.

Für alle WA-Gebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, damit hier eine optimale Bebauung als Nachverdichtung erfolgen kann.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzt die Grundflächenzahl in WA-Gebieten auf 0,4. Zur Grundflächenzahl zählen alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB. Dazu gehören alle baulichen Anlagen, bestehend aus Gebäude, einschließlich Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO); die sogenannten „unselbstständigen Gebäudeteile“. Die „unselbstständigen Gebäudeteile“ umfassen somit alle Anbauten an ein Hauptgebäude, die den Boden dauerhaft überdecken. Dazu zählen Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone. Um für diese „*dekorientenden Teile der Hauptgebäude*“ eine gewisse Flexibilität zu erzielen, erfolgt die Festsetzung so, dass diese Nebenanlagen gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO in die Gesamtgrundflächenzahl mit einbezogen sind.

Die nachfolgende Geschossflächenzahl von 0,8 orientiert sich an den zulässigen zwei Geschossen und grenzt darüber die Grundflächenzahl wieder auf das zulässige Maß nach § 17 BauNVO ein.

Bild 7: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl



Für die Sondergebiete wird die Grundflächenzahl auf 0,5 begrenzt bei einer Geschossflächenzahl von 1,2, die sich auf drei Geschosse verteilt.

Im Plangebiet dominieren im Süden dreigeschossige Gebäude mit vorgebauten eingeschossigen Gebäuden. Im Norden dominiert die Zweigeschossigkeit.

Für das Plangebiet wird folgende Firsthöhe der Gebäude zukünftig neu festgesetzt:

- in dem SO-I-Gebiet max. 3,50 m,
- in dem SO-III-Gebiet max. 16,00 m,
- in dem WA-II-Gebiet max. 15,00 m,

gemessen ab der Bezugshöhe.

Damit wird der Bestand gesichert, der charakterisiert ist durch unterschiedliche Dacharten mit verschiedenen Dachneigungen.

Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:

Die Oberkante der Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite; bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

Auf die Begrenzung der Höhen der Erdgeschossfußböden wird verzichtet, damit die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt werden können, wenn erforderlich.

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

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für alle Baugebiete wird eine offene Bauweise zugelassen, die sich an den dominierenden Baustrukturen orientiert.

Zudem werden die Baugrenzen so gesetzt, dass Gebäude entstehen können, die sich in die Umgebung einpassen. Im Plangebiet soll eine Durchlässigkeit gewahrt bleiben. Hier orientieren sich die Baugrenzen daher eher an den Grundstücksgrenzen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen nur nach dem BauGB.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Bauleitplänen, die parallel der Strandallee erstellt worden sind. Entsprechend werden folgende Festsetzungen aufgenommen und fortgeführt, um hier eine Einheitlichkeit zu erzielen:

Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.

Dachneigung: Es beträgt die Mindestdachneigung

- in dem WA-Gebiet 30 Grad und
- in dem SO-III-Gebiet 10 Grad nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit.

Für die SO-I-Gebiete gelten somit keine Regelungen.

Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind waseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen.

Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Einfriedung: Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig:

- als standortgerechte bzw. autochthone Laubgehölze in Form einer Hecke als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
- als bepflanzte Steinwälle.

Eine zwingende Einfriedung in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche als Hecke (= lebende Einfriedung) mit standortgerechten bzw. autochthonen Laubgehölzen ist parallel von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen anzulegen, wenn diese direkt von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Norden von Timmendorfer Strand. Alle Grundstücke sind über die Strandallee erschlossen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung dieser Straße als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“.

Ein vorhandener Fußweg verbindet die Strandallee mit der Promenade an der Ostsee. Dieser Weg wird als „*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*“ mit der Zweckbestimmung „*Rad- und Gehwege*“ gesichert.

2.4.1 Stellplätze

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

2.4.2 Parkplätze

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

Somit sind keine zusätzlichen Parkplätze erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Pangebiet werden die Bäume im Bereich der Verkehrsfläche gesichert, die den Straßenraum und somit das Ortsbild prägen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Übrigen gilt die Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 04. Oktober 2011, in Kraft getreten 06. Oktober 2011. Sie wird bei nachwachsenden Bäumen, ab einem bestimmten Stammumfang relevant.

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: Bisher ist das Plangebiet mit Wohn- und gewerblichen Gebäuden bebaut. Durch die geltenden Bebauungspläne und die Baurechte nach § 34 BauGB können von den ca. 16.130 m² W-Flächen ca. 20 % (= 3.220 m²) mit Hauptgebäuden bebaut werden. Eine Größe der Begrenzung für Terrassen und



Balkone gilt hier bisher nicht. Die SO-Flächen von ca. 9.380 m² Größe können mit ca. 30 % (= 2.810 m²) mit Hauptgebäuden und Terrassen/Balkone bebaut werden. Das sind somit mind. 6.030 m².

Die Planung lässt von den ca. 16.130 m² W-Flächen ca. 50 % (= 11.080 m²) und von den ca. 9.380 m² SO-Flächen ca. 50 % (= 4.690 m²) eine Bebauung mit Hauptgebäuden und Terrassen/Balkone zu. Das sind insg. ca. 15.770 m².

Das Plangebiet ist eigenständig und unabhängig von anderen Baugebieten erschließbar. Daher liegt keine Kumulation mit anderen Baugebieten vor.

Somit beträgt die zusätzliche bebaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet ca. 9.740 m²; wohlwissend, dass die jeweils geltenden Baunutzungsverordnungen in ihrem zulässigen Versiegelungsgrad nicht vergleichbar sind. Die Planung verursacht somit neue Eingriffe.

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

Um hier die vorhandenen Baumstrukturen zu sichern, werden die heute vorhandenen Bäume neu aufgenommen und verbindlich gesichert (siehe Punkt 2.3.1). Über den Text wird zukünftig neu geregelt, dass bei Abgang eines zu erhaltenden Baumes die Nachpflanzung eines standortgerechten Baums vorzunehmen ist. Im Übrigen gilt die Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 04. Oktober 2011, in Kraft getreten 06. Oktober 2011, einschließlich seinen Nachtragssatzungen, die weitergehende Regelungen auch für nachwachsende Bäume umfasst.

In der Region leben üblicherweise diverse Fledermausarten und bei den Vögeln die Gehölbewohner des Siedlungsbereichs, d.h. diverse Singvogelarten, aber auch: Waldohreule, Waldkauz (Schwerpunkt Mückenwald, das Revier ist aber größer), Buntspecht, Grünspecht, ab und zu auch einen Mittelspecht. Um deren natürlichen Lebensraum zu sichern sind die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu beachten, die bei der Beseitigung von Gehölzen und für Abrissarbeiten an Gebäuden lauten:

Gebäudeabriss und –sanierung:

Vor der Sanierung oder dem Abriss von Gebäuden sind diese auf das Vorhandensein von Quartieren besonders und streng geschützter Fledermausarten und Brutstätten von Vogelarten zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren und Brutstätten sind die Bauzeiten der Quartiersnutzung der jeweiligen Arten anzupassen. Bei Vorhandensein von Gebäudebrütern sind die Arbeiten außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 28.02.) durchzuführen. Bei Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermäusen sind die Arbeiten vom 01.12. bis 28.02., bei Vorhandensein von Winterquartieren vom 01.05. bis 30.09. durchzuführen. Der Verlust von Quartieren ist durch Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren wie Nistkästen und Fledermauskästen auszugleichen. Diese sind ggf. im Vorfeld der Maßnahme zu installieren (CEF-Maßnahmen).



Baumfällungen:

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

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

Wasser: Durch die Neuregelung der Versiegelung der Flächen kommt es durch die Planung zu einer Unterbrechung des natürlichen Wasserkreislaufes, indem die Versickerung und damit die Grundwasserneubildungsrate verändert wird. Auf Grund der bereits zulässigen und weitgehende vorhandenen Versiegelung der g. Flächen sind wesentliche Auswirkungen nicht erkennbar.

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

Landschaftsbild: Im Plangebiet sind bereits hohe Gebäude vorhanden und in ihrer Höhe planungsrechtlich zulässig. Somit fügt sich die geplante Bebauung hier ein. Stattdessen erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhen. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Insgesamt gelten somit die Eingriffe als vertretbar. Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Promenade bzw. die Ostsee. Hier befinden sich ausreichend Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

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

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Emissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung gegenüber der Ursprungsplanung nicht geändert. Auch erhöht sich die Zahl der Möglichen Wohnungen und Nutzungen nicht gegenüber dem, was bereits heute zulässig ist.

Die Aussagen der Bebauungspläne Nr. 16a und 19.1 gelten daher unverändert fort.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Die Aussagen der Bebauungspläne Nr. 16a und 19.1 gelten daher unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

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

4.2 Wasserver- und -entsorgung

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



Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

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

4.3 Löschwasserversorgung

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

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigenthümern und uns zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48/96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von uns vorgenommen. Auf Grundlage dessen sind in der Projektplanung die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu ermitteln und umzusetzen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

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

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

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

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.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 10.2024) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen, ist der „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.

5.3 Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

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

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

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

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
SO-Gebiet	9.380 m ²
WA-Gebiet	16.130 m ²
Verkehrsfläche	3.150 m ²
Gesamt	28.660 m² (2,87 ha)



7.2 Bauliche Nutzung

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

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan Nr. 16b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand,

(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 16b ist am in Kraft getreten.

