



Fachbereich: Fachdienst Bauen
Vorlagenerfasser: Hellinger, Manuela

Beschlussvorlage BV/147/2024

Gremium	Entscheidung	am	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Vorberatung	21.11.2024	öffentlich
Stadtvertretung	Entscheidung	10.12.2024	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Tönning für das Gebiet zwischen Ziegelhof, B 202, Bahnstrecke, Baugebiet an der Otto-Wiesner-Straße, Norderbootfahrt und Gardinger Chaussee; Zusatz

Sachverhalt:

In der Stadtvertretung vom 12.09.2024 wurde beschlossen, den Bebauungsplan zum Baugebiet B-19 hinsichtlich der Zulassung von nichtstörendem Gewerbe mit Ausnahme von Ferienwohnungen dahingehend abzuändern, dass der Zusatz „Ausnahmen können auch gemäß § 13 a Satz 2 BauNVO nicht erfolgen“ mitaufgenommen werden soll. Im Nachgang hat die Verwaltung die Rückmeldung erhalten, dass es eines solchen nicht bedarf.

Kreis Nordfriesland:

„[...] das kann man grundsätzlich so festsetzen. Ich würde der Gemeinde empfehlen auch jeweils die Rechtsgrundlage aus § 1 BauNVO zu nennen und beim dortigen Wortlaut zu bleiben, z.B. so:

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO)*
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und*
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)*

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) in Form von Ferienwohnungen nicht zulässig.

Ein Hinweis auf § 13a Satz 2 BauNVO ist meines Erachtens nicht nur nicht erforderlich sondern auch eher verwirrend, da Beherbergungsbetrieb ja sowieso nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.“

Weitere Stellungnahme des Kreises:

[...]

- „Genehmigte Ferienwohnungen genießen Bestandsschutz
- Die Nutzung von nicht genehmigten Ferienwohnungen ist nach Änderung des Bebauungsplans in der Regel aufzugeben und die Örtlichkeit wieder so zu nutzen, wie die Genehmigung es vorsieht.

Einen wichtigen Hinweis wollte ich gestern noch loswerden:

Wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird, entsteht unter Umständen (= bei nicht nur unwesentlicher Wertminderung des Grundstücks) ein Anspruch auf Entschädigung nach dem Unterscheid zwischen dem Wert der Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderungen ergibt (§ 42 (2) BauGB). Es sollte dementsprechend darauf geachtet werden, dass der Abschluss des Änderungsverfahrens mehr als 7 Jahre nach dem Inkrafttreten der bisherigen Regelung liegt.“

Planungsbüro OLAF:

„Zu der Stellungnahme des Kreises Nordfriesland vom 17.09.2024 und 20.09.2024 möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich die Auffassung des Kreises teile. Entsprechend den geplanten Festsetzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Ferienwohnungen, die dem nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden, sind aber auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Zusatz, dass Ausnahmen auch gemäß § 13 a Satz 2 BauNVO nicht erfolgen können, würde sich nur auf die nicht störenden Gewerbebetriebe beziehen, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes grundsätzlich ausgeschlossen sind. Um Verwirrungen zu vermeiden, empfiehlt der Kreis, diesen Zusatz entfallen zu lassen, da die Festsetzung schon besagt, dass Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Dieses sehe ich genauso und habe deshalb die entsprechenden Festsetzungen im B-Planentwurf empfohlen. Eine Aufnahme des Zusatzes wäre aber auch nicht schädlich.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Hinblick auf die Stellungnahme des Kreises wird empfohlen, von dem beschlossenen Zusatz abzusehen.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss der Stadtvertretung vom 12.09.2024, dass der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Tönning für das Gebiet zwischen Ziegelhof, B 202, Bahnstrecke, Baugebiet an der Otto-Wiesner-Straße, Norderbootfahrt und Gardinger Chaussee, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung mit der Ergänzung „Ausnahmen können auch gemäß § 13 a Satz 2 BauNVO nicht erfolgen“ gebilligt wird, wird dahingehend abgeändert, dass die Ergänzung nicht mit aufgenommen wird.

Dorothe Klömmer
Bürgermeisterin