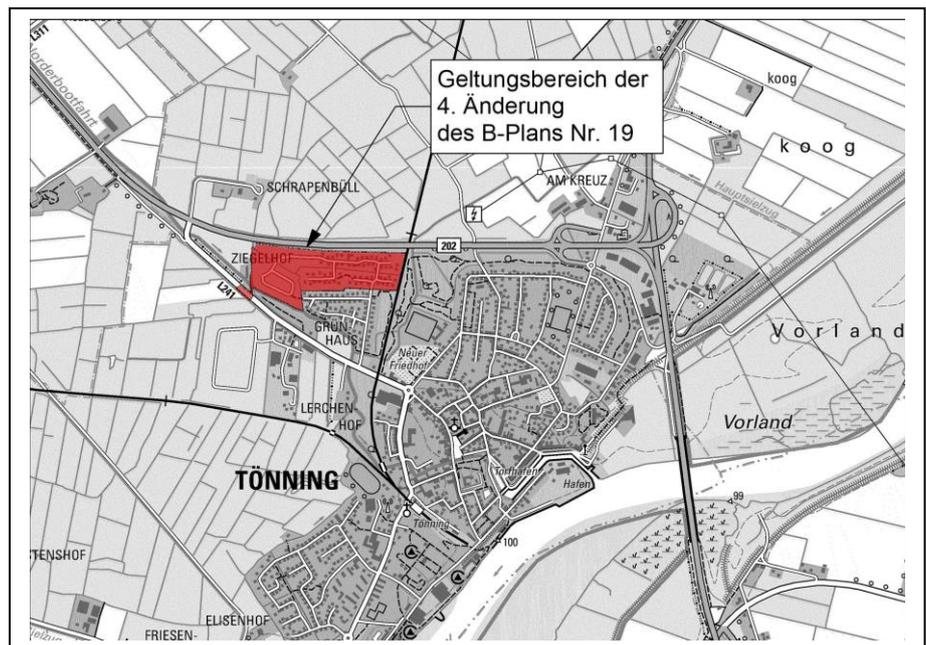

Stadt Tönning

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19

Begründung



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Stadt Tönning**
Kreis Nordfriesland

Planung: **OLAF**
Inhaber:
Dipl.-Ing. Michael Mäurer
Landschaftsarchitekt bdl

Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 04847/980
Fax: 04847/483
e-mail: info@olaf.de

Bearbeiter: Dipl.- Ing. M. Mäurer

Stand: Beschlussfassung

26.05.2025

I N H A L T

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.2	Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Verfahren.....	3
2	Inhalte des Planes.....	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Örtliche Bauvorschriften	3
3	Kosten der Planrealisierung	4



Begründung (Teil A)

1 Einleitung

Die Stadt Tönning hat am 12.10.2023 die Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet zwischen Ziegelhof, B 202, Bahnstrecke, Baugebiet an der Otto-Wiesner-Straße, Norderbootfahrt und Gardinger Chaussee beschlossen.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 19 ist ein allgemeines Wohngebiet als Art der Nutzung festgesetzt worden. Ausnahmsweise können nach § 4 Absatz 3 BauNVO unter anderem Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) zugelassen werden. Abweichend davon sieht der B-Plan Nr. 19 in Nr. 1.1 der Satzung vor, dass im allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Absatz 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind. Dementsprechend könnten Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) zugelassen werden. Ausnahmen für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2) sind ausgeschlossen. Unter die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe fallen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO auch Ferienwohnungen, für die somit aktuell keine Ausnahme zugelassen werden kann. Lediglich Räume mit einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung können nach § 13a Satz 2 BauNVO zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen, für die Ausnahmen zugelassen werden könnten. Dies wäre im Einzelfall durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. In der Begründung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 19 ist hingegen die ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, nicht jedoch für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Somit könnten nach der Begründung zum B-Plan für Ferienwohnungen Ausnahmen zugelassen werden. Maßgebliche Rechtsgrundlage ist jedoch die Satzung und nicht die Begründung. Somit sind sämtliche Ferienwohnungen und Ferienhäuser in dem Plangebiet unzulässig. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans möchte die Stadt Tönning die Unstimmigkeiten, die zwischen den textlichen Festsetzungen im Textteil B und der Begründung hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen bestehen ausräumen. Es ist Wille der Stadt Tönning, dass im Bebauungsplan Nr.19 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Zu Gunsten des Dauerwohnraumes sind aber Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise davon ausgeschlossen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 soll bei den örtlichen Bauvorschriften die Festsetzung I.6.3.3 zu Photovoltaikanlagen auf Dachflächen entfallen. Es hat sich herausgestellt, dass eine farbliche Abstimmung der Photovoltaikanlagen mit der Dacheindeckung sehr schwierig ist und so bisher auch nicht umgesetzt wurde.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 19 zwischen Ziegelhof, B 202, Bahnstrecke, Baugebiet an der Otto-Wiesner-Straße, Norderbootfahrt und Gardinger Chaussee



1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Wirkung Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 1. Januar 2024 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht wesentlich geändert werden.

Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

2 Inhalte des Planes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Damit im Bebauungsplan Nr. 19 eine Ferienwohnungsnutzung unzulässig ist, wird die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) genannten Gewerbe auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Ferienwohnungen, die dem nichtstörenden Gewerbe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zuzuordnen sind, sind nicht zulässig.

Ausnahmen, die sich auf § 13a Satz 2 BauNVO beziehen, sind nicht zulässig.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

PV-Freiflächenanlagen

Die textliche Festsetzung Nr. I.6.3.3 des Bebauungsplans Nr. 19, die besagt, dass Photovoltaikanlagen nur in der Farbe der Dacheindeckung zulässig sind, wird gestrichen, da sie



praktisch nicht umsetzbar ist. PV-Freiflächenanlagen sind somit ohne Einschränkungen auf den Dachflächen zulässig.

3 Kosten der Planrealisierung

Maßnahmen der Bodenneuordnung und der Erschließung sind mit der 4. B-Planänderung nicht verbunden.

Die Begründung wird gebilligt.

.....

Datum

.....

Die Bürgermeisterin

