

Datum 27.12.2022	Aktenzeichen:	Verfasser:
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/650/2022		Seite: -1-

AMT PROBSTEI

für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bauausschuss		öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet "östlich der Hafestraße, südlich des Steinkampberges und nördlich der Rosenstr."; hier: Planungsziele

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 39 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.06.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Nutzung der wohnbaulichen Anlagen zu Zwecken des Dauerwohnens aber auch zur Vermietung von Ferienwohnungen war dabei ausdrücklich erwünscht und gewollt. Entsprechend wurde unter Ziffer 1.1.2 des Textteils folgendes beschrieben:

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten eins bis 8 (WA 1 – 8) die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes – zulässig.

Folgerichtig sehen seither die Teilungserklärungen im Wortlaut vor, dass die Nutzung für Wohnzwecke auch die Ferienwohnungsvermietung umfasst. Eine entsprechende Bestätigung des seinerzeit beurkundenden Notars liegt der Verwaltung vor.

All dies geschah in der seinerzeit durch Rechtsprechung gedeckten Annahme, bei der Nutzung als Ferienwohnung handelte es sich um einen Fall des Beherbergungsgewerbes bzw. um eine erlaubte Nutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes.

In den Jahren nach Fertigstellung und Inbetriebnahme änderte sich allerdings die Rechtsprechung maßgeblich. Die Nutzung als Ferienwohnung sollte kein Fall des Beherbergungsgewerbes bzw. keine erlaubte Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet mehr sein. Diese geänderte Rechtsprechung, insbesondere in den Küstenländern ausgelöst, sorgte seinerzeit wegen einer Vielzahl von betroffenen Fällen für Aufsehen.

In der Folge wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 08.12.2015 ein Aufstellungsbeschluss des B-Plan Nr. 39 mit dem Planungsziel der Legalisierung der Ferienwohnungsnutzung gefasst. Ein weiteres Planungsziel umfasste die „Widmung“ der

Parkplatzfläche am Steinkampberg, die seinerzeit als Ersatz für die zwingend notwendige Hafenumfeldgestaltung notwendig wurde. An dieser Stelle wurden private Ersatzparkflächen geschaffen. Hierzu ist die Gemeinde seinerzeit schuldrechtliche Verpflichtungen eingegangen.

Es sei daher jetzt schon darauf hingewiesen, dass es in jedem Fall einer Änderung des B-Plan Nr. 39 bedarf.

Von Bedeutung ist insoweit die Frage der Legalisierung von Ferienwohnungsnutzungen.

Trotz des Aufstellungsbeschlusses mit dem Ziel der Legalisierung, welche seitens der Landesplanung mit Stellungnahme vom 06.06.2016 (Anlage) ausdrücklich begrüßt wurde, wurde das Verfahren nicht fortgesetzt. Dies hatte seinen Grund darin, dass der Bundesgesetzgeber wegen der grundsätzlichen und durchaus bundesweiten Bedeutung eine Änderung der Baunutzungsverordnung anstrebte und diese im Jahr 2017 durch den neuen § 13a BauNVO auch vollzog.

Allerdings ergaben sich dadurch nicht wenige neue Fragestellungen. Seitens der Verwaltung wurde im Benehmen mit der Gemeinde bzw. mit den jeweiligen Bürgermeisterinnen/Bürgermeistern und gestützt durch anwaltliche Stellungnahmen die Auffassung vertreten, eine Änderung des B-Plan sei für diesen Zweck nicht mehr notwendig. Die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön vertrat eine andere Auffassung, die im Zuge bauaufsichtlichen Einschreitens - es wurden für die Ferienwohnungen Nutzungsuntersagungen erteilt - zwischenzeitlich einer abschließenden Entscheidung des OVG Schleswig im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens zugeführt wurden. Zu beachten ist an dieser Stelle, dass die Gemeinde nicht Beteiligte des Verfahrens war. Es erschien aber sinnvoll, den Ausgang des Verfahrens abzuwarten, um sicherzustellen, dass ggfs. nicht unnötige Verfahrensschritte eingeleitet werden. Die bauaufsichtlichen Verfahren wurden aufgrund von Anwohnerbeschwerden eingeleitet. Nach dem Beschluss des Bauausschusses vom 08.12.2015 wurden auch diverse entsprechende Anregungen vorgetragen, die am Ende des Verfahrens auch einer Abwägung zugeführt werden müssen.

Danach bzw. mit dem Ende des gerichtlichen Verfahrens, auch wenn es sich bei dem Verfahren nicht um eine Überprüfung einer abgelehnten Baugenehmigung gehandelt hat, ist die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung im B-Plan 39 bei den gewählten Festsetzungen derzeit nicht zulässig.

Die Inhaber von den betroffenen Ferienwohnungen vertreten durch einen Anwalt wenden sich seither an die Verwaltung, den Bürgermeister aber auch an die Selbstverwaltung direkt, um eine Entscheidung über die Legalisierung der Ferienwohnung herbeizuführen. Dazu wäre die Fortsetzung des Änderungsverfahrens mit den bisher beschlossenen Planungszielen notwendig.

Naturgemäß ist den Ausführungen der Petenten zu entnehmen, dass eine Änderung des B-Planes möglich und erforderlich sei.

Um eine neutrale Sicht auf die Dinge bzw. die Möglichkeiten des Planungs- und Baurechtes zu ermöglichen wurde seitens der Gemeinde eine weitere fachanwaltliche gutachterliche Stellungnahme (Anlage) eingeholt.

Im Fazit werden im Wesentlichen zwei Wege zur Legalisierung der Ferienwohnungsnutzungen aufgezeigt.

Wie bereits oben ausgeführt, muss das seinerzeit begonnene Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 39 ohnehin fortgeführt werden und es ist aus Sicht der Verwaltung angezeigt, vor weiteren planungsrelevanten Schritten eine erneute Befassung

herbeizuführen, die im Ergebnis darüber befindet, ob an den bisherigen Planungszielen festgehalten werden soll. In welcher konkreten Ausgestaltung dann im Ergebnis eine Festsetzung in einem abschließenden Satzungsbeschluss erfolgte, bliebe dann dem Verfahren vorbehalten.

Es ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde hält an Ihrem Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2015 insbesondere an den Planungszielen „Legalisierung der Ferienwohnungsnutzung“ und „Nutzung einer Parkplatzfläche“ fest.

Voß
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Amt III