

Stand: 17. Dezember 2020

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 4. ÄNDERUNG DER INNENENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

im Ortsteil Niendorf, für das Gebiet zwischen der Ostsee, der nördlichen Verlängerung der Kastanienallee, der Strandstraße bzw. der Bundesstraße 76, der Hafenstraße und der Straße An der Acht



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)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems .....	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
<b>2</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	8
2.2	Erschließung .....	13
2.3	Grünplanung .....	14
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung.....	14
<b>3</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Emissionen.....	15
3.2	Immissionen .....	15
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>15</b>
5.1	Bodenschutz .....	15
5.2	Altlasten .....	16
5.3	Archäologie .....	16
5.4	Hochwasserschutz .....	17
5.5	Denkmalpflege .....	18
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>19</b>
7.1	Flächenbilanz .....	19
7.2	Bauliche Nutzung .....	19
<b>8</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>19</b>

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 bzw. Allgemeine 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 Nebenwohnungen nur noch eingeschränkt möglich bleiben.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 17 - und seine 3 Änderungen - lässt Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den WR- und WA-Gebieten ausnahmsweise 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.

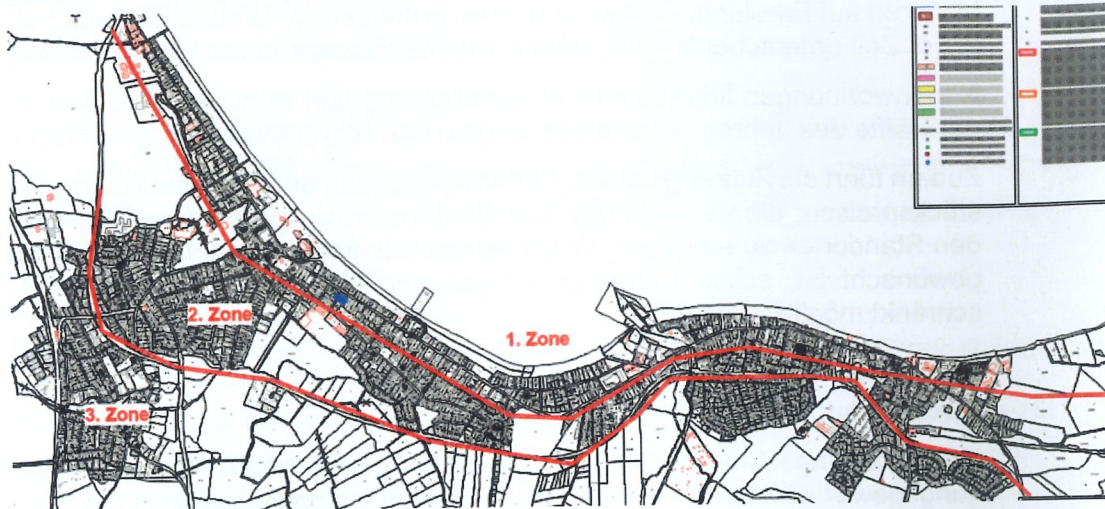
Die Ortslagen Timmendorfer Strand und Niendorf liegen an der Ostsee. Somit hat der Tourismus nach wie vor für die Orte eine hohe Bedeutung. Das städtebauliche Ziel der Gliederung der Orte besteht daher darin, die Nutzungen wie folgt in 3 Zonen zu gliedern:

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 nur 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 vom Grundsatz 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 im Plangebiet die WR- und WA-Gebiete beibehalten, weil hier noch viele Hauptwohnungen vorhanden sind. Daher wurde dieser Bereich angepasst und der Zone 3 neu zugeordnet wird.

Als Ergebnis wurde somit festgestellt, dass für den Bebauungsplan ein Änderungsbedarf besteht, da durch die g. Änderung der BauNVO die städtebauliche Systematik der Gemeinde dahingehend wesentlich gestört wird, dass Ferienwohnungen nun als Beherbergungsbetriebe zulässig sind und damit 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, den Bebauungsplan so anzupassen, dass Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zukünftig baurechtlich eingegrenzt werden.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 - und seine 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) 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 nicht erforderlich.

## 1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

### 1.2.1 Kommunale Planungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 17 seit dem 11.10.1985. Dieser setzt im Plangebiet „*Reine Wohngebiete*“ nach § 3 BauNVO und „*Allgemeine Wohngebiete*“ nach § 4 BauNVO fest. 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. 17 und seinen 3 Änderungen untersucht worden sind.

Gemäß dem Erlass des LKN´s vom 13.03.2019 (407/5152.21-55/042\_2018\_04) gelten der hinter dem Deich von Scharbeutz und Timmendorfer Strand gelegene Bereich nicht mehr als Hochwasser gefährdeter Bereich. Forderungen nach § 80 Abs. 3 LWG bestehen daher nicht.

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 zwischen der Ostsee, der nördlichen Verlängerung der Kastanienallee, der Strandstraße bzw. der Bundesstraße 76, der Hafenstraße und der Straße An der Acht.



### 1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bebaut.

### 1.3.3 Bodenbeschaffenheit

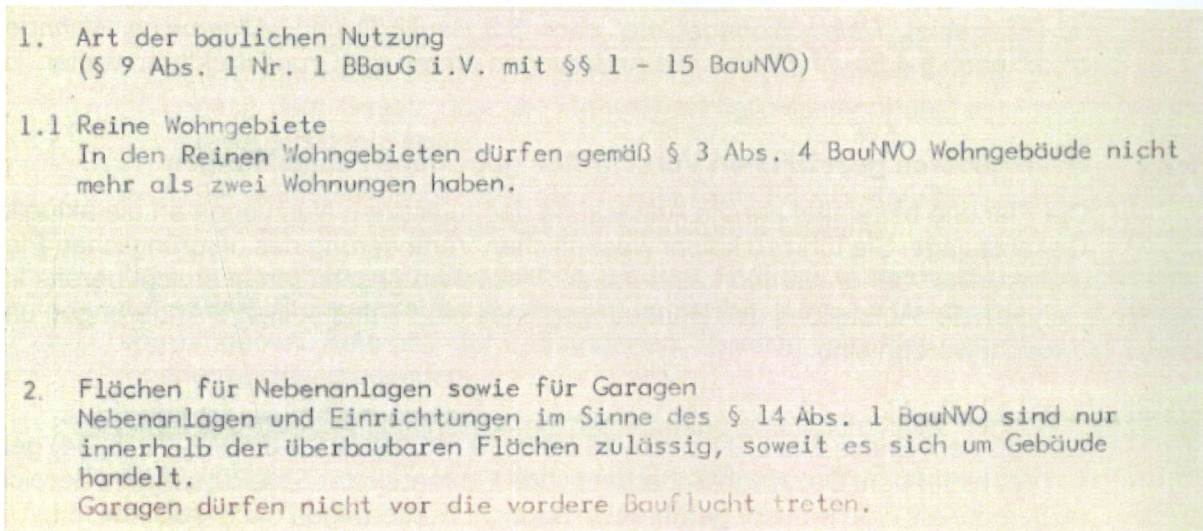
Das Plangebiet ist selbst bzw. von fast allen Seiten umbaut. Zudem sind in der Umgebung keine Nieder- oder Anmoorböden oder schluffige / tonige Böden bekannt. Daher ist das Plangebiet technisch bebaubar.

## 2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

### 2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Text-Teil Nr. 1 des Bebauungsplan Nr. 17 beinhaltet folgende Festsetzungen:

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 17



Die Planinhalte aus Nr. 1.1 entsprechen nicht mehr den planerischen Zielen der Gemeinde. Daher wird der gesamte Punkt wie folgt neu ersetzt:

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

#### A) WR-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 „*Rolllädensiedlungen*“. 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 WR-Gebieten ausdrücklich zukünftig 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 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. § 3 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 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 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 Feinsteuerung 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.<sup>372</sup> 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 –, BVerwGE 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.

Die gleiche Systematik gilt für das WA-Gebiet, in dem jedoch die Anwendbarkeit des § 1 Abs. 9 BauNVO anerkannt ist.

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.

- *Allgemeine Zulassung von Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe in den WR-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.
- *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) 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 „*Rolllädensiedlungen*“. 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 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 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 (siehe dazu Hinweis unter A).
- *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 möglicherweise 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.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 - und seine 3 Änderungen - treffen in allen anderen Punkten unverändert zu.

Für die Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

## 2.2 Erschließung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 17 - und seinen 3 Änderungen - erfolgt keine Änderung der Erschließung.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 - und seine 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. 17 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. 17 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

Die 4. Änderung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 17 - und seine 3 Änderungen - 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:*

Durch die Planung erfolgt keine Veränderung der bereits zulässigen Nutzung.

#### 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. 17 - und seine 3 Änderungen - 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. 17 - und seine 3 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.

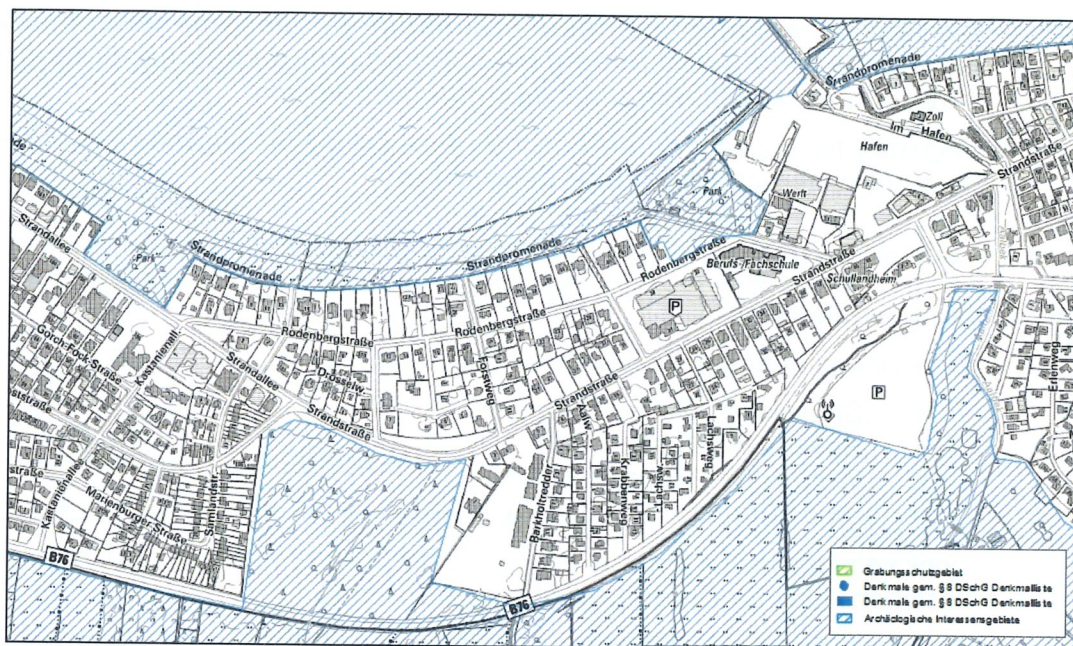
Hinweis: Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803.51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft 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

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in archäologischen Interessengebieten, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.



**Bild 3:** archäologisches Interessengebiet gemäß Archäologisches Landesamt vom 31.07.2020



SH  Archäologisches Landesamt Schönewig-Holstein

Timmendorfer Strand, Kreis Ostholstein

Bearbeitung: Orłowski, 31.07.2020 © ALSH  
Maßstab 1 : 5.000, Datengrundlage: DTK 5 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

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 Hochwasserschutz

In der Ursprungsfassung des B-Plans und den darauffolgenden Änderungen wurde jeweils der gesamte Planungsbereich als hochwassergefährdet dargestellt und auf die Erforderlichkeit von weiteren Maßnahmen verwiesen. Die entsprechenden Angaben gelten nach hiesigem Verständnis so mit unverändert fort.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den derzeit geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und gefahrenkarten nur zu geringen Teilen innerhalb eines Hochwasserrisiko- gebiets, 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.

## 5.5 Denkmalpflege

Die Planung berührt folgende Kulturdenkmale:

- „Strandvilla“, Grüner Weg 4,
- „Strandvilla“, Gartenweg 7,
- „Wohnhaus“, Strandstraße 51,
- sowie „Strandvilla“, Strandstraße 49.

Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.

Allerdings sind die Genehmigungspflichten gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH wie folgt 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.“*

## 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 110.760 m<sup>2</sup> (11,0 ha).

### 7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet eine geringe Erhöhung von Wohnungszahlen in den ehemaligen WR-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 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17, 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 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 trat am  
... 22.12.2020 ..... in Kraft.

