

# **B E G R Ü N D U N G**

## **ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

**GEBIET: HAFFKRUG, NÖRDLICH DES WALDWEGES,  
ÖSTLICH DER BAHNSTRECKE UND WESTLICH DER DORSTRAÙE  
IN VERLÄNGERUNG DES AALWEGES  
-KNACKER II-**

---

**VERFAHRENSSTAND:**

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

**AUFGESTELLT:**

**P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N**  
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17  
MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

## **Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz, Gebiet: Haffkrug, nördlich des Waldweges, östlich der Bahnstrecke und westlich der Dorfstraße in Verlängerung des Aalweges – Knacker II -

### **1. Allgemeines/ Ziel und Zweck der Planung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Scharbeutz wurde mit Erlass des Innenministers vom 09.10.1996 genehmigt. Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 31 -Sch- ist seit dem 30.04.1997 rechtskräftig und wurde in den nachfolgenden Jahren zügig bebaut.

Im Rahmen eines Rechtsverfahrens zu einer Baueinstellung in diesem Gebiet wurde festgestellt, dass in einigen Bereichen im Plangebiet in mehreren Doppelhaushälften baurechtswidrige Situationen – im Wesentlichen durch Schaffung einer zweiten oder mehr zusätzlichen Wohneinheiten – entstanden sind. Im Oktober 2003 hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde 14 betroffenen Eigentümern Nutzungsuntersagungen für ihre Wohnungen erteilt. Gleichzeitig wurden die sofortigen Vollziehungen der Verfügungen angeordnet und damit „unter Androhung eines Zwangsgeldes“ die Aufgabe der Wohnungsnutzungen innerhalb von drei Monaten verfügt.

In der dann folgenden Diskussion und Erörterung der Betroffenen mit Gemeinde und Kreisbauamt wurde deutlich, dass die meisten Wohnungseigentümer die Wohnungen in Unkenntnis der rechtswidrigen Situationen erworben haben. Vielmehr haben vom Kreisbauamt ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigungen ohne Hinweis auf die Rechtswidrigkeit und die notarielle Abwicklung der Kaufverträge bei den Erwerbern keinen Zweifel aufkommen lassen, dass es sich hier um rechtmäßige, dem Baurecht entsprechende Wohnungen handelt. Der Kreis Ostholstein hat dann unter Berücksichtigung aller Fakten und Umstände die sofortige Vollziehung der Verfügungen ausgesetzt.

### **2. Planung**

Die Gemeinde Scharbeutz hat die Entwicklung im Plangebiet eingehend geprüft. Nach Betrachtung aller infrage kommenden Lösungen erscheint unter Berücksichtigung der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange nur eine Lösung im Sinne dieser vorliegenden 1. Änderung vertretbar.

Eine Nulllösung, d. h. ein Planungsverzicht, würde bei den meisten Betroffenen zu unzumutbaren Härten führen und dies vor dem Hintergrund, dass die jeweilige Situation ohne eigenes Verschulden herbeigeführt wurde.

Wie bereits angeführt, haben die Käufer ihre Wohnungen – auch im Vertrauen auf die erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die erfolgte notarielle Abwicklung – erworben. Hinzu kommt, dass für die Erwerber aufgrund der zwischenzeitlich gegebenen Insolvenz der Verkäufer keine Möglichkeit für die Durchsetzung etwaiger Schadenersatzansprüche bestehen und somit die Durchsetzung der Räumungsverfügungen teilweise auch zu existenziellen Nöten einzelner Betroffener führen würde.

Im Rahmen einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird mit der Planung auf planungsrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Konflikte eingegangen, die, nach intensiver Vorprüfung, nicht anders behoben werden können. Alle anderen in Betracht kommenden Lösungen führen zu unzumutbaren Härten bei betroffenen Bürgern, die in die jeweilige Situation nicht aus direktem eigenen Verschulden gekommen sind.

Die Gemeinde ist sich aber bewusst, dass sich durch die Planänderung nicht alle baurechtswidrigen Zustände heilen lassen. Es gibt weiterhin Gebäude, die den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Für diese Gebäude erfolgt keine Legalisierung über eine Bebauungsplanänderung, weil dies – im Hinblick auf den Gesamtbebauungsplan und dem damit verbundenen städtebaulichen Gesamtkonzept, nicht vertretbar und darüber hinaus bauordnungsrechtlich auch nicht genehmigungsfähig wäre (Keller- und Spitzbodenbereiche).

Die Gemeinde Scharbeutz ist nach intensiver Prüfung zu dem Ergebnis gekommen dass die städtebaulichen Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung zu vernachlässigen sind. Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Durch die Änderung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in einer Doppelhaushälfte von einer auf zwei erhöht. Es ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Änderung die vorhandenen Doppelhäuser mit bislang einer Wohneinheit umgebaut werden. Daher können die Auswirkungen schon heute im Gebiet betrachtet werden. Nachbarrechtliche Belange müssen weiterhin berücksichtigt werden und die notwendigen Stellplätze können auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Hinsichtlich der öffentlichen Parkplätze ist die Kapazitätsgrenze sicher erreicht – aber dieses ist städtebaulich vertretbar.

**4. Ver- und Entsorgung, Hinweise**

Die Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan und seinen Änderungen.

**5. Kosten**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 -Sch- entstehen der Gemeinde Scharbeutz nur die Kosten für das Planverfahren.

**6. Beschluss**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Scharbeutz am 23.06.05 gebilligt.

Scharbeutz, 12. Juli 2005

  
(overleaf)  
- Bürgermeister -

