

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18A, 6. ÄNDERUNG**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EIN GEBIET IN TIMMENDORFER STRAND ZWISCHEN STRANDALLEE,  
WOHLDSTRASSE UND AN DER WALDKAPPELLE**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN, TÖB, BEHÖRDEN (§§ 2 (2), 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- 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, FAX: 809097-11  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	2
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>3</b>
3.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
3.2	Naturschutz / Artenschutz	4
3.3	Denkmalpflege	4
<b>4</b>	<b>Kosten</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>4</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan Nr. 18a, 6. Änderung** der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Timmendorfer Strand zwischen Strandallee, Wohldstraße und An der Waldkappelle

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis/Planungsziele**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a wird aufgestellt, um gastronomisch genutzte Außenterrassen zu ermöglichen. Die Außenbewirtschaftung in den Fremdenverkehrsgebieten des Seeheilbades Timmendorfer Strand ist für die Fremdenverkehrswirtschaft, die Gäste und die Atmosphäre des Ortes eminent wichtig. Deswegen wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 7.800 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

#### **1.2 Rechtliche Bindungen**

Die übergeordneten Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplans 2010 und des Regionalplans 2004 für den Planungsraum II werden durch die Planung nicht berührt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a mit seinen Änderungen.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a mit seinen Änderungen bebaut. Auf einigen Grundstücken sind Außenterrassen vorhanden.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Alles, was z.B. bei Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften nach der Verkehrsauffassung zu ihnen gehört, also auch gastronomisch genutzte Außenterrassen, sind nach den derzeitigen Kommentierungen der Baunutzungsverordnung Hauptanlagen. Dieses wurde in der Vergangenheit nicht so gesehen. Außenterrassen wurden den Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Bau NVO zugeordnet und waren auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne Anrechnung auf das Maß der baulichen Nutzung bis zur BauNVO 1990 zulässig. Es ist nunmehr schwierig festzustellen, ob vorhandene Außenterrassen an den Betrieben bauordnungsrechtlich genehmigt sind und dem Bestandsschutz unterliegen. Für neue Terrassen sehen die älteren Bebauungspläne keine speziellen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

Für die gastronomisch genutzten Außenterrassen werden von dem Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) gemäß § 16 (6) BauNVO und von der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO nun Ausnahmen vorgesehen. Die Abweichungen von den Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang des Bebauungsplanes berücksichtigen die Belange der Freizeit und Erholung sowie der mittelständischen Wirtschaft und sind sachgerecht. Die Art der Abweichung betrifft die Grundflächenzahl und der Umfang das Maß. Da § 23 (1 bis 4) BauNVO nicht nur Gebäude, sondern alle baulichen Anlagen zum Gegenstand hat, sind auch diese von der Ermächtigung zur Festsetzung von Ausnahmen erfasst.

Es wird festgesetzt, dass nicht überdachte Außenterrassen die zulässige Grundfläche um 50 % überschreiten dürfen und die Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen liegen dürfen. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes mit seinen Änderungen gelten unverändert fort. Zu beachten sind insbesondere die getroffenen Bindungsgebote für Bepflanzungen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Außenterrassen der Eigenart des Baugebiets entsprechen müssen, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen, der Nachbarnschutz, insbesondere hinsichtlich unzumutbarer Belästigungen und Stö-

rungen gewährleistet wird und sonstige bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

Ausnahmeanträgen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen. Geringfügige Überschreitungen sind aus praktischen Gründen zulässig. Mit der Festsetzung bindet die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde an ihr Einvernehmen.

Alternativ wäre auch denkbar, das Maß der baulichen Nutzung generell anzuheben und die überbaubaren Flächen zu vergrößern. Dies führt in den bebauten Gebieten zu keinem städtebaulich befriedigenden Ergebnis. Damit würden nicht nur gewerblich genutzte Terrassen möglich, sondern auch größere Baukörper. Dieses ist nicht wünschenswert.

### 3.2 Naturschutz / Artenschutz

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Belange des Artenschutzes werden nicht berührt. Die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem Ursprungsplan mit seinen Änderungen gelten unverändert fort.

### 3.3 Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen die beiden nach § 5 Abs. 2 DSchG in das Denkmalbuch eingetragenen Wohngebäude Strandallee 50 und 52. Für Veränderungen an den Gebäuden ist ggf. eine denkmalrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostholstein erforderlich.

## 4 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 5 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am 27.03.2014 gebilligt.

Timmendorfer Strand,



*Gudula Bauer*  
(Kara) (Gudula Bauer)  
Bürgermeisterin - 1. stellv. Bgm

Der B-Plan Nr. 18a, 6. Änderung ist am 17.09.2014 in Kraft getreten.