

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 -SCH-,

1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET: PÖNITZ, NÖRDLICH DER SIEDLUNG STEENRADE,

ÖSTLICH DER K 55 UND WESTLICH DER SCHWARTAU

- SANDKAMP -

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) 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	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Auswirkungen der Planung	7
3.2	Grünplanung	7
4	Ver- und Entsorgung	7
5	Hinweise	7
5.1	Bodenschutz	7
5.2	Sonstige Hinweise der Versorgungsträger	8
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
7	Kosten	9
8	Billigung der Begründung	10

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 88 -SCH-, 1. Änderung** der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Pönitz, nördlich der Siedlung Steenrade, östlich der K 55 und westlich der Schwartau – Sandkamp -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 88 -SCH- ist am 17. August 2018 in Kraft getreten. Das Gebiet wurde bisher noch nicht erschlossen und soll zukünftig überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Eine Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen, wie es in vielen Tourismusorten in Deutschland gängig ist, ist auch hier zu erwarten. Durch die seit einigen Jahren sehr stark gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen, entstehen oft unverhältnismäßig viele Ferienunterkünfte (teils ohne Bauantragstellung). Teilweise sind ganze Gebäude mit mehreren Einheiten ausschließlich zum Zwecke der Vermietung als Ferienwohnung innerhalb von Wohngebieten entstanden. Daraus ergeben sich in der Regel immer Konflikte und städtebauliche Spannungen. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen und vor allem Reinen Wohngebiets droht verloren zu gehen.

Anwohner, die ein Baugrundstück in einem Wohngebiet errichten, befinden sich teilweise von nahezu ausschließlicher Ferienwohnnutzung umgeben. Eine Nachbarschaft kann so nicht entstehen, da Feriengäste sich nur für sehr kurze Zeiträume aufhalten. Erschwerend kommen auch unterschiedliche Lebensweisen dazu. Feriengäste leben einen anderen Tagesrhythmus, schlafen häufig länger und halten sich abends länger auf der Terrasse auf. Zudem zeigt sich auch, dass bei einer zu hohen Anzahl an mehreren kleinen Ferienwohnungen die öffentlichen Parkplätze oft zu knapp sind.

Ziel bei der Planung des Bebauungsplans Nr. 88 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz war es ausreichend Wohnraum bzw. Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wird bei einer unverhältnismäßig hohen Anzahl von Ferienwohnungen nicht erreicht.

Eine planungsrechtliche Lösung der Konflikte war in der Vergangenheit kaum möglich. Fragen zur Interpretation des Planungsrechts blieben zunächst ungeklärt. Diese Praxis des Nebeneinanders von Dauer- und Ferienwohnen trat durch Rechtsstreitigkeiten in den letzten Jahren in den Fokus. Der Bundesgesetzgeber nahm sich der Problemlage an und novellierte im Mai 2016 die Baunutzungsverordnung. In § 13a Satz 1 BauNVO ist nun geklärt, dass in einem Allgemeinen Wohngebiet auch Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig sind. In § 13a Satz 2 BauNVO wird zudem geklärt, dass im Reinen Wohngebiet Ferienwohnungen

ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind, allerdings nur in untergeordneter Bedeutung. In der 13.05.2017 in Kraft getretenen Fassung der Baunutzungsverordnung ist klargestellt, dass der Begriff der nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch Ferienwohnungen umfasst. Auch können Ferienwohnungen ausnahmsweise als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. Nr. 1 BauNVO bzw. als kleine Beherbergungsbetriebe nach § 3 Abs.2 Nr. 1 BauNVO genehmigt werden. Dieses gilt auch rückwirkend für bestehende Bebauungspläne.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 -SCH- wurden im Oktober 2019 bereits erste Baugenehmigungen erteilt und zum Teil werden diese derzeit umgesetzt. Es wurden ausschließlich Wohnhäuser genehmigt. Auch in den überplanten Bestandsgebäuden im südöstlichen Bereich bestehen keine genehmigten Ferienwohnungen. Davon sind keine Einheiten als Ferienwohnungen genehmigt. Daher greift die Gemeinde Scharbeutz die neuesten gesetzlichen Änderungen / Klarstellungen auf und definiert die zulässigen Nutzungen im Plangebiet neu bzw. ergänzt diese um weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Es ist Planungsziel der Gemeinde, keine Ferienwohnungen im Quartier zu lassen, da die oben beschriebenen Spannungen nicht entstehen sollen. Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 06.11.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 -SCH- beschlossen. Gleichzeitig wurde auch der Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre gefasst.

Der Bebauungsplan dient als Maßnahmen der Innenentwicklung zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 2,7 ha groß. Die Größe der bereits zulässigen Grundflächen beträgt mit insgesamt ca. 1,2 ha weniger als 20.000 m². 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb des *Ländlichen Raumes* sowie innerhalb eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*. Die Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung zeichnen sich wie die Ordnungsräume durch einen erheblichen Siedlungsdruck, eine hohe Siedlungsdichte

sowie ein, wenn auch nur zeitweilig, hohes Personenaufkommen aus. Die Schwerpunkträume erfordern daher ebenfalls ordnende Maßnahmen für die Siedlungstätigkeit und zur Sicherung der für den Tourismus und die Erholung wichtigen Freiräume.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt das Plangebiet im Westen des Ortsteils Pönitz im *Ländlichen Raum* dar. Im Osten des Plangebietes verläuft ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft*. Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde soll nach dem Regionalplan in der Ortschaft Scharbeutz liegen. Des Weiteren sind Potenziale im Rahmen des örtlichen Bedarfs in Pönitz und Gleschendorf zu prüfen.

Das Vorhaben entspricht den dargelegten Inhalten der Raumordnung und Landesplanung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz stellt für das Plangebiet und die Umgebung Wohnbauflächen dar. Eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 -SCH-. Der Ursprungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 -SCH- ist rund 2,7 ha groß und umfasst den Bereich nördlich der Siedlung Steenrade bzw. nördlich der Bundesstraße 432, westlich der Schwartau.

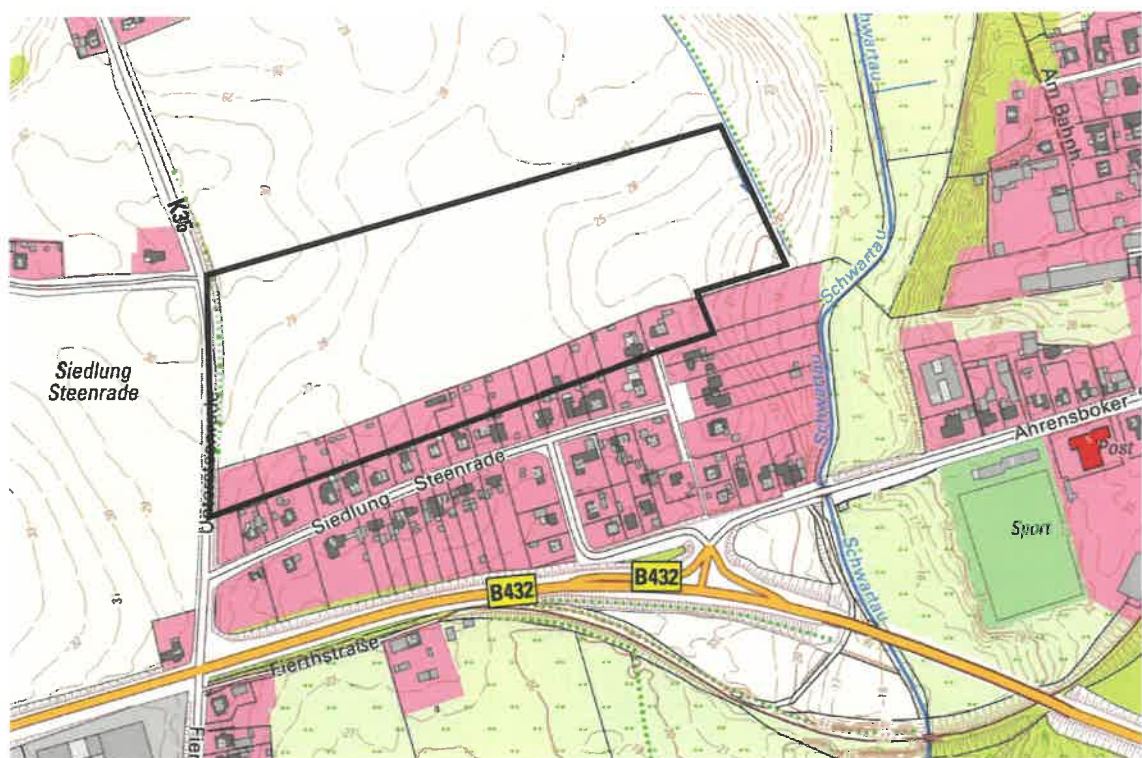


Abb.: Topografische Karte (Digitaler Atlas Nord) mit Geltungsbereich (schwarze Linie)

3 Begründung der Planinhalte

Im Rahmen einer textlichen Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung wird folgendes geregelt:

1. Neue Ferienwohnungen sind weder als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ noch als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO).

Ziel der Festsetzungen ist die Förderung des Dauerwohnens im Gebiet und der Ausschluss von Ferienwohnungen im Plangebiet (in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)).

Diese Festsetzung umfasst auch eigenständige Gebäude mit einer einzelnen Ferienwohnung, welche auch als „klassisches Ferienhaus“ bezeichnet werden. Es wird auf die aktuelle Kommentierung Brügelmann, Band 6, zum § 13a BauNVO, Randnummer 23 verwiesen. Hier wird erläutert, dass der Ordnungsgeber im Hinblick auf die Definition von Ferienwohnungen bewusst eine begriffliche Unschärfe in Kauf genommen hat. Im allgemeinen Sprachgebrauch würde ein Ferienhaus wohl nicht unter den Begriff Ferienwohnung fallen. Gleichwohl besteht gemäß dem Kommentar kein Zweifel daran, dass ein eigenständiges Gebäude, in dem sich eine einzelne Ferienwohnung befindet von § 13a BauNVO umfasst wird. Ferienhäuser unterfallen aber nur dann § 13a, wenn sie vereinzelt auftreten. Eine Mehrzahl von Ferienhäusern ist ohnehin nur in einem Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 BauNVO zulässig.

Die Gemeinde Scharbeutz hat auf Grundlage der Baunutzungsverordnung das Recht, die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen im Baugebiet für unzulässig zu erklären. Die grundlegende Befugnis, nach der BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen für nicht zulässig zu erklären, folgt aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO. Die weitere Befugnis, dies hier nicht etwa für alle nicht störenden Gewerbebetriebe festzusetzen, sondern nur für Ferienwohnungen als einen Teil dieser Kategorie, folgt dann aus § 1 Abs. 9 BauNVO.

Planerischer Wille der Gemeinde ist es, keine Ferienwohnungen zuzulassen. Ferienwohnungen sieht die Gemeinde Scharbeutz vorrangig in den strandnäheren Bereichen der Strandallee vor, in denen der Tourismus gefördert werden soll. Die erforderliche städtebauliche Begründung dafür ergibt sich aus den eingangs beschriebenen städtebaulichen Spannungen und nicht erreichten Planungszielen der Gemeinde Scharbeutz.

3.1 Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung der 1. Bebauungsplanänderung geht die Gemeinde Scharbeutz davon aus, dass der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes zukünftig gewahrt bleibt.

3.2 Grünplanung

3.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.2.2 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. Auswirkungen ergeben sich jedoch nicht, da ausschließlich Änderungen der Art der baulichen Nutzung erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Änderungen an der Ver- und Entsorgung sind nicht geplant. Das zulässige Maß der Nutzung wird nicht verändert.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen

und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.2 Sonstige Hinweise der Versorgungsträger

Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Pönitz mit Schreiben vom 27.01.2020

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Unsererseits sind keine Baumaßnahmen geplant. Die im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website www.sh-netz.com. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com. Beachten Sie, dass im angefragten Bereich LWL-/Kommunikationskabel vorhanden sind. Bitte beachten Sie, dass im Planungsbereich Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger vorhanden sein können.

Westnetz GmbH für die Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mit Schreiben vom 27.02.2020

Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden. Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich umfangreiche Elektroversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o. g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz in Verbindung setzen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Scharbeutzer Energie- und Netzgesellschaft mbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).



6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz am **23. Sep. 2020** gebilligt.

Scharbeutz, **24. Sep. 2020**



Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 88 -SCH-, 1. Änderung ist am**3.0. Okt. 2020**..... rechtskräftig geworden.