26. SEPTEMBER 2019

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 12.1

DER STADT FEHMARN

FÜR EIN GEBIET IN LANDKIRCHEN "ÜBERN BÖRNSCHLAG",

BÜRGERMEISTER-RATHMANN-STRAßE UND BÜRGERMEISTER-GLATZ-STRAßE

VERFAHRENSSTAND:

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) 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 O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**2**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**5**
3	**Begründung der Planinhalte**	**6**
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Begründung der Planinhalte	6
3.3	Erschließung	7
4	**Ver- und Entsorgung**	**7**
5	**Hinweise**	**7**
5.1	Bodenschutz	7
6	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**8**
7	**Kosten**	**8**
8	**Billigung der Begründung**	**8**

BEGRÜNDUNG

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1** der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Landkirchen "Übern Börnschlag", Bürgermeister-Rathmann-Straße und Bürgermeister-Glatz-Straße.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 12.1 ist am 17.10.2001 in Kraft getreten. Das Gebiet wurde in zwei Bauabschnitten zügig erschlossen und die Baugrundstücke verkauft. Es entstanden seitdem etwa 48 Wohnhäuser im Plangebiet.

Auf der Insel Fehmarn entstanden durch die seit einigen Jahren sehr stark gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen unverhältnismäßig viele (teils ohne Bauantragstellung) Ferienwohnungen. 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 droht dabei verloren zu gehen. Anwohner, die ein Baugrundstück in einem Wohngebiet

errichteten, 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.

Ziel der Planung des Bebauungsplans Nr. 12.1 der Stadt Fehmarn war es ausreichend Wohnraum bzw. Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel wurde grundsätzlich erreicht, das Gebiet ist vollständig bebaut.

Die oben angesprochenen Konflikte zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen blieben planungsrechtlich lange ungeklärt. Die Praxis des Nebeneinanders von Dauer- und Ferienwohnen trat durch Rechtsstreitigkeiten in den letzten Jahren in den Fokus. 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 21.11.2017 bekanntgemachten 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 ca. 48 Wohnhäuser entstanden und genehmigt.
- Es gibt keine genehmigten Ferienwohnungen im Plangebiet.
- Tatsächlich werden weitere Wohnungen / Einliegerwohnungen gewerblich an einen wechselnden Personenkreis vermietet. Der Anteil dieser illegalen Ferienwohnungsvermietung wird von der Stadt Fehmarn derzeit aber als sehr gering eingeschätzt.

Daher greift die Stadt Fehmarn die neuesten gesetzlichen Änderungen / Klarstellungen auf und definiert die zulässigen Nutzungen im Plangebiet neu. Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft keine weiteren Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, außer dass ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Es ist Planungsziel der Stadt die Nutzung als Ferienwohnungen im Quartier weiterhin auszuschließen und dadurch den Wohnstandort für das Dauerwohnen weiter zu sichern.

Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Erhaltung von Wohnraum für die Bevölkerung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der bereits zulässigen Grundflächen im Ursprungsplan Nr. 12.1 beträgt mit insgesamt ca. 8.300 m² bei einem Nettobauland von ca. 2,76 ha 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 (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. Es erfolgt ausschließlich eine Steuerung der Art der baulichen Nutzung.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet innerhalb eines *Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung* sowie auf der *Landesentwicklungsachse Lübeck – Puttgarden.*

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt in seiner Nebenkarte Landkirchen ebenfalls innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung* dar.

Der Gesamt-Flächennutzungsplan der Stadt Fehmarn von 2013 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 aus dem Jahr 2001. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,3 und max. einem Vollgeschoss fest. Die Stadtvertretung hat am 14.12.2017 den Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre gefasst. Diese Veränderungssperre wurde am 19.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Abb.: Ausschnitt Planzeichnung, Bebauungsplan Nr. 12.1 der Stadt Fehmarn

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsausgang von Landkirchen und somit zentral auf der Insel Fehmarn. Das Wohngebiet grenzt direkt an die Straße Letzter Heller, welche über die B 207 hinweg, in östliche Richtung nach Burg führt. Das Gebiet ist vollständig mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes bebaut. Genehmigte Ferienwohnungen oder Ferienhäuser bestehen im Plangebiet nicht.

Abb.: Digitaler Atlas Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

3.2 Begründung der Planinhalte

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

> 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 Sicherung des Dauerwohnens und der Ausschluss von 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 Ferienwohnungen - weder im Wege der Neuerrichtung noch der Nutzungsänderung - zuzulassen. Da nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 13a 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. Die erforderliche städtebauliche Begründung dafür ergibt sich aus den eingangs beschriebenen städtebaulichen Spannungen und nicht erreichten Planungszielen der Stadt Fehmarn an anderer Stelle.

Bei Umsetzung der Planung der 1. Bebauungsplanänderung geht die Stadt Fehmarn davon aus, dass der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Änderungen sind nicht geplant.

3.3.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.3.2 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.

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 Stadt keine Kosten.

8 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 26. September 2019 gebilligt.

Burg a.F., den 12. DEZ. 2019

STADT FEHMARN Siegel

(Jörg Weber)
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 der Stadt Fehmarn ist am 11. DEZ. 2019 rechtskräftig geworden.