

BESCHLUSSVORSCHLAG

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, zu der im Rahmen

- I. vom 29.01.2026 bis zum 27.02.2026 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
- II. vom 29.01.2026 bis zum 27.02.2026 erfolgte Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB,
- III. vom 11.12.2025 bis zum 15.01.2026 erfolgte eine frühzeitige Veröffentlichung nach § 3 Abs. 1 BauGB,

eingegangenen Stellungnahmen:

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. KREIS OSTHOLSTEIN – vom 25.02.2026

Zu den Planungen wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

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

Nachfolgend aufgeführte Fachdienste bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

1.1 Bauleitplanung

Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts, der einen besonderen Teil der Begründung bildet, ist entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorzunehmen. Dabei sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Form einer Checkliste abzuarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2 Ortsplanung und Planungsrecht

Keine Anregungen oder Hinweise.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

Auftragnehmer:



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

1.3 Grundwasserschutz

Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16b liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet des angrenzenden Wasserwerksgeländes, im direkten Nahbereich und im Anstrom zu den Wasserwerksbrunnen, die der öffentlichen Trinkwasserversorgung dienen.

Entgegen der Darstellung im Plan wurde für dieses Gebiet jedoch kein Trinkwasserschutzgebiet seitens des Landes ausgewiesen.

Folgende Hinweise möchte ich geben:

Eine Nutzung von tiefer Erdwärme (Erdwärmesondenanlage) ist im Geltungsbereich aufgrund der Nähe zu den Wasserwerksbrunnen und zum Schutz des Grundwassers nicht möglich.

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.

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

Möglicherweise vorhandene alte Brunnen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16b, die nicht genutzt werden sollen, sind zum Schutz des Grundwassers und aufgrund der Nähe des dortigen Wasserwerkes fachgerecht, gemäß der Technischen Regeln, Arbeitsblatt W 135, zurückzubauen. Der Rückbau ist unter Vorlage eines Rückbauplans vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Entnahme von Grundwasser (z.B. aus vorhandenen Brunnen) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar, die i.d.R. gem. § 8 WHG einer Erlaubnis bedarf.

Das Durchstoßen der Deckschicht oder das Vermindern der Mächtigkeit der Deckschicht, die dem Schutz des Grundwasserleiters dient, welcher zur Trinkwasserversorgung benutzt wird, ist zu vermeiden.

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe (z.B. im Havariefall, beim Bau und Rückbau etc.) zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

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

1.4 Gewässerschutz

1.4.1 Das Vorhaben der Gemeinde, eine Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, ist wasserrechtlich möglich, soweit die nachstehenden Hinweise beachtet werden.

Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass die bestehenden Einleitungserlaubnisse spätestens durch die Umsetzung der neuen Bauleitplanung ihre Gültigkeit verlieren und damit entsprechend neue Anträge bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen sind, die dem Stand der Technik vor allem hinsichtlich der notwendigen Rückhaltung und Reinigung entsprechen. Da dies im Allgemeinen zwingend den Bau neuer Abwasseranlagen beinhaltet häufig auch mit entsprechendem Platzbedarf oder Randbedingungen einhergehend, sollte die Abstimmung über diese wasserrechtlich notwendigen Maßnahmen bereits während der Bauleitplanung erfolgen, um die Erschließung zu sichern.

Beschlussvorschlag:

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

1.4.2 Niederschlagswasser

Lt. Erläuterungsbericht soll die vorhandene Kanalisation genutzt werden.

Es ist vorgesehen, die versiegelte Grundfläche zu vergrößern, womit sich die Niederschlagswassermenge ebenfalls erhöht.

Hier sollte schon im Vorwege der Bauleitplanung die Notwendigkeit einer Rückhaltung (DVA-Arbeitsblatt A 117 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) überprüft und die Machbarkeit von Lösungen entsprechend in der Begründung der B-Planung dargelegt werden.

Die entsprechende Fläche für eine notwendige Behandlungsanlage und/oder Rückhaltung sollte ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

In diesem Zusammenhang sollte mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Ostsee und der Gemeinde als Abwasserbeseitigungspflichtige geklärt werden, ob eine zusätzliche Retention aus Sicht des Verbandes respektive der Stadtwerke (Auslastung der Kanalisation) notwendig wird.

Im Erläuterungsbericht ist angegeben, dass der am 10.10.2019 Erlass „in Kraft getretene wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ im weiteren Verfahren beachtet werden soll.

Gemäß diesem Erlass ist ein Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung zu erbringen. Je nach zu ermittelndem Fall werden weitere Nachweise benötigt.

Es werden hierbei drei Fälle unterschieden:

Fall 1) weitgehend natürlicher Wasserhaushalt: Keine Nachweise erforderlich.

Fall 2) deutlich geschädigter Wasserhaushalt: Nachweise zur Einhaltung des bodenvollen Abflusses, zur Vermeidung von Erosion bzw. zur Vermeidung von Grundwasseraufhöhung sind zu erbringen.

Fall 3) extrem geschädigter Wasserhaushalt: Zusätzlich zu den unter Fall 2) aufgeführten Nachweisen ist ein regionaler Nachweis zu führen, der weitere Niederschlagswassereinleitungen berücksichtigt.

Die Erschließung kann seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein (hier: Fachdienst 6.20 Boden- und Gewässerschutz) nur als gesichert gelten, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Regenwasserentwässerung in Aussicht gestellt werden kann.

Grundsätzlich sollte versucht werden, den Fall 1 anzustreben und den Fall 3 zu vermeiden. Dies dient nicht nur einem nachhaltigen Regenwassermanagement, aufgrund der damit verbundenen verringerten ab- bzw. einzuleitende Regenwassermenge wirkt es sich auch auf die Bemessung der Behandlungsanlagen positiv aus.

Hierfür bieten sich Maßnahmen an, die dazu beitragen, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten, wie etwa Mulden-/Rigolensysteme, Flächenversickerung, Dachbegrünung, Rasengittersteine, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder klassische Rückhaltemaßnahmen. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Bodens kann im Rahmen der baugrundgutachterlichen Untersuchungen erfasst werden.

Eine Regenwasserklärung kann mit der möglicherweise notwendigen Anlage eines Regenrückhaltebeckens kombiniert werden.

Aufgrund der Nähe zur Ostsee und da es sich hauptsächlich um die Entwässerung des Bestandes handelt, kann wahrscheinlich in diesem Fall von einer Rückhaltung abgesehen werden.

Aufgrund des Anschlusses von Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkflächen) ist eine Regenwasserklärung vorzusehen.

Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gem. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu erfolgen.

Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Weiterhin ist das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 1 und 2 zu beachten, welches letztlich das Merkblatt 153 ersetzt.

zu sichern.

Soweit sich für einzelne bestehende Einleitstellen die einzuleitenden Niederschlagswassermengen erhöhen, wovon bei der vorliegenden Planung auszugehen ist, ist die entsprechende Einleiterlaubnis neu gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

Ansonsten ist die Erschließung wasserrechtlich nicht gesichert.

Beschlussvorschlag:

Für das Plangebiet gelten Baurechte nach § 30 BauGB.

Die Planungen beruhen auf dem Flächennutzungsplan.



In § 7 BauGB heißt es:

„Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. ...“.

Zu jedem Bauleitplanverfahren sind alle öffentlichen Träger beteiligt worden. Somit waren ihnen die gemeindlichen Planungen bekannt. Da kein Widerspruch eingelegt worden ist, ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Planungen so erfolgt sind, dass die Darstellungen und Festsetzungen der gemeindlichen Planungen umgesetzt werden können.

Entsprechend konnte das gesamte Plangebiet bebaut und an die Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Planungs- bzw. Entwässerungsdefizite sind hier nicht bekannt, die die Orientierung einer Abwasserberechnung nach der RW-1 begründen könnten.

Im Übrigen erstellt die Gemeinde zurzeit eine neue gemeindeübergreifende Entwässerungsplanung.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.5 Bodenschutz

Bei Einhaltung der Hinweise aus den Nummern 5.1 und 5.2 der Begründung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.6 Abfall

Zu der BLP der Gemeinde Timmendorfer Strand B-Plan 16 b bestehen keine Bedenken.

Alle anfallenden Abfälle, auch diejenigen, welche während der Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß den abfallrechtlichen Maßgaben und unter Berücksichtigung der Satzung des ZVO über die Entsorgung von Abfällen im Kreis Ostholstein, einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen, oder im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung wieder zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.7 Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht nehme ich zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 b wie folgt Stellung:

1.7.1 Regionalplan

Die Aussagen des Regionalplans sind größtenteils bereits in der Begründung aufgenommen worden, das Plangebiet befindet sich aber auch in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Planung thematisiert diese Vorgabe



nicht. Die Planunterlagen sind anzupassen und sich mit den Vorgaben auseinander zu setzen.

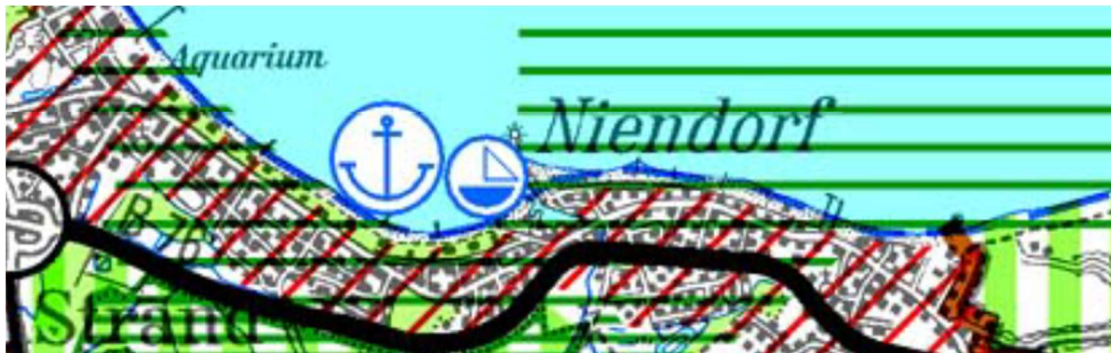
Beschlussvorschlag:

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 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. Aufgrund dessen sind die Flächen intensiv bebaut. Naturbetonte Lebensräume, in denen gefährdete Tier- und Pflanzenarten leben, sind hier aufgrund 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 auf das Plangebiet.

Im Übrigen wird auf das Baugesetzbuch sowie den Landesentwicklungsplan des Landes verwiesen. Beide verlangen eine Nachverdichtung im Innenbereich vor einer 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 Stadtrandkerne 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.

1.7.2 Landschaftsrahmenplan

Die Aussagen der Landschaftsrahmenpläne fehlen, sind zu ergänzen und zu thematisieren.

Beschlussvorschlag:

Der Landschaftsrahmenplan des Landes Schleswig-Holstein für den Planungsraum III beinhaltet folgenden Hinweis in seinen Karten:

Karte 1 Blatt 2: Trinkwassergewinnungsgebiet

Karte 2 Blatt 2: Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Karte 3 Blatt 2: Hochwasserrisikogebiet (§§ 73, 74 WHG)

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

1.7.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde verfügt in dem Bereich über keinen festgestellten Landschaftsplan. „Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.“ (§ 11 Abs. 2 BNatSchG)

Der Tatbestand „wesentliche Veränderung“ greift unabhängig davon, ob diese auch tatsächlich zu einer wesentlichen Verschlechterung für Natur und Landschaft führen würde.

„Landschaftspläne sind mindestens alle zehn Jahre daraufhin zu prüfen, ob und in welchem Umfang mit Blick auf die in Absatz 2 Satz 1 genannten Kriterien eine Fortschreibung erforderlich ist.“ (§ 11 Abs. 4 BNatSchG)

Diese Vorgaben sind zu beachten und umzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Der § 9 BNatSchG gibt allgemeine Empfehlungen für Landschaftsplanung in Raumordnungsplänen und Bauleitplänen. Sie sind in das BauGB nicht übernommen.

Die Gemeinde hat einen Landschaftsplan noch in Aufstellung.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen und im weiteren Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

1.7.4 Gewässerschutzstreifen

Die Planung liegt größtenteils innerhalb des 150 m Schutzstreifens der Ostsee. Gem. § 35 LNatSchG dürfen in diesem Bereich keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (§ 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG), wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen (§ 51 LNatSchG).

In der Begründung wird zwar gesagt, dass der Bereich betroffen ist und, dass ein entsprechender Antrag gestellt wird, es wird aber nicht weiter thematisiert. Aufgrund

fehlender Aussagen ist eine Beurteilung dessen derzeit nicht möglich und eine entsprechende Ausnahme kann ich nicht in Aussicht stellen. Die Planung muss sich mit dieser Thematik auseinandersetzen und ist entsprechend zu ergänzen und zu konkretisieren, insbesondere im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Planung mit Natur und Landschaftspflege (§ 51 LNatSchG).

Beschlussvorschlag:

Das Schutzziel des § 35 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG SH) ist der vorsorgende Schutz von Gewässern. Es geht vorrangig um die Erhaltung der Uferrandstreifen und die Sicherung der ökologischen Funktion der Gewässer.

Entsprechend besagt § 35 Abs. 3 LNatSchG:

„(3) Absatz 2 gilt nicht

3a für aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben,“

Somit besteht in diesem Bereich ein grundsätzliches Baurecht gemäß den geltenden Bebauungsplänen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel der Nachverdichtung gemäß den Forderungen des Gesetzgebers.

Entsprechend wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 1a LNatSchG ein Ausnahmeantrag gestellt für bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen, die *„allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind“*.

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

1.7.5 Artenschutz

In der Begründung wird beschrieben, dass im Vorwege geprüft wurde, ob gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen vorhanden sein können. Die Prüfung wird aber nicht weiter erläutert, es wird nur das Ergebnis mitgeteilt, dass dort keine Hinweise auf geschützte Arten bestehen. Das ist nicht nachvollziehbar. Der Artenschutz ist fachgerecht abzuarbeiten. Die Planunterlagen sind zu ergänzen.

Die auf S. 22 und 23 der Begründung genannten Vorgaben zum Gebäudeabriss und -sanierung sowie zur Bauzeitenregelung sind rechtlich sicher zu regeln und als Hinweise unterhalb der textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gesetzgeber fordert keine Artenschutzprüfung bei jeder Bauleitplanung nach § 10 und § 13a BauGB, da zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt ist, wann und wie gebaut wird. Bis dahin können sich jederzeit neue Tierarten ansiedeln oder ihren Lebensraum wieder aufgeben. Genau daher fordert der Gesetzgeber in der Projektplanung die erforderlichen Prüfungen nach § 44 BNatSchG.

Trotzdem wurden die bestehenden artenschutzrelevanten und ortsbildprägenden Bäume, mit Artenvielfalt, von einem Landschaftsarchitektenbüro, mit Stand vom 24.09.2025, über mehrere Wochen beobachtet und geprüft. Die gesetzlich relevanten

Inhalte nach § 44 BNatschG, die bei Abrissarbeiten oder Baumbeseitigungen zu beachten sind, sind daher auch Inhalt der Begründung unter Punkt 2.5.2.

Um die Hinweise zu verdeutlichen, werden sie auf den Plan aufgenommen, wohl wissend, dass diese keine Norm darstellen und somit immer das jeweils geltende Gesetz in seiner Wirkung Vorrang hat.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die genannten Ergänzungen in die Planung aufgenommen werden.

1.7.6 Eingriffsvermeidung/-minimierung

Gem. § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Es ist zu prüfen, ob eine verträglichere Bebauung (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Teilversiegelungen) festgesetzt werden kann.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 fehlt noch der Zusatz, dass die Nachpflanzung eines standortgerechten Baumes vorzunehmen ist (vgl. Begründung S 22). Die textliche Festsetzung ist entsprechend zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

1.8 **Bauordnung**

Die Anzahl der Wohnungen (Text B: Text 1.3 (2) Nr. 8) sollte begrenzt werden.

Beschlussvorschlag:

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.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

1.9 **Brandschutzdienststelle**

Es wird auf die notwendigen Flächen für die Feuerwehr hingewiesen, da die Gebäude mit der angegebenen Traufhöhe und der angegebenen maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über dem Bezugspunkt, eventuell über ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr den zweiten Flucht- und Rettungsweg sicherstellen - ausreichend notwendige Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr wären bei nur einem baulichen Flucht- und Rettungsweg nachzuweisen.

Die im B-Plan dargestellten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sollten so hergestellt werden, dass sie auch als Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (DIN 14090) herangezogen werden können.

In der Begründung zum o.a. Planvorhaben fehlt eine eindeutige Aussage über die tatsächlich bereitzustellende Löschwassermenge im Umkreis von 300 m zu den einzelnen Planobjekten. Diese ist als Bestandteil der Erschließung zu ergänzen. Auf die Richtwerte des DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung wird hingewiesen.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 b der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Beschlussvorschlag:

In der Bauleitplanung ist nur abzu prüfen, ob der Löschwasserschutz gesichert werden könnte.

Hier handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet mit genehmigten Gebäuden. Somit ist davon auszugehen, dass der Löschwasserschutz besteht.

Aufstell- und Bewegungsflächen befinden sich in der Regel auf den Privatgrundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum.

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

1.10 Straßenverkehr

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.11 Allgemeines

- 1.11.1** 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) gelang.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

2. WASSERSTRÄßENÜBERWACHUNG – vom 13.02.2026

Gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 16b der Gemeinde Timmendorfer Strand habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu

Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

Ich bitte darum, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die genannten Ergänzungen in die Begründung aufgenommen werden.

3. LANDESBETRIEB FÜR KÜSTENSCHUTZ, NATIONALPARK UND MEERESSCHUTZ SCHLESWIG-HOLSTEIN - vom 13.02.2026

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

3.1 Stellungnahme

a) Genehmigungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand 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.

b) 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 überwiegend 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 Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten nahezu vollständig 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 herausgegeben. Demnach ist ein HW-Risikogebiet an der Küste „ausreichend geschützt, wenn die HW-Schutzanlage den Sicherheitsstandard eines Landesschutzdeiches aufweist. Gemäß Generalplan Küstenschutz 2022 (GPK22) impliziert dies, dass der Wellenüberlauf über die HW-Schutzanlage bei einer Sturmflut mit einer statistisch errechneten jährlichen Wahrscheinlichkeit von 0,005 (HW200) grundsätzlich nicht mehr als $2,01/(s \cdot m)$ betragen darf (Sicherheitskriterium).“ (MEKUN Erl. 01/2022 vom 09.11.2022).

Der maßgebliche Referenzwasserstand für das 200jährige 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.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen „*als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete (...) im Bebauungsplan vermerkt werden.*“

Da dies in dem vorliegenden Planentwurf nicht der Fall ist, bitte ich Sie dies in der weiteren Planung nachzuholen.

Andere Bauverbote nach § 82 Abs. 1 LWG kommen nach gegenwärtiger Einschätzung nicht in Betracht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die genannten Ergänzungen in die Planung aufgenommen werden.

3.2 Hinweise

- Unter Punkt 1.2.3. der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Punkt 5.4 verwiesen. Diesen Punkt gibt es (bisher) nicht in der Begründung. Dies sollte geändert werden, sofern der Punkt 5. 4 nicht entsprechend eingefügt wird.
- Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist.
- 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 Hochwasserschutzhilfe des Bundes.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die genannten Ergänzungen in die Begründung aufgenommen werden.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

4. **ARCHÄOLOGISCHES LANDESAMT - vom 03.02.2026**

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG SH: 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.

5. **WESTNETZ GMBH - vom 18.01.2026**

5.1 Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir Ihre Unterlagen vom 29.01.2026 hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Energieversorgung Timmendorfer Strand GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Ausführungen beachtet werden:

Der Stromverteilnetzbetreiber im Plangebiet ist die Westnetz GmbH.

Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungseinrichtungen, die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dienen.

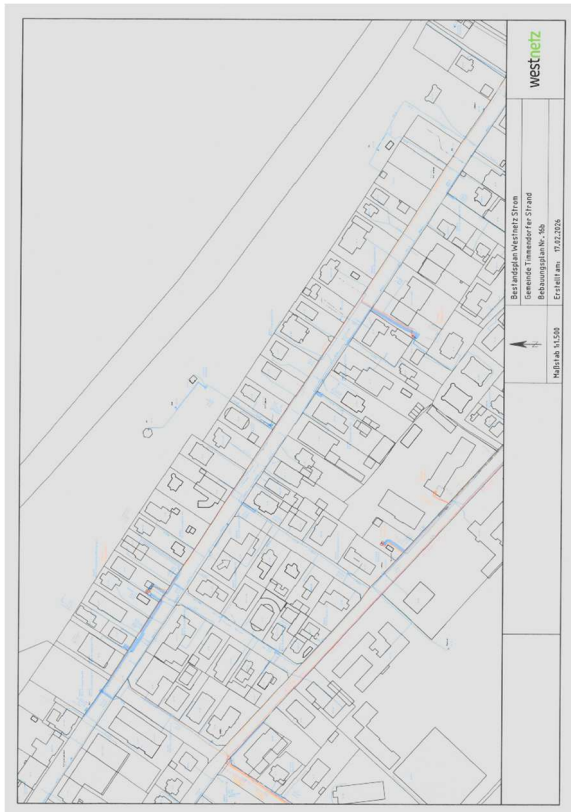
Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Sechstarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren.

Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, dass über die Adresse <https://bauauskunft.west-netz.de/BauAuskunftService/login.jsp> aufrufbar ist, zur Verfügung.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Energieversorgung Timmendorfer Strand GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).





Beschlussvorschlag:

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

6. AVACON NETZ GMBH - vom 29.01.2026

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

Ihre Anfrage liegt im Versorgungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

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

- | | | |
|----|--|----------------|
| 1. | LLUR – Untere Forstbehörde | vom 27.02.2026 |
| 2. | Deutsche Telekom Technik GmbH | vom 30.01.2026 |
| 3. | Schleswig-Holstein Netz GmbH | vom 18.03.2026 |
| 4. | Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein | vom 09.02.2026 |
| 5. | Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt | vom 23.02.2026 |
| 6. | Industrie- und Handelskammer zu Lübeck | vom 26.02.2026 |
| 7. | Wasser- und Bodenverband Aalbeek | vom 17.02.2026 |
| 8. | Deutscher Wetterdienst | vom 25.02.2026 |

II. BETROFFENE GEMEINDEN

Stellungnahmen der angrenzenden Gemeinden ohne Anregungen:

- | | | |
|----|-------------------------------------|----------------|
| 1. | Gemeinde Ratekau | vom 05.02.2026 |
| 2. | Gemeinde Scharbeutz - Bauverwaltung | vom 30.01.2026 |
| 3. | Gemeinde Ahrensböök | vom 27.02.2026 |

III. BETROFFENE ANLIEGER

1. BUND – vom 15.01.2026

1.1 Planzeichnung

- 1.1.1** Die Grundflächenzahl soll im seeseitigen Gebiet von 0,2 bzw. 2,5 auf 0,5 erhöht werden, was viel zu hoch ist. Es handelt sich um ein gut durchgrüntes Gebiet mit altem Baumbestand und villenartiger Bebauung. Bisher war die Erhaltung des Baumbestandes und der Vorgärten immer ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung in diesem Gebiet. Zwar sind in der Planzeichnung einige Bäume als erhaltenswert festgesetzt, sie stehen aber teilweise schon in den Baufenstern.

Landseitig ist die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,5 erhöht worden, was ebenfalls viel zu groß ist. Die Baufenster reichen bis an die Grundstücksgrenzen heran, was dazu führt, dass keine Grünflächen und keine Bäume mehr zwischen den Gebäuden und dem Bürgersteig vorhanden sein müssen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan hat das Ziel der Nachverdichtung gemäß den Forderungen des Gesetzgebers.

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.

Die Stellungnahme wird **zurückgewiesen**.

- 1.1.2** Die rote Linie soll einen 150 m „Deichabstand“ darstellen. Es gibt im LNatSchG nur den „Schutzstreifen an Gewässern“ § 35.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird **berücksichtigt**.

1.2 Text

1.2.1 Zu 1.1.1

Das Gebiet seeseitig der Strandallee ist ein sehr gut durchgrüntes Villengebiet direkt an der Strandpromenade, was bisher zum B-Plan 16a gehörte und landseitig zum B-Plan 19.1. Zu den städtebaulichen Zielen beider B-Pläne gehörte immer den Baumbestand und die Durchgrünung zu erhalten. Eine Vergrößerung der Grundflächenzahl würde diese Ziele verfehlen. Das seeseitige Gebiet liegt im 150 m Gewässerschutzstreifen in dem grundsätzlich nicht gebaut werden sollte. Wegen dem Anstieg des Meeresspiegels wächst die Gefahr der Überflutung. Auch bei Sturmflut besteht eine zunehmende Gefahr. Deshalb sollten hier keine Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Anlagen geschaffen werden. Zusätzliche Versiegelungen sind hier auch nicht vertretbar. Eine Absicherung der vorhandenen baulichen Anlagen würde ausreichen. Zur „Nachverdichtung“ ist dieses Gebiet eher ungeeignet.

Beschlussvorschlag:

Zur Nachverdichtung wird auf den Beschluss zu Punkt III 1.1.1 verwiesen.

Das Schutzziel des § 35 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG SH) ist der vorsorgende Schutz von Gewässern. Es geht vorrangig um die Erhaltung der Uferrandstreifen und die Sicherung der ökologischen Funktion der Gewässer.

Entsprechend besagt § 35 Abs. 3 LNatSchG:

„(3) Absatz 2 gilt nicht

3a für aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben,“

Somit besteht in diesem Bereich ein grundsätzliches Baurecht gemäß den geltenden Bebauungsplänen.

Der Bebauungsplan hat das Ziel der Nachverdichtung gemäß den Forderungen des Gesetzgebers.



Entsprechend wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 1a LNatSchG ein Ausnahmeantrag gestellt für bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen, die „*allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind*“.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2.2 Zu 1.1.3

Im seeseitigen Bereich würden städtebauliche Ziele wie Erhalt des Baumbestandes und der Grünflächen mit den neuen Festsetzungen der GRZ von 0,5 aufgegeben werden. Wenn die Bauflächen fast verdreifacht werden, könnte der daraus entstehende Bedarf an Parkplätzen dazu führen, dass auf den Grundstücken fast sämtliche Bäume gerodet werden könnten.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan sichert den städtebaulich markanten Baumbestand parallel zu den Gemeindestraßen und sichert den Ersatz bei einem Baumabgang. Der Baum- und Gehölzbestand wurde zwischenzeitlich fachlich nachkartiert und wird zukünftig im straßennahen Bereich gesichert.

Zudem gilt für die Gemeinde die Baumschutzsatzung, die auch den Erhalt der rückwärtigen Bäume zum Ziel hat und das entsprechend sichert.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die markanten Baumstrukturen im Plangebiet ergänzt und durch entsprechende Festsetzungen deren Erhalt gesichert wird.

Der Bebauungsplan regelt nicht die Wohnungsanzahl. Somit können kleine, aber auch große Wohnungen entstehen, die nach der Stellplatzsatzung regelmäßig Stellplätze nachweisen müssen.

Die Grundflächenzahl kann somit nicht grundsätzlich mit der Stellplatzanzahl verbunden werden.

- 1.2.3** Im alten B-Plan 16 a sind die Bäume außerhalb der Baufenster bei einer GRZ von 0,2 bzw. 0,25 als erhaltenswert festgesetzt und im B-Plan 19.1 ist eine Freifläche festgesetzt zwischen Gebäuden und Verkehrsfläche. Um die ortstypischen Vorgärten zu erhalten, wurde eine Baulinie festgesetzt. Die Grundflächenzahl im landseitigen Bereich wurde nun von 0,3 auf 0,5 vergrößert. Die Bebauung darf fast bis zum Bürgersteig gehen. Flächen zur Begrünung sind nicht mehr vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die g. Bebauungspläne werden geändert, weil ein Planungsbedarf (siehe Punkt 1.1.1 und 1.1.2 der Begründung) besteht.

Danach besteht das Ziel der Planung 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.

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 1.2.2 verwiesen.



Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

1.2.4 Zu 2.1.2

In einem Villengebiet mit altem Baumbestand und Grünflächen soll die mögliche Versiegelung von 6.030 qm auf 15.770 qm erhöht werden. Das ist fast die dreifache Fläche. Laut § 1a BauGB sollen Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Unter anderem soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind zu berücksichtigen. Statt die unversiegelten Flächen zu erhalten und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen festzusetzen, soll hier eine Bebauung wie in einem urbanen Gebiet zugelassen werden. Ein Großteil des Baumbestandes auf den Villengrundstücken befindet sich innerhalb der neuen Baufenster und könnte vernichtet werden, wenn die Grundflächenzahl auf 0,5 angehoben wird. Laut BauGB ist im WA-Gebiet eine GRZ von maximal 0,4 zulässig. Eine GRZ von 0,4 wäre hier auch nicht verträglich. Um den Bestand abzusichern, wäre in dem Bereich eine GRZ von 0,25 ausreichend.

Im B-Plan 19.1 (jetzt 16c) liegt die GRZ bei 0,3 außer bei den SO Hotel Grundstücken. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl im seeseitigen Gebiet von 0,2 auf 0,5 ist mit dem Natur- und Klimaschutz nicht vereinbar. Laut Landesentwicklungsplan liegt das Gebiet in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild. Die ortsbildprägenden Kiefern und Eichen auf den seeseitigen Grundstücken sind von besonderer Bedeutung und sollten unbedingt erhalten bleiben.

Beschlussvorschlag:

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach ist kein Umweltbericht erforderlich.

Im Übrigen wird auf den Beschluss zu Punkt III 1.2.2 verwiesen.

In den übrigen Punkten wird auf den Beschluss zu Punkt III 1.1 bis 1.2.3 verwiesen.

- 1.2.5** Durch den Baumbestand und die gute Durchgrünung ist das Gebiet als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel geeignet. Hier sind Nistmöglichkeiten und Nahrungsangebote vorhanden. Dieser Lebensraum wird bei zunehmender Versiegelung verloren gehen. Auch die Aspekte des Klimaschutzes sollten beachtet werden. Bäume sorgen für ein gutes Mikroklima durch Kühlung der Umgebung, Sauerstoffabgabe und Wasserspeicherung.

Beschlussvorschlag:

Der Gesetzgeber fordert keine Artenschutzprüfung bei jeder Bauleitplanung nach § 10 und § 13a BauGB, da zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt ist, wann und wie gebaut wird. Bis dahin können sich jederzeit neue Tierarten ansiedeln oder ihren Lebensraum wieder aufgeben. Genau daher fordert der Gesetzgeber in der Projektplanung die erforderlichen Prüfungen nach § 44 BNatSchG.

Trotzdem wurden die bestehenden artenschutzrelevanten und ortsbildprägenden Bäume, mit Artenvielfalt, von einem Landschaftsarchitektenbüro, mit Stand vom 24.09.2025, über mehrere Wochen beobachtet und geprüft. Die gesetzlich relevanten

Inhalte nach § 44 BNatschG, die bei Abrissarbeiten oder Baumbeseitigungen zu beachten sind, sind daher auch Inhalt der Begründung unter Punkt 2.5.2.

Um die Hinweise zu verdeutlichen, werden sie auf den Plan aufgenommen, wohl wissend, dass diese keine Norm darstellen und somit immer das jeweils geltende Gesetz in seiner Wirkung Vorrang hat.

Die Stellungnahme wird daher **dahingehend berücksichtigt**, dass die genannten Ergänzungen in die Planung aufgenommen werden.

1.2.6 Zu 2.1.3

Landseitig der Strandallee sind die Baufenster bis dicht zur Grundstücksgrenze eingezeichnet. Ein Mindestmaß an Grünfläche sollte auf jedem Grundstück auch zur Verkehrsfläche hin vorhanden sein. Im B-Plan 19.1 sind entsprechende Freiflächen und Baumstandorte festgesetzt. Das sollte beibehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 1.2.2 verwiesen.

1.2.7 Zu 2.5

Die Aussage, dass sich Bäume in Verkehrsflächen befinden, ist nicht richtig. Im Straßenraum sind keine Bäume. Sämtliche Bäume befinden sich auf den privaten Grundstücken.

Ein Großteil der ortsbildprägenden Bäume steht innerhalb der jetzt neu ausgewiesenen Baufenster und ist dadurch nicht mehr gesichert. Durch die viel zu großen Baufenster werden das Landschaftsbild und der Gebietscharakter, besonders im seeseitigen Bereich, stark gefährdet.

Dass die Versiegelung in diesem Gebiet fast verdreifacht werden kann, ist weder mit Klimaschutzaspekten noch mit dem Naturschutz zu vereinbaren.

Es sollten auf den Grundstücken Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen festgelegt und die GRZ reduziert werden.

Beschlussvorschlag:

In Punkt 2.5.1 steht: „im Bereich der Verkehrsfläche gesichert, die den Straßenraum und somit das Ortsbild prägen.“

Zur Klarheit wird der Punkt wie folgt umbenannt:

„Im Pangebiet werden die markanten Bäume gesichert, die in den Vorgärten liegen, die an den Straßenraum angrenzen und somit das Ortsbild prägen.“

Es wird zu den übrigen Punkten auf den Beschluss zu Punkt III 1.1 bis 1.2.6 verwiesen.

2. **AG - 29 – vom 25.02.2026**

Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards.



Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.

Beschlussvorschlag:

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3. BÜRGER 1 – vom 11.12.2025, 11.03.2026 und 05.05.2026

11.12.2025

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 16B nehme ich hiermit fristgerecht Stellung und erhebe Einwand gegen die für mein Grundstück (neue Bezeichnung seit 11.2025) Flurstück Nr. xxx, Flur x, Gemarkung Klein Timmendorf, Bezeichnung laut Bebauungsplan 16 B Flurstück Nr. 171 vorgesehenen Festsetzungen.

3.1 Fehlende Realisierbarkeit des Sondergebiets „Hotel“ aufgrund der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse

Das Grundstück weist eine Gesamtbreite von lediglich ca. 20 Metern. auf. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) verbleibt kein ausreichend nutzbarer Baubereich für ein Hotelgebäude. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) müssen Festsetzungen im Bebauungsplan realistisch umsetzbar sein. Ein Bebauungsplan ist rechtswidrig, wenn die Gemeinde „offensichtlich nicht realisierbare Festsetzungen trifft“ oder ein „Planvollzug schlechthin ausgeschlossen ist“.

Beschlussvorschlag:

Da zwischenzeitlich der Hotelbetrieb aufgegeben worden ist und aufgrund der geringen Grundstücksbreite nicht von einem Neuaufbau eines Hotels auszugehen ist, wird der Anregung **dahingehend gefolgt**, dass das Gebiet dem SO-Gebiet für Fremdenbeherbergung zugeschlagen wird.

Damit jedoch der mit einer eingeschossigen Bauweise ausgewiesene Bereich für die gewerbliche Nutzung vorgehalten wird, wird dieser in der Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichnet. Zudem werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

Text 1.2 (2) a

„In den SO-I-Gebieten sind zulässig:

- 1. Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften. Dabei dürfen die Schank- und Speisewirtschaften auch Bestandteil eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes (= Hotels) nach Text Nr. 1.2 (2) b Nr. 2 sein,*
- 2. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,*
- 3. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,*
- 4. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen dienen,*
- 5. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,*



6. *Stellplätze, Carports, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.“*

Text 1.2 (4)

„Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.2 (2a) und 1.2 (2b) sind innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss ausschließlich nur Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nach Text Nr. 1.2 (2a) 1 und (2b) Nr. 1 zulässig.“

3.2 Stellplatz- und Zufahrtsregelung macht die Nutzung zusätzlich unmöglich

Der B-Plan schließt Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich aus und erzwingt damit eine durchgehende Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil. Aufgrund der geringen Grundstücksbreite führt dies zu einer weiteren erheblichen Reduzierung des Bauflächens. Die Rechtsprechung verlangt, dass Festsetzungen „in sich schlüssig und funktionsgerecht“ sein müssen (BVerwG).

Beschlussvorschlag:

Es ist je Grundstück eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig. Somit können über diese Zufahrt aus beidseitigen Stellplätzen auch im vorderen Grundstücksbereich entstehen.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

3.3 Unzulässige Einzelbebauungsplanung/ Sonderopfer - Verstoß gegen Gleichbehandlung

Das Sondergebiet „Hotel“ wird ausschließlich für mein Flurstück festgesetzt; umliegende Grundstücke sind als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung ausgewiesen. Das BVerwG hat entschieden, dass eine Gemeinde keinen Eigentümer isoliert mit einer besonders belastenden Festsetzung überziehen darf. Eine solche Festsetzung ohne städtebaulichen Grund stellt ein „Sonderopfer“ bzw. eine unzulässige Einzelbebauungsplanung dar.

Fehler in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) und unverhältnismäßige Eigentumsbeeinträchtigung (Art 14 GG)

Die tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstücks sowie meine privaten Belange wurden nicht ordnungsgemäß berücksichtigt. Die Festsetzung eines faktisch nicht realisierbaren Sondergebiets stellt eine unverhältnismäßige Beschränkung meines Eigentums dar und ist abwägungsfehlerhaft.

Forderung:

Ich beantrage daher, die Festsetzungen für das Flurstück Nr. 1917 (neu Bezeichnung) Nr. 171 (alte Bezeichnung) so zu überarbeiten, dass eine rechtmäßige, tatsächlich realisierbare und wirtschaftlich sinnvolle Bebauung möglich wird.

Ich bitte um schriftliche Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung meiner Stellungnahme.



Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 3.1 verwiesen.

11.03.2026

Unter Bezugnahme auf meine fristgerecht eingereichte Stellungnahme vom 11.12.2025 möchte ich einen weiteren, für die Abwägung entscheidenden Aspekt der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit und fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit in das Verfahren einführen.

Ergänzend zu den bereits dargelegten bautechnischen Einschränkungen (geringe Grundstücksbreite, Abstandsflächen) gebe ich zu bedenken:

3.4 Fehlende wirtschaftliche Tragfähigkeit durch unzureichende Bettenkapazität

Die im B-Plan-Entwurf vorgesehenen Festsetzungen (Baufenster, Abstandsflächen) lassen auf dem Flurstück 1917 faktisch nur eine Zimmeranzahl zu, die weit unter der betriebswirtschaftlichen Rentabilitätsschwelle liegt. Nach aktuellen branchenüblichen Kennzahlen für die Hotelprojektentwicklung ist ein Hotelneubau inklusive der geforderten Restauration an diesem Standort erst ab einer Kapazität von 75 bis 100 Zimmern wirtschaftlich umsetzbar.

Ich verweise explizit auf die Ausführungen der xxx im Rahmen der 16. Sitzung des Bauausschusses am 20.03.2026. Dort wurde fachlich fundiert dargelegt, dass ein Hotelneubau inklusive Restauration an einem Standort in der Strandallee erst ab einer Kapazität von mehr als 100 Zimmern wirtschaftlich umsetzbar ist.

Andere Hoteliers haben eine Berechnung aufgestellt, dass sich ein Restaurant, in einem Hotelbetrieb, erst ab 70 Zimmern rechnet (Fundstelle Internet).

Diese Erkenntnis ist für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 16b von entscheidender Bedeutung:

Eine geringere Zimmeranzahl kann die hohen Fixkosten eines professionellen Gastronomiebetriebs sowie die Investitionskosten für die erforderliche Infrastruktur (Tiefgarage, Erschließung) nicht tragen.

Daraus resultierende Abwägungsfehler:

- Investitionsunzumutbarkeit: eine Planung, die eine Nutzung festsetzt (Sondergebiet Hotel), deren wirtschaftliche Umsetzung von vornherein ausgeschlossen ist, verletzt das Gebot der Verhältnismäßigkeit (Art. 14 GG).
- Städtebauliches Scheitern: Da kein Investor ein Hotel unterhalb der Wirtschaftlichkeitsgrenze realisieren wird, produziert die Gemeinde sehenden Auges eine „Planleiche“. Dies widerspricht dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Wenn die Gemeinde diesen im Protokoll der 16. Sitzung festgehaltenen Fachbeitrag bei der Festsetzung für mein Flurstück ignoriert, liegt ein massiver Abwägungsfehler vor: Die Privatnützigkeit meines Eigentums wird ohne eine realistische Aussicht auf Umsetzung geopfert.

Ich bekräftige meine Forderung, die Festsetzung „Sondergebiet Hotel“ zugunsten einer realistischen Nutzung (z.B. Ferienwohnen/Appartements analog zu den Nachbargrundstücken) aufgegeben wird.

Ich bitte darum, diesen Nachtrag in die Abwägungstabelle aufzunehmen und mir den Eingang kurz zu bestätigen.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 3.1 verwiesen.

05.05.2026

Unter Bezugnahme auf meine fristgerecht eingereichte Stellungnahme vom 11.12.2025 möchte ich einen weiteren, für die Abwägung entscheidenden Aspekt der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit und fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit in das Verfahren einführen.

Zunächst möchte ich ausdrücklich hervorheben, dass ich die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde begrüße, im vorderen Bereich entlang der Strandallee Laden- und Restaurantflächen zu sichern beziehungsweise zu erhalten. Diese Nutzung trägt wesentlich zur Attraktivität, Lebendigkeit und touristischen Qualität des Ortskerns bei. Das Bestreben der Gemeinde, diesen Bereich planerisch weiterzuentwickeln, ist aus meiner Sicht nachvollziehbar und sinnvoll.

Ebenso besteht auch für mein Grundstück weiterhin die klare Absicht, die touristische Nutzung dauerhaft fortzuführen. Das Grundstück soll innerhalb der Familie an die 4. Generation übergeben werden. Im Zuge einer zukünftigen Modernisierung durch Umbau oder gegebenenfalls Neubau ist weiterhin eine Nutzung mit wechselnden Gästen vorgesehen. Damit soll die bisherige Ausrichtung des Grundstücks erhalten und zugleich zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund bitte ich darum, die konkrete Festsetzung für mein Grundstück nochmals zu überprüfen, da sich im Einzelfall erhebliche praktische Schwierigkeiten ergeben.

3.5 Eingeschränkte Realisierbarkeit der Festsetzung „Sondergebiet Hotel“

Das Grundstück weist eine Gesamtbreite von lediglich ca. 20 Metern auf. Unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen verbleibt nur ein begrenzter bebaubarer Bereich.

Dadurch bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorgesehene Nutzung als Hotel in funktionaler, baulicher und wirtschaftlich sinnvoller Weise umgesetzt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 3.1 verwiesen.

3.6 Zusätzliche Einschränkungen durch Stellplatz- und Zufahrtsregelung

Nach den vorgesehenen Festsetzungen sind Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich ausgeschlossen. Dies führt dazu, dass eine Zufahrt in den rückwärtigen Bereich erforderlich wird.

Bei der gegebenen Grundstücksbreite reduziert dies die nutzbare Baufläche zusätzlich erheblich und erschwert die Umsetzung der geplanten Nutzung weiter.



Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 3.2 verwiesen.

3.7 Bitte um flexible Regelung im Sinne der touristischen Zielsetzung

Die benachbarten Grundstücke sind als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung ausgewiesen, während für mein Grundstück die speziellere Nutzung „Hotel“ vorgesehen ist. Da auch künftig ausdrücklich eine touristische Nutzung mit wechselnden Gästen vorgesehen ist, bitte ich zu prüfen, ob für mein Grundstück ebenfalls eine flexiblere Festsetzung möglich ist. Dadurch könnten sowohl die planerischen Ziele der Gemeinde als auch die tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstücks besser miteinander in Einklang gebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 3.1 verwiesen.

3.8 Berücksichtigung der Generationennachfolge und nachhaltigen Entwicklung

Die beabsichtigte Übergabe an die nächste Generation zeigt, dass das Grundstück langfristig im Sinne des Ortes erhalten und weiterentwickelt werden soll. Ich rege daher an, diese nachhaltige Perspektive sowie die konkreten Grundstücksverhältnisse im weiteren Verfahren besonders zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 3.1 verwiesen.

3.9 Antrag

Ich beantrage daher, die Festsetzungen für das Grundstück Flurstück 1917 (vormals Flurstück 171) nochmals zu überprüfen und so anzupassen, dass sowohl die städtebaulichen Ziele der Gemeinde als auch eine tatsächlich realisierbare, wirtschaftlich sinnvolle und generationenübergreifend tragfähige touristische Nutzung ermöglicht werden.

Für die bisherige Planungsarbeit danke ich Ihnen und bitte zugleich um schriftliche Mitteilung über die Behandlung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Es wird auf den Beschluss zu Punkt III 3.1 bis 3.8 verwiesen.

4. BÜRGER 2 – vom 19.12.2025

Ich darf mich als Nachfolger für xxx vorstellen.

In meiner Position als Projektleiter bei der xxx vertrete ich nun die Interessen des Eigentümers der xxx.



Mit Freude haben wir wahrgenommen, dass aktuell der Bebauungsplanentwurf für den B-Plan Nr. 16b ausliegt. Wir haben diesen bereits gesichtet. Hieraus haben sich folgende Fragestellungen zu den getroffenen Festsetzungen ergeben:

- 4.1 Ist es richtig, dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wie noch im B-Plan 19.1 enthalten, entfallen sind? Diese Entscheidung können wir ausdrücklich begrüßen, da uns so unter anderem die Möglichkeit gegeben wird, die notwendigen Stellplätze in den Bereichen zwischen Baukörper und Strandallee sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks herzustellen.

Beschlussvorschlag:

Bei der Bebauung ist bezüglich der Begrünung die textliche Festsetzung Nr. 4.4 umzusetzen, die besagt:

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

- standortgerechte bzw. autochthone Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
- bepflanzte Steinwälle.

Eine zwingende Einfriedung in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche als Hecke ist parallel von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen erforderlich, wenn diese baulichen Anlagen direkt von der angrenzende öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 4.2 Ist es zulässig, die maximale Gebäudehöhe zu überschreiten, wenn aus Gründen des Hochwasserschutzes ein Sockelgeschoss ausgebildet wird? Unsere bisherige Planung sah einen Baukörper mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss vor.

Beschlussvorschlag:

Das Plangebiet ist durch eine gemeindliche Hochwasserschutzanlage weitgehend geschützt. Momentan ist diese nur 0,20 m zu niedrig.

Bei einer Gebäudehöhe von 16 m, gemessen ab der Straße mit ca. 1,70 m über NHN, kann durchaus hochwassersicher, dreigeschossig und mit einem Staffelgeschoss gebaut werden.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 4.3 Ist die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. überdachte PKW-Stellplätze oder geschlossene Fahrradgaragen) außerhalb der Baugrenzen zulässig?

Beschlussvorschlag:

Wenn keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sind, gilt die Landesbauordnung.



Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

- 4.4** Ist es richtig, dass für die Bemessung der Stellplätze gemäß Anlage 1 der gültigen Stellplatzsatzung, die Bemessung nach Nr. 6.2 erfolgt? Bei der Errichtung von Ferienwohnungen, die dauerhaft wechselnden Personen zur Erholung dienen, wäre pro 2 Betten ein Stellplatz herzustellen, sowie zusätzlich 75 % Besucherstellplätze. Angenommen, es entstehen 12 Zweizimmerwohnungen, dann wären 6 Stellplätze sowie 4,5 Besucherstellplätze, also insgesamt 11 Stellplätze herzustellen. Ist diese Annahme korrekt?

Beschlussvorschlag:

Die Prüfung der Stellplatzsatzung ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.