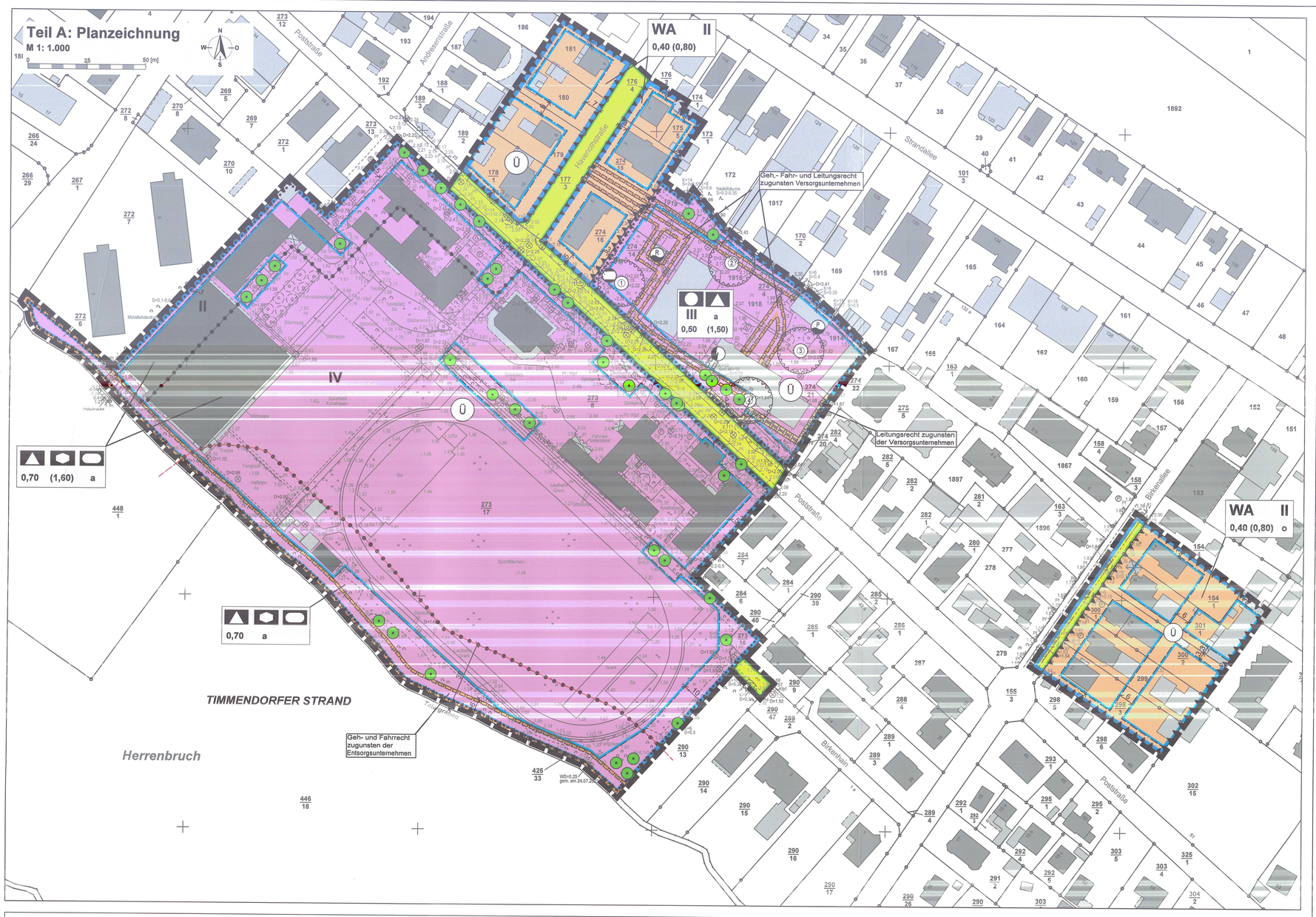
Gemeinde Timmendorfer Strand
- 9. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 14.10.2025 folgende Satzung über die 9. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Timmendorfer Strand in Timmendorfer Strand für die Grundstücke "Wasserwerk" und „Schulzentrum" in der Poststraße sowie ein Gebiet östlich der Birkenallee, nördlich der Poststraße (Grundstücke Birkenallee 3a, 5, 7, 9 und 11) und beidseitig der Havenothstraße;
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(2) Abweichend von Punkt 1.1 (1) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB" zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO, allgemein zulässig, wenn diese in einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung verbleiben (= kleiner als 50 % der zulässigen Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BaunVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume und Gebäude (sprich: Hotels) im WA-Gebiet ortsuntypisch. Sie bleibt daher unzulässig und ist damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO, unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In dem WA-Gebiet und den Gemeinbedarfsflächen sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden, Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) a) In dem WA-Gebiet darf
- die Traufhöhe für zulässige eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m,
- die Traufhöhe für zulässige zweigeschossige Gebäude maximal 7,00 m und
- die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) für ein- und zweigeschossige Gebäude max. 9,50 m

b) und in der "Fläche für Gemeindbedarf" mit einer festgesetzten maximalen zulässigen zweigeschossigen Bauweise die Oberkante der baulichen Anlagen max. 9,00 m

betragen.

Der Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite und ab da gemessen die parallellaufende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße.

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in dem WA-Gebiet für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

(3) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundflächenzahl in den Gemeinbedarfsflächen darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus den Grundflächenzahlen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) von 0,9 überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundflächenzahl in dem WA-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus den Grundflächenzahlen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO) Hier: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "*Schule / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*" und der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "*öffentliche Verwaltung*" sind Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke und als Versorgungsanlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB), zulässig, wenn sie in der Gesamtheit der zulässigen Hauptnutzungen untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

(2) In den Gemeinbedarfsflächen sind innerhalb des "0,70 a-Gebietes" ebene und hochbauliche Nebenanlagen, wie Unterstellcontainer für Sportgeräte oder Tribünen, zulässig, die der Zweckbestimmung dienen.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im „Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach einem Außenlärmpegel La, res = 61 dB der DIN 4109-2 „*Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen*" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungs-verfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „*Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen*" Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den genannten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als hier festgesetzt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

6. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 BauGB)

(1) Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte Fläche "Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind" ist so lange von baulichen Anlagen jeder Art, einschließlich Stellplätzen, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen, freizuhalten, wie die mittig gelegene Fläche als "*Fläche für Versorgungsanlagen*" mit den Nummern 2 bis 4 mit der Zweckbestimmung "*Wasser-Brunnen*" genutzt wird.

(2) Die Nutzungen der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten "*Fläche für Versorgungsanlagen*" mit der Zweckbestimmung "*Wasser*" mit der Bezeichnung "*R = Wasserreinigung*" und "*P = Pumpe*", sowie die damit verbundenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, bleiben nur solange zulässig, bis die Trinkwasserversorgung des Ortes Timmendorfer Strand durch neue bauliche Anlagen an anderer Stelle nachweislich gesichert ist.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Garagen und Nebenanlagen in dem WA-Gebiet: Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

(2) Zufahrt je Grundstück in dem WA-Gebiet: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.

(3) Dachmaterialien in dem WA-Gebiet: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien oder als Gründach zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

(4) Dachformen in dem WA-Gebiet: In dem WA-Gebiet sind Dächer der Hauptgebäude nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig.

(5) Einfriedung:

Im Falle der Einfriedung in den WA-Gebieten zur öffentlichen Verkehrsfläche ist diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig als:
- Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
- bepflanzte Steinwälle.

Die durchgängige Einfriedung der Gemeinbedarfsflächen zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Höhere Einfriedungen als Ballschutzzäune und sonstige Schutzmaßnahmen sind zulässig.

(6) Gärten und Vorgärten: Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Hinweise:
Veröffentlichung
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand, eingesehen werden.

küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung
Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste und unterliegen daher grundsätzlich einem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Gemeindliche Satzungen
Für das Plangebiet gilt eine gemeindliche Baumschutzsatzung und eine Stellplatzsatzung.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,7	Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(1,6)	Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltungen - Rathaus -

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität - Transformatorstation

Brunnen

Wasser, hier: R=Wasserreinigung, P= Pumpe

Gas

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hochwasserrisikogebiet von 2,60 m über Normalhöhennull (NHN) (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 WHG)

30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)
(Eine Unterschreitungen des 30 m Waldschutzstreifens um maximal 15 m ist für eine ebenerdige Bebauung in Form von Sport- und Spielanlagen und auch die sportrelevanten Nebenanlagen, wie Abstellmöglichkeiten für Sportgeräte oder Tribünen, gemäß der Inaussichtstellung vom 04.08.2025, Az.: 741-634/2023-14256/2023-UV-65896/2024 zulässig)

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)

Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, (GVOBl. S. 425), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 59a, 82a und 84a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875))

Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 5. Dezember 2004, GVOBl. 2004, 461, letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 30 LVO v. 27.10.2023, GVOBl. S. 514)

Gemeindeordnung (GO) (in der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 und 46 geändert, § 34 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 25.07.2025, GVOBl. 2025 Nr. 121)

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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 16.05.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*" am 07.08.2024.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 15.08.2024 bis um 16.09.2024 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 20.03.2025 und am 12.06.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2025 bis einschließlich dem 20.05.2025 im Internet unter *www.timmendorfer-strand.org/aktuelles/amtliche-Bekanntmachungen* veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.04.2025 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd*" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter *www.timmendorfer-strand.org/aktuelles/amtliche-Bekanntmachungen* ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2025 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2025 bis einschließlich dem 21.08.2025 im Internet unter *www.timmendorfer-strand.org/aktuelles/amtliche-Bekanntmachungen* veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am 08.07.2025 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd*" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter *www.timmendorfer-strand.org/aktuelles/amtliche-Bekanntmachungen* ins Internet eingestellt.

Timmendorfer Strand, 26.03.2026 Siegel (Sven Partheil-Bohnke) - Bürgermeister -

8. Es wird am 23.10.2025 bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 06.03.2026 Siegel (Vermessungsbüro Holst und Helten) (Stefan Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.10.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.10.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, 26.03.2026 Siegel (Sven Partheil-Bohnke) - Bürgermeister -

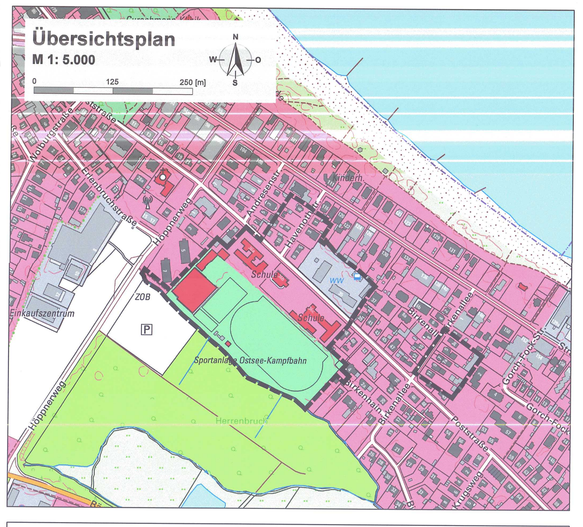
11. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, 26.03.2026 Siegel (Sven Partheil-Bohnke) - Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.03.2026..... durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord*" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB, § 215 Abs. 2 und 3 Satz 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 01.04.2026 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, 02.04.2026 Siegel (Sven Partheil-Bohnke) - Bürgermeister -


Übersichtsplan
M 1: 5.000
N
W
O
S
0
125
250 [m]
Poststraße
Birkenallee
Strandallee
Havenothstraße
Hoppenrade
Andreasstraße
Kastanienweg
Rosenweg
Lindenweg
Ostseestraße
Kastanienallee
Ostseeallee
Dünenweg
Strandpromenade
Strandpromenade
Strandallee
Strandpromenade
Strandallee
Strandpromenade
Strandallee