

- ENTWURF -

# BEGRÜNDUNG

## ZUR TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 73

### DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR EIN GEBIET ÖSTLICH DER STRANDPROMENADE, NÖRDLICH DES SAUNARINGS UND  
WESTLICH DER OSTSEE

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ☐ ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- ☐ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

#### AUSGEARBEITET:

**P L A N U N G S B Ü R O**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |                                                  |          |
|----------|--------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                            | <b>2</b> |
| 1.1      | Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung | 2        |
| 1.2      | Rechtliche Bindungen                             | 3        |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme</b>                          | <b>4</b> |
| <b>3</b> | <b>Begründung der Planinhalte</b>                | <b>5</b> |
| 3.1      | Flächenzusammenstellung                          | 5        |
| 3.2      | Standortwahl / Planungsalternativen              | 5        |
| 3.3      | Auswirkungen der Planung                         | 5        |
| 3.4      | Festsetzungen der Teilaufhebung                  | 5        |
| <b>4</b> | <b>Kosten</b>                                    | <b>5</b> |
| <b>5</b> | <b>Billigung der Begründung</b>                  | <b>5</b> |

## **BEGRÜNDUNG**

Zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 73 für ein Gebiet östlich der Strandpromenade, nördlich des Saunarings und westlich der Ostsee

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 73 der Gemeinde Timmendorfer Strand ist am 02.10.2019 in Kraft getreten. Die darin getroffenen Festsetzungen sehen im Wesentlichen die Umnutzung der Trinkkurhalle zu Gastronomie, Kunst, Kultur und Kulturelle Veranstaltungen vor. Für die Gastronomie ist östlich der Strandpromenade eine Terrasse mit einem Sonnensegel vorgesehen. Am Strand ist eine Strandlounge mit einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat sich entschieden, das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 73 tlw. aufzugeben und durch andere Nutzungen zu ersetzen bzw. zu ergänzen. Um die nachfolgend aufskizzierten Planvorstellungen umsetzen zu können, stellt die Gemeinde Timmendorfer Strand zurzeit die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 auf. Für die Trinkkurhalle ist keine Gastronomie mehr vorgesehen, stattdessen ist als zusätzliche Nutzung eine Nebenstelle der Tourismus-Information eingerichtet worden. Die Inanspruchnahme von Dünenflächen für eine gastronomisch genutzte Außenterrasse entfällt daher vollständig. Eine Schank- und Speisewirtschaft soll nunmehr in einem Neubau auf der langjährig als Kinderspielplatz genutzten Fläche südöstlich der Trinkkurhalle geschaffen werden. Davor wird seeseitig eine Strandlounge platziert, die allerdings nur dem Aufenthalt dient. Ein Ausschank oder die Ausgabe von Speisen erfolgt dort nicht mehr. In den Geltungsbereich

der 1. Änderung und Ergänzung einbezogen wird das Sea-Life-Center, welches planungsrechtlich im Bestand gesichert wird.

Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 hat die untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein am 24.03.2026 Befreiungen vom Bauverbot im Schutzstreifen an Gewässern und von den Biotopvorschriften unter der Bedingung erteilt, dass der seeseits der Strandpromenade gelegene Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 aufgehoben wird. Da die dort planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 73 vorbereiteten Nutzungen an diesem Standort nicht mehr benötigt werden, hat die Gemeinde Timmendorfer Strand am ..... beschlossen, demgemäß den Bebauungsplan Nr. 73 für den Bereich seeseits der Promenade aufzuheben. Die Flächen liegen innerhalb der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 und werden dort als Grünflächen, tlw. überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sollte diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung unwirksam sein, verhindert die Teilaufhebung ein nicht mehr gewünschtes Wiederaufleben der Planinhalte des Ursprungsplanes.

Das Bebauungsplanverfahren für die Teilaufhebung wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Grundzüge der Planung werden durch die Aufhebung nicht berührt. Die Aufgabe der Außengastronomie und der Verzicht auf die Strandlounge werden sich positiv auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter auswirken. Durch die Teilaufhebung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Übergeordnete Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes oder des Landschaftsrahmenplans werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 73 nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt Grünfläche und Promenade dar. Darüber hinaus ist die Hochwasserschutzanlage symbolisch gekennzeichnet. Diese Planinhalte werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

Der Landschaftsplan zeigt Grünfläche und die Düne als geschütztes Biotop. Die Teilaufhebung widerspricht diesen Darstellungen nicht.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73. Diese sehen im Bereich der Teilaufhebung Verkehrsflächen und Grünflächen der Zweckbestimmung „Strand-lounge“ vor. Eine Umsetzung dieser Planinhalte ist nicht erfolgt.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung befinden sich gesetzlich geschützte Dünenbereiche.

Die Teilaufhebung liegt im Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG

## 2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Timmendorfer Strands nördlich des Saunarings zwischen Strandpromenade und Ostsee und umfasst Teilflächen mehrerer Flurstücke der Flur 1 Gemarkung Klein Timmendorf (0551). Die Flächen präsentieren sich als Strand und Dünenflächen. In der Nachbarschaft befinden sich die touristischen Einrichtungen der zentralen Ortslage Timmendorfer Strands.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

### **3 Begründung der Planinhalte**

#### **3.1 Flächenzusammenstellung**

Das Plangebiet der Teilaufhebung umfasst ca. 1.260 m².

#### **3.2 Standortwahl / Planungsalternativen**

Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Aufhebung einer Teilfläche eben dieses Bebauungsplanes scheiden andere Planungsmöglichkeiten aus.

#### **3.3 Auswirkungen der Planung**

Auswirkungen gegenüber dem Bestand sind mit dieser Teilaufhebung nicht verbunden. Die ehemalige Strandlounge wurde zwischenzeitlich abgebaut. Vorhaben richten sich künftig nach den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 73, 1. Änderung und Ergänzung. Die Auswirkungen, die mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 verbunden sind, werden in dem dazu gehörigen Verfahren behandelt. Soweit die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73 keine Rechtskraft entfaltet, richten sich zulässige Nutzungen im Geltungsbereich der Teilaufhebung nach § 34 BauGB. Dabei sind alle geltenden Gesetze und sonstige Vorschriften zu beachten.

#### **3.4 Festsetzungen der Teilaufhebung**

Der in der Teilaufhebung festgesetzte Teilbereich wird aufgehoben. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich.

### **4 Kosten**

Durch die Inhalte der Teilaufhebung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

### **5 Billigung der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmen-dorfer Strand am ..... gebilligt.

....., Siegel (Sven Partheil-Böhnke)  
- Bürgermeister -

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 73 ist am ..... rechtskräftig geworden.