

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

## **3. ÄNDERUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16**

**DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND**

**FÜR EINEN BEREICH AN DER STRANDPROMENADE IN**

**TIMMENDORFER STRAND**

**(HOTEL BELLEVUE UND HOTEL SEESCHLÖSSCHEN)**

---

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB) KANN
- 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:

**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

## **B E G R Ü N D U N G**

zur **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16** der Gemeinde Timmendorfer Strand für einen Bereich an der Strandpromenade – Strandallee 141 Hotel Bellevue und Hotel Seeschlößchen -.

### **1.) Planungserfordernis/Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet seeseitig der Strandallee vom Grundstück Strandallee 135 bis einschließlich zur Wegeparzelle östlich des Grundstücks Strandallee 143 wurde mit der Bekanntmachung vom 03.05.1983 rechtsverbindlich. Die vorliegende 3. Änderung wird erforderlich, um die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes mit den Belangen des Beherbergungsgewerbes, insbesondere bezüglich der Bodenordnung und Bauausführung, einvernehmlich vorzubereiten.

Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde von dem Flurstück 56 (Terrasse des Hotels Seeschlößchen) eine Fläche von ca. 60m<sup>2</sup> für die Neuanlage der Promenade erwirbt. Im Gegenzug soll das Baugrundstück des Hotels Seeschlößchen um ca. 490m<sup>2</sup> Strand- und Promenadenfläche erweitert werden, das Grundstück Bellevue um ca. 120m<sup>2</sup>. Die bislang festgesetzte Küsten- und Hochwasserschutzlinie wird im Mittel ca. 8,00m seeseitig parallel zur nordöstlichen Außenwand des Hotels verlegt. Landseitig hinter dieser neuen Linienführung kann eine Untergeschosserweiterung bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe des Hotelrestaurants (+ 4,50m ü. NN) für zusätzliche wetterunabhängige Wellness- und Freizeitangebote vorgenommen werden. Als Ersatz für die abgängige Hotel-Seeterrasse kann das Flachdach der Untergeschosserweiterung weitestgehend als neue Terrasse genutzt werden. Die Fußbodenhöhe des Restaurants und der Terrasse ist gleichzeitig die Höhe des geplanten Küsten- und Hochwasserschutzes mit + 4,5m ü. NN. Unmittelbar vor der baulichen Erweiterung ist, getrennt von dieser, die Hochwasserschutzwand mit vorgelagerter Promenade (Höhe + 2,70m ü. NN) und seeseitigem Dünenbewuchs vorgesehen. Der Anschluss an den seeseitig der vorhandenen Promenade verlaufenden Küsten- und Hochwasserschutz wird mittels eines nordwestlichen und südöstlichen Dammbalkenverschlusses hergestellt. Die Grundstückserweiterungsfläche des Hotels Bellevue verbleibt auf Promenadenhöhe.

Die Art der baulichen Nutzung, ausgenommen die Zweckbestimmung, und das Maß der baulichen Nutzung des festgesetzten Sondergebiets bleiben unverändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestands- und erweiterungsbedingt angepasst. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Lediglich für das Hotel Bellevue ist ein zusätzliches VII Vollgeschoss möglich. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich gastronomisch genutzte nicht überdachte Außenterrassen zulässig. Um die Flächen notwendiger Tiefgaragen darf ausnahmsweise die Geschoßfläche bis zu 5% der zulässigen erhöht werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll insbesondere der vorbeugende Küsten- und Hochwasserschutz und die Weiterentwicklung der anspruchsvollen Gastronomie und Hotellerie berücksichtigt werden.

## **2.) Küsten- und Hochwasserschutz**

Der gesamte Geltungsbereich liegt im 100m Bauverbotsstreifen gem. § 80 Abs.1 Landeswassergesetz (LWG). Der 100 m Bauverbotsstreifen gem. § 80 LWG ist mit einer entsprechenden Signatur grafisch kenntlich gemacht worden. Das Amt für ländliche Räume, Kiel, weist darauf hin, dass § 80 Absatz 1 LWG grundsätzlich regelt, dass bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 100 m landwärts von der Küstenlinie, von der Oberkante eines Steilufers oder dem seeseitigen Fußpunkt der Dünen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen.

Gemäß § 80 Abs. 3 LWG sind Ausnahmen von diesem Verbot zulässig.

Wenn es sich um bauanzeigepflichtige Vorhaben nach § 74 LBO handelt, wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 80 Abs.3 LWG analog beim Amt für ländliche Räume einzuholen. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben können Ausnahmen vom Fachdienst für Bauordnung des Kreises Ostholstein im Einvernehmen mit dem ALR als der zuständigen Küstenschutzbehörde erteilt werden (§ 80 Abs.3 LWG).

Das Einvernehmen bzw. die Genehmigung kann nur erfolgen, wenn die Maßnahme mit

- den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar ist,
- wenn seitens der Gemeinde das dringende öffentliche Interesse an der geplanten Nutzung dargelegt wird oder
- die Versagung zu einer besonderen Härte führen würde.

Das dringende öffentliche Interesse kann durch die unter 1.) beschriebene Attrakti-

vierung und Erweiterung der touristischen und gewerblichen Einrichtungen zur Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen nachgewiesen werden. Im übrigen stellt die mit dem Amt für ländliche Räume bereits abgestimmte Hochwasserschutzanlage ein dringendes öffentliches Interesse dar.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Änderung der Hotels Bellevue und Seeschlösschen auch nach Fertigstellung der Hochwasserschutzanlagen nach wie vor im hochwassergefährdeten Bereich liegen. Die vorgesehene Hochwasserschutzanlage ist auf einen Bemessungswasserstand von NN + 2,50 m ausgelegt. Für den Bereich Timmendorfer Strand ist bei extremen Sturmfluten mit Hochwasserständen bis NN + 3,50 m zu rechnen.

Das Amt für ländliche Räume weist im übrigen darauf hin, dass die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen wie Lahnungen, Buhnen, Mauern, Deckwerken, Sielen, Schleusen oder Dämmen und sonstigen Anlagen an der Küste wie Brücken, Treppen, Stege, Pfahlwerke, Zäune, Rohr- und Kabelleitungen oder Wege sowie Vorhaben zur Landgewinnung am Meer grundsätzlich der Genehmigung gemäß § 77 LWG durch die Untere Küstenschutzbehörde bedürfen.

Auf Grund der Stellungnahme des Amtes für ländliche Räume können keine Schadenersatz-Ansprüche dem Land Schleswig-Holstein gegenüber geltend gemacht werden.

### **3.) Wasserrechtliche Hinweise**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. I S. 173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 12.09.2006 (BGBl. I S. 2146), weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blau noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen 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.

#### **4.) Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Betriebe und Freiflächen erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen. Der Zweckverband Ostholstein weist darauf hin, dass die Änderung der vorhandenen Bausubstanz bzw. eine höhere Ausnutzung des Grundstückes teilweise zu einer Nachveranlagung gemäß der Abwasserentsorgungsbedingungen führen kann.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in dem Baugebiet diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe verlaufen und dass es ggf. zu Konflikten zwischen den Umbaumaßnahmen und den Anlagen der ZVO Gruppe kommen kann. 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 mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen.

Das durch das Bauvorhaben notwendige Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabeln wird auf Kosten des Verursachers vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind abzustimmen und gehen zu Lasten des Verursachers.

#### **5.) Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand keine Kosten. Planungskosten sind von dem Vorhabenträger zu übernehmen.

#### **6.) Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 19.12.2007 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 05.02.2008

Siegel

(Popp)  
- Bürgermeister -