

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 -SCH-,

4. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET: SCHARBEUTZ, SÜDLICH DER B 76,
WESTLICH VON NÖLTINGSWEG UND LINDENALLEE,
NÖRDLICH DES KAMMERWEGES UND ÖSTLICH DER SCHULSTRASSE
- REDDERKROG -

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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	5
2	Bestandsaufnahme	6
3	Begründung der Planinhalte	7
3.1	Auswirkungen der Planung	8
3.2	Grünplanung	8
4	Ver- und Entsorgung	9
5	Hinweise	9
5.1	Bodenschutz	9
5.2	Sonstige Hinweise der Versorgungsträger	10
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
7	Kosten	10
8	Billigung der Begründung	10

A N L A G E

Anlage1: „Vorprüfung des Einzelfalls zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz“, 15.05.2019, Bad Schwartau, PLOH

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 45 -SCH-, 4. Änderung** der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Scharbeutz, südlich der B 76, westlich von Nöltingsweg und Lindenallee, nördlich des Kammerweges und östlich der Schulstraße - Redderkrog -

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 45 -SCH- ist am 25.09.1997 in Kraft getreten. Das Gebiet wurde danach zügig erschlossen und die Baugrundstücke verkauft. Das Gebiet ist mittlerweile vollständig mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut, die als Dauer- und Ferienwohnungen genutzt 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. 45 -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. 287 Wohneinheiten genehmigt.
- Davon ist lediglich eine Einheit als Ferienwohnung 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.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Scharbeutz ist es, unter Aufrechterhaltung des festgesetzten Reinen Wohngebietes erweiterten Bestandsschutz für die bisher genehmigten Ferienwohnungen zu schaffen und zugleich im Interesse der Erhaltung des Reinen Wohngebietes die Entwicklung neuer Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu beschränken (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 , §13a, §1 Abs. 6 u. 10 BauNVO).

Es ist Planungsziel der Gemeinde den Anteil Ferienwohnungen im Quartier nicht weiter zu erhöhen, da die oben beschriebenen Spannungen nicht weiter verstärkt bzw. verfestigt werden sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ursprungsplan Nr. 45 -SCH- bereits die Nutzungen die nur ausnahmsweise nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), bereits ausgeschlossen hat. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 -SCH- sind im Allgemeinen Wohngebiet auch nach neuer Rechtslage keine Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO (weder als Beherbergungsbetrieb noch als nicht störender Gewerbebetrieb) zulässig. (siehe auch folgende Abbildung)



Abb.: Planausschnitt BP 45 -SCH-, WA-Gebiete (in rot), links: Wendebereich Konsulweg, rechts: Kreuzungsbe-
reich Rotdornweg / Konsulweg

Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Erhaltung von Wohnraum für die Bevölkerung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 15 ha groß. Die Größe der bereits zulässigen Grundflächen beträgt mit insgesamt ca. 2,3 ha mehr als 20.000 m², somit wird nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

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.

Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 06.11.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 -SCH- beschlossen. Gleichzeitig wurde auch der Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre gefasst.

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 im *baulichen zusammenhängenden Siedlungsgebiet* von Scharbeutz. Zudem verweist der Regionalplan in seiner Nebenkarte ebenfalls auf einen *Ordnungsraum*.

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. 45 -SCH- sowie die textlichen Festsetzungen der 1. - 3. Änderungen. Der Ursprungsplan setzt reine und allgemeine Wohngebiet fest. Der Ursprungsplan Nr. 45 -SCH- schließt bereits die Nutzungen die nur ausnahmsweise nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) aus. Zudem werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als ausnahmsweise zulässig erklärt. Darüber hinaus regelt der Ursprungsplan, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO in den Reinen Wohngebieten (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) grundsätzlich nicht zulässig sind.

2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 -SCH- ist rund 15 ha groß und umfasst die westlichen Teile der Straßen Konsulweg und Weißdornweg sowie die Straße Redderkrog. Durch das Plangebiet verläuft ein Grünzug und im nordwestlichen Bereich besteht zudem ein Kindergarten. Das Gebiet ist mittlerweile vollständig mit Einzel-, Doppel und Reihenhäusern bebaut, die als Dauer- und Ferienwohnungen genutzt werden.



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

3 Begründung der Planinhalte

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

1. Neue Ferienwohnungen sind als „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nicht zulässig bzw. sind „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ grundsätzlich nicht zulässig (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
2. Bestehende und ordnungsgemäß genehmigte Ferienwohnungen genießen Bestandschutz. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen genehmigter Ferienwohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen sind dabei nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

Ziel der Festsetzungen ist die Förderung des Dauerwohnens im Gebiet und der Ausschluss von zusätzlichen Ferienwohnungen im Plangebiet (in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes)).

Die Gemeinde Scharbeutz hat auf Grundlage der Baunutzungsverordnung das Recht, die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen im Baugebiet nicht weiterhin für zulässig zu erklären. Die grundlegende Befugnis, nach der BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen für nicht zulässig zu erklären, folgt aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Planerischer Wille der Gemeinde ist es, keine zusätzlichen Ferienwohnungen - weder im Wege der Neuerrichtung noch der Nutzungsänderung - zuzulassen. Ferienwohnungen sieht die Gemeinde Scharbeutz vorrangig in den strandnäheren Bereichen der Strandallee vor, in denen der Tourismus gefördert werden soll. Zu bedenken ist jedoch auch, dass der Ausschluss der auch nur ausnahmsweisen Zulassungsmöglichkeit für Ferienwohnungen dazu führen würde, dass nicht nur die Neuerrichtung von und Nutzungsänderung in Ferienwohnungen - also die Schaffung zusätzlicher Ferienwohnungen - ausgeschlossen würde, sondern auch Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen, die ebenfalls an die Festsetzungen von Bebauungsplänen gebundene Vorhaben i. S. v. § 29 BauGB darstellen. Mithin könnte - wenn es bei der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 bliebe - beispielsweise auch eine baugenehmigungspflichtige Modernisierung oder geringfügige Erweiterung eines Gebäudes mit Ferienwohnungen nicht im Ausnahmewege zugelassen werden. Um dies zu vermeiden, ist vorgesehen, für die Gebäude mit genehmigten Ferienwohnungen über § 1 Abs. 10 BauNVO einen sogenannten erweiterten Bestandsschutz zu schaffen, wie es unter Nr. 1.6 der Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung erfolgt ist.

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 4. Bebauungsplanänderung und Rückbau bzw. Umnutzung der nicht genehmigten Ferienwohnungen geht die Gemeinde Scharbeutz davon aus, dass der Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Die Gemeinde Scharbeutz geht bei der Planung davon aus, dass durch diese Planung die berechtigten Interessen der Anwohnerschaft als auch die Interessen der genehmigten gewerblichen Ferienwohnungsvermietung in angemessener Weise berücksichtigt sind.

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

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Änderungen 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 mit Schreiben vom 22.10.2020

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.

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 24. NOV. 2021.. gebilligt.

Scharbeutz, 25. Nov. 2021



Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin