

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 1. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHASHAGEN

**FÜR EIN WOHNGEBIET IN BLIESDORF, NÖRDLICH DER B 501,
ZWISCHEN SCHASHAGENER STRAÙE UND BRENKENHAGENER WEG**

VERFAHRENSSTAND:

- 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	2
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Flächenzusammenstellung	5
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Auswirkungen der Planung	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.5	Verkehr	6
3.6	Grünplanung	6
4	Ver- und Entsorgung	6
5	Hinweise	6
5.1	Bodenschutz	6
5.2	Archäologie	7
6	Kosten	7
7	Billigung der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung der Gemeinde Schashagen für ein Wohngebiet in Bliesdorf, nördlich der B 501, zwischen Schashagener Straße und Brenkenhagener Weg

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Schashagen ist im Jahr 2023 in Kraft getreten. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Eine Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen, wie es in vielen Tourismusorten in Deutschland gängig ist, kann auch hier zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Durch die seit einigen Jahren sehr stark gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen entstehen oft unverhältnismäßig viele Ferienunterkünfte (teils ohne Bauantragstellung). Daraus können Konflikte und städtebauliche Spannungen folgen.

Eine persönliche Nachbarschaft kann nicht entstehen, da Feriengäste sich nur für kurze Zeiträume in Ferienwohnungen aufhalten. Erschwerend kommen auch unterschiedliche Lebensweisen dazu. Feriengäste leben einen anderen Tagesrhythmus, schlafen häufig länger und halten sich abends länger auf der Terrasse auf.

Eine planungsrechtliche Lösung der Konflikte war bis 2017 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 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 am 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.

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

- Im Plangebiet sind derzeit ausschließlich Dauerwohnungen genehmigt

Daher greift die Gemeinde Schashagen die aktuellen gesetzlichen Änderungen / Klarstellungen auf und definiert die zulässigen Nutzungen im Plangebiet neu bzw. ergänzt diese um weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets soll auch künftig nicht verloren gehen. Daher schließt die Gemeinde Schashagen Ferienwohnungen nunmehr aus.

Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Erhaltung von Wohnraum für die Bevölkerung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der zulässigen Grundflächen beträgt mit insgesamt ca. 6.500 m² 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 Abs. 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schashagen hat am 01.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Änderung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt der Ortsteil Bliesdorf der Gemeinde Schashagen im ländlichen Raum, südöstlich der B 501 in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung, nordwestlich der B 501 in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Dem ist weiterhin gefolgt, da die Gemeinde Schashagen Ferienwohnungen südlich der Bundesstraße weiterhin zulässt.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Bliesdorf ebenfalls im ländlichen Raum ohne weitere Funktion in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sollen Natur, Umwelt und Landschaft mit ihrer vielfältigen Land- und Forstwirtschaft als wichtige Grundlagen für Tourismus und Erholung besonders geschützt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schashagen stellt Wohnbaufläche dar. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26. Diese setzen Allgemeine Wohngebiet nach § 4 der BauNVO fest. Ferienwohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Norden von Bliesdorf zwischen Brenkenhagener Weg und Schashagener Straße beidseitig der Straße Stockrehm. Das Gebiet ist vollständig mit Einzelhäusern bebaut. Zurzeit überwiegt deutlich das Dauerwohnen. Es sind keine genehmigte Ferienwohnungen vorhanden.



Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplans.

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Eine andere Standortwahl besteht nicht, da die Gemeinde Schashagen in eben diesem Gebiet das Dauerwohnen stärken und Ferienwohnungen ausschließen möchte.

3.3 Auswirkungen der Planung

Die Planung ist geeignet, das Dauerwohnen im Plangebiet zu stärken. Dieses ist ausdrücklich Planungswille der Gemeinde Schashagen. Ferienwohnungen sieht die Gemeinde Schashagen hauptsächlich in den Bereichen südlich der Bundesstraße vor. Vorhandene genehmigte Ferienwohnungen genießen weiterhin Bestandsschutz.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen einer ausschließlich textlichen Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung wird folgendes zur Art der baulichen Nutzung geregelt:

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

Diese Festsetzung umfasst auch eigenständige Gebäude mit einer einzelnen Ferienwohnung, welche auch als „klassisches Ferienhaus“ bezeichnet werden. Es wird auf die 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 Schashagen hat auf Grundlage der Baunutzungsverordnung das Recht, die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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. 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.

Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 gelten ansonsten unverändert fort.

3.5 Verkehr

Verkehrliche Belange sind durch den Ausschluss von Ferienwohnungen nicht berührt. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

3.6 Grünplanung

Belange der Grünordnung oder des Artenschutzes sind durch den Ausschluss von Ferienwohnungen nicht berührt. Diesbezügliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 gelten unverändert fort.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch den Ausschluss von Ferienwohnungen nicht berührt.

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 Archäologie

Das Plangebiet grenzt an ein archäologisches Interessengebiet. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schashagen am 03.04.2023 gebilligt.

Schashagen, den 05.06.2023

Siegel

(Holtz)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung ist am 03.06.2023 rechtskräftig geworden.