

BEGRÜNDUNG

**ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5
DER GEMEINDE STRANDE, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE,
FÜR DAS GEBIET
„STRASSE BERNSTOFFWEG, SÜDWESTLICHER BEREICH
DÄNISCHENHAGENER STRASSE UND NORDWESTLICHER
BEREICH DORFSTRASSE“**



- ENTWURF -

**Fassung zur erneuten, 3. öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Stand: 09. Oktober 2023

GUNTRAM BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Verfahrensablauf	4
2.3.	Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung	5
3.	Lage des Plangebietes	6
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	7
4.3.	Landschaftsplan	7
5.	Planung	7
5.1.	Ziele und Zweck der Planung	7
5.2.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
5.4.	Alternativenprüfung	10
6.	Planinhalt und Festsetzungen	10
7.	Umweltbelange	12
8.	Immissionsschutz	12
9.	Verkehrerschliessung und technische Infrastruktur	13
10.	Sonstige Massnahmen und Hinweise	13

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der nördlich der Landeshauptstadt Kiel gelegene ehemalige Fischerort Strande weist auf Grund seiner attraktiven Lage an der Kieler Förde einen wachsenden Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Gemeinde auf. Unter Ferienwohnungen ist dabei Wohnraum zu verstehen, der gewerblich an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet wird. Je nach Ausgestaltung sind Ferienwohnungen oder Ferierzimmer den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes einzustufen. Das Freizeitwohnen meint die Nutzung von Wohnraum als Zweit- bzw. Nebenwohnung.

Die Bereitstellung von Ferienunterkünften in gegenseitiger Verträglichkeit mit und unter Bewahrung von bestehenden Dauerwohnnutzungen und damit die Förderung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor ist in einem für den Tourismus attraktiven Ort wie Strande grundsätzlich zu begrüßen. Aus dem Nebeneinander von Dauerwohnnutzungen und Ferienvermietung können jedoch auch Konfliktlagen entstehen, die es zu vermeiden gilt.

Anlassgebend für die vorliegende Planung ist das Bestreben, innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne (B-Plan) der Gemeinde einheitliche Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben und hier insbesondere Ferienwohnungen sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu schaffen.

In dem vorliegenden Plangebiet, das im nördlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich als reines Wohngebiet festgesetzt ist, sind Ferienwohnungen als gewerbliche Nutzungen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den WR-Gebieten ausgeschlossen, während sie in den Plangebietes anderer B-Pläne ausnahmsweise zulässig sind. Gleichwohl sind diese Nutzungen innerhalb des betroffenen Plangebietes insbesondere in Form der gewerblichen Vermietung von Ferienwohnungen bereits vorhanden, wie die erfolgte Bestandsaufnahme zeigt. Insofern sollen Regelungen gefunden werden, die gewerbliche Nutzungen einschließlich des Ferienwohnens in diesen Gebieten in verträglichem Umfang zulassen.

Innerhalb des Plangebietes besteht ebenso wie innerhalb der weiteren bebauten Ortslage auf Grund der Lagegunst sowie stetig steigender Immobilienpreise die Entwicklungstendenz, ehemals zu Dauerwohnzwecken genutzten Wohnraum aus wirtschaftlichen Gründen für touristische Zwecke umzunutzen. Die einer Dauerwohnnutzung zugeordnete Ferienwohnung als zusätzliche Einnahmequelle der Eigentümer ist dabei als typisch für Tourismusorte wie Strande und als weitgehend unkritisch anzusehen.

Zu beachten ist jedoch, dass das Nebeneinander von Grundstücken, die zu Dauerwohnzwecken genutzt werden und solchen die vollständig und in größerem Umfang touristischen Zwecken dienen, zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen kann. Die Rechtsprechung hält die Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen nur als dann nicht unvereinbar, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang („unter einem Dach“) stattfindet. Im Umkehrschluss heißt dies, dass eine völlige Wahlfreiheit der Durchmischung als nicht rechtssicher umsetzbar anzusehen ist.

Die Überhandnahme durch reine touristische Nutzungen kann auch dazu führen, dass ein (festgesetztes) Wohngebiet „umkippt“, womit die Zweckbestimmung des Gebietes als reines oder insbesondere allgemeines Wohngebiet verlorengeht (Funktionsverlust des B-Planes).

Die beiden eingangs genannten Nutzungsarten -Ferien- und Freizeitwohnen- sind voneinander abzugrenzen auch wenn sie hinsichtlich der Versorgung einer Gemeinde mit Wohnraum für das Dauerwohnen vergleichbare Auswirkungen haben. Beide Nutzungen können der Gemeinde bei einer Überhandnahme ihres Anteils am Gesamtwohnungsbestand mittelfristig Dauerwohnraum für die eigene Bevölkerung entziehen. Dies kann in der Folge zu einer reduzierten Auslastung der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen führen. Der Anteil der Wohnbevölkerung, der sich ehrenamtlich (Feuerwehr, Vereine, Politik) in der Gemeinde engagiert, verringert sich bei einer derartigen Entwicklung zunehmend.

Vor diesem Hintergrund wird auch das Thema „Zweit- bzw. Nebenwohnungen“ Bestandteil der planerischen Überlegungen. Insbesondere in landschaftlich attraktiven Lagen werden an den Markt kommende (auch bislang als Ferienunterkünfte genutzte) Immobilien von einkommensstarken Bevölkerungsschichten teilweise auch als Kapitalanlage erworben, um dann als „Wochenenddomizil“ zu dienen. Dieser Wohnraum steht dann sowohl dem Dauerwohnen als auch einer gewerblich-touristischen Nutzung nicht mehr zur Verfügung mit den entsprechenden Folgewirkung für die Wohnraumversorgung und den Tourismussektor.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen den o.g. Erwägungen folgend, das Ferienwohnen sowie auch die Nutzung als Zweitwohnsitz planerisch gesteuert und verträglich zur Dauerwohnnutzung gestaltet werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 5 der Gemeinde Strande wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches. Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um die zu erarbeitende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Die Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ermöglicht keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

2.2. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 03.12.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Strande gefasst. Hierbei wurde auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie auf den Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) und auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist auf Grund der Betroffenheit der Anwohner am 20.10.2021 im Rahmen einer eingeladenen Veranstaltung erfolgt, auch wenn sie gesetzlich nicht vorgeschrieben ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Strande hat am 31.03.2022 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Plan Nr. 5 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.05.2022 an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 25.05.2022 bis einschließlich 27.06.2022.

Der Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Strande am 21.11.2022 den Entwurf der geänderten Planung erneut beschlossen.

Die erneute, auf zwei Wochen verkürzte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 23.01.2023 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.01.2023.

Der Entwurf der 3. Änderung des B-Planes Nr. 5 wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Strande am 09.10.2023 den Entwurf der geänderten Planung erneut beschlossen.

Die erneute, auf zwei Wochen verkürzte 3. öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ... bis einschließlich ... statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Strande hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Strande von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

2.3. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung

Im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung und im Interesse der Rechtssicherheit der Planung wurde die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach der ersten öffentlichen Auslegung dahingehend angepasst, dass diese ausschließlich als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Hierdurch sollte ebenfalls eine Unterordnung unter eine Dauerwohnnutzung erreicht werden. Der Sachverhalt wurde in Kapitel 6 der Begründung weitergehend erläutert.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung gab die Gemeinde eine Prüfung der Planung durch einen Fachjuristen in Auftrag, der insbesondere die Rechtswirkung eines Ausschlusses von Nebenwohnungen in Zusammenhang mit einer möglichen Entschädigungspflicht seitens der Gemeinde überprüfen sollte.

Im Zuge der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den getroffenen Festsetzungen wurde der Empfehlung des Fachjuristen gefolgt, die in der Ursprungsplanung betroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung im Interesse einer besseren Lesbarkeit vollständig neu zu fassen und auch hinsichtlich einzelner Formulierungen zu überarbeiten.

Die Ergebnisse dieser Überarbeitung sind in die textlichen Festsetzungen eingeflossen und werden in Kapitel 6 dieser Begründung weitergehend erläutert.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich am westlichen Rand des Gemeindegebietes und umfasst den östlichen Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5 als Ursprungsplanung. Der Bereich der Mehrfamilienhausbebauung innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes sowie im nördlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird nicht mit aufgenommen. Hier bleiben auf Grund der Bauungsstruktur Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes ausgeschlossen.



Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb des Gemeindegebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Lageplan des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Strande finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön).

Ziele der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

4.2. Flächennutzungsplan

Die für das Plangebiet maßgebende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Strande, die 1996 wirksam wurde, stellt den gesamten Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als allgemeines Wohngebiet dar.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahre 1998 stellt in seiner Entwicklungskarte den gesamten Plangeltungsbereich als Wohnbaugesamt dar.

5. PLANUNG

5.1. Ziele und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Planänderung sollen den in Kapitel 1 ausgeführten Erwägungen folgend, das Ferienwohnen sowie auch die Nutzung als Zweitwohnsitz planerisch gesteuert und verträglich zur Dauerwohnnutzung gestaltet werden. Des Weiteren sollen im Sinne einer Nutzungsmischung nicht störende Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebietes zugelassen werden.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele sind zusammengefasst:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme gliedert sich in die Betrachtung der örtlichen Situation und deren Darstellung sowie die Auswertung vorliegender statistischer Daten, aus denen sich Aussagen insbesondere hinsichtlich des Umfanges an Ferien- und Freizeitwohnungen ableiten lassen.

Die Auswertung der für Strande vorliegenden statistischen Daten zur Anzahl der Einwohner und der Wohneinheiten sowie deren Entwicklung hat ergeben, dass zum Stichtag 31.12.2019 in Strande 1.486 Einwohner in 758 Wohneinheiten gemeldet waren. Die Anzahl der Wohneinheiten ist von Ende 2010 bis Ende 2019 um 23 Wohneinheiten (WE) von 735 auf 758 WE gestiegen. Im annähernd gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung von 1.530 Einwohnern (EW) Ende 2011 um 44 EW auf 1.486 EW geschrumpft.

Das Durchschnittsalter der Strander Bevölkerung liegt mit 49,1 Jahren relativ deutlich über dem Durchschnitt in Schleswig-Holstein von 45,4 Jahren und hat in den letzten Jahren stetig zugenommen.

Der Wohngebäudebestand wird in der Statistik für Gebäude mit einer Wohnung, zwei Wohnungen sowie drei und mehr Wohnungen erfasst. Für Strande ist auffällig, dass die Anzahl

der Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen (8,5%) deutlich über dem Durchschnitt der Gemeinden vergleichbarer Größe (5,3%) liegt während die Anzahl der Wohngebäude mit einer Wohnung (79,8%) unter dem Durchschnitt (83,6%) angesiedelt ist.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit knapp unter 130 m² über die letzten Jahre relativ konstant geblieben und liegt erheblich über der Durchschnittsgröße von 108 m² in Gemeinden vergleichbarer Größe.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner liegt in Strande derzeit bei ca. 66,2 m² und ist damit über die vergangenen Jahre kontinuierlich angewachsen. Der Vergleichswert für Gemeinden vergleichbarer Größe liegt mit 53,6 m² deutlich niedriger.

Insbesondere die Daten zum Durchschnittsalter der Bevölkerung deuten darauf hin, dass Strande -wie auch andere Orte in attraktiven Lagen- gerne als Wohnort für die Zeit nach dem Berufsleben ausgewählt wird.

Hinsichtlich der Abschätzung des Anteils von Ferien- und Freizeitwohnungen ist die Ermittlung der Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) eine Möglichkeit diesen Anteil näherungsweise zu ermitteln. Die aus den Einwohnern und Wohneinheiten für das Ende des Jahres 2019 errechnete Belegungsdichte von ca. 1,96 liegt unter dem Wert für Gemeinden vergleichbarer Größe und Struktur ohne einen beachtlichen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnnutzungen. Die Belegungsdichte liegt hier erfahrungsgemäß bei ca. 2,20 Einwohner je Wohneinheit.

Die Belegungsdichte lag Ende 2010 noch bei ca. 2,08 und hat durch den Rückgang der Einwohnerzahl bei gleichzeitig wachsender Anzahl der Wohneinheiten damit innerhalb von einigen Jahren doch spürbar -mutmaßlich zugunsten von Ferien- und Freizeitwohnungen- abgenommen. Diese Annahme wird durch die Tatsache gestützt, dass dieser Prozess nicht ausschließlich durch einen steigenden Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche begründet werden kann.

Bei der Annahme einer Belegungsdichte von 2,20 würden die derzeit in Strande lebenden 1.486 Menschen ca. 675 Wohneinheiten bewohnen. Demnach entfallen rechnerisch ca. 83 Wohneinheiten des statistisch erfassten Wohnungsbestandes auf Ferien- und Freizeitwohnungen. Dies entspricht ca. 11 % des Wohnungsbestandes in Strande zum Ende des Jahres 2019.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine gewisse, schwer einschätzbare Anzahl an bestehenden Ferienwohnungen und Ferienhäusern, die z.B. durch die Teilung von größeren Wohnungen oder die Umnutzung von Nebengebäuden entstanden sind, statistisch gar nicht erfasst sind, da sie bauordnungsrechtlich nicht beantragt und genehmigt worden sind auch gar nicht hätten genehmigt werden können.

Für den Planbereich wurde eine Bestandserhebung der angebotenen Ferienunterkünfte über das Portal der Gemeinde Strande vorgenommen. Soweit möglich erfolgte eine Differenzierung nach Ferienwohnungen (Ferienunterkünfte innerhalb eines ansonsten zu Dauerwohnzwecken genutzten Gebäudes) und Gebäuden, die vollständig als Ferienunterkünfte genutzt werden.

Die Darstellung kann nur einen ersten Eindruck vermitteln, welchen Anteil Ferienunterkünfte innerhalb des Planbereiches haben. Eine Recherche über andere Portale wie z.B. airbnb kann zielführend bzw. mit vertretbarem Aufwand nicht durchgeführt werden, da den dortigen Angeboten keine sofort erkennbaren Adressen hinterlegt sind.

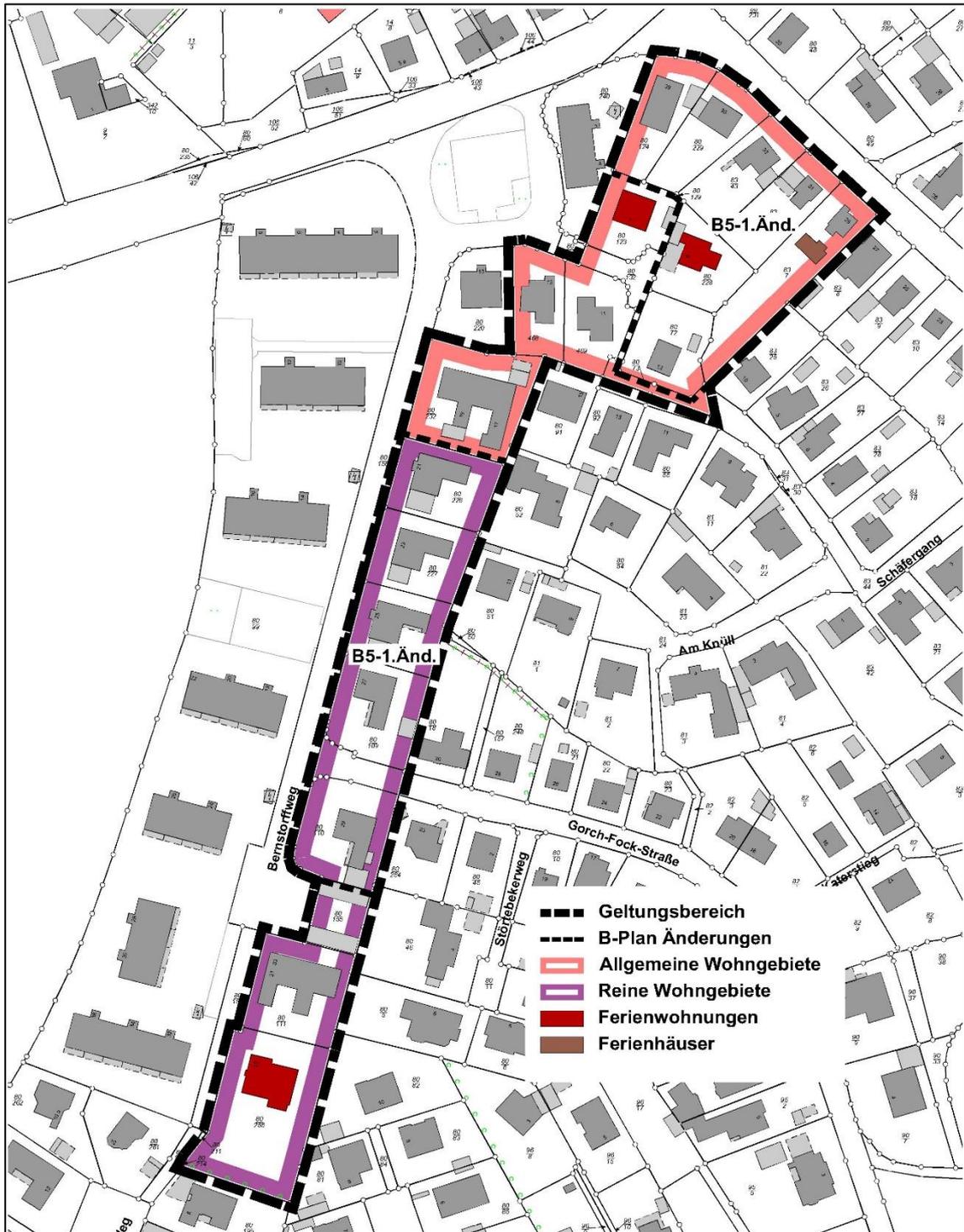
Dies bedeutet, dass der Anteil an Ferienunterkünften innerhalb des Plangebietes auch höher sein kann. Was durch die Recherche zudem nicht erfasst werden kann, ist der Anteil an Zweit- bzw. Nebenwohnungen.

Im B-Plan Nr. 5 sind vier Standorte von Ferienunterkünften mit insgesamt sechs Ferienwohnungen ermittelt worden, von denen sich zwei Standorte innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes befinden.

Dargestellt sind neben dem Geltungsbereich der Ursprungsplanung und den erfolgten Planänderungen auch die Abgrenzung der Art der Nutzung als Reine oder Allgemeine Wohngebiete und jeweils ein Vorschlag für die Abgrenzung bzw. den Geltungsbereich der jetzt vorzunehmenden Planänderung, die sinnvollerweise nur die festgesetzten Wohnnutzungen umfassen sollte.

Nicht dargestellt, da noch nicht vollständig erfasst, sind die weiteren, innerhalb der Plangebiete vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Hierbei handelt es sich z.B. um Immobilienmakler, tourismusbezogenes Gewerbe oder Beratungsdienstleistungen. Bei letztgenanntem kann auch

eine Einstufung als freier Beruf gegeben sein. Auch hier ist wohl überwiegend anzunehmen, dass diese Nutzungen den Festsetzungen der bestehenden B-Pläne widersprechen.



Bestandsaufnahme / Darstellung der ermittelten touristischen Nutzungen

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist wird es durch die vorliegende Planung zu keinen wesentlichen Veränderungen kommen.

Durch die Planänderung wird die Möglichkeit geschaffen, eine Genehmigung für nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen auch Ferienwohnungen gehören, oder für Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu erlangen.

Die bislang erfolgten, unzulässigen Nutzungsänderungen können -soweit sie verträglich sind- legalisiert werden.

5.4. Alternativenprüfung

Wesentlicher Anlass der Planung ist die Steuerung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Insofern ist die Planung an den Standort gebunden.

Innerhalb der Planung wurden unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten geprüft und abgewogen. Die jetzt vorliegende Lösung spiegelt den Planungswillen der Gemeinde wider.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Hinsichtlich der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes geht es vorrangig um die Zulassung von **Ferienwohnungen** als nicht störende Gewerbebetriebe bzw. als Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit der Zielsetzung einer sinnvollen Steuerung der touristischen Nutzung im Einklang mit der bestehenden und vorherrschenden Dauerwohnnutzung differenziert nach den reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA-Gebiete) innerhalb des Plangebietes.

In den B-Plänen der Gemeinde, die diese Nutzungen bereits zulassen, ist festgesetzt, dass nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen auch die Ferienwohnungen gehören, und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind. Dies bedeutet, dass auf der Ebene der Genehmigungsplanung von der Bauaufsichtsbehörde geprüft wird, ob das Vorhaben die umgebende Dauerwohnnutzung im Sinne der rechtlichen Vorgaben nicht stört. Eine Störung wird dann angenommen, wenn die beantragte Ferienwohnnutzung eine Größenordnung erreicht (z.B. mehrere Ferienwohnungen in einem ausschließlich hierfür genutzten Gebäude), und die Genehmigung versagt.

Die Ausübung eines freien Berufes in Räumen der eigenen Häuslichkeit gehört heute ebenso zur Lebenswirklichkeit und ist vermehrt anzutreffen. Daher werden abweichend von der Ursprungsfestsetzung des B-Planes Nr. 2 und seiner nachfolgenden Änderungen in den WR-Gebieten keine Vorgaben mehr für **Räume für freie Berufe** getroffen. In der Ursprungsplanung waren diese dort bislang nur ausnahmsweise zulässig. In den WA-Gebieten waren sie regelmäßig zulässig.

Die Zulassung von **nicht störenden Gewerbebetrieben** ist in allgemeinen Wohngebieten nach heutigen Maßstäben als zeitgemäß anzusehen, da ein (z.B. digitales) Gewerbe vermehrt auch von zuhause aus betrieben wird, und dementsprechend auch Zielsetzung der vorliegenden Planung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der jeweilige Einzelfall hinsichtlich seiner Verträglichkeit (z.B. Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen) mit angrenzenden Wohnnutzungen geprüft. In reinen Wohngebieten sind sie unzulässig.

Wie eingangs bereits erläutert ist die Bereitstellung von Ferienunterkünften in gegenseitiger Verträglichkeit mit bestehenden Dauerwohnnutzungen und damit die Förderung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor in einem touristisch geprägten Ort wie Strande grundsätzlich zu begrüßen. Eine nicht nur unerhebliche Zunahme von **Nebenwohnungen** kann dazu führen, dass Wohnraum sowohl der touristischen Nutzung als auch der Dauerwohnnutzung entzogen wird und sich dies nachteilig auf die bestehenden Strukturen auswirkt. Insofern ist auch die Steuerung der Zulässigkeit bzw. der Ausschluss von Nebenwohnungen Ziel der vorliegenden Planung.

In den textlichen Festsetzungen der vorliegenden Planänderung wird zunächst geregelt, dass die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung unter Ziff. 1 des Textteils der Satzung in ihrer derzeit geltenden Fassung durch neue Regelungen ersetzt werden.

Hierzu erfolgt zunächst für die WA-Gebiete eine zeitgemäß formulierte Übernahme der Regelungen zum Ausschluss von einzelnen Nutzungen, die nicht verträglich mit dem vorhandenen Gebietscharakter sind. Die entsprechenden Festsetzungen lauten wie folgt:

„In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.“

Zum Ausschluss von Nebenwohnungen steht der planenden Gemeinde in überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gebieten die Möglichkeit offen, durch eine Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in eine solche Entwicklung steuernd einzugreifen. Die überwiegende Prägung ist durch eine entsprechende Bestandsaufnahme darzulegen.

Für die Unterbindung einer Umwandlung von Dauerwohnungen in Nebenwohnungen in überwiegend durch Dauerwohnnutzungen geprägten Gebieten kommt dieses Instrument nach

derzeitigem Stand nicht in Frage. Hier kann durch eine entsprechende textliche Festsetzung zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen ein Ausschluss von Nebenwohnungen erfolgen. Die entsprechenden Festsetzungen für die WR- und WA-Gebiete lauten wie folgt:

„In den Reinen Wohngebieten (WR) sind Wohngebäude i.S.v. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur zulässig, soweit diese als alleinige Wohnungen oder Hauptwohnungen genutzt werden; Nebenwohnungen sind unzulässig.“

„In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur für alleinige Wohnungen und Hauptwohnungen zulässig; Nebenwohnungen sind unzulässig.“

Wie eingangs bereits erläutert ist die Bereitstellung von Ferienunterkünften in gegenseitiger Verträglichkeit mit bestehenden Dauerwohnnutzungen und damit die Förderung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor in einem touristisch geprägten Ort wie Strande grundsätzlich zu begrüßen. Eine nicht nur unerhebliche Zunahme von Nebenwohnungen kann dazu führen, dass Wohnraum sowohl der touristischen Nutzung als auch der Dauerwohnnutzung entzogen wird und sich dies nachteilig auf die bestehenden Strukturen auswirkt. Insofern ist der Ausschluss von Nebenwohnungen sachgerecht und dient der positiven Fortentwicklung der Gemeinde.

Hinsichtlich der Steuerung von Ferienwohnungen werden folgende Regelungen getroffen:

„In den Reinen Wohngebieten (WR) sind Ferienwohnungen in Gestalt von Räumen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 13a Satz 2 als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Sämtliche sonstigen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – einschließlich anderer kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen – sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.“

„In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen in Gestalt von Räumen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.“

Sämtliche sonstigen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – einschließlich anderer Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.“

Mit der erfolgten Festsetzung wird das Spektrum der ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb oder als Betrieb des Beherbergungsgewerbes (bei einer baulich deutlich untergeordneten Bedeutung) auf Räume in Gebäuden beschränkt. Damit wird diese Nutzung dahingehend gesteuert, dass sie nur einen Teil oder auch einen untergeordneten Teil eines Gebäudes einnimmt und jeweils eine Dauerwohnung oder andere zulässige Nutzung vorhanden sein muss. Letzteres wird sowohl für die WR- als auch die WA-Gebiete geregelt.

Wie bereits eingangs ausgeführt bedeutet dies auch, dass dieser Sachverhalt auf der Ebene der Genehmigungsplanung von der Bauaufsichtsbehörde geprüft wird. Geprüft wird ebenfalls, ob das Vorhaben die umgebende Dauerwohnnutzung im Sinne der rechtlichen Vorgaben nicht stört. Eine Störung wird dann angenommen, wenn die beantragte Ferienwohnnutzung eine Größenordnung erreicht (z.B. mehrere Ferienwohnungen in einem überwiegend oder ausschließlich hierfür genutzten Gebäude), und die Genehmigung versagt.

Dies gilt auch für die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die wie bereits ausgeführt in den WA-Gebieten zugelassen werden sollen. Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den WR- und WA-Gebieten werden ausgeschlossen, da sie dem bestehenden bzw. angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen.

In reinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig und Beherbergungsbetriebe nur als kleine Betriebe zulässig, d.h. es muss sich hier um einzelne Räume innerhalb eines Gebäudes handeln. Ein reines Wohngebiet ist für den südlichen und westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5 festgesetzt.

Grundsätzlich spricht nichts gegen eine Zulässigkeit von Räumen zur Fremdenbeherbergung in hierfür ausreichend großen Gebäuden. Problematisch kann die Nutzung einzelner Wohnungen als Ferienwohnung (hier dann kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes) oder auch Räume der Wohnung in einem Mehrfamilienhaus sein. Dies ist teilweise in der Bebauung westlich des Bernstorffweges der Fall und sollte weiterhin ausgeschlossen bleiben. Daher wird dieser Bereich nicht in die Planänderung aufgenommen.

Eine untergeordnete touristische Nutzung der Bebauung östlich des Bernstorffweges erscheint jedoch möglich und wird entsprechend mit aufgenommen.

Auch Teile des nördlichen Bereiches des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, werden nicht in Geltungsbereich mit aufgenommen. Hier sollen Ferienwohnungen weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Auf Grund der touristisch attraktiven Lage der Gemeinde soll innerhalb des Plangebietes die Nutzung für touristische Zwecke in den Bereichen, die dafür geeignet sind, ermöglicht werden, das Dauerwohnen jedoch im Vordergrund stehen.

7. UMWELTBELANGE

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff. BNatSchG) Artenschutzes.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht innerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung veränderte Festsetzungen zur Art der Nutzung hinsichtlich touristischer Nutzungen (Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe) sowie der Zulässigkeit nicht störender gewerblicher Nutzungen.

Da sich die erfolgten Festsetzungen auf das Maß der baulichen Nutzung und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme nicht auswirkt und das Plangebiet vollständig bebaut ist, sind Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Umweltbelange sowie Belange des Artenschutzes nicht erkennbar bzw. auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu beachten.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht innerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung veränderte Festsetzungen zur Art der Nutzung hinsichtlich touristischer Nutzungen (Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe) sowie der Zulässigkeit nicht störender gewerblicher Nutzungen.

Die Bereitstellung von Ferienunterkünften in gegenseitiger Verträglichkeit mit und unter Bewahrung von bestehenden Dauerwohnnutzungen und damit die Förderung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor ist in einem für den Tourismus attraktiven Ort wie Strande grundsätzlich zu begrüßen. Aus dem Nebeneinander von Dauerwohnnutzungen und Ferienvermietung können jedoch auch Konfliktslagen entstehen, die es zu vermeiden gilt.

Zu beachten ist jedoch, dass das Nebeneinander von Grundstücken, die zu Dauerwohnzwecken genutzt werden und solchen die vollständig und in größerem Umfang touristischen Zwecken dienen, zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führen kann. Die Rechtsprechung hält die Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen nur als dann nicht unvereinbar, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang („unter einem Dach“) stattfindet. Im Umkehrschluss heißt dies, dass eine völlige Wahlfreiheit der Durchmischung als nicht rechtssicher umsetzbar anzusehen ist.

Dies soll durch die vorliegende Planung vermieden und klargestellt werden. Davon ausgehend sind durch die Planänderung diesbezüglich keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben, die ausnahmsweise zugelassen werden, wird von der Bauaufsichtsbehörde bei Antragstellung geprüft, ob das Vorhaben mit umgebenden Wohnnutzungen verträglich ist. Hierbei spielt auch das durch das jeweilige Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen eine Rolle und wird bewertet.

Die im Übrigen durch die unterschiedlichen Nutzungen ausgelöste Größenordnung der Verkehrsbelastung ist vergleichbar wird sich durch die Planung nicht nennenswert erhöhen.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit bei Abrisstätigkeiten und Neu- oder Erweiterungsbauten und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen benachbarter Nutzungen, die für die bestehende bzw. vorgesehene Nutzung relevant sein könnten, sind nicht erkennbar. Die umgebende Bestandsbebauung ist ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung sowie die technische Infrastruktur insbesondere auch hinsichtlich der Regenwasserableitung ergeben sich nicht.

10. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen. 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 unveränderten 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.

Strande, den

.....
- Der Bürgermeister -