

Datum 07.08.2019	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: KÖHN/BV/041/2019		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE KÖHN

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Gemeindevertretung	19.08.2019	öffentlich
Bau-, Wege- und Umweltausschuss	13.08.2019	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Ortsteil Pülzen,nördlich des Birkenweg und östlich der Bebauung Wiesenhof"

Sachverhalt:

Im Wochenendhausgebiet Pülzen wurden in den letzten Jahrzehnten schleichend immer mehr Wochenendhäuser als Dauerwohnsitz genutzt. Das Dauerwohnen ist in Wochenendhausgebieten jedoch unzulässig, die Bauaufsicht des Kreises Plön hat zwischenzeitlich bereits mehrere Nutzungsuntersagungen ausgesprochen. Es hat sich daraufhin eine Initiative gebildet mit dem Ziel, die Gemeinde zu bitten, das Wochenendhausgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet umzuwandeln. Die Bauaufsicht hat daraufhin in Aussicht gestellt, die bereits laufenden Verfahren zur Nutzungsuntersagung zunächst ruhen zu lassen, bis die Gemeinde eine Entscheidung getroffen hat, ob der Bebauungsplan Nr. 1 entsprechend geändert werden soll.

Die Gemeinde Köhn hat sodann beschlossen, dass die Grundstückseigentümer die Planungskosten für eine solche Bauleitplanung übernehmen müssten und es sollte über die Einreichung einer Planungsanzeige an die Landesplanungsbehörde zunächst geklärt werden, ob eine solche Planung überhaupt Aussicht auf Erfolg hat. Nach der Bestätigung der Initiative, dass die Planungskosten übernommen werden, wurde die Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.04.2018 über den Kreis Plön an die Landesplanungsbehörde eingereicht.

Die Landesplanungsbehörde hat in einem Gespräch mit Vertretern der Gemeinde Köhn, der Verwaltung und dem beauftragten Städteplaner zunächst erklärt, dass bei einer Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein Ferienhausgebiet alle vorhandenen Wohneinheiten auf den landesplanerischen Wohnbauentwicklungsrahmen gemäß dem Landesentwicklungsplan angerechnet werden und die Gemeinde dementsprechend bis weit nach 2030 kein weiteres Wohnbaugebiet ausweisen kann.

Im Rahmen einer Eigentümerversammlung wurden den Grundstückseigentümern die Situation und alle Problematiken, die mit einer Planung und auch der späteren Umsetzung der Planung zusammenhängen, aufgezeigt. So müsste nach der Planung für jedes Wochenendhaus, das als Wohnhaus genutzt werden soll, ein Umnutzungsantrag bei der Bauaufsicht des Kreises Plön gestellt werden. Da insbesondere die Anforderungen an den Dämm- und Wärmeschutz bei Wohnhäusern größer ist, kann es sein, dass kostenintensive bauliche Veränderungen durchgeführt werden müssen, um die Umnutzungsgenehmigung zu erhalten.

Weiterhin wurde eine Befragung aller Grundstückseigentümer vorgenommen, ob ihr Gebäude künftig als Wohnhaus, Ferienhaus oder als Wochenendhaus genutzt und ob der Bebauungsplan geändert werden soll. Im Ergebnis hat eine weit überwiegende Mehrheit erklärt, ihr Gebäude als Wohnhaus nutzen zu wollen. Einer Änderung des Bebauungsplanes haben jedoch auch viele Grundstückseigentümer zugestimmt, die ihr Gebäude auch in der Zukunft als Wochenendhaus nutzen wollen. Aufgrund des Bestandsschutzes der Baugenehmigung wäre das auch durchaus zulässig.

Bevor es nun zu einer abschließenden Entscheidung durch die Gemeindevertretung kommen sollte, sollte es vor dem Hintergrund des in Aufstellung befindlichen neuen Landesentwicklungsplanes noch ein weiteres Gespräch mit Vertretern des Kreises und der Landesplanungsbehörde geben. In diesem Gespräch hat die Landesplanungsbehörde dann in Aussicht gestellt, dass die bereits seit vielen Jahren vorhandenen Dauerwohnnutzungen in dem Wochenendhausgebiet nicht auf den landesplanerischen Wohnbauentwicklungsrahmen der Gemeinde angerechnet werden. In Konsequenz bedeutet das, dass nach einer Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein allgemeines Wohngebiet noch ein ausreichend großes Wohnbauentwicklungspotential für die Ausweisung eines kleinen Neubaugebietes von 8 – 10 Wohneinheiten vorhanden ist.

Eine Änderung des Bebauungsplanes zur Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein allgemeines Wohngebiet erfordert auch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, weil dieser das Gebiet als Wochenendhausgebiet darstellt und sich ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss.

Mit dem vorstehenden Sachverhalt wird nun empfohlen, das Planverfahren zur Aufstellung einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein allgemeines Wohngebiet auch formell einzuleiten und den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Ortsteil Pülsen, nördlich des Birkenweg und östlich der Bebauung Wiesenhof“ zu fassen.
2. Der Planungsauftrag für die städtebaulichen Leistungen wird dem Planungsbüro B2K, Herrn Kühle, und für die naturschutzfachlichen Leistungen dem Planungsbüro Franke's Landschaften, Frau Franke, erteilt.
3. Alle mit der Planung in Zusammenhang stehenden Kosten sind der Gemeinde von der Initiative Wochenendhausgebiet Pülsen zu erstatten.

Anlagenverzeichnis:

Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

Im Auftrage:

Griesbach
Amt III

Gesehen:

Körber
Amtdirektor