

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 16 -G-,**

### **5. ÄNDERUNG**

### **DER GEMEINDE SCHARBEUTZ**

FÜR DAS GEBIET: KLINGBERG, SÜDLICH DER SEESTRAßE,  
WESTLICH DER BEBAUUNG DES HUNDESTEERTES  
-BARGKOPPEL-

---

#### 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

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                     |          |
|----------|-------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen</b>               | <b>2</b> |
| 1.1      | Planungserfordernis / Planungsziele | 2        |
| 1.2      | Rechtliche Bindungen                | 4        |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme</b>             | <b>5</b> |
| <b>3</b> | <b>Begründung der Planinhalte</b>   | <b>6</b> |
| 3.1      | Auswirkungen der Planung            | 6        |
| 3.2      | Grünplanung                         | 7        |
| <b>4</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>          | <b>7</b> |
| <b>5</b> | <b>Hinweise</b>                     | <b>7</b> |
| 5.1      | Bodenschutz                         | 7        |
| <b>6</b> | <b>Kosten</b>                       | <b>8</b> |
| <b>7</b> | <b>Billigung der Begründung</b>     | <b>8</b> |

## BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 16 -G-, 5. Änderung** der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Klingberg, südlich der Seestraße, westlich der Bebauung des Hundesteertes - Bargkoppel -.

### 1 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der Ursprungsplan, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -G- ist in drei Teilbereiche aufgeteilt, wovon der 1. Teilbereich bereits am 29.11.1989 in Kraft getreten ist. Der 2. und 3. Teilbereich wurden am 07.01.1994 bzw. am 04.08.1995 rechtskräftig. Für das gesamte Gebiet der Bargkoppel wurde ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Das gesamte Wohngebiet wurde mehrfach durch verschiedene Änderungen und Rechtsgrundlagen (nach BauNVO 1977 / 1990) in Teilabschnitten überplant. Das Gebiet ist seit Jahren überwiegend mit Einzelhäusern bebaut. 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. 16 -G- 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. 127 Wohneinheiten genehmigt.
- Davon sind keine Einheiten als Ferienwohnungen genehmigt.

Daher greift die Gemeinde Scharbeutz die gesetzlichen Änderungen / Klarstellungen auf und definiert die zulässigen Nutzungen im Plangebiet neu bzw. ergänzt diese um weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Es ist Planungsziel der Gemeinde, keine Ferienwohnungen im Quartier zuzulassen, da die oben beschriebenen Spannungen nicht entstehen sollen. Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 06.11.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 16 -G- beschlossen. Gleichzeitig wurde auch der Beschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre gefasst.

Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 10,4 ha groß. Die Größe der bereits zulässigen Grundflächen beträgt mit insgesamt ca. 1,2 ha weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

## **1.2 Rechtliche Bindungen**

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet 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 teilweise innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Zudem verweist der Regionalplan in seiner Nebenkarte ebenfalls auf einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung.

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.

Der Ursprungsplan, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -G- ist in drei Teilbereiche aufgeteilt, wovon der 1. Teilbereich bereits am 29.11.1989 in Kraft getreten ist. Der 2. und 3. Teilbereich wurden 07.01.1994 bzw. am 04.08.1995 rechtskräftig. Für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung gilt noch die BauNVO von 1977. Der 3. Teilbereich wurde darauf mit der 3. vereinfachten Änderung erneut überplant, wobei lediglich das Maß der

baulichen Nutzung und die Geschossfläche angepasst wurde. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -G- wurde 1994 der verbliebene nordwestliche Teilbereich des Wohngebietes überplant. Für diese letzte Änderung gilt wieder die BauNVO von 1990. Für das gesamte Gebiet der Bargkoppel wurde ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Zudem wurden für das gesamte Wohngebiet – nach BauNVO 1977 / 1990 nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Auch die Festsetzung, dass je Wohngebäude nur drei Wohnungen zulässig sind, wurde für das gesamte Wohngebiet festgelegt. Ausnahmsweise waren bisher die kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

## 2 Bestandsaufnahme

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 -G- ist rund 10,4 ha groß und umfasst den Bereich südlich der Seestraße, westlich der Hundesteert, rund um die Bargkoppel.

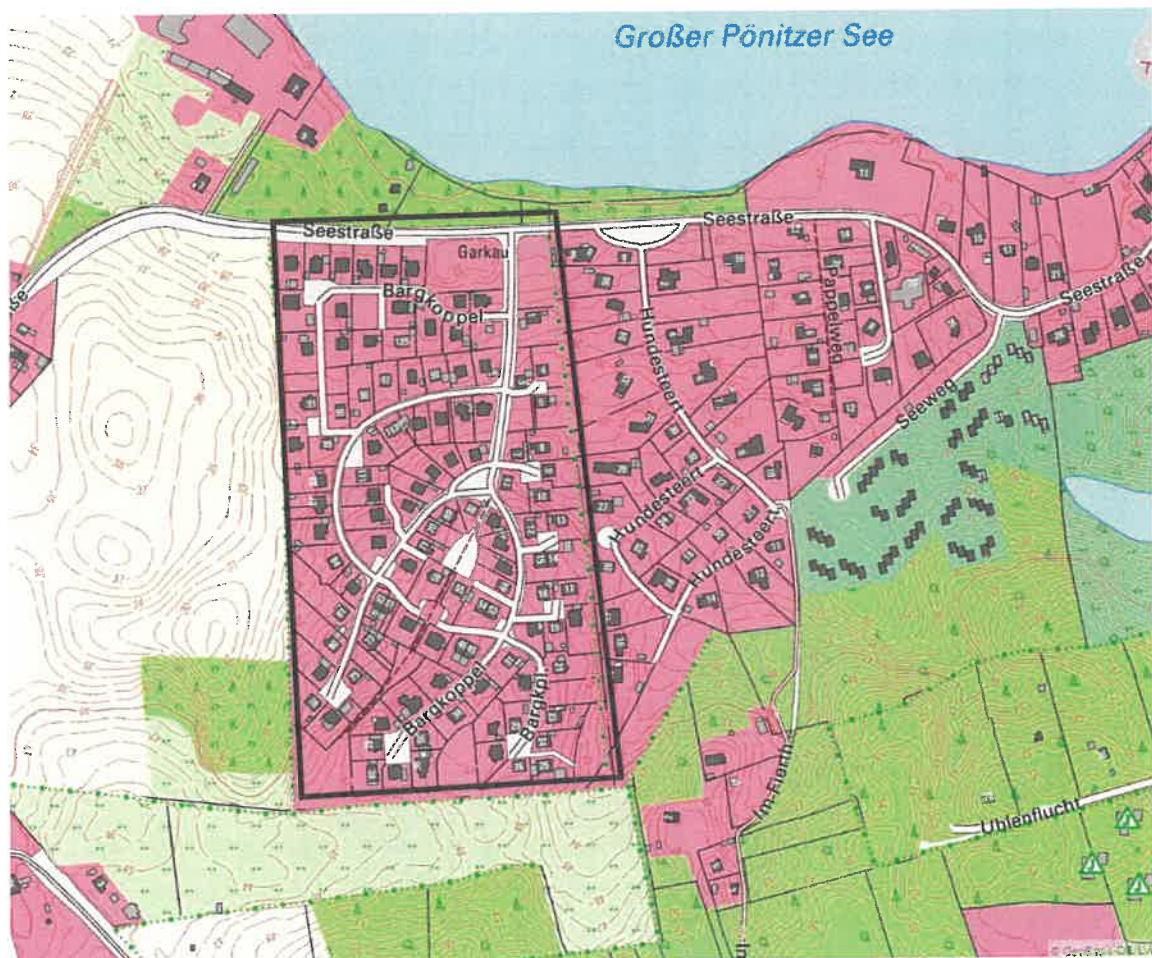


Abb.: Topografische Karte (Digitaler Atlas Nord) mit Geltungsbereich (schwarze Linie)



### **3 Begründung der Planinhalte**

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

1. Ferienwohnungen sind als „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nicht zulässig bzw. sind „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ grundsätzlich nicht zulässig (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Ziel der Festsetzungen ist die Förderung des Dauerwohnens im Gebiet und der Ausschluss von 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 für unzulässig 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 Ferienwohnungen zuzulassen. Ferienwohnungen sieht die Gemeinde Scharbeutz vorrangig in den strandnäheren Bereichen der Strandallee vor, in denen der Tourismus gefördert werden soll. Die erforderliche städtebauliche Begründung dafür ergibt sich aus den eingangs beschriebenen städtebaulichen Spannungen und nicht erreichten Planungszielen der Gemeinde Scharbeutz.

Die bereits geltenden Festsetzungen zum Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben werden weiterhin übernommen.

Nach der BauNVO von 1977 war es zudem möglich, für Reine Wohngebiete die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen. Die aktuelle BauNVO gibt diese Festsetzungsmöglichkeit nur noch auf Basis des Baugesetzbuches her (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB). Somit erfolgt mit dieser Änderung ebenfalls eine klarstellende Übernahme dieser Festsetzung auf Basis der aktuellen Rechtsgrundlage.

#### **3.1 Auswirkungen der Planung**

Bei Umsetzung der Planung der 5. Bebauungsplanänderung geht die Gemeinde Scharbeutz davon aus, dass der Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes zukünftig gewahrt bleibt.

## **3.2 Grünplanung**

### **3.2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe. Zudem sind die Grundstücke bereits bebaut.

### **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 ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu unterlassen.

## **4 Ver- und Entsorgung**

Änderungen an der Ver- und Entsorgung sind nicht geplant. Das zulässige Maß der Nutzung wird nicht verändert.

Für ein nachhaltiges Regenwassermanagement bieten sich Maßnahmen an, die dazu beitragen, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten, wie etwa Mulden-/Rigolensysteme, Flächenversickerung, Dachbegrünung, Rasengittersteine, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder klassische Rückhaltemaßnahmen. Die örtliche Versickerungsfähigkeit des Bodens kann im Rahmen der baugrundgutachterlichen Untersuchungen erfasst werden.

## **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 Hinweise der Versorgungsträger

Die Westnetz GmbH teilt in einem Schreiben vom 30.03.2022 mit:

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Westnetz GmbH bittet zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der [planauskunft.rzosnab-rueck@westnetz.de](mailto:planauskunft.rzosnab-rueck@westnetz.de) beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Scharbeutz in Verbindung setzen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behält sich die Westnetz GmbH unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.

## 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 Scharbeutz am 22.03.2023 gebilligt.

Scharbeutz, 05. APR. 2023



*Bettina Schäfer*  
- Bettina Schäfer -  
Bürgermeisterin