

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

**FÜR DAS GEBIET IN NIENDORF / OSTSEE,
LANDSEITS DER STRANDSTRASSE
VON HAUS NR. 86 BIS HAUS NR. 104**

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 (§ 4 (2) UND 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) I. V. M. § 13A BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet in Niendorf/Ostsee landseits der Strandstraße von Haus Nr. 86 bis Haus Nr. 104.

Der Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet landseits der Strandstraße von Haus Nr. 86 bis Haus Nr. 104 in Niendorf/Ostsee wurde mit der Bekanntmachung vom 19.06.2002 rechtsverbindlich. Die vorliegende 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung. Der Ausschuss für Planung und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 14.05.2009 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen mit dem Ziel, gastronomisch genutzte, nicht überdachte Außenterrassen zuzulassen. Der Änderungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt.

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) BauNVO 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/Niendorf ist für die Fremdenverkehrswirtschaft, die Gäste und die Atmosphäre des Ortes eminent wichtig. Deswegen wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Für die gastronomisch genutzten, nicht gedeckten 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, nicht überdeckte Außenterrassen, der Umfang wird generell auf 40 m² beschränkt. 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 und 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 städtebaulich nicht vertretbar.

Beschluss:

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.03.2010 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 14.07.2010

(Rainer Steen)
1. Stellv. Bürgermeister