

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38,

1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GEBIET GROß TIMMENDORF - ALTER SCHULWEG/RUPPERSDORFER WEG -

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele / Zweck der Planung	2
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	Ver- und Entsorgung	8
5	Kosten	8
6	Billigung der Begründung	8

BEGRÜNDUNG

zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38, 1. Änderung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet Groß Timmendorf -Alter Schulweg/Ruppersdorfer Weg -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele / Zweck der Planung

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 der Gemeinde Timmendorfer Strand aus dem Jahr 2000. Festgesetzt sind dort Allgemeine Wohngebiete mit eingeschossigen Einzelhäusern. Das Gebiet ist dementsprechend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Konkretisierende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan Nr. 38 nicht. Es gelten damit die Regelungen des § 4 der BauNVO.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 war seinerzeit unter anderem die Schaffung von Einfamilienhäusern. Ferienwohnungen und Nebenwohnungen waren in den küstenfernen Ortslagen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 kein besonderes Thema, das es zu beachten galt. Inzwischen steigt in der Gemeinde Timmendorfer Strand die Zahl der Ferien- und Nebenwohnungen enorm, während bezahlbarer Wohnraum für Einheimische immer schwerer zu finden ist. Mittlerweile gibt es mehrere Anfragen für Neben- und Ferienwohnungen, so dass die 1. Änderung dringend erforderlich ist, um die Grundzüge der Ursprungsplanung zu bewahren.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand beschäftigt sich seit einiger Zeit konzeptionell mit einer Gliederung des Gemeindegebietes im Hinblick auf eine verträgliche Gestaltung von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen und betreibt dazu die Aufstellung mehrerer Bauleitplanverfahren. Ziel der Planung für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist die Sicherung des Dauerwohnens. Die vereinzelt bestehenden Ferienwohnungen sollen gleichwohl im Bestand gesichert werden. Außerdem sollen die Wohnungen als Hauptwohnungen genutzt werden. Nebenwohnungen, die nur wenige Tage im Jahr bewohnt werden und damit die Entstehung von sog. Rollladensiedlungen befördern, sollen nicht entstehen. Dieses entspricht auch der Intention des Regionalplanes 2004, wonach Zweitwohnungen soweit möglich begrenzt werden sollen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38, 1. Änderung beschlossen.

Begründung des Verfahrens

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, sondern der Ursprungsplan untermauert, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

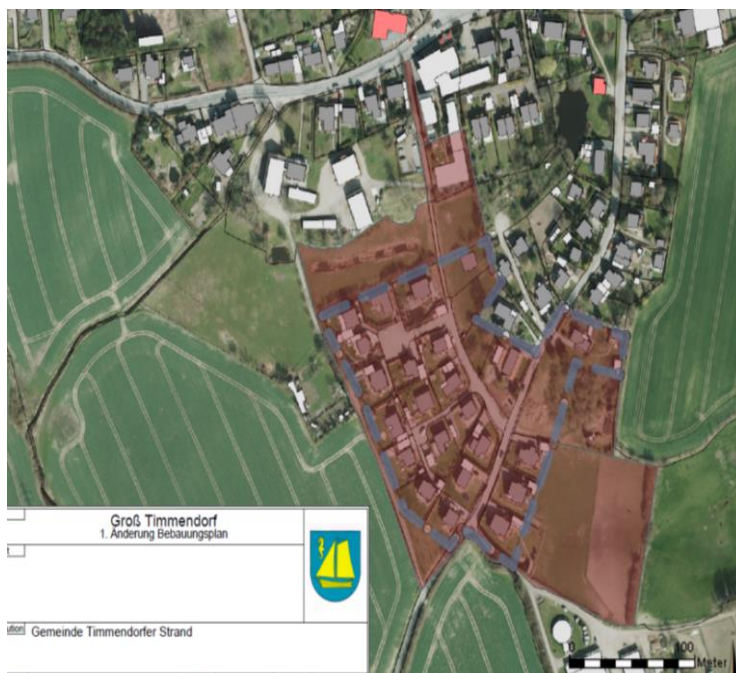
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht größtenteils den Abgrenzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 38“, Gemarkung Groß Timmendorf. Dieser befindet sich im südlichen Teilbereich von Groß Timmendorf. Im Westen, Süden und Osten wird der Geltungsbereich des Urplans von intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Flächen umrandet.

Abgrenzung im Geltungsbereich: Im Norden befindet sich eine Ausgleichsfläche als „extensiv gepflegtes Grünland“, im Osten rundet eine „Weide“, als Ausgleichsfläche, die Wohnbe-

bauung ab. Im Süden (M1) und Osten (M2) wird das Wohngebiet von Streuobstwiesen eingebettet, welche als Ausgleichsflächen festgesetzt wurden und unberührt bleiben. Die Abgrenzung zum Mischgebiet wurde mittels eines „Knicks“ (P4), mit heimischen Gehölzstrukturen, geschaffen.

Überplant/ergänzt werden folgende Flur-Nrn. des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 38 – Alter Schulweg“, Gemarkung Groß Timmendorf: 43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/9, 43/10, 43/11, 43/12, 43/13, 43/14, 43/15, 43/16, 43/17, 43/32, 43/38, 43/36, 43/34, 31/3, 31/4, 31/5, 31/9 (Teilbereich), 43/30, 43/29, 43/27, 43/26. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann dem Lageplan entnommen werden. Der Lageplan ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses:



1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung an einer Landesentwicklungsachse.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand stellt Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38. Dieser setzt Allgemeine Wohngebiete mit nur zulässigen eingeschossigen Einzelhäusern bei einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. einer max. zulässigen Grundfläche von 150 m² fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Groß Timmendorf beidseitig des Alten Schulwegs und des Ruppersdorfer Wegs. Die Grundstücke sind mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern mit zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Nördlich grenzt hinter gliedernden Grünflächen die bebaute Ortslage an das Plangebiet an. Westlich, südlich und östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha und setzt sich wie im Bebauungsplan Nr. 38 aus Allgemeinen Wohngebieten und Verkehrsflächen zusammen.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen oder eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde für eben dieses Gebiet das Dauerwohnen sichern möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Timmendorfer Strand möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die allgemeine Wohnnutzung in den vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäusern sichern und stärken. Die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen bzw. der Ersatz von Dauerwohnhäusern durch Neubauten nur mit Ferienappartements sind an dieser Stelle im Ortsgefüge der Gemeinde Timmendorfer Strand ausdrücklich nicht gewünscht. In den

letzten Jahren ist entlang der Ostseeküste geradezu ein Boom an Ferienwohnungsvermietungen entstanden. Daraus resultierend wird es für die einheimische Bevölkerung zunehmend schwierig, (bezahlbaren) Dauerwohnraum zu finden. Mit den getroffenen Festsetzungen möchte die Gemeinde Timmendorfer Strand vermeiden, dass weitere Ferienwohnungen entstehen. Dieses kann nach den Erfahrungen in anderen Gemeinden neben dem Verlust von Dauerwohnungen auch erhebliche Konflikte und städtebauliche Spannungen hervorrufen. Feriengäste leben einen anderen Tagesrhythmus, schlafen häufig länger und halten sich abends länger auf der Terrasse auf. Ferienwohnungen sieht die Gemeinde Timmendorfer vorrangig in den strandnäheren Bereichen vor, in denen der Tourismus gefördert werden soll. Für die vereinzelt bereits vorhandenen Ferienwohnungen werden bestandssichernde Festsetzungen getroffen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Nebenwohnungen (sog. Zweitwohnungen). Damit soll der Entstehung einer sog. Rolladensiedlung vorgebeugt werden. Zweitwohnungen stehen die überwiegende Zeit des Jahres leer und werden nur wenige Tage im Jahr genutzt. Gleichwohl muss die Gemeinde entsprechende Infrastruktureinrichtungen vorhalten. Diese Wohnungen stehen zudem für dringend benötigte Dauerwohnungen nicht zur Verfügung.

Basis für die getroffenen Festsetzungen sind umfangreiche Bestandserhebungen. Im Plangebiet überwiegt das Dauerwohnen. Recherchen ergaben eine vorhandene Ferienwohnung. Die Zustimmung der Gemeinde zu einer weiteren Ferienwohnung liegt vor.

Die nun getroffenen Festsetzungen schränken die Eigentümer nicht unzumutbar ein. Ferien- und Nebenwohnungen sind bislang nur vereinzelt vorhanden und werden in ihrem Bestand abgesichert. Die Gemeinde Timmendorfer Strand gewichtet ihr Planungsziel des Erhalts von Dauerwohnungen sowie die Bewahrung der dörflichen Wohnsiedlungsgemeinschaft höher als die rein an wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte optimale Ausnutzung der Grundstücke zu Lasten Wohnbevölkerung.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundsätzlich verbleibt es bei der zeichnerischen Festsetzung der WA-Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 38. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes konkretisiert lediglich die zulässigen und unzulässigen Nutzungen. Entsprechend dem Planungsziel zum Erhalt und zur Förderung der Dauerwohnungen werden Ferienwohnungen nunmehr ausgeschlossen. Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 sind diese sowohl als Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Dabei werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes vollständig ausgeschlossen. Auch Hotels sollen in dieser Lage abseits der Hauptverkehrsstraßen nicht entstehen.

Nach § 22 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ eingeführt worden. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird diese Nutzung künftig ausdrücklich ausgeschlossen.

In der Kommentierung von Söfker, in: BauGB, Stand: Okt. 2019, § 22, Rdnr. 58 heißt es zur Begriffsbestimmung: „Nach der BauNVO 2017 beinhaltet der § 22 Baugesetzbuch (BauGB) nun erstmals den Begriff „Nebenwohnungen“. Über diesen Begriff definiert der Gesetzgeber erstmals „Zweitwohnungen“.“ Demnach ist gem. § 21 Bundesmeldegesetz die Nebenwohnung abzugrenzen von der Hauptwohnung (die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners), Nebenwohnung ist jede weitere Wohnung des Einwohners.

Für die vorhandenen bzw. genehmigten Ferienwohnungen und Nebenwohnungen wird eine Regelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes aufgenommen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, zur Anwendung kommt. Die textlichen Festsetzungen des seit 05.04.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 38“ im OT Groß Timmendorf, behalten im Rahmen der 1. Änderung ihre Gültigkeit. Für diese Festsetzungen gilt die jeweils anzuwendende Baunutzungsverordnung unverändert weiter.

3.5 Verkehr

Belange des Verkehrs sind durch die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Diesbezügliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 gelten unverändert fort.

3.6 Grünplanung

Grünordnerische Belange sind durch die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Diesbezügliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 gelten unverändert fort.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung wirkt sich auf die zu betrachtenden Schutzgüter nicht aus.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes. Die Vorschriften des BNatSchG sind vorhabenbezogen zu beachten, soweit vorhandene Bebauung erneuert oder saniert oder Grünstrukturen verändert werden sollen. Derartige Vorhaben sind nicht bekannt.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung nicht berührt.

5 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand am gebilligt.

Timmendorfer Strand,

Siegel

(Sven Partheil-Böhnke)

- Bürgermeister -