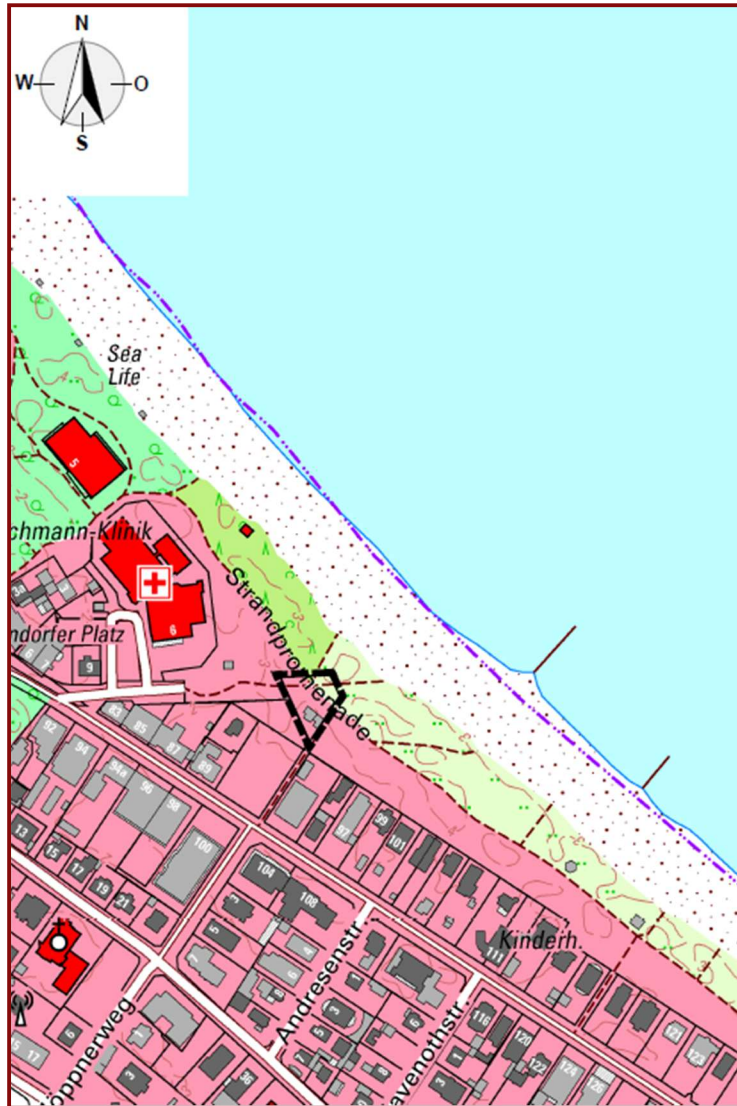




Stand: 18. Juni 2026

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

DER INNENENTWICKLUNG NR. 30C

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

für ein Gebiet im östlichen Bereich des Ortsteiles Timmendorfer Strand, welches zwischen der Strandpromenade, des Saunarings und der Strandallee bzw. südöstlich der "Curschmann-Klinik" liegt



Auftragnehmer:



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
2.	Begründung der Planung.....	16
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	16
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	17
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO).....	17
2.4	Erschließung	18
2.5	Grünplanung.....	18
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	20
3.	Emissionen und Immissionen	20
3.1	Emissionen.....	20
3.2	Immissionen	20
4.	Ver- und Entsorgung	21
4.1	Stromversorgung	21
4.2	Wasserver- und -entsorgung.....	21
4.3	Löschwasserversorgung.....	21
4.4	Wertstoffsammlung.....	22
4.5	Gasversorgung	22
5.	Hinweise	22
5.1	Bodenschutz.....	22
5.2	Altlasten	23
5.3	Archäologie	23
5.4	Bundeswasserstraße.....	24
5.5	Hochwasserschutz	24
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	25
7.	Städtebauliche Daten	26
7.1	Flächenbilanz	26
7.2	Bauliche Nutzung	26
8.	Kosten für die Gemeinde	26
9.	Verfahrensvermerk.....	26

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Ziel der Planung besteht darin, die planerischen Voraussetzungen für den Wiederaufbau eines Sanitärgebäudes mit einem gastronomischen Angebot als Kiosk an der Promenade zu schaffen, nachdem das bisher bestehende Gebäude im Oktober 2024 abgebrannt ist. Das neue Gebäude soll den aktuellen Ansprüchen an Infrastrukturen des Tourismus an der Ostsee entsprechen.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die sanitären Angebote in Ostseennähe sind erforderlich, um die Ostseeküste sauber zu halten. Ein gewisses Angebot an einer gastronomischen Grundversorgung dient zudem der Qualitätsverbesserung der Strandbereiche. Daher hat die Gemeinde bereits vor Jahrzehnten in regelmäßigen Abständen Gebäude errichtet, die diesen Bedarf integrieren. Somit kann der gesamte Strand der Gemeinde mit diesen Angeboten abgedeckt werden.

Im Plangebiet stand ein Gebäude mit Kiosk und öffentlicher WC-Anlage, welches Bestandteil dieses Gesamtkonzeptes war.

Bild 1: ehemaliges Bestandgebäude, gefunden am 16.05.2025 unter https://www.google.de/search?sca_esv=6b8cfd040523a3ac&q=kiosk+st%C3%B6rteburger+tim mendorfer+strand&udm=2&fbs=ABzOT_DDFJxgmsKFlwrWK-coyw2Rf7ED7CYyDAoRz3agYVnoe8XJXsrxW9Ky3YcP3hBCcwrSF1OIDhU1cjAl__XCle8dKmY4CCvKk6aOWqyE-5Y9pUI-HM9ws5Epy2H28GUup-P_AvAhHusMHPM63W6MQ0xZBWDlwJDJ3046Kejvy6EE9DmuCFiriK6rmlO7sfzIxV2aXX4O8NtboltDeFkr-DkhL6MF7pA&sa=X&ved=2ahUKEwjn64SPlaiNAxUQ_7slHV0xBvMQtKgLegQIFRAB&biw=1584&bih=1011&dpr=1



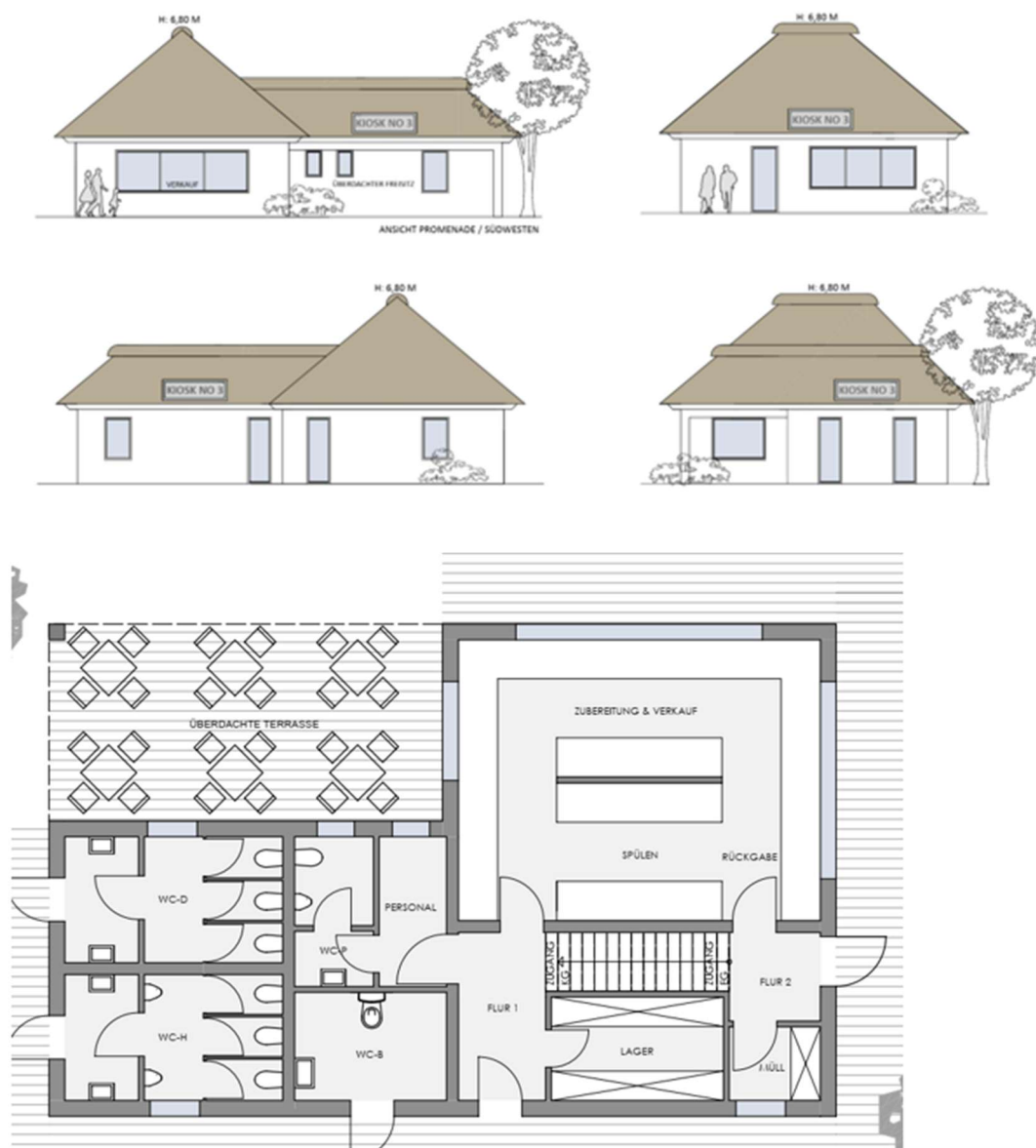
Nachdem das Gebäude abgebrannt ist, soll es in einer ähnlichen Form wieder aufgebaut werden.

Die bisherigen Nutzungsformen sollen beibehalten werden, d. h.:

- mit einem Kiosk mit einem gastronomischen Angebot,
- Sitzmöglichkeiten in einem Wintergarten und auf einer Außenterrasse,
- eine WC-Anlage.

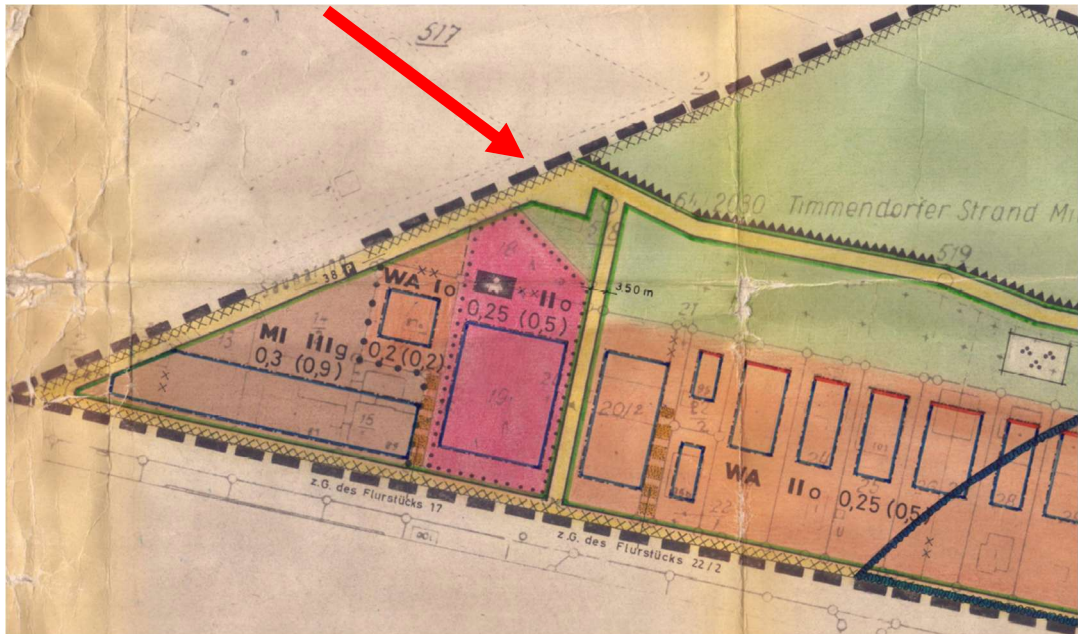
Die Gemeinde saniert bzw. ersetzt die bestehenden Kioske seit dem Jahr 2015 systematisch. Entsprechend hat die Gemeinde mehrere Gebäudeformen entwickelt, die abwechselnd umgesetzt werden. So soll für diesen Standort eine Bauform übernommen werden, welche bereits über den Bebauungsplan Nr. 30 g – Kiosk Grimm – umgesetzt worden ist.

Bild 2: Entwurf Kiosk



Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 16A. Dieser setzt das Gebiet im Norden und Nordwesten als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) fest und die verbleibende Fläche als „Grünfläche – Parkanlage“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Bild 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16a, gültig seit dem 11.09.1976 - rückwirkend



In Grünflächen sind Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen. Über diese Rechtsgrundlage entstanden damals die ersten Kioske.

Da die Gemeinde den Betrieb der Kioske verpachtet, liegt ihr Interesse in der Definition eines Planungsrechts, damit die Betreiber einen Rechtsrahmen für ihre geplanten Nutzungen haben. Gleichzeitig will die Gemeinde gesichert haben, dass eine Baustruktur erhalten bleibt, die den gemeindlichen Zielen entspricht.

Um dem Ziel zu entsprechen, wird das Erfordernis für die städtebauliche Planung gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Die Gemeinde hat im Jahr 2015 eine detaillierte Bestandsaufnahme aller Einrichtungen der Strandversorgung parallel der Promenade entlang der Ostsee erarbeitet (PLOH 2015). Folgende Standorte für WC- und/oder Kioskanlagen sind danach das Ziel der Gemeinde, um den Strandbereich bedarfsgerecht betreiben zu können:

Bild 4: Auszug Konzept der Gemeinde von 2015

Timmendorfer Strand	Niendorf
1 = WC	14 = WC Frestrand
2 = Kiosk <i>Milchhäuschen/ Hamester</i>	15 = WC Strandpark Niendorf
3 = WC	16 = WC Alte Apotheke
4 = WC + <i>Spielmannkiosk</i> (B-Plan 3b)	17 = WC Haus des Kurgastes
5 = WC in der Trinkkurhalle	18 = WC im Schwimmbad (B-Plan 20-5)
6 = Kiosk + WC <i>Störtebeker</i>	
7 = WC Sechseck	
8 = Kiosk <i>Rudi</i>	
9 = Kiosk + WC <i>Reth-Eck</i> (B-Plan 16a Teehaus)	
10 = Kiosk + WC <i>Jana</i>	
11 = Kiosk <i>Grimm</i>	
12 = WC	
13 = WC + <i>Kiosk An der Acht</i>	

Der Kiosk 6 betrifft das Plangebiet.

Damit die Gemeinde die touristisch erforderlichen Anlagen zur Strandver- und Entsorgung weiterhin anbieten kann, bietet sich der Wiederaufbau eines Gebäudes an dem ursprünglichen Standort an, denn

- er ist verkehrlich und versorgungstechnisch erschlossen,
- er ist in das Promenadenkonzept bzw. an einem Kreuzungspunkt von mehreren Wegen in alle vier Himmelsrichtungen (also Ort, Ostsee und parallel der Ostsee) eng eingebunden, und somit umbaut,
- er ist flächenmäßig ausgeräumt,
- er weist die erforderlichen Abstände zu vergleichbaren Angeboten auf und ist somit Bestandteil des langjährig betriebenen Strandversorgungskonzeptes der Gemeinde und
- er ist verfügbar, denn er ist im Eigentum der Gemeinde.

Ein Ersatzkiosk mit WC-Anlage müsste in unmittelbarer Nähe gebaut werden, was zu erheblichen Neueingriffen in die Natur bzw. in bisher unbebauten Flächen führen würde.

Zudem fehlt es in der Umgebung an einem anderen Standort, der ähnlich gut angebunden ist.

Da der Standort Bestandteil eines Strandversorgungsgesamtkonzeptes ist, welches seit Jahren verfestigt wird, bestehen keine Alternativlösungen.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	12.06.2025
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	13.10.2025 – 07.11.2025
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 13.10.2025
x	Veröffentlichungsbeschluss		18.06.2026
x	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	13.07.2026 – 14.08.2026
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	ab dem 13.07.2026
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher regelt der § 30 BauGB die Bebaubarkeit des Plangebietes. Dadurch war der Bau einer bedarfsgerechten Bebauung an der Strandpromenade vorhanden und zulässig.

An dieser Nutzung soll nichts geändert werden.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13a BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Die überplante Fläche betrifft eine Fläche, auf der ein Kiosk bis vor kurzem Bestand und umfangreich bewirtschaftet wurde. Sie umfasst ca. 490 m².

Im Süden, Westen bzw. Nordwesten schließt sich Bebauung an. Im Südosten, bis Norden grenzt die Fläche an die Promenade, die parallel zur Ostsee führt. Östlich der Promenade befindet sich der Strandbereich der Ostsee. Dieser an der baulichen Grenze des Ortes liegende Bereich gehört zum Ort Timmendorfer Strand.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet im Ort liegt und es sich hier um eine „Nachverdichtung der Innenentwicklung“ i. S. § 13a BauGB handelt.

Somit kann die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauGB begründet werden.

b) Anwendbarkeit

Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich bei dem Vorhaben:

1. um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
2. die mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird oder

3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche überplant wird, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und
4. bei dem durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht auslösen sowie
5. bei dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zu 1: Innenentwicklung: Wie bereits erläutert, liegt das Plangebiet am Ortsrand und ist dreiseitig von Bebauung umgeben. Zudem war das Plangebiet bis vor kurzem vollständig bebaut. Daher wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Bisher war das Plangebiet mit einem Kiosk- und Sanitärgebäude bebaut.

Wie den Fotos in Bild 1 zu entnehmen ist, war die ca. 490 m² umfassende Fläche vollständig bebaut und versiegelt. Diese Situation soll zukünftig klarer geregelt werden, in dem der Versiegelungsgrad minimiert wird.

Das Plangebiet ist eigenständig und unabhängig von anderen Baugebieten erschließbar. Daher liegt keine Kumulation mit anderen Baugebieten vor.

Die 20.000 m² sind nicht überschritten.

Zu 3: 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter Grundfläche: Trifft hier nicht zu.

Zu 4: Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind.

Zu 5: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist ausgeräumt (siehe Bild 7). Weitergehende Untersuchungen von Fauna und Flora können daher nicht erfolgen. Somit liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend. Dieses könnte relevant werden, wenn die Fläche längere Zeit brach liegen bleibt. Für den Fall schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG erwartet werden könnte.

Des Weiteren gilt für die Gemeinde eine Baumschutzsatzung. Sind Abholzungen geplant, so sind diese bereits zum heutigen Zeitpunkt im Einklang mit der Satzung

vorzunehmen. Diese sichert eine Vorprüfung des Bestandes nach § 44 BNatschG sowie die Schaffung von Ersatzanpflanzungen.

Fazit: Die Planung beinhaltet nur den Wiederaufbau eines Gebäudes. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB. Für diesen sieht der Gesetzgeber bei einer Neubebauung von unter 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB kein Ausgleichserfordernis vor.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Auf Grund der Kleinteiligkeit der Planung wird von einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes abgesehen.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP) kennzeichnet den Bereich als Schwerpunktbereich für Tourismus und Erholung. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt das Plangebiet im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und darüber hinaus in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur- und Landschaft dar. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen vorrangig Qualität und Struktur des touristischen Angebots verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt und der Aufbau neuer touristischer Angebote, auch im Bereich des höherwertigen Unterkunftsangebotes, gefördert werden.

Bild 5: Auszug aus dem Regionalplan II 2004



In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten.

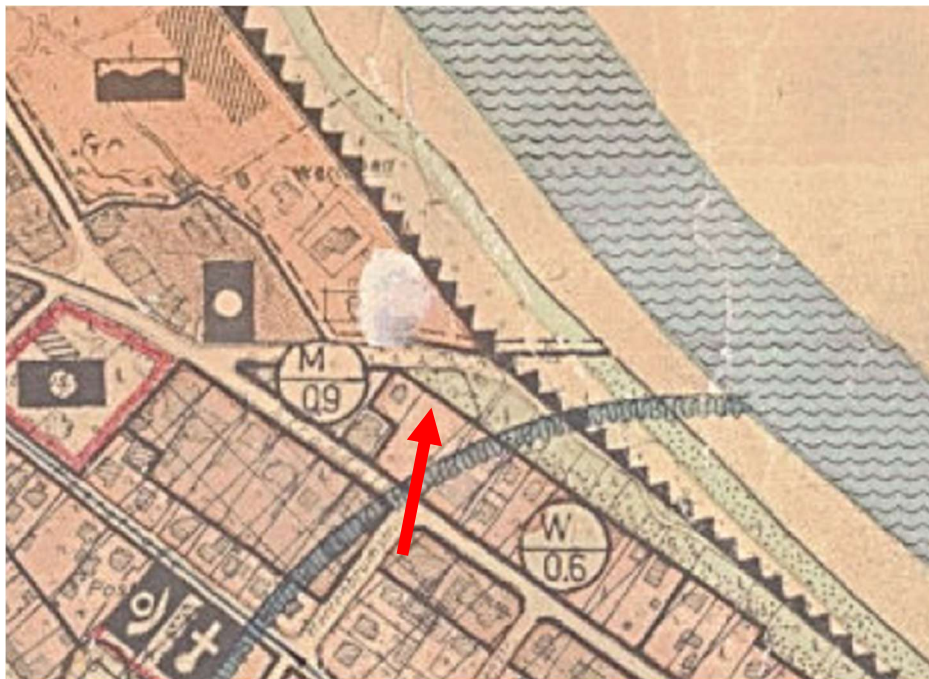
Gemäß dem Umweltatlas befinden sich im Bereich keine geschützten Flächen.

Der Landschaftsrahmenplan III, Karte 1, Blatt 2, von Januar 2020, verweist auf das Trinkwassergewinnungsgebiet und auf den Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer gemäß § 24 Abs. 1 BNatSchG (i.V.m. NPG). Der Nationalpark verläuft parallel der Ostseeküste und beinhaltet die Ostsee. Gemäß der Karte 2 Blatt 2 gilt das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Somit widerspricht diese Planung dem Planungsziel nicht.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt Grünfläche und die Promenade dar.

Bild 6: Auszug Flächennutzungsplan



Bei der Baufläche von ca. 420 m² handelt es sich nach dem Flächennutzungsplan somit um eine Grünfläche. Die Promenade ist im Flächennutzungsplan schon vorbereitet.

Ein Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Er stellt für das gesamte Gemeindegebiet in Grundzügen dar, wie welche Flächen genutzt werden sollen (z. B. als Wohnbaufläche, Gewerbefläche, Grünfläche oder Verkehrsfläche). Er wird daher auch als "vorbereitender Bauleitplan" bezeichnet und dient der groben, strategischen Vorklassifizierung des gesamten Gemeindegebiets (z. B. in große Wohn- oder

Gewerbeflächen) im Maßstab 1:5.000 bis 1:25.000. Genaue Grundstücksgrenzen oder Flurstücksnummern sind daher in diesem Maßstab auch nicht erkennbar.

Mit dieser systematischen Herangehensweise im Planungsrecht soll der Verwaltungsaufwand in Grenzen gehalten werden.

Eine Fläche von 420 m² ist über eine eigenständige Änderung oder Berichtigung kaum im Flächennutzungsplan darstellbar.

Da kleinteilige Ver- und Entsorgungsanlagen im touristisch genutzten Küstenraum dazu gehören, leitet der Bebauungsplan keine Nutzungen ein, die dem Flächennutzungsplan widerspricht.

Somit wird die Planung als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan eingestuft.

Bisher gibt es nur einen Entwurf zum Landschaftsplan. Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan enthält nicht mehr die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde. Daher ist dieser in der weiteren Bearbeitung entsprechend anzupassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30c wird der Bebauungsplan Nr. 16a in dem Teilbereich überplant und somit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 30c. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30c gilt folglich dieser für das überplante Gebiet. Dabei wird bewusst auf eine eigenständige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16a in dem Teilbereich verzichtet, da bei einer Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 16a - im Falle einer Außerkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30c durch ein Normkontrollverfahren - dieser „alte“ Bebauungsplan die Gebietsentwicklung besser regelt als die Beurteilung der zulässigen Bebauung über den § 34 BauGB.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Für Bauvorhaben im Nahbereich der Hochwasserschutzwand besteht eine grundsätzliche Genehmigungspflicht nach § 80 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG), sofern nachteilige Wirkungen nicht bereits im Rahmen der jeweiligen Bauwerksplanung ausgeschlossen werden können.

Über die Zulässigkeit entscheidet die untere Küstenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die jeweilige bauliche Anlage baurechtlich genehmigungsfrei oder verfahrensfrei ist, ist der Antrag direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG dürfen bauliche Anlagen *„in einer Entfernung bis zu 150 Meter landwärts (...) vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles (...) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.“*

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Bauverbotsbereiches.

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 150 Meter breiten Streifens unterliegt daher grundsätzlich der oben genannten Bauverbotsregelung.



Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG findet auf der Grundlage der gesetzlichen Ausnahme gemäß § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG für die Errichtung von baulichen Anlagen auch keine Anwendung, wenn diese „durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Sicherheitsstandard geschützt werden“.

Zur Feststellung, ob eine Schutzanlagen einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Sicherheitsstandard aufweist, ist der Generalplan Küstenschutz 2022 (GPK22) heranzuziehen. Gemäß dem GPK22 würde dies implizieren, dass der Wellenüberlauf über die HWS-Anlage bei einer Sturmflut mit einer statistisch errechneten jährlichen Wahrscheinlichkeit von 0,005 (HW200) grundsätzlich nicht mehr als 2,0 l/(s*m) betragen darf (Sicherheitskriterium).

Das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG soll bauliche Anlagen vor einer fortlaufenden Erosion schützen, sodass aufgrund des abweichenden Schutzzwecks auch ein abweichender Standard, als im GPK22 vorgesehen, herangezogen werden kann. Die vorhandene HWS-Anlage schützt das Vorhaben vor einer fortlaufenden Erosion, sodass die landseitigen Bereiche nicht von diesem Bauverbot betroffen sind.

Des Weiteren liegt ein Teil des Gebietes im 150 m-Bauverbot des § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG); gemessen ab der Küstenlinie. Zwischenzeitlich wurde ein Antrag auf eine Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Bauverböten der § 35 Abs. 2 LNatSchG gestellt. Am 01.06.2026 erfolgte eine Inaussichtstellung des Antrages mit folgendem Inhalt:

„Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG kann ich für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme erteilen, wenn sich dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbaren lässt und auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen (§ 51 LNatSchG).

Bei dem Bebauungsplan Nr. 30 c der Gemeinde Timmendorfer Strand ist es vorgesehen, den Standort eines im Jahr 2024 abgebrannten Kioskes mit WC-Einrichtung für die Strandbesucher wieder aufzubauen. Es handelt sich damit bereits um einen vorbelasteten Bereich. Gemäß übersandten Unterlagen werden die angrenzenden Bäume als zu erhalten festgesetzt, ebenfalls wird ein Reet- oder Dünendach vorgesehen. Die Firsthöhe übersteigt 11 m üNN nicht, das Gebäude wird max. 6,80 m hoch. Geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Unter der Bedingung, dass die in Ihrem Antrag vom 06.05.2026 genannten Vorgaben sowie die untenstehenden Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen und umgesetzt werden, kann ich eine Ausnahme vom Bauverbot gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für den Bebauungsplan Nr. 30c der Gemeinde Timmendorfer Strand in Aussicht stellen.

Unter Einhaltung der Vorgaben ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Ostseelebensraumes und der Funktion der Ostsee als Biotopverbundstruktur durch das Vorhaben aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.



1. *Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Beleuchtung des zukünftigen Gebäudes nachts von 22 Uhr bis 8 Uhr abzuschalten. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind außerdem Glasfronten mit vogelschlagsicherem Glas auszustatten. Die artenschutzrechtlichen Belange der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zudem vollumfänglich zu beachten.*
2. *Gem. § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Es ist sicherzustellen, dass diese unbeeinträchtigt bleiben.“*

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Antrag nach § 35 Abs. 2 LNatSchG zu stellen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die genannten Auflagen eingehalten werden.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Bereich des Ortsteiles Timmendorfer Strand und liegt zwischen der Strandallee und der Strandpromenade bzw. südwestlich des Sauerhofs bzw. der Curschmann-Klinik.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist ausgeräumt. Es liegt etwas tiefer als die Promenade. Wie dem Bild 7 zu entnehmen ist, wurden dafür entsprechende dekorative Baumeinfassungen und Treppen gebaut.

Im Süden und Südosten befinden sich ein- bis zweigeschossige Gebäude. Die Curschmann-Klinik umfasst sechs Vollgeschosse. Die angrenzende Promenade verfügt über die gebietstypischen touristischen Infrastrukturen, wie Bänke, Leitsysteme etc.

Bild 7: Eigene Fotos vom 10.05.2025





1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet war bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel ist der Bau eines Sanitärgebäudes mit einem gastronomischen Angebot als Kiosk an der Promenade an einem Standort, der entsprechend vor einem Brand entsprechend bebaut und bewirtschaftet war. Die früheren Nutzungen sollen den aktuellen Ansprüchen an Infrastrukturen des Tourismus an der Ostsee wieder dienen. Da diese in einem Gebäude untergebracht werden sollen, und dabei die WC-Anlage der Öffentlichkeit und gleichzeitig dem Kiosk dienen, ist eine eindeutige Absicherung des genannten Planungszieles über die Festsetzung als „*besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird*“ mit der Zweckbestimmung „*Kiosk, Terrasse, Wintergarten, sanitäre Anlagen*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB oder als eine „*Fläche für den Gemeinbedarf*“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB rechtlich nicht eindeutig geklärt.

Diese geplanten Nutzungen sind durchaus in einem Baugebiet nach der BauNVO zulässig. Allerdings handelt es sich hier um spezielle Nutzungen, die sich über die Baugebiete nach §§ 3-11 BauNVO auf nur einem Flurstück nicht ausreichend auf seine spezifischen und objektiven Merkmale differenzieren lassen. Der beabsichtigte Festsetzungsgehalt lässt sich somit sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen. Daher sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO erfüllt (vgl. g. Kommentar, § 11, Rd.-Nr. 9.17 mit zitiertem Urteil: BayVGH 30.6.2009 – 9 N 07.541 – BauR 2010, 191 = BRS 74 Nr. 12). Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgt daher die Festsetzung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit dem Oberbegriff der Zweckbestimmung „*Kiosk / WC*“.

Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von sanitären Einrichtungen und eines Kiosks als nicht wesentlich störende Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

In Sonstigen Sondergebieten ist nur das zulässig, was festgesetzt ist. Was nicht genannt ist, ist somit unzulässig.

Nach dem Grundprinzip der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die vorher genannte festgesetzte Zweckbestimmung den reinen „Zweck“ des Gebietes. Die eigenständig festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung, sprich: Kiosk / WC, dienen. Gemäß der gemeindlichen Zieldefinition werden nur folgende Nutzungen zugelassen:

1. Schank- und Speisewirtschaft als Kiosk,
2. gewerbliche genutzte Terrassen mit und ohne Überdachung und Wintergärten,
3. sanitäre Anlagen.



2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Beibehaltung einer Kioskstruktur, die sich in den touristisch geprägten Strand- und Ostseebereich dauerhaft einfügt.

Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise.

Der unter Bild 2 dargestellte Kiosk umfasst eine einheitliche Grund- und Geschossfläche von 200 m², die durch die Festsetzung einer Grundfläche von 200 m² geregelt wird.

Geplant ist das Gebäude mit einer Höhe von ca. 6,80 m ab dem Erdgeschossfußboden. Das zu bebauende Gelände selbst ist ca. 2,60 m über NHN hoch und die angrenzende Promenade 3,80 m über NHN. Bei einer hochwassersicheren Bebauung könnte das Gelände bei einer festgesetzten Firsthöhe von 11 m NHN aufgeschüttet werden. Um dieses zu ermöglichen, erfolgt eine Höhenfestsetzung, die eine Bebauung am ursprünglichen Standort ermöglicht; aber auch, wenn sich zeigt, dass eine Aufschüttung erforderlich wird, um dem Hochwasserschutz zu entsprechen. Damit wird ebenfalls das Höhenmaß übernommen, das für alle zuletzt überplanten Gebäude der Strandversorgung parallel der Ostsee aufgenommen worden ist.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Baugrenze sichert, dass eine Bebauung in einem Bereich erfolgen muss, der ausgeräumt ist und dabei den Baumbestand nicht beeinträchtigt.

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise zugelassen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im Osten des Plangebietes verläuft eine Hochwasserschutzanlage im Sinne des LWG. Diese wird nachrichtlich übernommen. Zuwegungen über diese in Richtung Strand sind zulässig. Genauere Regelungen dazu erfolgen durch die zuständige Behörde.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Schleswig-Holstein (LBO)

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Bauleitplänen, die parallel der Strandpromenade für die gleiche Nutzung erstellt worden sind. Entsprechend werden folgende Festsetzungen aufgenommen und fortgeführt, um hier eine Einheitlichkeit zu erzielen:

Dacheindeckung: Als Material zur Dacheindeckung ist ein Reet- oder Dünendach zulässig. Ausgenommen von den Materialarten sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Fassade: Für die Fassadengestaltung ist ausschließlich Putz mit altweißen bis hellgrauer oder sandfarbener Farbgebung (Remissionswerte zwischen 80 bis 95) zulässig.

Terrassenüberdachungen: Für gewerbliche Terrassenüberdachungen im Geltungsbereich, einschl. Sonnenschirme, sind keine grellen und keine glänzenden Materialien zu verwenden. Zulässig sind nur helltonige Farben mit Remissionswerten zwischen 70 und 90.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Osten von Timmendorfer Strand. Das Grundstück ist über den Saunaring anfahrbar.

Im Norden und Osten des Plangebietes befindet sich die Strandpromenade. Zudem verbindet ein Fußweg – als Verlängerung des Saunarings - die Strandallee mit der Promenade an der Ostsee. Diese Wege werden als „*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*“ mit der Zweckbestimmung „*Strandpromenade*“ gesichert.

2.4.1 Stellplätze

Das Plangebiet dient der reinen Strandversorgung. Stellplätze werden hier nicht vorgesehen.

2.4.2 Parkplätze

Für die Weiterführung der bisherigen Nutzung sind keine Parkplätze erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Pangebiet werden die Bäume im Bestand gesichert, für die durch ihren Abstand zum Baufenster ausreichend Entwicklungsfreiraum gesichert werden kann.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Nach dem Gemeinsamen Runderlass vom 09.12.2013 „*Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ sind neue Eingriffe ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird nur ein Neueingriff vorbereitet, der nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Nach oben genanntem Runderlass werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Bisher war das Gebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB mit einem Kiosk bebaut und die Pflasterungen weitgehend versiegelt.

Nach dem das Gebäude abgebrannt ist, stellt sich die Fläche als ausgeräumt dar. Grünstrukturen sind hier nicht vorhanden. Daher hat sich in diesem Bereich keine geschützte Fauna und Flora angesiedelt.

Durch die Neuregelung der Versiegelung kommt es durch die Planung zu keinen Veränderungen gegenüber dem, was bisher vorhanden war.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen können erforderlich werden, wenn die Fläche längere Zeit unbewirtschaftet bleibt, da sich dann im Laufe der Jahre durchaus Tiere ansiedeln können. Daher schreibt der Gesetzgeber vor, dass vor jedem Bauvorhaben aktuelle Untersuchungen vorzunehmen sind, die abprüfen, ob ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG erwartet werden könnte.

Des Weiteren gilt für die Gemeinde eine Baumschutzsatzung. Sind Abholzungen geplant, so sind diese bereits zum heutigen Zeitpunkt im Einklang mit der Satzung vorzunehmen. Diese sichert eine Vorprüfung des Bestandes nach § 44 BNatSchG sowie die Schaffung von Ersatzanpflanzungen.

Boden/ Wasser/ Klima/Luft: Die Planung erhöht nicht die Versiegelung. Auch ändert sich die Nutzung nicht gegenüber dem ursprünglichen Bestand. Eingriffe in die Schutzgüter Boden/ Wasser/ Klima/Luft werden nicht vorbereitet.

Landschaftsbild: Im Plangebiet war bereits ein eingeschossiges Gebäude vorhanden. Zukünftig erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhen.

Gerade in Richtung Ostsee (siehe Bild 7) befinden sich kompakte Gehölzstrukturen. Diese unterbinden eine Blickbeziehung vom Strand zum geplanten Gebäude. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Wie der vorgehenden Begründung zu entnehmen ist, werden Belange nach dem BNatSchG nicht berührt. Neue Eingriffe sind nicht geplant.

Nach § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht ausgleichspflichtig. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Promenade bzw. die Ostsee. Hier befinden sich ausreichend Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen.

3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

3.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet dient der Strandversorgung, welches als Kiosk geöffnet ist, und zwar bis maximal 22 Uhr. Belieferungen für Kioske erfolgen auf Grund der geringen Kapazität maximal einmal täglich. Weiterer Fahrzeugverkehr erfolgt hier nicht.

Die WC-Anlagen sind ganzjährig von 8 Uhr bis 22 Uhr geöffnet. Diese dienen Fußgängern und Radfahrern.

Insgesamt erzeugen diese Nutzungen keine Emissionen, die relevant sind.

3.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

In der Umgebung befinden sich Wohn- und Kurgebietsstrukturen. Von diesen gehen keine störenden Immissionen aus, die das Arbeiten wesentlich stören könnten.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die RWE Deutschland AG vorgenommen.

4.2 Wasserver- und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Ostholstein aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt durch die Gemeinde.

Im Übrigen wird auf die Bekanntmachung der Minister für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein „*Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation*“ (siehe Amtsblatt für S-H Nr. 50 S 829 ff) hingewiesen.

In unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Gebäude verlaufen Leitungen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung und ein Steuerkabel, die im Eigentum des Zweckverbandes Ostholstein sind.

Der Kiosk mit der WC-Anlage, die hier standen, sollen an derselben Stelle wieder neu aufgebaut werden. Ein Keller ist nicht geplant. Somit ist die grundsätzliche Nutzbarkeit des Standorts für eine entsprechende Bebauung belegt, da die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen damals schon bestanden.

Im Rahmen der Projektplanung ist die Lage der Leitungen und des Kabels zu erkunden, um dann bestimmen zu können in welcher Entfernung das Gebäude errichtet werden kann oder wie die Leitungen zu schützen sind.

4.3 Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in Timmendorfer Strand wird durch die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde gewährleistet.

Löschwasser wird nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist gemäß der vorgenannten Richtlinie, zwischen den zuständigen Behörden, dem Objekteigentümern und der Gemeinde zu vereinbaren. Die mögliche Kapazität der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, muss durch einen Hydrantentest vor Ort geprüft werden. Dieser Test wird kostenpflichtig von der Gemeinde vorgenommen. Auf Grundlage dessen sind in der Projektplanung die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu ermitteln und umzusetzen.

4.4 Wertstoffsammlung

Die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein und privaten Unternehmen.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5. HINWEISE

5.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

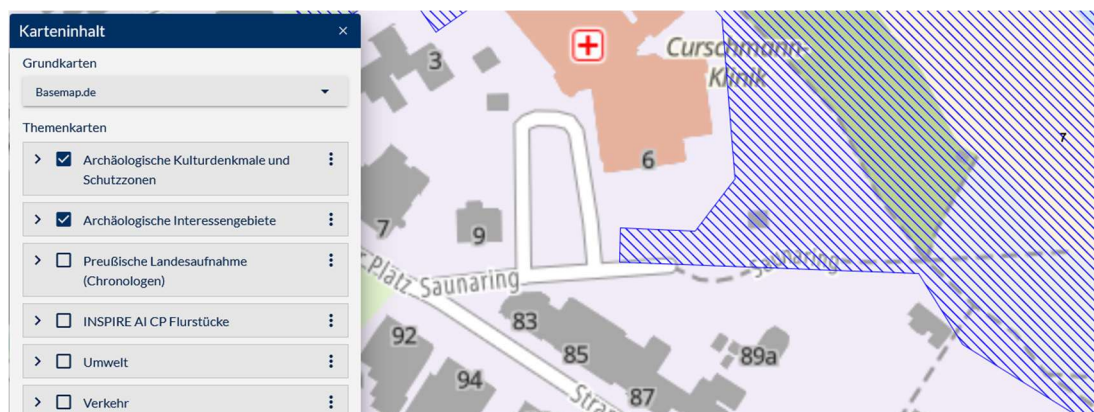
5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 06.2026) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

5.3 Archäologie

Nach den Inhalten des Digitalen AtlasNord liegt das Plangebiet am Rand eines archäologischen Interessengebietes.

Bild 9: Auszug aus Digitalen AtlasNord, gefunden unter: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH/index.html?lang=de#/ vom 10.05.2025



Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

5.4 Bundeswasserstraße

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.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

5.5 Hochwasserschutz

Gemäß § 80 Abs. 1 LWG bedürfen die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste der Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde, soweit nachteilige Wirkungen nicht auszuschließen sind.

Küstennahe Eingriffe in den Bodenkörper könnten zu einer Beeinträchtigung der HWS-Anlage führen. Unterlagen die diesen Gefahrenverdacht zerstreuen könnten, liegen derzeit nicht vor. Sofern Nachweise vorgelegt werden können, die eine Beeinträchtigung der vorhandenen HWS-Anlage weitestgehend ausschließen, kann nicht weiter von nachteiligen Wirkungen im Sinne der Rechtsnorm ausgegangen werden, sodass Vorhaben in den betroffenen Bereichen letztlich genehmigungsfrei blieben.

Das grundsätzliche Genehmigungserfordernis besteht dabei unabhängig von der Existenz eines Bebauungsplans und gilt damit auch in ausgewiesenen Baugebieten.

Für Bauvorhaben im Nahbereich der Hochwasserschutzwand besteht eine grundsätzliche Genehmigungspflicht nach § 80 Abs. 1 LWG, sofern nachteilige Wirkungen nicht bereits im Rahmen der jeweiligen Bauwerksplanung ausgeschlossen werden können.

Über die Zulässigkeit entscheidet die untere Küstenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die jeweilige bauliche Anlage bau-rechtlich genehmigungsfrei oder verfahrensfrei ist, ist der Antrag direkt an die untere Küstenschutzbehörde zu richten.

Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG dürfen bauliche Anlagen *„in einer Entfernung bis zu 150 Meter landwärts (...) vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles (...) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.“*

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Bauverbotsbereiches.

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 150 Meter breiten Streifens unterliegt daher grundsätzlich der oben genannten Bauverbotsregelung.



Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG findet auf der Grundlage der gesetzlichen Ausnahme gemäß § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG für die Errichtung von baulichen Anlagen auch keine Anwendung, wenn diese „*durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Sicherheitsstandard geschützt werden*“.

Zur Feststellung, ob eine Schutzanlagen einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Sicherheitsstandard aufweist, ist der Generalplan Küstenschutz 2022 (GPK22) heranzuziehen. Gemäß dem GPK22 würde dies implizieren, dass der Wellenüberlauf über die HWS-Anlage bei einer Sturmflut mit einer statistisch errechneten jährlichen Wahrscheinlichkeit von 0,005 (HW200) grundsätzlich nicht mehr als 2,0 l/(s*m) betragen darf (Sicherheitskriterium).

Das Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG soll bauliche Anlagen vor einer fortlaufenden Erosion schützen, sodass aufgrund des abweichenden Schutzzwecks auch ein abweichender Standard, als im GPK22 vorgesehen, herangezogen werden kann. Die vorhandene HWS-Anlage schützt das Vorhaben vor einer fortlaufenden Erosion, sodass die landseitigen Bereiche nicht von diesem Bauverbot betroffen sind.

Hinweise

- 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 Hochwasserschutzfibel des Bundes.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB erfolgt nicht.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB ist nicht vorgesehen.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB	420 m ²
Verkehrsfläche	380 m ²
Gesamt	800 m² (0,08 ha)

7.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde Timmendorfer Strand nicht.

8. KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan Nr. 30c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Timmendorfer Strand,

(Sven Partheil-Böhnke)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 30c ist am in Kraft getreten.

