

Stand: 17. Dezember 2020

X

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Timmendorfer Strand, zwischen Kurparkstraße, Kurpromenade, Saunaring, Höppnerweg und Poststraße,



Auftragnehmer:



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



Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	4
1.1	Planungsabsicht	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	9
2	Begründung der Planung.....	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Erschließung	14
2.3	Grünplanung	14
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	15
3	Emissionen und Immissionen	15
4	Ver- und Entsorgung.....	16
5	Hinweise.....	16
5.1	Bodenschutz	16
5.2	Altlasten	16
5.3	Archäologie	17
5.4	Denkmalpflege	17
5.5	Sicherheit der Schifffahrt	17
5.6	Hochwasserschutz	18
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
7	Städtebauliche Daten	18
7.1	Flächenbilanz	18
7.2	Bauliche Nutzung	18
8	Kosten für die Gemeinde	18
9	Verfahrensvermerk.....	19

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Für diese Gebiete besteht das Ziel der Planung dahingehend, dass durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen wird, dass in den Erdgeschossen aller Baugebiete Ferienwohnungen als Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe unzulässig werden. Gleichzeitig sollen Nebenwohnungen planungsrechtlich eingeschränkt werden.

Das Plangebiet umfasst das Ortszentrum von Timmendorfer Strand. In den Erdgeschossen befinden sich Läden und Gewerbebetriebe aller Art. Diese Struktur belebt damit den touristisch geprägten Bereich. Nach der geänderten Rechtslage ist es möglich, Ferienwohnungen als Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe in den Erdgeschossen anzusiedeln. Damit könnte der Zentrumcharakter zerstört werden. Ein „*totter*“ Ortskern wäre die Folge und würde den Ort bzw. den Tourismus erheblich schaden. Da ein neuer Ortskern nicht „*einfach mal so*“ neu entwickelt werden kann, besteht aus städtebaulicher Sicher ein Erfordernis die Ansiedlung von Ferienwohnungen in dem genannten Bereich zu regeln.

Das gesamte Plangebiet liegt in dem touristisch wertvollen Bereich des Ortes, und zwar in der 1. Zone. Hier sind Nutzungen anvisiert, die dem Tourismus dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie. Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist seit dem 10.10.2013 durch den Bebauungsplan Nr. 45 überplant und seit dem 13.08.2014 in einem kleinen Bereich durch die 1. Änderung.

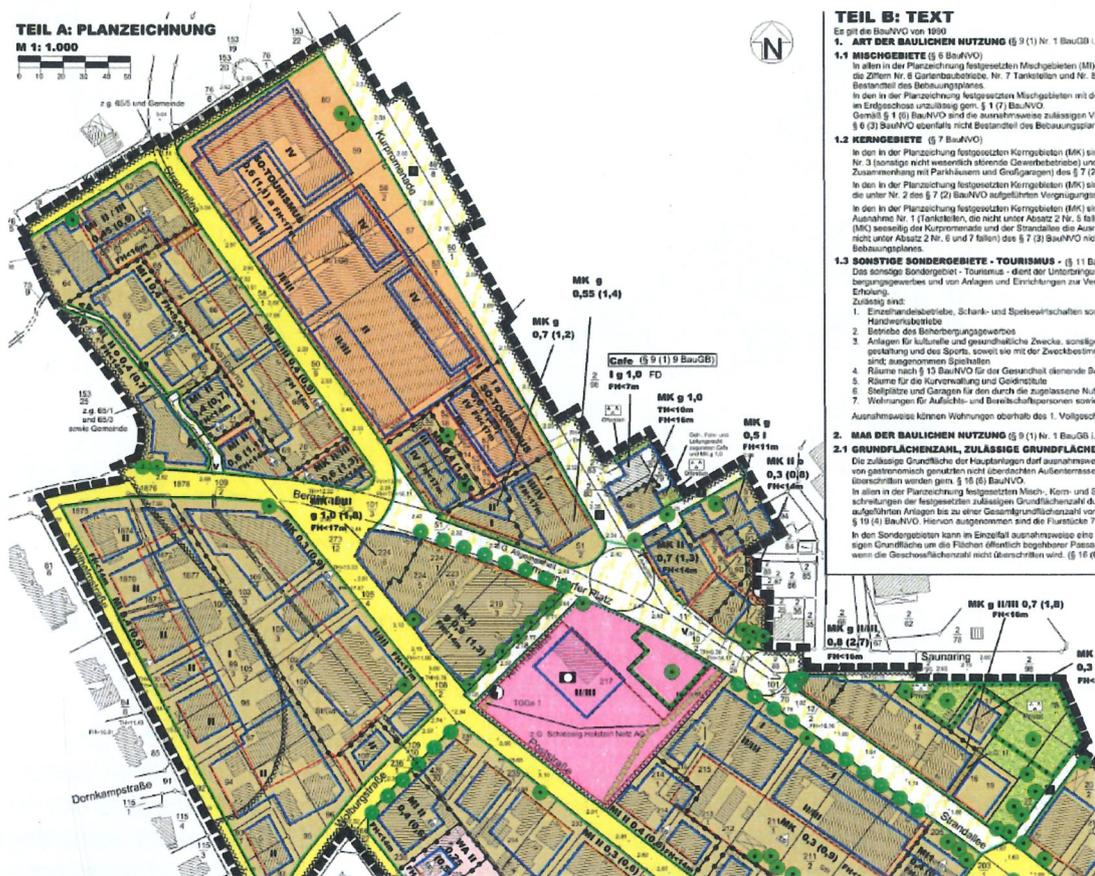
Die Pläne setzen den Bereich zwischen Kurpromenade und Strandallee weitgehend als Sonstiges Sondergebiet „*Tourismus*“ nach § 11 BauNVO fest, den Bereich beidseitig des Timmendorfer Platzes als Kerngebiet nach § 7 sowie als Gemeinbedarfsfläche „*öffentliche Verwaltung*“ und den übrigen Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a BauNVO neu aufgenommen. Danach erfolgt eine deklaratorische Klarstellung des Begriffes „*Ferienwohnungen*“ dahingehend, dass diese nun als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in fast allen Baugebieten nach § 3 bis 7 BauNVO ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind.

Da es sich um eine „*deklaratorische*“ Ergänzung handelt, wirkt diese Definition rückwirkend auf alle geltenden Bebauungspläne.

Somit sind in den Bebauungsplänen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und als Gewerbebetriebe als Ferienwohnungen zukünftig grundsätzlich (je nach Gebietstyp) zu genehmigen, wenn diese nicht textlich ausgeschlossen sind.

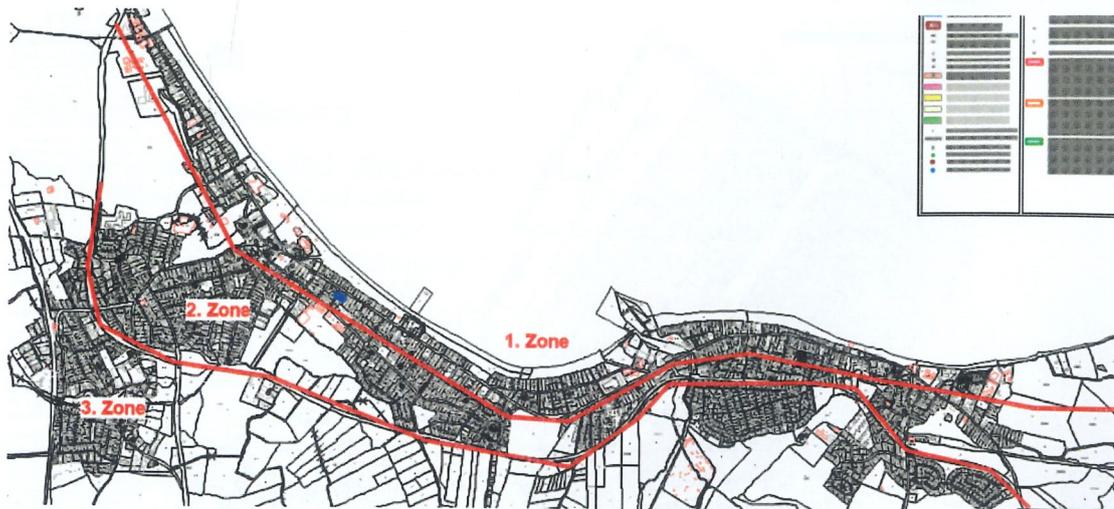
Bild 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 45



Die Ortslagen Timmendorfer Strand und Niendorf liegen an der Ostsee. Somit hat der Tourismus nach wie vor für die Orte eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung der Orte besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

1. Der direkt an die Ostsee grenzende Bereich (= 1. Zone) – also die erste Reihe zwischen Meer und beidseitig der Strandstraße und der Strandallee - dient ausschließlich dem Fremdenverkehr. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Meer. Zulässig sind hier vorrangig Nutzungen, die diesem Ziel dienen; einschließlich höherwertiger Hotels, Läden und Gastronomie.
2. Die zweite Zone schließt sich den Bereich an und geht bis zur Bundesstraße B 76. Hier dominiert eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.
3. Der verbleibende Bereich (= 3. Zone) ist der Bereich westlich bzw. südlich der B 76. Hier hat die Gemeinde vorrangig Baugebiete für die im Ort lebenden Bürger entwickelt. Gerade diese gilt es zu sichern, um auch zukünftig infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Feuerwehr medizinische Angebote etc., vorhalten zu können.

Bild 2: Zonierung vom 30.11.2017



Die beschriebene städtebauliche Gebietsstruktur soll aus Sicht der Gemeinde auch weiterhin beibehalten und in seiner Systematik vervollständigt werden.

Die Ortslagen Timmendorfer Strand und Niendorf sind Orte, für die der Tourismus eine hohe wirtschaftliche Bedeutung hat. Das Plangebiet liegt in der Zone 1 und 2 und hat somit eine hohe Bedeutung für den Tourismus.

Nach einer Einzelfallprüfung des tatsächlichen Bestandes und der gewollten städtebaulichen Ziele, wurden die Baugebiete so beibehalten, wie sie im Bebauungsplan geregelt sind (WA, MI, SO). Neu geregelt wird jedoch der Bestand der Ferienwohnungen in Anlehnung an den tatsächlichen Bestand. Diese solle zukünftig rechtlich legalisiert werden können. In den noch dominierenden Wohngebieten sollen Ferienwohnungen untergeordnet möglich werden. Damit soll gesichert bleiben, dass Hauptbewohner eine Vermietung betreiben können, um sich das Wohnen in dieser Lage weiter leisten zu können. In dem Misch- und SO-Gebieten sollen Ferienwohnungen allgemein genehmigungsfähig werden. Beide Strukturen sind im Plangebiet vorhanden.

Als Ergebnis der Einzelfallprüfung wurde daher festgestellt, dass für den Bebauungsplan ein Anpassungsbedarf besteht, da der Nutzungsbestand nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

Wie sich der Wegfall der Tourismus in den Monaten April bis Juni 2020 für die Gemeinde und die dort ansässigen Gewerbebetriebe darstellte, ist in den Steuerbilanzen gerade gut nachvollziehbar. Danach ist erkennbar, dass die gemeindlichen Infrastrukturen der Gemeinde ohne die Feriengäste langfristig nicht haltbar sind. Auch fehlt es an nicht touristische ausgerichteten Gewebestrukturen, die den Wohnbedarf auch ohne Tourismus begründen könnten.

Somit ist die Änderung städtebaulich erforderlich, um den Bestand zu sichern und zukünftige Entwicklungen zu lenken.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass für den Bebauungsplan ein Anpassungsbedarf besteht, da der Nutzungsbestand nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

Bisher war es den Gemeinden zudem nicht möglich Nebenwohnungen einzugrenzen. Stattdessen gelten sie als „Wohnungen“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und waren daher rechtlich nicht handelbar. Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Abs. 1 Nr.5 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „Nebenwohnungen“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „Nebenwohnungen“. Nebenwohnungen dienen kaum dem Tourismus und auch nicht den örtlichen Infrastrukturen. Sie führen eher zur Verödung von ganzen Straßenzügen und sind kontraproduktiv bei der Umsetzung des Zieles der Gemeinde, den Tourismus zu stärken bzw. die Saison zu verlängern. Daher ist es im Interesse der Gemeinde, diese Nutzung zukünftig einzugrenzen. Von dieser Möglichkeit soll in der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls Gebrauch gemacht werden.

Somit besteht ein städtebauliches Erfordernis dahingehend, den Bebauungsplan so anzupassen, dass Nebenwohnungen und Ferienwohnungen bedarfsgerecht zugelassen werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 mit seinen 3 Änderungen ist bebaut.

Somit handelt es sich hier um eine Anpassung der städtebaulichen Ziele an den Bestand bzw. an das geänderte, und nun offenere Planungsrecht.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich, bei lebensnaher Betrachtung, in Erwägung ziehen lässt.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich an die aktuelle Gesetzgebung angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „lebensnahen Betrachtung“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	30.11.2017
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		23.06.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.07.2020 – 31.08.2020
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.07.2020 – 30.08.2020
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	17.12.2020

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Diese Planung führt zu keinen Eingriffen, die nicht bereits zulässig sind. Neue Bebauungen in bisher unversiegelten Flächen werden nicht vorbereitet.



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, die von drei Seiten von Bebauung umgeben ist und von der 4. Seite durch eine touristisch genutzte Promenade. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet in einem bebauten Ortsteil 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 Quadratmetern Grundfläche überplant wird oder
3. die mit 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern 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 in einem Bereich, der nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar ist bzw. ist weitgehend von Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Situation wird hier eine Maßnahme der Innenentwicklung gesehen.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung ermöglicht keine neue Versiegelung.

Zu 2: weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche: Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles Die 20.000 m² sind also 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.

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

c) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung ist nicht erforderlich.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Wie dem Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, ist das Plangebiet seit dem 10.10.2013 durch den Bebauungsplan Nr. 45 überplant und seit dem 13.08.2014 in einem kleinen Bereich durch die 1. Änderung.

Die Pläne setzen den Bereich zwischen Kurpromenade und Strandallee weitgehend als Sonstiges Sondergebiet „Tourismus“ nach § 11 BauNVO fest, den Bereich beidseitig des Timmendorfer Platzes als Kerngebiet nach § 7 sowie als Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ und den übrigen Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Timmendorfer Strand zwischen Kurparkstraße, Kurpromenade, Saunaring, Höppnerweg und Poststraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bebaut.



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist selbst bzw. von fast allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 45 und seinen 3 Änderungen werden folgende Punkte geändert:

Text:

Die Änderungen bauen auf die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes auf und ergänzen diese lediglich.

Mischgebiet/ Kerngebiet:

- *Ausschluss von Zweitwohnungen.* → Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude als Hauptwohnungen genutzt werden. Werden diese als Zweitwohnungen genutzt, führen diese zu den besagten „*Rollädensiedlungen*“. Diese sind nicht gewollt. Nach dem § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „*Nebenwohnungen*“ eingeführt worden, der diese besagten Zweitwohnungen als diese definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, wird diese Nutzung in den MK- und MI-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.
- *Ausnahmeregelung für Nebenwohnungen.* → In der Gemeinde gilt seit dem 09.11.1990 eine Fremdenverkehrsatzung nach § 22 BauGB. Danach waren keine Teilungen der Wohnungen in Einzeleigentum ohne eine Genehmigung durch die Gemeinde zulässig. Trotzdem bestand die Möglichkeit der Teilung in Bruchteilseigentum. Wenn diese Situation nachgewiesen werden kann, handelt es sich um rechtmäßig bestehende Nebenwohnungen. Für diese Fälle erfolgt die Festsetzung, dass abweichend von Punkt 1.1 (1) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "*Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*" in den MK- und MI-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können. Erneuerungen als reine Sanierungen dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

Hinweis zu den zwei vorher genannten Festsetzungen zu Nebenwohnungen: In allen Baugebieten §§ 3 bis 7 BauNVO sind üblicherweise Wohnungen als Arten von Nutzungen zulässig. Zu Wohnungen zählen Nebenwohnungen.

Der § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt es unter anderem bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen auszuschließen oder nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn dies besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen. Damit ermöglicht der Verordnungsgeber in den Bebauungsplänen eine Feinsteuerung, die über die Möglichkeiten der § 1 Abs. 5 – 8 BauNVO noch hinausgeht.



Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317, 320) führt hierzu aus:

„Der erkennende Senat stimmt dem Berufungsgericht auch insoweit zu, als es im Ergebnis zwischen den beiden genannten Absätzen des § 1 BauNVO 1977 keinen qualitativen, sondern nur einen graduellen Unterschied gesehen hat. § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt der Gemeinde, „bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“, d. h. innerhalb einzelner Nutzungsarten oder Ausnahmen und unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets noch weiter zu differenzieren und „nur bestimmte Arten“ von Anlagen, d. h. Unterarten von Nutzungen, mit besonderen Festsetzungen zu erfassen.“

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO setzt somit voraus, dass durch den Ausschluss der Nebenwohnungsnutzung eine „bestimmte Art“ der allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen betroffen wird. Gemäß dem obigen Zitat des Bundesverwaltungsgerichts muss es sich eine Unterart der Nutzung „Wohngebäude“ handeln. Hierfür formuliert das Bundesverwaltungsgericht Anforderungen:

„Setzt der Bebauungsplan ein Baugebiet fest, so richtet sich die Art der zulässigen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich nach der allgemein von der Baunutzungsverordnung für diesen Gebietstyp vorgesehenen Bandbreite. Die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit, diese - für das Industriegebiet in § 9 BauNVO enthaltene – Typisierung durch die Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-X BauNVO zu modifizieren (vgl. § 1 III 2 BauNVO). Solche differenzierenden Festsetzungen können sich jedoch – mit Ausnahme der in § 1 X BauNVO getroffenen Regelung - stets nur auf bestimmte Arten der in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen beziehen. Entsprechend dem abstrakten Normcharakter des Bebauungsplans und seiner Funktion als Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung können mit den Festsetzungen des § 1 IV-IX BauNVO nur objektiv bestimmbare Typen von Anlagen erfasst werden. Für die Umschreibung des Anlagentyps kann die Gemeinde zwar auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen; eine Planung konkreter einzelner Vorhaben ist jedoch auch mit den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 IV-IX BauNVO nicht gestattet (BVerwG, Beschl. vom 06.05.1993 - 4 NB 32/92 –, NVwZ 1994, 292)“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dabei also zu beachten, dass es sich um einen objektiv bestimmbaren Typ von Anlage beziehungsweise Nutzung handeln muss. Folgerichtig bedarf es einer eindeutigen Abgrenzbarkeit der jeweiligen Unterart der Nutzung.

Der § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB hat seit 2017 den Begriff der „Nebenwohnung“ als eigene Art der Wohnung definiert. Es heißt hier:

„die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.“

Bei der Konkretisierung des Begriffs „Nebenwohnungen“ wurde in der Gesetzgebung ausgegangen von den Begriffen des § 21 Bundesmeldegesetz.

„Danach ist die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners. (vgl. Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58)“

Dadurch besteht eine gesetzliche Definition - und somit ein objektiv bestimmbarer Typ von Anlagen, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO die Voraussetzung für die Anwendung des Paragraphen ist.

Somit darf eine Nebenwohnung nach § 1 Abs. 9 BauNVO im WA- und MI-Gebiet ausgeschlossen werden.

Des Weiteren lag der ursprüngliche Bebauungsplan im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde nach § 22 BauGB. So heißt es im Urteil Oberlandesgericht Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00 - siehe II, Nr. 1, Satz 2 ff):

„Sinn des Genehmigungsvorbehaltes nach § 22 BauGB ist es, dem Problem der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhandnehmende Funktion von Zweitwohnungen wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsorten sei durch die Notwendigkeit gekennzeichnet, einem wechselnden Personenkreis von Feriengästen Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten sowie vorhandene Einrichtungen und Anlagen wirtschaftlich auszunutzen.

Die Erfahrung habe gezeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten, regelmäßig den Einstieg für eine Zweitwohnungsnutzung bedeute.

Dies könne zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung führen, weil diese Wohnungen der wünschenswerten wechselnden Benutzung durch Gäste entzogen und die meiste Zeit leer stehen würden.

Es sollen sachenrechtliche Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Zweitwohnung darstellen, nämlich die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, insbesondere von Wohnungseigentum.

Regelungsgegenstand des § 22 BauGB ist mithin allein die Untersagung bestimmter Rechtsformen des Eigentums aus Gründen der Erhaltung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.“

Eine Genehmigungspflicht einer Teilung der Wohnungen nach § 22 BauGB – hinsichtlich der Bildung von WEG-Eigentum und/oder Teileigentum – lag somit bereits vorher vor. Das Ziel der Satzung bestand darin, Nebenwohnungen so zu unterbinden.

Liegt also eine Genehmigung nach § 22 BauGB vor bei Wohnungen die nach dem Jahr 2000 entstanden, dann besteht über die Ausnahmefestsetzung nach

Punkt 1.1 (2) diese Nebenwohnungsnutzung die Möglichkeit, diese auch weiterhin zuzulassen.

Für alle Wohnungen, die vor dem Jahr 2000 errichtet wurden, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Weiterhin besteht das Plangebiet aus einem Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Hier erfolgt zum einen die folgende Festsetzung:

„1.3 (2) Zulässig sind

6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,“

und

„(3) Ausnahmsweise können Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zugelassen werden.“

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung nach § 22 BauGB zur „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“, denn hier darf die Satzung nach § 11 BauNVO genutzt werden.

Die Möglichkeit Der Regelung von Nebenwohnungen in SO-Gebieten nach § 11 BauNVO ist gerichtlich anerkannt und entschieden (vgl. dazu das Urteil Nieders. OVG: Sondergebietsfestsetzungen in Fremdenverkehrsgebieten, Anforderungen an örtliche Bauvorschriften, ZfBR, 2014, 767).

- *Ausschluss der zulässigen Beherbergungsbetriebe und Gewerbebetriebe als Räume für Ferienwohnungen in den Erdgeschossen der Gebäude parallel der Strandallee - bis zu einer Tiefe von 20 m – die im MI-Gebiete liegen.* → Gerade in der Strandallee sind Läden und Gewerbebetriebe aller Art in den Erdgeschossen üblich. Sie stellen in Timmendorfer Strand das Ortszentrum dar und beleben damit den touristisch geprägten Bereich. Ferienwohnungen als Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe in den Erdgeschossen könnten den Zentrumcharakter zerstören. Ein „toter“ Ortskern wäre die Folge und würde den Ort bzw. den Tourismus erheblich schaden. Da ein neuer Ortskern nicht „einfach mal so“ neu entwickelt werden kann, besteht aus städtebaulicher Sicher ein Erfordernis die Ansiedlung von Ferienwohnungen in dem eingegrenzten Bereich zu regeln.
- *Einschränkungen der Ferienwohnungen in den MK-Gebieten* → Ferienwohnungen nahe der Ostsee entsprechen dem gemeindlichen Ziel in dieser besagten „ersten Zone“. Diese fremdenverkehrsorientierte Nutzung dient dem Tourismus und wird daher gefördert. Allerdings sollen diese nicht in dem Bereich möglich sein, der für das Zentrum des Ortes vorgehalten ist. Daher erfolgt der Ausschluss von Räumen für Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO im Erdgeschoss sowie als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO ebenfalls im Erdgeschoss.

Sonstiges Sondergebiet - Tourismus:

Es erfolgt eine Ergänzung und Neuordnung von folgenden Nummern mit den gleichen städtebaulichen Zielsetzungen wie in den MI- und MK-Gebieten wie folgt:

- „1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
2. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, wenn sie nicht im Erdgeschoss liegen,
8. sonstige Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen.“

Und

„Ausnahmsweise sind Wohnungen zulässig, wenn diese nicht im Erdgeschoss liegen. Dabei ist eine Nutzung von Räumen in Wohnungen und Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben.“

Allerdings ist der Gemeinde bewusst, dass im Plangebiet Zweitwohnungen / Nebenwohnungen vorhanden sind, die historisch gewachsen sind. Daher können diese als Ausnahmen zugelassen werden, wenn dieses städtebaulich begründet ist (siehe dazu Hinweis unter A).

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 45 und seiner 1. Änderung treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 45 und seinen 3 Änderungen erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 und seinen 3 Änderungen treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.



2.3.2 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: Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Zusammenfassung: Die Errichtung von neuen baulichen Anlagen sowie die Veränderung der Bodenstrukturen stellen keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG dar. Somit besteht kein Ausgleichsbedarf.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt in einem touristisch geprägten Bereich. Hier befinden sich ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder bzw. dürfen auch zukünftig dort entstehen.

Zudem ist das Baugebiet fußläufig gut erschlossen. So kann die Ostsee und zentrale Straßen auf sicherem Wege erreicht werden.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Die Änderung führt zu keiner Änderung des Gebietscharakters.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll bebaut und erschlossen. Es wird auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 45 und seiner 3 Änderungen verwiesen. Bezugnehmend darauf ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Leitungen und technischen Anlagen in der Lage sind, alle geplanten Erweiterungen anzuschließen und mit zu ver- bzw. entsorgen.

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 Baustelleneinrichtung (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 abgeschobenen 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 wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

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. Anhaltspunkte sind zum bisherigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Hinweis: Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln —, (Stand 2003). Sofern für die Anlage von

Baustraßen und Lagerflächen Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht. Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.

5.3 Archäologie

Es 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 Denkmalpflege

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Zulässigkeit von Neben- und Ferienwohnungen betrifft die Kulturdenkmale „Villa Hollandia“, Timmendorfer Platz 2, und „Villa“, Kurpromenade 18, sowie deren Umgebung. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Hier sind folgende die Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH zu beachten:

„Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 DSchG SH sind die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmales sowie gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.“

5.5 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der Fassung vom 23. Mai 2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betriebe 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, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

5.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß den derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und gefahrenkarten nur zu geringen Teilen innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets, wobei die Betroffenheit im Bereich südlich und südwestlich des Niendorfer Hafens nahezu flächendeckend ist.

Diese, für die Baunutzung vorgesehenen, Bereiche sind in den amtlichen Karten jedoch als ausreichend geschütztes Gebiet ausgewiesen worden.

Die Flächen sind aufgrund dieser Ausweisung entsprechend so zu behandeln, als würden sie „durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden“.

Gegenwärtig ist daher nicht erkennbar, dass der hier vorliegende Entwurf einen Einfluss auf küstenschutzrechtliche Belange hat.

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 umfasst 75.320 m² (7,5 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind durch die Planung keine zusätzlichen Wohnungen möglich.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.



9 **VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Gemeinde Timmendorfer Strand, 18.12.2020

(Melanie Puschaddel-Freitag)
- 1. stellvertretende Bürgermeisterin -

Der B-Plan Nr. 45, 4. Änderung tritt am 22.12.2020..... in Kraft.

