

Datum 11.04.2018	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/273/2018		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG**

<b>Vorlage an</b>	<b>Am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
Planungsausschuss	24.04.2018	öffentlich

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Jugendhof Kalifornien, nördlich der Straße Fernautal, östlich der Straße Große Heide sowie südlich und westlich des Linauweg"  
hier: Beschlussfassung über die Art der Nutzung**

### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 20.02.2018 hat der Städteplaner, Herr Blank, mehrere Varianten zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vorgestellt. Folgend werden die einzelnen Varianten noch einmal kurz zusammengefasst:

#### **1. Variante A-1**

Ferienhausgebiet mit 21 Grundstücken zwischen 360 qm und 492 qm für maximal 1 Ferienwohnung je Gebäude.

#### **2. Variante A-2**

Ferienhausgebiet mit 18 Grundstücken zwischen 367 qm und 667 qm für maximal 1 bis 2 Ferienwohnungen je Gebäude.

#### **3. Variante B**

17 Grundstücke als Sondergebiet für eine Dauerwohnnutzung oder Ferienhausbauung zwischen 484 qm und 590 qm. Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten für Dauerwohnen und / oder Ferienwohnen zulässig.

#### **4. Variante C**

Bildung von zwei getrennten Abschnitten, 10 Grundstücke für eine Ferienhausbauung und 8 Grundstücke für eine Dauerwohnnutzung bei Grundstücksgrößen zwischen 356 qm und 462 qm für die Ferienhäuser und 503 qm und 593 qm für die Dauerwohnnutzung. Ferienhäuser dürfen maximal eine

Wohneinheit und Wohnhäuser maximal 2 Wohneinheiten haben. Die beiden Abschnitte werden durch einen Grünstreifen getrennt.

Die Variante B ermöglicht eine willkürliche Mischung aus Ferienhäusern und Wohnhäusern. Es besteht die Gefahr, dass in der Umsetzung des Bebauungsplanes nur Ferienhäuser oder ggf. auch nur Wohnhäuser errichtet werden. In dem Fall würde sich das Gebiet zum allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung oder zu einem Ferienhausgebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung entwickeln. Der Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für Ferienwohnen und Dauerwohnen festsetzen würde, wäre damit funktionslos.

Die Varianten A-1 und A-2 bedeuten die Festsetzung eines reinen Ferienhausgebietes gemäß § 10 Baunutzungsverordnung. Die dauerhafte Sicherstellung der touristischen Nutzung würde durch den Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit Vereinbarungen über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und einer zentralen Vermarktung der Ferienhäuser erfolgen, der Bebauungsplan wäre rechtssicher.

Die Variante C würde für einen Teilbereich ein Ferienhausgebiet und für einen weiteren Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzen. Die touristische Nutzung im Ferienhausgebiet würde wiederum durch einen Vertrag und entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert werden. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes könnte auch der Einbau einer Ferienwohnung zulässig sein, die Hauptwohnung müsste dann jedoch zwingend zum Dauerwohnen genutzt werden. Im Landesentwicklungsplan liegt die Fläche des Bebauungsplanes im Ortsteil Kalifornien in einem Bereich der als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung festgelegt ist. Auch das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept der Gemeinde besagt, dass in den Strandgebieten der Tourismus gefördert und ausgebaut werden soll, die Dauerwohnnutzung soll im Hauptort weiter entwickelt werden. Ob die Landesplanungsbehörde auch der Variante C mit der Festsetzung eines Teilbereichs für ein allgemeines Wohngebiet zustimmt, bliebe abzuwarten.

Es ist nun zunächst von Seiten des Planungsausschusses zu entscheiden, welche der vorgenannten Varianten zur Art der Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Die Anzahl und Größe der Baugrundstücke sowie die Grünanlagen und Verkehrsflächen können im weiteren Verfahren noch konkretisiert und exakt festgelegt werden. Im Beschlussvorschlag wird auf die Variante B verzichtet, weil diese Variante nicht ausreichend Rechtssicherheit für den Bebauungsplan bietet.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungsausschuss fasst den Beschluss, in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ein reines Ferienhausgebiet gemäß der Variante A festzusetzen. Ob die Variante A-1 mit 21 Grundstücken, die Variante A-2 mit 18 Grundstücken oder eine Zwischenvariante festgesetzt wird, kann nach weiterer Konkretisierung im Rahmen des weiteren Planverfahrens noch entschieden werden.

**oder**

2. Der Planungsausschuss fasst den Beschluss, in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für einen Teilbereich ein Ferienhausgebiet und für einen weiteren Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß der Variante C festzusetzen. Die exakte Aufteilung, Anzahl und Größe der jeweiligen Grundstücke kann nach weiterer Konkretisierung im Rahmen des weiteren Planverfahrens noch entschieden werden.

**Anlagenverzeichnis:**

Variante A-1  
Variante A-2  
Variante C

Klein  
Stellv.  
Bürgermeisterin

Gesehen:

Körber

Amtsdirektor

Gefertigt:

Griesbach  
Amt III