

**BEGRÜNDUNG  
ZUR  
2. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20  
DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EINEN BEREICH ZWISCHEN HAUS DES KURGASTES  
UND SCHWIMMBAD IN NIENDORF**

---

**VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):**

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

**AUSGEARBEITET:**

**PLANUNGSBÜRO**  
TREMISKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU  
E-MAIL: [INFO@PLOH.DE](mailto:INFO@PLOH.DE)

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11  
[WWW.PLOH.DE](http://WWW.PLOH.DE)

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand für einen Bereich zwischen Haus des Kurgastes und Schwimmbad in Niendorf.

### **Planinhalt**

Der Bebauungsplan Nr. 20 – Neuaufstellung - der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen der Ostsee und der B 76, westlich der Sydowstraße und östlich der Flurstücke 92, 94, 91/2 und 278/7 wurde mit der Bekanntmachung vom 30.03.2004 rechtsverbindlich. Die vorliegende 2. Änderung umfasst den seeseitigen Teilbereich zwischen Haus des Kurgastes und der Schwimmhalle, einschließlich.

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 und Niendorf sind 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 festgesetzten vom Hundertsatz.

Beispiel:

GRZ = 0,40 lt. Bebauungsplan

+ 15 % = 0,06 der anrechenbaren Grundstücksfläche für gastronomisch genutzte Außenterrassen

zusammen = 0,46 der anrechenbaren Grundstücksfläche für Hauptanlagen

Es wurde eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Außenterrassen im Juli 2007 durchgeführt und festgestellt, dass die Fläche der Außenterrassen auf dem Baugrundstück 3 % bis 13 % der jeweils zulässigen Grundfläche entspricht. Aufgerundet auf 15 % wurde dieser Wert der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

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.

**Hinweise**

In dem Baugebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten zwischen den Baumaßnahmen und den Anlagen kommen. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bauabschnitt vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor der Bauausführung abzustimmen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 962), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 29. Juni 2007 (BGBl. I, S. 1241), weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslun-

gen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Mit der Novelle des Landeswassergesetzes (LWG) vom 01.01.2008 hat sich im Hinblick auf den küstenschutz-rechtlichen Vollzug eine Änderung bezüglich der Bauverbote an der Küste ergeben.

Die bisher bestehenden Bauverbote innerhalb des 100 m Streifens sind ersatzlos aus dem LWG gestrichen worden. Das LWG verbietet in der aktuellen Fassung den Bau von Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung eines Landeschutzdeiches und im Deichvorland (§ 80 Absatz 1). Gemäß § 80 Absatz 4 besteht jedoch die Möglichkeit Ausnahmen bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Darüber hinaus besteht an der Küste gemäß § 78 LWG grundsätzlich ein Nutzungsverbot, von dem unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden können. Ferner bleibt auch die bisherige Regelung bestehen, dass die Errichtung, der Abbruch und die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste gemäß § 77 genehmigungspflichtig ist. Die jeweiligen Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde zu stellen.

Seit dem 01.01.2008 ist für den Küstenschutz in Schleswig-Holstein der neu gegründete Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN) mit Betriebssitz in Husum zuständig: LKN-SH, Herzog-Adolf-Straße 1, 25813 Husum.

Im Hinblick auf die Belange der Küstensicherung und des Hochwasserschutzes äußert dr Landesbetrieb die folgenden Anregungen und Bedenken:

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gastronomisch bewirtschaftete Außenterrassen geschaffen werden.

Im Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20 bestehen keine Bauverbote nach dem Landeswassergesetz (LWG) in der aktuellen Fassung. Ein Bauverbot gemäß § 80 Absatz 1 LWG besteht nur noch im Bereich von Landes-

schutzdeichen. Ein solcher Landesschutzdeich besteht hier nicht. Ein Einvernehmen gemäß § 80 Absatz 3 LWG ist hier nicht erforderlich.

Jedoch muss insbesondere für den Bereich des bestehenden Strandes, der Düne oder des Strandwalles auf die Nutzungsverbote der Küste gemäß § 78 LWG hingewiesen werden. Auf Antrag können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden. Gleichzeitig besteht grundsätzlich eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, den Abbruch oder die wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste gemäß § 77 LWG. Anträge sind direkt bei der unteren Küstenschutzbehörde, dem LKN-SH zu stellen.

Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften, wie z. B. dem Landesnaturschutzgesetz, bleiben davon unberührt.

Empfehlung: Für die Teile des Gemeindegebiets Timmendorfer Strand, die unterhalb von +3,5 m NN liegen, besteht bei extremem Ostseehochwasser Überflutungsgefahr. Die im Bau befindliche kommunale Küstenschutzanlage bietet nur einen relativen Hochwasserschutz bis zu einem Bemessungswasserstand von +2,5 m NN. Die Marke von +3,5 m NN entspricht dem Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee und berücksichtigt den säkularen Meeresspiegelanstieg. Darüber hinaus ist je nach Exposition und entsprechender Windrichtung und Windstärke mit Wellenschlag zu rechnen, durch den Bauwerke außerdem beschädigt werden können.

Deshalb wird empfohlen, der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere wie folgt Rechnung zu tragen.

Zum einen, indem Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.

Zum anderen dadurch, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht unterhalb +3,5 m NN angelegt wird und somit Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen nur oberhalb von +3,5 m NN liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 BauGB erfüllt sind. In dem Sinne sollte auch eine Nutzung des Kellers, soweit unterhalb von +3,5 m NN liegend, ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner und Gäste durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Ver-

fügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei Unterschreitung der Höhe von +3,5 m NN werden im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen
- Ausschluss von Lagereinrichtungen für flüssige Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.
- Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb
- Vorkehrungen zum Abschotten von Tiefgaragen, Kellern oder anderen tief liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag
- Errichtung von Gebäuden auf Warften

### **Beschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.03.2008 genehmigt.

Timmendorfer Strand, 02.05.2013

- Bürgermeisterin

