

Stand: 17. Dezember 2020

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 9. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet zwischen für das Gebiet zwischen Strandallee, Mückenwäldchen bzw. Samlandstraße, Bundesstraße B 76, Wiesenweg, Postraße und Birkenallee



Auftragnehmer:



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



BEGRIFFLICHES  
ZUR ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 4  
DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND  
Im Ortsteil Timmendorfer Strand, Kreis Rostock, im Gebiet zwischen  
dem Ostseeufer und dem Strand, im Bereich der Bäder- und  
Sportanlagen, im Bereich der Bäder- und Sportanlagen  
sowie im Bereich der Bäder- und Sportanlagen





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsabsicht .....	4
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	8
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	9
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>10</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) .....	16
2.3	Erschließung .....	22
2.4	Grünplanung .....	22
2.5	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	23
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>23</b>
3.1	Emissionen.....	23
3.2	Immissionen .....	23
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>24</b>
5.1	Bodenschutz .....	24
5.2	Altlasten .....	24
5.3	Archäologie .....	25
5.4	Hochwasser .....	25
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>26</b>
7.1	Flächenbilanz .....	26
7.2	Bauliche Nutzung .....	26
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>27</b>

### Bearbeiter:

Stadtplanung:

**Gabriele Teske**

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



# 1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 4 und seine 8 Änderungen weisen Bereiche des Plangebietes als Reine Wohngebiete nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus, als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“.

Durch die Nähe zum Zentrum und zur Ostsee wurden in der Vergangenheit großflächig Wohnungen in den WA- und WR-Gebieten in Ferienwohnungen umgewandelt. Dieser Bestand ist durchaus Stütze des Fremdenverkehrs in der Gemeinde. Auf dieser Basis wurde ein touristisches Angebot entwickelt, welches zukünftig nur erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden kann, wenn diese Ferienwohnungen rechtlich sicher erhalten bleiben können.

Im Rahmen der Bestandsprüfung wurde deutlich, dass es gleichzeitig auch Bereiche gibt, die nach wie vor dem Hauptwohnen dienen.

Das Ziel der Planung besteht daher darin:

**A)** die Wohnbereiche zukünftig durchgängig als Allgemeine Wohngebiete zu sichern, die noch tatsächlich als Hauptwohnsitze für Bürger der Gemeinde dienen. Auf Grund der Lage sollen Ferienwohnungen untergeordnet zugelassen werden. Auf Reine Wohngebiete soll verzichtet werden

und

**B)** die Bereiche der Sonstigen Sondergebiete „Kurgebiete“ als Sonstige Sondergebiete „Fremdenbeherbergung“ nach § 11 BauNVO umzubenennen, denn sie dienen tatsächlich durchweg dem Fremdenverkehr. Eine Kurgiebtsstruktur ist nicht vorhanden und auch nicht mehr gewollt.

Das gesamte Plangebiet liegt in dem touristisch wertvollen Bereich des Ortes, und zwar ein Teil der Sondergebiete in der Zone 1 und der verbleibende Bereich in der 2. Zone (siehe Bild 1). In der Zone 1 ist ausschließlich eine Fremdenverkehrsnutzung gewollt. In der Zone 2 ist hingegen eine Mischnutzung aus fremdenverkehrsorientierten Nutzungen, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen anvisiert.

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

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 4 und seine 8 Änderungen lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den WR- und WA-Gebieten allgemein zu.

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.

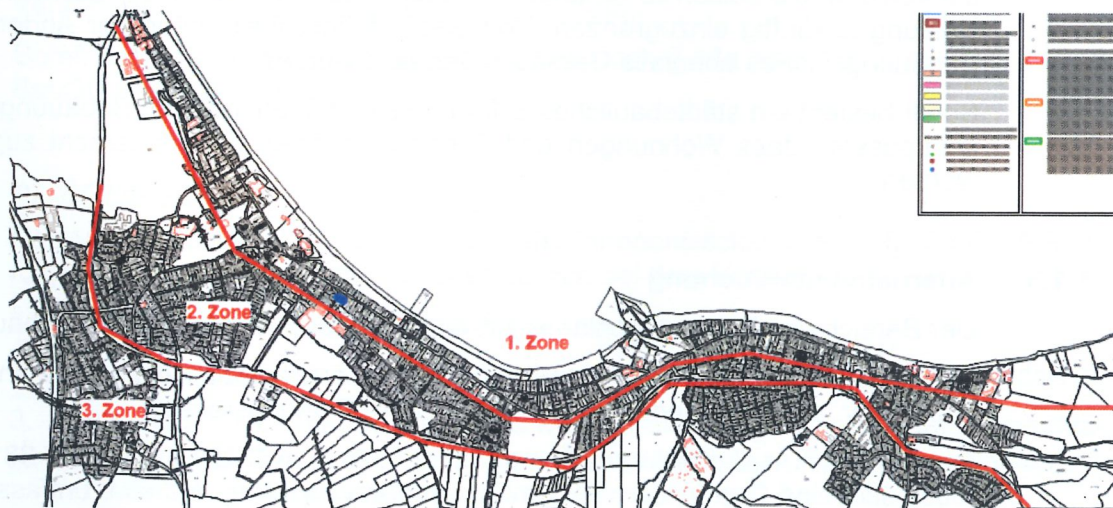
Da es sich um eine „deklaratorische“ Ergänzung handelt, wirkt diese Definition rückwirkend auf alle geltenden Bebauungspläne.

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

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 1: 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 Bereiche als SO-Gebiete festgesetzt, in denen bereits heute eine hohe Anzahl von Ferienwohnungen vorhanden sind. Diese sollen 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. Beide Strukturen sind im Plangebiet vorhanden.

Als Ergebnis der Einzelfallprüfung wurde daher festgestellt, dass für den Bebauungsplan ein Änderungsbedarf 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.

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 Wohnungen und Ferienwohnungen bedarfsgerecht zugelassen werden.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und seiner 8 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) 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		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

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

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

Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner Veränderung des ursprünglichen Planungszieles.

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 Quadratmeter 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 m<sup>2</sup> 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 erforderlich.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 4 seit dem 29.04.1976. Dieser setzt im Plangebiet „Reine Wohngebiete“ nach § 3 BauNVO fest, „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO und „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO. Die Änderungen führen die Grundstrukturen weiter.





## **1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung der zulässigen Nutzungen an die aktuelle Gesetzeslage. Sie führt zu keiner wesentlichen Veränderung des ursprünglichen Planungszieles. Daher werden keine neuen Tatsachen geschaffen, die nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9a untersucht worden sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

### **1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Timmendorfer Strand, und zwar zwischen für das Gebiet zwischen Strandallee, Mückenwäldchen bzw. Samlandstraße, Bundesstraße B 76, Wiesenweg, Postraße und Birkenallee.

### **1.3.2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist bebaut.

### **1.3.3 Bodenbeschaffenheit**

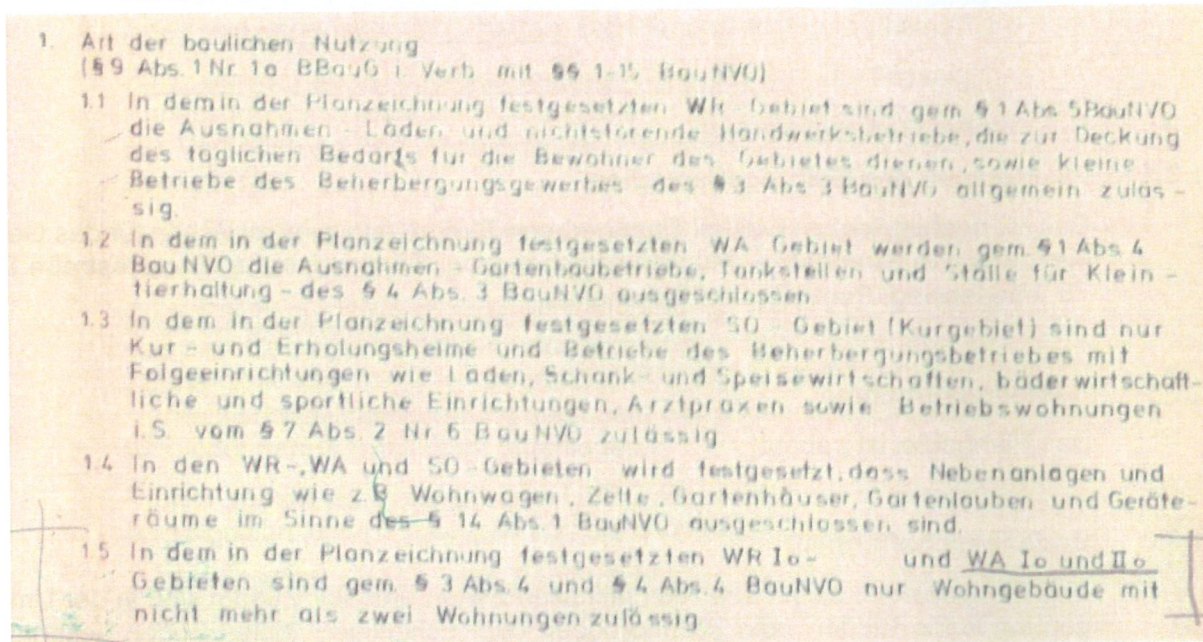
Das Plangebiet ist selbst bzw. von fast allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Text-Teil Nr. 1 des Bebauungsplan Nr. 4 beinhaltet folgende Festsetzungen:

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 4



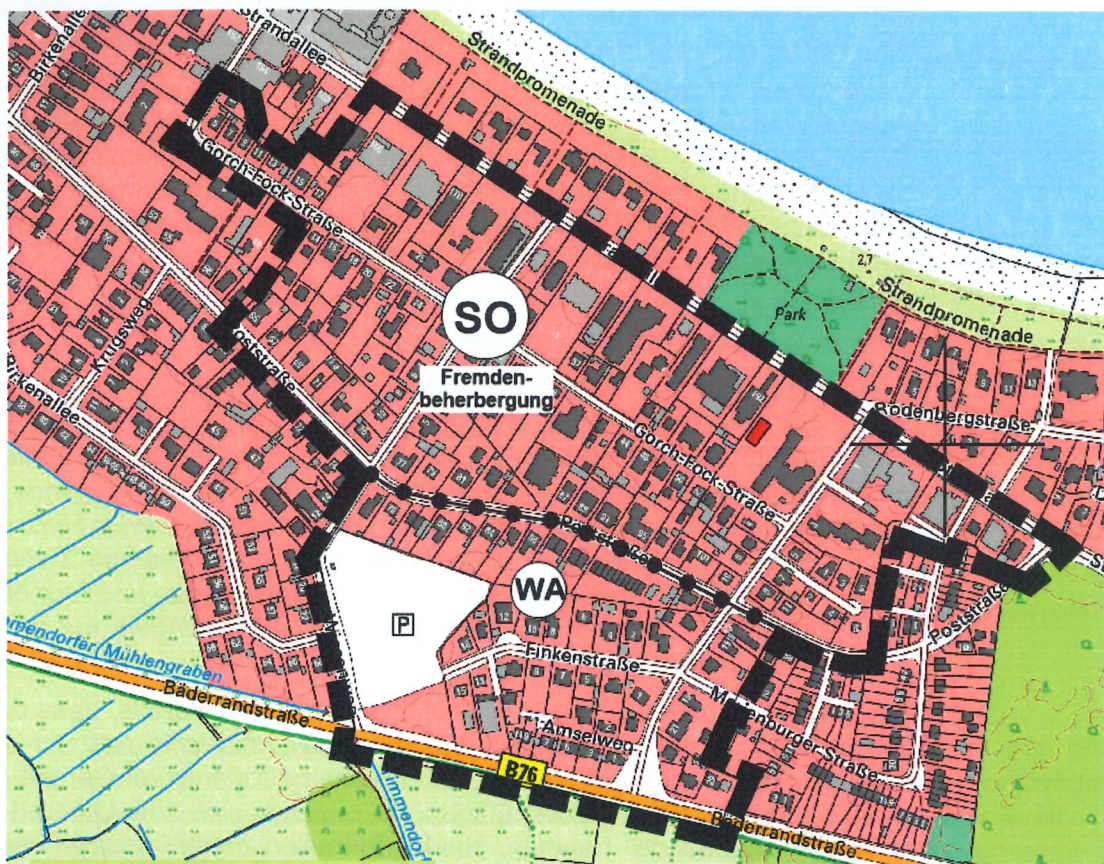
Die Planinhalte aus Nr. 1.1 entsprechen nicht mehr den planerischen Zielen der Gemeinde. Die Ziffern 1.4 und 1.5 sind keine Planinhalte der „Art der baulichen Nutzung“. Zudem ist in Ziffer 1.5 geregelt, dass in den WA-Gebieten mit einer zweigeschossigen bauweise nur 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sind. Diese Regelung ist nicht mehr bedarfsgerecht.

Daher wird der gesamte Punkt wie folgt neu ersetzt.

Es erfolgt eine Gliederung der Baugebiete wie folgt:



Bild 3: Auszug 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4



Die Art der baulichen Nutzung wird zukünftig wie folgt neu definiert:

A) WA-Gebiet

- *Ausschluss von Nebenwohnungen.* → 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 Abs. 1 Nr. 5 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 WA-Gebieten zukünftig ausdrücklich untersagt.
- *Ausnahmeregelung für Nebenwohnungen.* → In der Gemeinde gilt seit dem 09.11.1990 eine Fremdenverkehrssatzung 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 Bruchteileigentum. 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 genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" 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 Ordnungsgeber 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 - 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 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 Fremdenverkehrsgegenden durch eine überhandnehmende Funktion von Zweitwohnungs wirksam zu begegnen, denn die städtebauliche Funktion von Fremdenverkehrsarten 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:

„1.2 (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).

- *Allgemeine Zulassung von Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe in den WA-Gebieten.* → Ferienwohnungen können zukünftig als Beherbergungsbetriebe genehmigt werden, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Dadurch soll das Wohnen gestärkt bleiben. Hotels sind jedoch nicht typisch in der Lage. Daher bleiben sie unzulässig.
- *Ausschluss von Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe* → Ganze Gebäude in Form von Hotels und ähnlichem, die dann letztendlich auch als reine Ferienwohnungen betrieben werden, sind hier hingegen nicht gewünscht. Sie würden die gewollte Struktur des WA-Gebietes verändern. Daher bleiben Gebäude für Ferienwohnungen und Hotels als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 13a BauNVO vollkommen ausgeschlossen.
- *Freihaltung des Bereiches zwischen Verkehrsflächen und den parallel angrenzenden Baugrenzen von Nebenanlagen* → Bisher sind Nebenanlagen in den Plangebieten ganz ausgeschlossen. Da immer weniger mit Kellern gebaut wird, befinden sich Nebenanlagen auf den Grundstücken. Die Festsetzung wird daher dahingehend geändert, dass Nebenanlagen nur noch in dem Bereich unzulässig sind, der sich auf das Ortsbild auswirkt.



## B) SO-Gebiet

Die Bereiche, in denen Ferienwohnungen dominieren, aber auch Hauptwohnungen vorhanden sind, unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Daher wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ - festgesetzt. Die Eingrenzung der Zweckbestimmung erfolgt auf die Nutzungen, die ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

Als Art der Nutzung bleibt folgender Nutzungskatalog zulässig; vorausgesetzt die Nutzungen dienen der vorher genannten Zweckbestimmung:

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,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Wie der Begründung unter Punkt 1.1.2 zu entnehmen ist, sollen vorrangig Feriengäste in Ferienwohnungen im Plangebiet wohnen können. Dominierende Dauerwohnungen sind darüber hinaus nach wie vor erwünscht. Die Regelung der Durchmischung des Gebiets muss im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt werden, da es hierfür keine Festsetzungsmöglichkeiten gibt.

Nebenwohnungen führen hingegen zu einer Nichtnutzung von wertvollem Bauland in mehr als der Hälfte des Jahres. Daher sind diese an den Standorten nicht gewünscht. 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 zum Bebauungsplan Nr. 4 und seinen 8 Änderungen treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.



Für die Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

## 2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

### 2.2.1 Anzahl der Wohnungen

#### a) Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Timmendorfer Strand

Aus dem mit Erlass vom 14.04.1967, Az.: IX 31a - 312/2-03.10 festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde, Punkt 4 der Begründung (*sind Auszüge aus der Broschüre "Ihr Urlaubsmittelpunkt" Kurz-Chronik Timmendorfer Strand/ Niendorf, Text von Otto Rönnpag, o. J*) entwickelte sich Niendorf seit 1855, als der Badewirt Johann Johannsen von seinem "Logierhaus", das noch heute Johannsens Kurhotel heißt, die beiden ersten Badekarren aufstellte. Das Badeleben entwickelte sich nach 1900 recht günstig. 1909 baute man die erste Dampferanlegebrücke, und seit 1913 konnten die Gäste über Lübeck und Travemünde auch mit der Eisenbahn anreisen. Diese Linie wurde allerdings 1975 eingestellt. 1920/22 erhielten die Niendorfer Fischer an der Mündung der Aalbeek den schon langen geplanten Fischereihafen. Außer den Kleinfischern, die gewissermaßen vor der Haustür fischen, haben mehrere größere Kutter, die auch in der östlichen Ostsee oder in der Nordsee zum Fang fahren, ihren Heimathafen in Niendorf. Unter den, nach dem 2. Weltkrieg in Niendorf untergekommenen, Heimatvertriebenen und Flüchtlingen waren 30 Fischerfamilien aus Ost- und Westpreußen, für die 1954 die sogenannte Fischersiedlung am Rande Niendorfs gebaut wurde. Um 1950 konnte man dann mit dem weiteren Ausbau des Ortes als Badeort beginnen, nachdem 1945 durch die britische Militärregierung die neue Gemeinde Timmendorfer Strand gegründet wurde, zu der dann auch Niendorf gehörte. 1954 wurde Niendorf als Ostseeheilbad anerkannt.

In Timmendorfer Strand setzte die eigentliche Entwicklung zum Badeort erst nach 1880 ein. Um die Jahrhundertwende wurde das Bad von etwa 700 Gästen während der Sommermonate besucht. Wie Haftkrug, Scharbeutz und Niendorf gehörte auch Timmendorfer Strand zu den "Oldenburgischen Ostseebädern", denn das Gebiet um Eutin war als Fürstentum Lübeck eine Exklave des Großherzogtums Oldenburg und blieb auch nach 1918 bis zum Jahre 1937 ein Bestandteil des Freistaates Oldenburg. Die oldenburgische Regierung richtete schon 1900 zur Förderung der Bäder den "Ostseebäderfonds" und eine gemeinsame Kurverwaltung in Timmendorfer Strand für alle vier Orte ein. Am Strand stellte man damals die ersten Strandkörbe auf. Bis dahin durfte nur von Badekarren aus in der See gebadet werden. Die anfangs bestehenden Schwierigkeiten für die An- und Abreise der Gäste wurde zunächst behoben durch den Ausbau der Straßen und durch ein Dampfschiffverbindung, für die man 1908 die erste Seebrücke einweihte. Bahnanschluss erhielt Timmendorfer Strand erst 1925 durch die sogenannte Bäderbahn zwischen Lübeck und Neustadt.

Hemmelsdorf hat ebenfalls eine Bedeutung für den Fremdenverkehr. Im Verhältnis zu Timmendorfer Strand und Niendorf ist die Bedeutung jedoch untergeordnet.

Zurzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Nach seiner Entwurfsbegründung zum Flächennutzungsplan mit Stand vom 25.02.2012, Punkt 5.3) setzt dieser sich die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde wie folgt zusammen (*Quelle 6: Der Kreis Eutin. Statistik des Kreises und seiner Gemeinden. Februar 1969/ Kreis OH, Amt für Kreisverwaltung, Einwohner am 27.05.70, Eutin 1972/ Statistisches Landesamt Schl.-H.: Wohnplatzverzeichnis Schl.-*





H.1987. Kiel 1992/Gemeinde Tdf. Strand: Bevölkerungsstand nach dem Melderegister, Stand: 31.12.2009 (HW/EW und NW), Statistikamt Nord, Juli 2007 (Zahl zum 31.12.2006):

**Entwicklung der Einwohnerzahlen<sup>6</sup>**

	1900	1910	1939	1950	1961	1970	1987	1997	2006	2009
Groß-Timmendorf	174	166	172	256	214	257	289	339	-	383
Hemmelsdorf	212	177	163	234	242	344	334	583	-	591
Klein-Timmendorf	268	544	-	669	799	-	-	-	-	-
Nien-dorf/Ostsee	478	659	1296	3551	2296	2693	2104	2457	-	3675
Timmendorfer Strand	-	-	1679	5180	3821	5616	5217	5361	-	7048
<b>gesamt</b>	<b>1132</b>	<b>1546</b>	<b>3310</b>	<b>9890</b>	<b>7472</b>	<b>8910</b>	<b>7944</b>	<b>8740</b>	<b>9034</b>	<b>11697</b>

Im Jahr 2009 gab es somit in Niendorf 3.675 Einwohner und in Timmendorfer Strand 7.048 Einwohner.

Weiter setzt sich der g. Flächennutzungsplanentwurf in seiner Begründung mit der Fremdenverkehrsentwicklung der Gemeinde sehr umfangreich auseinander. Um die Bedeutung des Fremdenverkehrs zu verdeutlichen, erfolgt daher hier eine kurze Zusammenfassung der Entwicklung des Fremdenverkehrs:

Dem Punkt „5.4.1 Fremdenverkehr“ ist zu entnehmen, dass der Tourismus in der Gemeinde der bedeutendste Wirtschaftsfaktor ist. 900.000 Gästeübernachtungen bilden die wirtschaftliche Grundlage. Timmendorfer Strand und Niendorf sind staatlich anerkannte Ostseeheilbäder. Hier sind umfangreiche Kureinrichtungen und Erholungsmöglichkeiten vorhanden. In der Region und in der Gemeinde bestehen für Urlauber und Kurgäste abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Gestaltung ihres Aufenthaltes.

An der Entwicklung der Übernachtungszahlen lässt sich ein Trend zu kürzeren Verweildauern ablesen. Während sich die Gästezahlen seit 1974 gleichmäßig erhöhten, wurden die Übernachtungszahlen von 1974 in den Jahren 1984 und 1994 nicht wieder erreicht (Quelle 13: Statistische Berichte des Statistischen Landesamtes Schl.-H.:

Der Fremdenverkehr in den Gemeinden Schl.-H. 1984, vom 21.08.85

Gäste und Übernachtungen im Fremdenverkehr in Schl.-H. im Dezember 1994, vom 16.03.95

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck: Jahreszahlen IHK zu Lübeck 1993):

**Kapazitätsausnutzung der Fremdenverkehrswirtschaft<sup>13</sup>  
(nur in Beherbergungsbetrieben mit 9 und mehr Betten)**

Bettenzahl			Ankünfte			Übernachtungen			Aufenthaltsdauer		
1984	1993	2006	1984	1994	2006	1984	1994	2006	1984	1994	2006 <sup>14</sup>
6.621	6.905	6.523	122 tsd	158 tsd	205 tsd	793 tsd	881 tsd	907 tsd	6,5	5,6	4,4

Tabelle 07

Und





Somit stehen zum Beispiel in dem Jahr 2009 ca. (3.675 + 7.048 =) 10.723 Einwohnern in Niendorf und Timmendorfer Strand, dann ca. mit 907.000 Übernachtungen in ca. 6.523 Betten im Jahr 2006 gegenüber. Auch wenn sich die 23 Zahlen zwischen den Jahren 2006 und 2006 bewegen, zeigen sie doch den Durchschnitt, bzw. die Bedeutung des Tourismus, an.

Diese touristische Entwicklung hat sich bis heute gehalten und wie folgt fortgesetzt:

Gemäß Aktenprüfung der Gemeinde vom 08.01.2020 lebten in der Gemeinde im Jahr 2018 ca. 8.742 Einwohner. Es wurden zeitgleich ca. 358.350 Ankünfte und 1.672.364 Übernachtungen registriert.

Somit ist festzustellen, dass die Gemeinde, und insbesondere die Orte Niendorf und Timmendorfer Strand, überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind.

Es wird jedoch auch sehr deutlich, dass der Fremdenverkehr die Haupteinwohner in den zwei Orten zunehmend verdrängt.

#### b) Rechtsproblematik

Wohnungen erhalten immer mehr materiellen Wert als „Betongold“. Somit besteht das Interesse mehr an dem Anlegen von Geld bzw. zur Eigennutzung als an deren Vermietung an Feriengäste.

Daher erfolgt der Kauf oft als:

- Einzelimmobilie oder
- in Form von Wohnungseigentum, Teileigentum oder Bruchteilseigentum.

Bei allen Formen können die Wohnungen wie Wohnungseigentum als in sich abgeschlossene Raumeinheiten getrennt veräußert werden und werden somit zu frei handelbaren und geldanlegenden Objekten. Die Verkaufspreise steigen somit ohne Nutzen für die Gemeinde.

Darüber hinaus gelten Zweitwohnungen im Sinne der BauNVO als Wohnungen.

Somit hat eine Gemeinde nicht die Möglichkeit, nach der BauNVO die Zulässigkeit der Nebenwohnungen zu regeln oder zu kontrollieren.

Somit können über die BauNVO keine sachrechtlichen Vorgänge unterbunden werden, die nach den Erfahrungen der Praxis in der Regel den Einstieg in die Nutzung als Nebenwohnung darstellen.

#### c. Zielsetzung der Satzung:

Das Ziel einer Satzung nach § 22 BauGB definiert das Urteil des Oberlandesgerichtes Schleswig vom 25.05.2000 (Aktenzeichen: 2 W 112/00) sehr deutlich (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.

d. Folgen der Satzung:

Mit der Satzung tritt folgender Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde nach § 22 BauGB für die Begründung und/oder Teilung ein, und zwar von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
  2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
  3. Dauerwohnungsrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
- und
4. Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB bei Neuplanung und im Bestand mit grundbuchlicher Belastung nach § 1010 BGB i. S. § 22 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB und
  5. Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung

Die Gemeinde kann diese Teilung in einer einzelfallbezogenen Prüfung ablehnen, wenn sie befürchtet, dass eine Umwandlung in Zweitwohnungen zu befürchten ist, die sich negativ auf die touristische Infrastruktur in der Gemeinde auswirken könnte.

Nebenwohnungen werden über eine separate Festsetzung nur noch ausnahmsweise zugelassen. Daher ist die Nummer 5 nicht Inhalt der Satzung nach § 22 BauGB.

e. Bestandssituation im Plangebiet, die eine Festsetzung in der Bebauungsplansatzung nach § 22 BauGB begründet:

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 4 seit dem 29.04.1976. Dieser setzt im Plangebiet „Reine Wohngebiete“ nach § 3 BauNVO fest, „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO und „Sonstige Sondergebiete“ nach § 11 BauNVO. Die Änderungen führen die Grundstrukturen weiter.



Der Bebauungsplan Nr. 4 und seiner 8 Änderungen lässt Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den WR- und WA-Gebieten allgemein zu.

Nach der bisherigen Rechtsauffassung waren Ferienwohnungen hier jedoch nicht zulässig.

Allerdings lassen sich im Internet einige finden; je nach Aufruf. Beispiel am 06.01.2020 – Bild 4:

**Bild 4: Auszug Internet (Quelle: 06.01.2020 um 19 Uhr unter [https://www.google.de/travel/hotels/Timmendorfer%20Strand?g2lb=2502405%2C2502548%2C4208993%2C4254308%2C4258168%2C4260007%2C4270442%2C4274032%2C4285990%2C4291318%2C4301054%2C4305595%2C4308216%2C4313006%2C4314846%2C4315873%2C4317816%2C4317915%2C4324293%2C4326405%2C4328159%2C4329288%2C4339690%2C4270859%2C4284970%2C4291517%2C4292955%2C4307997%2C4333108&hl=de&gl=de&un=1&ap=SAEqKAoSCTQaPF0F\\_kpAEcCV--vUICVAEhIJ14eR6mP\\_SkARwJX76\\_uaJUAWAlqYAQoFCK8BEAAiA0VVUioWCgcl5A8QARg-NEgcl5A8QARgQGAMoALABAFgBYAFoAYoBKAoScaLzMAQH\\_kpAEcCV-5sVISVAEhJeXDSkWX\\_SkAR-wjX7mzybJUCaARUSE1RpbW1lBmRvcmZlciBTdHJhbmSiASAKCS9tLzBjbcwbBITVGlT-bWVuZG9yZmVlFN0cmFuZBoYcgoYMDIwLTAxLzEzEgoyMDIwLTAxLzE2UgA](https://www.google.de/travel/hotels/Timmendorfer%20Strand?g2lb=2502405%2C2502548%2C4208993%2C4254308%2C4258168%2C4260007%2C4270442%2C4274032%2C4285990%2C4291318%2C4301054%2C4305595%2C4308216%2C4313006%2C4314846%2C4315873%2C4317816%2C4317915%2C4324293%2C4326405%2C4328159%2C4329288%2C4339690%2C4270859%2C4284970%2C4291517%2C4292955%2C4307997%2C4333108&hl=de&gl=de&un=1&ap=SAEqKAoSCTQaPF0F_kpAEcCV--vUICVAEhIJ14eR6mP_SkARwJX76_uaJUAWAlqYAQoFCK8BEAAiA0VVUioWCgcl5A8QARg-NEgcl5A8QARgQGAMoALABAFgBYAFoAYoBKAoScaLzMAQH_kpAEcCV-5sVISVAEhJeXDSkWX_SkAR-wjX7mzybJUCaARUSE1RpbW1lBmRvcmZlciBTdHJhbmSiASAKCS9tLzBjbcwbBITVGlT-bWVuZG9yZmVlFN0cmFuZBoYcgoYMDIwLTAxLzEzEgoyMDIwLTAxLzE2UgA)**



Mehr Wohnungen sind mit Eigentümernamen bei weiterem Heranzoomen lesbar, die hier nicht veröffentlicht werden sollen. Zudem werden viele Wohnungen vor Ort beworben, deren Fotos aus gesetzlichen Gründen nicht Inhalt der Begründung sein dürfen. Feststellbar ist, dass hier mehr Ferienwohnungen vorhanden sind als Hauptwohnungen.



Zudem haben Akten- und Standortprüfungen der Verwaltung ergeben, dass die Genehmigungen mit den tatsächlichen Nutzungen kaum übereinstimmen. So dient ein Großteil der Wohnungen als Ferienwohnungen oder Nebenwohnungen.

Somit ist feststellbar, dass die Ergebnisse aus den Internetrecherchen übereinstimmen mit den Ergebnissen aus den Aktenprüfungen der Verwaltung. Typische Wohngebietsstrukturen, die den Bürgern der Gemeinde dienen und denen eines Reinen oder Allgemeinen Wohngebietes nach §§ 3 und 4 BauNVO entsprechen, sind nicht mehr vorhanden.

Wie aus der Zonierung unter Ziffer 1.1.2 zu entnehmen ist, ist diese gewachsene Struktur bekannt und städtebaulich zukünftig auch gewollt. Es liegt zweifelsfrei ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion vor. Daher ist es gemeindliches Ziel, die Ferienwohnungen und Hotels zukünftig zu legalisieren und zu fördern, da sie Basis des Hauptwirtschaftszweiges der Gemeinde sind.

Städtebauliche Veränderungen durch Gebäudeteilungen sollen hingegen unterbunden werden, wenn sie klar erkennen lassen, dass sie unverhältnismäßig viele Zweitwohnungen entstehen lassen, die der gemeindlichen touristischen Infrastruktur eher schaden könnten.

Daher erfolgt folgende Festsetzung:

*„Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion in den SO-Gebieten unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:*

1. *die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,*
2. *die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,*
3. *die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,*
4. *bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,*
5. *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 - im Falle der Text Ziffer 1.2 (3).“*



## 2.3 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 4 und seinen 8 Änderungen erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 und seinen 8 Änderungen treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

## 2.4 Grünplanung

### 2.4.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

### 2.4.2 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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.



## 2.5 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Die 9. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten daher unverändert fort.

## 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

### 3.1 Emissionen

*In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:*

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Nutzungen bis 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zulässig.

In den neu definierten Sondergebieten sind zukünftig hingegen fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts zulässig. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässigen Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Im Plangebiet entstehen keine neuen Nutzungsstrukturen, die nicht schon vorhanden sind. Diese strahlen keine Beeinträchtigungen aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass es Ziel der Gemeinde ist (siehe dazu Punkt 1.1.2) die angrenzenden Gebiete ebenfalls in Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO - mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Fremdenbeherbergung“ – umzuwandeln, in denen diese Strukturen schon erkennbar vorhanden sind.

### 3.2 Immissionen

*In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:*

Immissionsrelevante Rahmenbedingungen haben sich in der Umgebung nicht geändert. Daher gelten die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 9a unverändert fort.



## 4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Art und Maßes der baulichen Nutzung. Es wird daher auf die Ausführungen der Begründungen zum geltenden Bebauungsplan Nr. 4 und seinen 8 Änderungen verwiesen.

## 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 wiederherzustellen. 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 Hochwasser

Das Plangebiet liegt hinter dem Deich. Es wird daher auf die Mail des LKN's vom 30.09.2020 an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein Referat IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht IV 524 zur 63. FNPÄ (Vogelpark Niendorf) der Gemeinde verwiesen, in der es heißt:

*„Der derzeitige Sachstand ist, dass dem LKN.SH mit Schreiben vom 04.03.2019 von Seiten des MELUND per Erlass mitgeteilt wurde, dass die im Bereich von Timmendorfer Strand und Scharbeutz befindlichen Hochwasserschutzanlagen (HWS-Anlage) den gleichen Schutzstandard erfüllen, wie ein Landesschutzdeich und daher so zu bewerten sind, dass sie einen ausreichenden Schutz für die dahinterliegenden Flächen gewährleisten. Daraus folgt, dass das grundsätzlich geltende Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG (Errichtung von baulichen Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste) aufgrund der allgemeinen Ausnahmeregelung nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG (ausreichend geschützte Gebiete) keine Anwendung findet.*

*Diese Einschätzung hat zwischenzeitlich auch in den fortgeschriebenen und verbindlichen Hochwasserrisiko- und gefahrenkarten Eingang gefunden. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass diese Karten alle sechs Jahre fortgeschrieben werden müssen und sich die Einschätzung daher regelmäßig ändern kann.*

*(...)*

*Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sich der Geltungsbereich der 63. Änderung des F-Plans der Gemeinde Timmendorfer Strand somit weiterhin innerhalb eines Risikogebiets an der Küste befindet. Die damit verbundene, grundsätzliche Bauverbotsregelung findet aufgrund einer allgemeinen*



*Ausnahme des LWG für ausreichend geschützte Gebiete lediglich keine weitere Anwendung.“*

Dieses Schreiben äußert sich zur Einstufung des gesamten Bereiches von Timmendorfer Strand und Scharbeutz bzw. zu der dort befindlichen Hochwasserschutzanlagen. Da diese das Plangebiet schützen, wirkt diese Aussage auch gegenüber dem Plangebiet. Daher kann davon ausgegangen werden, dass das Ergebnis dieser Aussage auch für das Plangebiet gilt.

## **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 185.260 m<sup>2</sup> (18,5 ha).

### **7.2 Bauliche Nutzung**

Die Planung bereitet eine geringe Erhöhung von Wohnungszahlen in den WA-II-Gebieten vor. Allerdings wird hiermit dem Bestand entsprochen.

## **8 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Es entstehen der Gemeinde Planungskosten.





**9 VERFAHRENSVERMERK**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die 9. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4, 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 -

Die 9. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4 trat am 22.12.2020 ..... in Kraft.

