

Stand: 25. März 2021

BEGRÜNDUNG

ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34C

(EHEMALS B-PLAN NR. 34B)

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Niendorf, für ein Gebiet südlich der Bundesstraße 76, westlich der Hävener Allee, bzw. für die Bebauung im westlichen Bereich der Hermann-Kröger-Straße, am Wikingerring und am Störtebekerweg, "Niendorf-Wittinghaff"



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.....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2	Begründung der Planung	8
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	8
2.2	Erschließung	12
2.3	Grünplanung.....	12
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Emissionen und Immissionen	13
4	Ver- und Entsorgung	13
5	Hinweise	13
5.1	Bodenschutz.....	13
5.2	Altlasten	13
5.3	Archäologie	14
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
7	Städtebauliche Daten	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	Bauliche Nutzung	15
8	Kosten für die Gemeinde	15
9	Verfahrensvermerk	15

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die Sicherung des Plangebietes als Reine Wohngebiete dahingehend, dass diese auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitze für Bürger der Gemeinde dienen.

Ferienwohnungen sind hingegen touristische Nutzungen. Die Ansprüche der Nutzer basieren auf Erholung, Freizeit und freier Entfaltung im Urlaub. Die Lebensansprüche in der Zeit unterscheiden sich daher wesentlich von den der Hauptwohnungen.

Nebenwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Auch diese sind an den Standorten nicht gewünscht.

Zudem führt die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich macht, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Ferienwohnungen und Zweitwohnungen auch zukünftig planungsrechtlich eingegrenzt werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind typische reine Wohngebiete. Hier dominiert eindeutig das Wohnen.

Bild 1: eigene Fotos vom 19.09.2019



Für das Plangebiet galt bisher ein Bebauungsplan, der allerdings einen Verfahrensmangel hat und somit nicht anwendbar ist. Auf dieser Basis ist jedoch eine vollständige Bebauung des Gebietes erfolgt. Folglich besteht eine dominierende städtebauliche Grundstruktur, die über den § 34 BauGB beibehalten wird.

Allerdings ist über den § 34 BauGB die gemeindlich gewollte Nutzung nicht abschließend geregelt.

Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wurde der § 13a Baunutzungsverordnung (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, wird diese Definition rückwirkend auf alle Baugebietstypen nach der BauNVO angewendet und somit auch für die Bereiche, deren Bebauung nach § 34 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt wird. Somit sind über diese Gesetzesänderung nun auch Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe zulässig. Damit würde es zu einer Aufweichung der „geschützten“ Baugebiete für die Bürger der Gemeinde führen werden. Da kaum Flächen für Ersatzneubaugebiete in der Gemeinde zur Verfügung stehen, besteht ein städtebaulicher Bedarf dahingehend, die Genehmigung von Ferienwohnungen in den Bereichen zu unterbinden.

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, einen einfachen Bebauungsplan nach § 13 BauGB aufzustellen, damit nur die Ferienwohnungen und Nebenwohnungen zukünftig baurechtlich eingegrenzt werden.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34b ist bebaut. Die Grundstücksvergabe ist an Bürger der Gemeinde nach sozialen Gesichtspunkten erfolgt.

Somit handelt es sich hier um eine reine Sicherungsmaßnahme der Beibehaltung der städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet ohne Ferienwohnnutzung (und Zweitwohnungen), die bereits bei der Aufstellung des - nicht mehr anwendbaren - Bebauungsplanes Nr. 34b als Planungsziel galten. Die Änderung ist nur erforderlich, da das geänderte Planungsrecht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bauliche Fakten schaffen kann, die nicht im Sinne der Gemeinde sind und waren.

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) vom 03.11.2017:

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		13.08.2020
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	30.11.2020 – 08.01.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	30.11.2020 – 08.01.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	25.03.2021

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

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

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

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und



3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

b) Anwendbarkeit

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, in dem Gebiet nach § 34 BauGB die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung in seinem bestehenden Zulässigkeitsmaßstab nicht zu verändern und lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 BauGB aufzunehmen, um die vorhandenen Nutzungen in seinen Grundstrukturen zu sichern.

Zu 1: Pflicht zur Durchführung einer 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. Somit ist das Verfahren nach § 13a BauGB durchführbar.

Zu 2: 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.

Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, sind gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen nicht ermittelt worden. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zu 3: Anhaltspunkte für Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen: Das Plangebiet dient lediglich als reines Wohngebiet, in dem keine Gewerbebetriebe vorhanden oder möglich sind, von denen Gefahren ausgehen könnten. Ein erkennbares Gefahrenpotential liegt hier nicht vor.

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

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 34c wird der Bebauungsplan Nr. 34b neu überplant. Somit gilt nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34c (ehemals 34b).

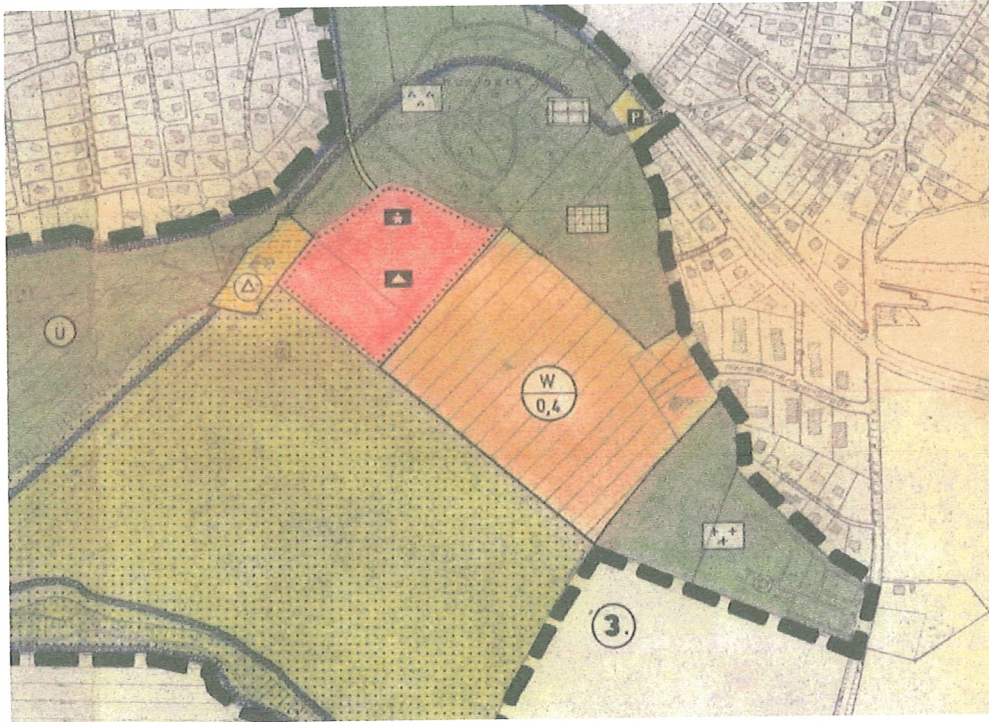
Ein förmliches Aufhebungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

Dass der Bebauungsplan Nr. 34b wieder in Kraft tritt, falls der Bebauungsplan Nr. 34c (ehemals 34b) nichtig sein sollte, ist der Gemeinde bekannt. In dem Fall

wird ein förmliches Aufhebungsverfahren durchgeführt, um dann eine Normenklarheit zu erzielen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Timmendorfer Strand wurde mit Erlass vom 29.08.1973, Az.: IX 81b - 812/2-55.42 festgestellt. Sie stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar (siehe Bild 1). Zudem ist hier eine Geschossflächenzahl von 0,4 genannt.

Bild 2: Auszug Flächennutzungsplan



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niendorf, und zwar südlich der Bundesstraße 76, westlich der Hävener Allee, bzw. für die Bebauung im westlichen Bereich der Hermann-Kröger-Straße, am Wikingerring und am Störtebekerweg, "Niendorf-Wittinghaff".

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

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung:

1. Ausschluss der Zweitwohnungen

Zweitwohnungen führen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Diese sind an im historischen Ortskern nicht gewünscht, da sie ihn veröden lassen würden. Zudem führt die Zulässigkeit von dominierenden Ferienwohnungen bzw. von Zweitwohnungen zu Grundstückspreisen, die es einheimischen Bürgern nicht möglich macht, Grundstücke an den Standorten zu erwerben. Weil eben genau die Situation von der Gemeinde nicht gewünscht ist, sollen Zweitwohnungen auch zukünftig planungsrechtlich unzulässig bleiben und werden daher ausgeschlossen.

2. Ausschluss von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Ferienwohnungen können zukünftig als Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen könnten durchaus bis zu 20 % neue Ferienwohnungen im Plangebiet entstehen, die zu einer völligen Veränderung, und kaum noch kontrollierbaren, Gebietsstruktur führen könnten. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden Ferienwohnungen in jeglicher Form in diesem Standort ausgeschlossen.

3. Zulassung von Ferienwohnungen und Nebenwohnungen, wenn diese bereits rechtmäßig zulässig sind

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 Anlagetyps 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 der Nebenwohnung, die erforderlich ist, weil das BauGB und die BauNVO abschließend sind.

Zur Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO speziell für WR-Gebiete hat sich Prof. Dr. Martin Wickel, LL.M. in seinem „Rechtsgutachten über die Möglichkeiten der städtebaurechtlichen Steuerung der „Wohnarten“ Dauerwohnen, touristisches Wohnen und Zweitwohnungsnutzung durch Fremdenverkehrsgemeinden erstellt für das Inselbauamt Sylt im September 2014 wie folgt auseinandergesetzt (Hinweis: das BauGB wurde zu Ferienwohnungen erst 2017 geändert):

S. 217, Nr. 2 „2. Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO im reinen Wohngebiet?“, Abs. 2:

„Nach dem Wortlaut des § 1 Abs. 9 BauNVO („bei Anwendung der Absätze 5 bis 8“) ist die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO nur im Rahmen der Anwendung unter anderem des § 1 Abs. 5 BauNVO möglich. Das hieße, die Regelung kann in reinen Wohngebieten nicht in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zum Tragen kommen. Eine Feinststeuerung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bezüglich der allgemein zulässigen Nutzung des § 3 Abs. 2 BauNVO („Wohngebäude“) wäre ausgeschlossen. Das scheint in der Literatur jedoch umstritten zu sein. So geht Stock in einer Kommentierung von 2003 offensichtlich von der Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO auf Unterarten von Wohngebäuden aus (Stock, in: König/Roeser/Stock (Fn. 305), § 3 Rn. 14). Demgegenüber führt er in einer Kommentierung von 2009 mit Bezug auf allgemein zulässige Wohngebäude ausdrücklich aus, § 1 Abs. 9 BauNVO sei nicht anwendbar. Von dieser Festsetzungsermächtigung dürfe nur bei „bei Anwendung“ des Absatzes 5 Gebrauch gemacht werden. Dieser Weg sei insoweit verschlossen (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Fn. 10), § 3 BauNVO Rn. 25). Ziegler hält demgegenüber den Zugriff auf Unterarten der Wohngebäude über § 1 Abs. 9 BauNVO für möglich (Ziegler, in: Brügelmann (Fn. 10), § 3 BauNVO, Rn. 8). In diese Richtung scheinen auch Fickert/Fieseler zu tendieren (Sie halten den Ausschluss von „Heimen“ in reinen Wohngebieten für sinnvoll, ohne allerdings die Ermächtigungsgrundlage zu nennen, Fickert/Fieseler (Fn. 302), § 3 Rn. 14.2).

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO auch auf die allgemein zulässige Nutzungsart „Wohngebäude“ in § 3 Abs. 2 BauNVO würde insofern Sinn ergeben, als zwar kaum vorstellbar ist, dass Wohngebäude in reinen Wohngebieten insgesamt für unzulässig erklärt werden, ohne dass die Zweckbestimmung des Gebiets verloren ginge. Insofern ist der Ausschluss aus dem Anwendungsbereich des § 1 Abs. 5 BauNVO konsequent.³⁷² Der Ausschluss einzelner Unterarten der Wohnnutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauNVO könnte hingegen einen Sinn ergeben. Soweit würde der gleichsam automatische Ausschluss des § 1 Abs. 9 BauNVO durch den Ausschluss des § 1 Abs. 5 BauNVO eine Lücke darstellen.“

Würde in einem Industriegebiet als Oberbegriff Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden, wären nur noch Tankstellen zulässig, die keineswegs ein Industriegebiet darstellen. Genauso verhält es sich mit WR-Gebieten. Würde dort das Wohngebäude ausgeschlossen werden, wären hier nur noch Anlagen der Kinderbetreuung zulässig. Da das vorher genannte BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77/84 –, BVerw-



GE 77, 317, 320 die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO für Industriegebiete anerkennt, wird für Reine Wohngebiete eine Gleichbehandlung gesehen. Daher schließt sich der Verfasser der Meinung von Fickert an und sieht den Ausschluss von Nebenwohnungen in WR-Gebieten als zulässig an.

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.

4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen und Ferienwohnungen je Wohngebäude

Im – jetzt nicht mehr gültigen - Ursprungsplan war die Anzahl der Wohnungen begrenzt. Entsprechend ist die Erschließung des Baugebietes ausgerichtet; das heißt, dass die Straßenquerschnitte und die Parkplätze entsprechend konzipiert worden



sind. Um diese Wohnstruktur nicht zu verändern, erfolgt die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen und Ferienwohnungen je Wohngebäude.

Alle weiteren zulässigen Nutzungen bestimmen sich nach § 34 BauGB.

2.2 Erschließung

Die Planung beinhaltet keine Änderungen zur Erschließung.

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 Planung 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 Planung 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.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die Planung greift nicht in den Bestand selbst ein.

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.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist nicht vorgesehen.
- 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 sind nicht vorgesehen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 47.010 m² (4,7 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor, die nicht bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind.

8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 34c (ehemals B-Plan Nr. 34b), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25. März 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Gemeinde Timmendorfer Strand, 28.06.2021

(Melanie Puschaddel-Freitag)
- 1. Stellvertretende des Bürgermeisters -

Der einfache Bebauungsplan Nr. 34c (ehemals B-Plan Nr. 34b) trat am
21.07.2021 in Kraft.

