

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 24 -SCH-,**

### **2. ÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**FÜR DAS GEBIET: SCHARBEUTZ, NÖRDLICH DER BEBAUUNG ODERSTRASSE UND  
NEIßESTRASSE, ÖSTLICH VOM FRIEDRICHSHOF,  
SÜDLICH DER STRASSE FRIEDRICHSHOF UND  
WESTLICH DER BEBAUUNG DER STRASSE KIEPENBERG  
- DEVKOPPEL -**

---

#### **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)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- 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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>6</b>
3.1	Auswirkungen der Planung	7
3.2	Grünplanung	7
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
5.1	Bodenschutz	7
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>8</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zum **Bebauungsplan Nr. 24 -SCH-, 2. Änderung** der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Scharbeutz, nördlich der Bebauung Oderstraße und Neißestraße, östlich vom Friedrichshof, südlich der Straße Friedrichshof und westlich der Bebauung der Straße Kiepenberg -Devkoppel -.

### **1 Vorbemerkungen**

#### **1.1 Planungserfordernis / Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 24 -SCH- ist am 02.07.2014 in Kraft getreten. Die 1. Änderung (durch Teilaufhebung) ist ca. ein Jahr später rechtskräftig geworden. Das Gebiet wurde daraufhin erschlossen und mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. 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. 24 -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.

Eine Beschreibung der tatsächlichen quantitativen Nutzungen im Bebauungsplangebiet lässt sich nicht abschließend feststellen. Darstellbar ist die Genehmigungslage:

- Im Plangebiet sind ca. 121 Wohneinheiten genehmigt.
- 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 -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 war ursprünglich rund 8,7 ha groß. Die Größe der bereits zulässigen Grundflächen beträgt mit insgesamt ca. 1,2 ha weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 *Ordnungsraumes um Lübeck* 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.

Nach dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) liegt das Plangebiet teilweise im baulichen zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Scharbeutz. Zudem verweist der Regionalplan in seiner Nebenkarte ebenfalls auf einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

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. 24 -SCH- und die der 1. Änderung. Der Ursprungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Zudem werden im Ursprungsplan Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bereits ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig erklärt.

## 2 Bestandsaufnahme

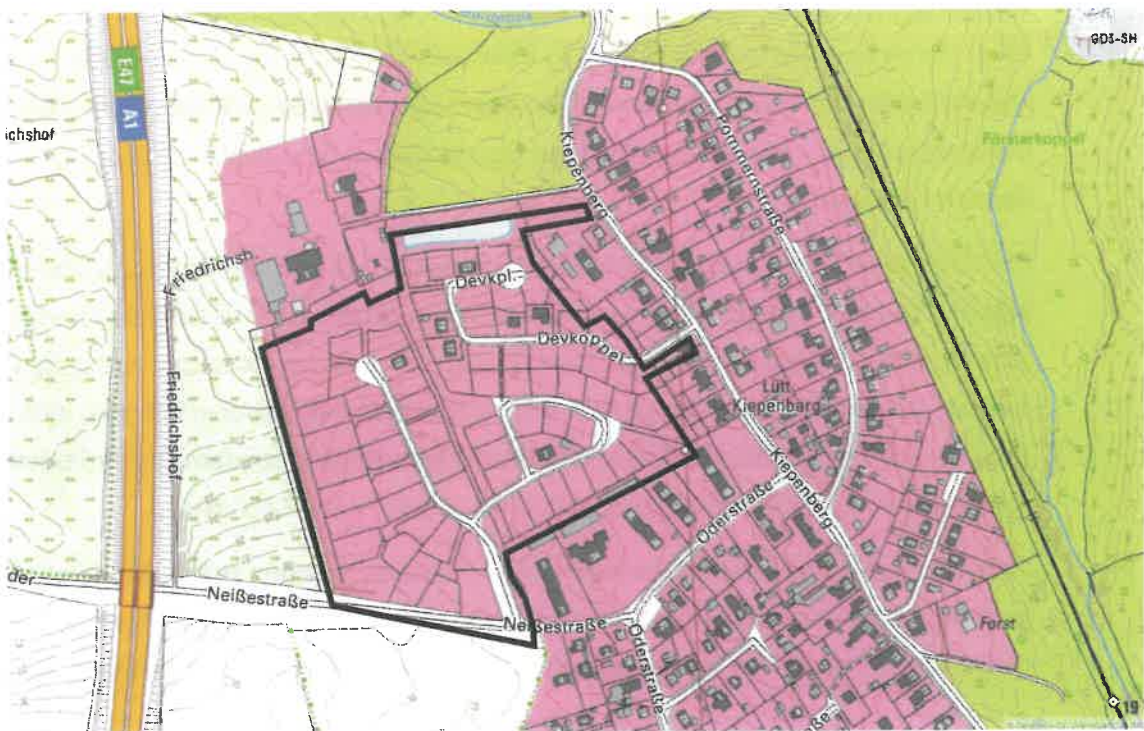


Abb.: Topografische Karte (Digitaler Atlas Nord) mit Geltungsbereich (schwarze Linie)

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 -SCH- ist rund 8,7 ha groß und umfasst den Bereich zwischen der Bundesautobahn 1 und der Bahnlinie Lübeck Puttgarden, nördlich der Neißestraße und westlich der Straße Kiepenberg.

### **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 2. 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.

## **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 09.12.2020 gebilligt.

Scharbeutz, - 6. Jan. 2021



*Bettina Schäfer*  
- Bettina Schäfer -

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 24 -SCH-, 2. Änderung ist am ..... **27. Jan. 2021** ..... rechtskräftig geworden.