

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANS NR. 68

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IM ORTSTEIL BURG AUF FEHMARN

WESTLICH DER STRANDALLEE UND NÖRDLICH

DES GRÜNEN WEGES

- REITERKOPPEL -

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- 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	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis / Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	5
4	Ver- und Entsorgung	7
5	Hinweise	7
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
7	Kosten	8
8	Billigung der Begründung	8

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn westlich der Strandallee und nördlich des Grünen Weges - Reiterkoppel -.

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 68 ist am 01.08.2007 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat am 14.07.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 beschlossen. Gleichzeitig wurde auch der Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre gefasst. Diese Veränderungssperre wurde am 29.06.2017 per Beschluss um ein Jahr verlängert. Dieser Beschluss wurde am 13.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung zur Erhaltung von Wohnraum für die Bevölkerung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 5,47 ha groß. Die Größe der bereits zulässigen Grundflächen beträgt mit insgesamt ca. 1,1 ha bei einem Nettobauland von 3,65 ha weniger als 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es erfolgt ausschließlich eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung.

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 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 68 ist am 01.08.2007 in Kraft getreten. Das Gebiet wurde danach durch einen einheimischen Erschließungsträger zügig erschlossen und die Baugrundstücke ohne Baubindung verkauft. Es entstanden seitdem etwa 141 Dauerwohn- und Ferienwohnungen. Diese Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen ist in vielen Tourismusorten in Deutschland gängig. Dass in einem Teil der Fälle Eigenheimbauer durch eine Einlieger- / Ferienwohnung die Finanzierung ihres Wohnhauses erleichtern war zu damaliger Zeit gängige Praxis.

Allerdings entstanden durch die seit einigen Jahren sehr stark gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen unverhältnismäßig viele (teils ohne Bauantragstellung) davon. Teilweise sind sogar ganze Gebäude mit mehreren Einheiten ausschließlich zum Zwecke der Vermietung als Ferienwohnung entstanden. Hieraus ergaben sich Konflikte und städtebauliche Spannungen. Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets drohte verloren zu gehen.

Anwohner, die ein Baugrundstück in einem Wohngebiet errichteten, befanden sich teilweise von nahezu ausschließlicher Ferienwohnnutzung umgeben. Eine Nachbarschaft konnte 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.

Es zeigte sich auch, dass die bauliche Dichte zu wenig Abstand der Einheiten zu einander ermöglicht und das durch die erhöhte Zahl an vielen kleinen Ferienwohnungen die öffentlichen Parkplätze zu knapp sind.

Ziel bei der Planung des Bebauungsplans Nr. 68 der Stadt Fehmarn war es ausreichend Wohnraum bzw. Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wurde durch die unverhältnismäßig hohe Anzahl von Ferienwohnungen nicht erreicht.

Eine planungsrechtliche Lösung der Konflikte war zunächst nicht 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. Bereits 2007 untersagte das Oberverwaltungsgericht Greifswald einer Klägerin die Nutzung einer Dachgeschosswohnung in einem

Wohngebiet als Ferienwohnung. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts 2013, das eine Mischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen in einem Planungsgebiet als nicht konform mit der BauNVO wertete, wurde das Problem offenkundig.

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 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 (3) Nr. 1 Baunutzungsverordnung 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 141 Wohneinheiten genehmigt.
- Davon sind 46 Einheiten als Ferienwohnungen genehmigt. Dieses entspricht einem Anteil von 33 %.
- Tatsächlich werden weitere Wohnungen / Einliegerwohnungen gewerblich an einen wechselnden Personenkreis vermietet. Der Anteil der legalen und illegalen Ferienwohnungsvermietung wird von der Stadt Fehmarn auf über 50% der gesamten Einheiten geschätzt.

Daher greift die Stadt Fehmarn die neuesten gesetzlichen Änderungen / Klarstellungen auf und definiert die zulässigen Nutzungen im Plangebiet neu. Dabei ist eine Abwägung erforderlich, zwischen den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung im Gebiet und den Interessen der Eigentümer der genehmigten Ferienwohnungen.

Es ist Planungsziel der Stadt den Anteil Ferienwohnungen im Quartier nicht weiter zu erhöhen, da die oben beschriebenen Spannungen nicht weiter verstärkt bzw. verfestigt werden sollen.

Städtebauliches Ziel der Stadt Fehmarn ist es, unter Aufrechterhaltung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets erweiterter Bestandsschutz für die bisher genehmigten Ferienwohnungen zu schaffen und zugleich im Interesse der Erhaltung des Allgemeinen Wohngebiets die Entwicklung neuer Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe oder kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu beschränken (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2, §13a, §1 Abs. 6 u. 10 BauNVO).

2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 ist rund 5,47 ha groß. Die Größe des Netobaulands beträgt 3,65 ha. Im Plangebiet sind 141 Einheiten von Dauerwohn- und Ferienwohnungen genehmigt. Davon sind 46 Einheiten als Ferienwohnungen genehmigt.

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).
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 die Reduzierung des Anteils der Ferienwohnungen im Gebiet (in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)).

Die Stadt Fehmarn 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. 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 Stadt Fehmarn ist es, keine zusätzlichen Ferienwohnungen — weder im Wege der Neuerrichtung noch der Nutzungsänderung - zuzulassen. Da nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 13 Satz 1 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden können, macht es zur Durchsetzung des planerischen Willens der Stadt Sinn, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen, dass Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach dieser Bestimmung kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 u. a. festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen

oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 bewirkt.

Zu bedenken ist jedoch auch, dass der Ausschluss der auch nur ausnahmsweisen Zulassungsmöglichkeit für Ferienwohnungen durch die Festsetzungen Nr. 1 und 2 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. S 29 BauGB darstellen. Mithin könnte — wenn es bei der textlichen Festsetzung Nr. 2 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. 3 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 Stadt Fehmarn.

Die zu hohe Zahl der Ferienwohnungen gefährdet den Gebietscharakter. Eine deutlich untergeordnete Zahl anderer nicht störender Gewerbebetriebe lässt dieses nicht befürchten.

Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung der Planung der 1. Bebauungsplanänderung und Rückbau bzw. Umnutzung der nicht genehmigten Ferienwohnungen geht die Stadt Fehmarn davon aus, dass der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Die Stadt Fehmarn 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.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). 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**

Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: 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

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

7 Kosten

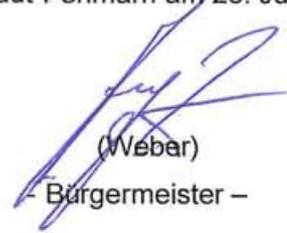
Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 28. Juni 2018 gebilligt.

Burg a. F, 23. JULI 2018




(Weber)
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 ist am 22. JULI 2018 rechtskräftig geworden.