

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18C

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR EIN GEBIET IN TIMMENDORFER STRAND
ZWISCHEN STRANDALLEE, KURPARKSTRASSE,
SCHMILINSKYSTRASSE UND WOHLDBASSE

VERFAHRENSSTAND :

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) 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

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18c der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet in Timmendorfer Strand zwischen Strandallee, Kurparkstraße, Schmilinskystraße und Wohldstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 18c der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde 1982 rechtsverbindlich. Die vorliegende 3. Änderung umfasst einen Teilbereich des gesamten Geltungsbereiches 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. Dies 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.

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 notwendig.

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 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. Mit der Festsetzung bindet die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde an ihr Einvernehmen.

Die Art der Abweichung betrifft die überbaubare Grundstücksfläche für gastronomisch genutzte Außenterrassen, der Umfang ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit dem vom Hundertsatz 50.

Beispiel:

GRZ	=	0,3	lt. Bebauungsplan
+ 50 %	=	0,15	der anrechenbaren Grundstücksfläche für gastronomisch genutzte Außenterrassen
zusammen	=	0,45	der anrechenbaren Grundstücksfläche für Hauptanlagen

Dem Ausnahmeantrag ist ein entsprechender Nachweis beizufügen. Geringfügige Überschreitungen sind aus praktischen Gründen zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Außenterrassen der Eigenart des Baugebiets entsprechen müssen, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen, der Nachbarschutz, insbesondere hinsichtlich unzumutbarer Belästigungen und Störungen gewährleistet wird und sonstige bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

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

Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.04.2008 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 04.07.2013

(Kara)

- Bürgermeisterin -

