

Datum 05.11.2012	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/413/2012		Seite: -1-

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

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>08.11.2012</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet, das im Norden vom Seesternweg, im Osten vom Allensteiner Weg, im Westen vom Verwellengrund und im Süden von der Straße An der Kuhbrücksau begrenzt ist**

### **Sachverhalt:**

#### **a) Aufstellungsbeschluss**

In der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses SCHÖN/BA/09/2012 vom 23.10.2012 wurde über die Notwendigkeit diskutiert, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet, das im Norden vom Seesternweg, im Osten vom Allensteiner Weg, im Westen vom Verwellengrund und im Süden von der Straße An der Kuhbrücksau (ungerade Hausnummern) begrenzt ist, durchzuführen und eine Veränderungssperre zu erlassen. Zuvor hatte die Gemeindevertretung sich bereits in ihrer Sitzung SCHÖN/GV/05/2012 vom 27.09.2012 mit der Thematik befasst und sich grundsätzlich für die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens ausgesprochen.

Ihre städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB findet die Planung in der gemeindlichen Erwägung, dass für das o. a. Gebiet ein B-Plan nicht existiert, dieser aber für die Herstellung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung erforderlich ist.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wurde dementsprechend nach § 34 BauGB beurteilt. Danach muss sich eine Bebauung in erster Linie in die Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

In Wochenendhausgebieten soll die Grundfläche der Wohngebäude zwar grundsätzlich 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, aber die strikte und zwingende Einhaltung dieser maximal überbaubaren Grundfläche kann nur durch eine Festsetzung in einem rechtskräftigen Bebauungsplan sichergestellt werden. Bei der Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB kann die Grundfläche zumindest geringfügig überschritten werden, weil sich das Vorhaben dann noch immer in die Bebauung der näheren Umgebung einfügt.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte ist es nun durch Neu-, An- und Umbauten dazu gekommen, dass zumindest eine große Zahl an Gebäuden die Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> erheblich überschreitet. Dies hat seine Ursache vor allem darin, dass eine Vielzahl von Grundstücken im Wege der Erbfolge auf neue Eigentümer übergegangen ist und diese den Wunsch haben, die baulichen Anlagen moderner und damit auch oft großzügiger zu gestalten.

Neue Bauanträge werden dementsprechend bereits mit maximalen Grundflächen von 70 m<sup>2</sup> und mehr beantragt. Dabei erfolgt der zutreffende Hinweis, dass die Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> schon so häufig überschritten wurde, dass auf die strikte Einhaltung nicht mehr bestanden werden kann.

Zusätzlich ist die Problematik der schadlosen Beseitigung des Regenwassers zum Thema geworden. Für die Erteilung der Genehmigung zur Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist nach der letzten Änderung des Landeswassergesetzes die Wasserbehörde des Kreises Plön zuständig. Mit der Beantragung eines Neubaus im zukünftigen Plangebiet wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, weil der Grundwasserstand zu hoch liegt und zusätzliches Regenwasser daher vom Boden nicht aufgenommen werden kann. Eine Baugenehmigung kann immer nur dann erteilt werden, wenn die baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden und wenn die Erschließung gesichert ist. Zur gesicherten Erschließung gehört auch die schadlose Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers. In der Konsequenz bedeutet dies, dass Baugenehmigungen für Neu- und Anbauten nicht mehr genehmigt werden können, weil die Beseitigung des Regenwassers auf den Grundstücken nicht sichergestellt werden kann.

Ein weiterer Punkt, der zu prüfen wäre, ist die Art der Nutzung. Zurzeit ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als SO<sub>WO</sub> sowie als SO<sub>GTW</sub> dargestellt. Da viele Wochenendhäuser auch gewerblich vermietet werden, mag unter Umständen auch die Festlegung einer Mischnutzung von Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet sinnvoll sein. Der Anlass der Planung lässt sich demnach wie folgt zusammenfassen:

1. Es liegt für das Gebiet kein Bebauungsplan vor, so dass jegliche bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB beurteilt werden muss. Dies wird aufgrund der bestehenden Nutzungen (Art der baulichen Nutzung) sowie den unterschiedlichen Ausnutzungen der Grundstücke (Maß der baulichen Nutzung) immer schwieriger, da keine städtebauliche und baurechtliche Grundlage oder Ordnung erkennbar ist.
2. Im zukünftigen Plangebiet bestehen Probleme mit der schadlosen Beseitigung des Regenwassers bzw. des Oberflächenwassers, so dass eine wasserrechtliche Genehmigung und damit auch eine baurechtliche Genehmigung (das Grundstück wäre nicht im Sinne des § 34 BauGB erschlossen) in vielen Bereichen des angestrebten Geltungsbereiches zukünftig nicht mehr möglich ist.

Da die Gemeinden nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen haben, **soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist**, muss die Gemeinde im Rahmen eines Bauleitverfahrens ein positives städtebauliches Ziel verfolgen.

Diese positive städtebauliche Zielfestlegung (Planungsziele) lassen sich wie folgt umschreiben:

1. Auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes, der den Geltungsbereich als SO<sub>GTW</sub> sowie in ein Sondergebiet SO<sub>WO</sub> unterteilt, sollen die verschiedenen Gebietsbereiche geprüft werden. Dabei sollen grundsätzlich die Bereiche gegliedert und für die Freizeit- und Tourismusnutzung sowie für die Wohnnutzung zugänglich gemacht werden. Grundsätzliches Ziel soll dabei die Erhaltung der überwiegenden Wochenendhausnutzung sein. In Teilbereichen sollen durch eine geordnete städtebauliche und nachhaltige Planung und Strukturierung auch touristische Nutzungen (z.B. Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Hotelbetriebe usw.) sowie Ferienwohnungen und Dauerwohnungen ermöglicht werden.
2. Überprüfung und Anpassung der Größen der zulässigen Grundfläche (GR) für die Wochenendhäuser und eventuell Ferienhäuser auf der Grundlage der veränderten landesplanerischen Vorgaben (neuer Landesentwicklungsplan 2010) sowie einer Bestandsaufnahme der bestehenden Nutzungen.
3. Planerische Lösung der Regenwasser- und Oberflächenwasserentwässerung, die sicherstellt, dass die Grundstücke wasserrechtlich und baurechtlich eindeutig erschlossen sind.
4. Ausweisung von klaren Festsetzungen und Beurteilungskriterien für die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen sowie für das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Höhen, Anzahl der Vollgeschosse usw.). In diesem Zusammenhang soll zudem geprüft werden, ob eine Nachverdichtung (z. B. durch Grundstücksteilungen oder Inanspruch-

nahme von derzeitigen Freiraumflächen) unter den gegebenen Infrastrukturen (Verkehrsflächen, Versorgung und Entsorgung) und bestehender baulicher Dichte sinnvoll ist.

5. Ordnung und Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen in Bereichen, in denen es Handlungsbedarf gibt (Schaffung von Parkplätzen, Begrünungen, Aufenthaltsflächen usw.).

Für die weitere Planung sind allerdings nachfolgende Punkte explizit zu prüfen und planerisch zu untersuchen:

1. Nutzungsmischung (gewerblicher Tourismus, Wochenendhausnutzung, Ferienhausnutzung, sonstige Nutzungen des Tourismus)
2. Größenordnung der bestehenden Grundflächen der Wochenendhäuser (Grundflächen, Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse usw.)
3. Entwässerungskonzept
4. Verkehrliche Erschließung sowie privater und öffentlicher ruhender Verkehr
5. Freiraumgestaltung

## b) Veränderungssperre

Weiterhin hatte die Gemeindevertretung im Rahmen der vorstehend bezeichneten Sitzung erwogen, zur Sicherung der Planung eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet zu erlassen.

Nach § 14 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Allerdings genügt der rein formelle Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, für den Erlass einer Veränderungssperre nicht. Dies folgt aus den weitreichenden Folgen einer Veränderungssperre. Die Veränderungssperre begründet ein befristetes repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt. Bestehende Baurechte dürfen für eine Dauer von bis zu vier Jahren grundsätzlich nicht ausgeübt werden.

Im Hinblick auf diese nicht unerhebliche Belastung bestehender Baurechte, die vor Artikel 14 Abs. 1 GG standhalten muss, kann die Veränderungssperre ihre Sicherungsfunktion rechtmäßig nur erfüllen, wenn die in Aussicht genommene Planung so hinreichend deutliche Konturen erlangt hat, dass sie als Maßstab zur Beurteilung möglicherweise entgegenstehender Vorhaben taugt.

Um Genehmigungsentscheidungen steuern zu können, muss die Planung **im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung** bereits einen Stand erreicht haben, der ein Mindestmaß des Inhalts der beabsichtigten Planung erkennen lässt. Die Gemeinde muss dazu positive planerische Vorstellungen über den Inhalt des Bebauungsplanes entwickeln. Im Allgemeinen genügt es dazu, dass die Ziele und Zwecke der Planung diejenigen Elemente, welche die Nutzung im Wesentlichen bestimmen, beim Erlass der Sperre vorliegen. Die „Absicht zu planen“ genügt nicht.

Ein Mindestmaß an konkreter planerischer Vorstellung gehört auch zur Konzeption des § 14 BauGB. Denn gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ob der praktisch wichtigste Belang, nämlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, beeinträchtigt ist, kann aber nur beurteilt werden, wenn die planerischen Vorstellungen der Gemeinde nicht völlig offen sind (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 19.02.2004, Az. 4 CN 13/03). Unerheblich ist, ob die Gemeinde ihre planerischen Vorstellungen **nach** Erlass der Veränderungssperre konkretisiert (Urteil des OVG

Schleswig vom 17.02.2011, Az. 1 KN 12/10).

Nach diesen Maßstäben fehlt es vorliegend an der erforderlichen Konkretisierung der Planung. Der zukünftige Inhalt des Bebauungsplanes kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht in der Weise beschrieben werden, die es ermöglichen würde, ein bestimmtes Vorhaben auf Vereinbarkeit mit der beabsichtigten Planung zu beurteilen. Eine solche Beurteilung wäre erst dann möglich, wenn die Gemeinde im Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre schon konkrete Vorstellungen hinsichtlich der Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplanes hat.

Diese planerischen Vorstellungen müssen aber so konkret sein, dass nicht nur die beabsichtigte Art der Nutzung (Gebietstyp) definiert ist. Aus dem zu fassenden Aufstellungsbeschluss muss daher zu erkennen sein, welche Festsetzungen mit der beabsichtigten Planung verbunden sein sollen. Eine Veränderungssperre ist unwirksam, wenn die zugrunde liegende Planung so unbestimmt ist, dass nicht einmal die Art der Nutzung vorgegeben ist. Im Umkehrschluss heißt dies aber nicht, dass die Festlegung der Art der Nutzung bereits für die Konkretisierung ausreichend ist. Das Plangebiet ist bereits bebaut und als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu qualifizieren. Im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung war noch nicht erkennbar, welchen Charakter das Gebiet erhalten soll. Auch können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur rudimentäre planerische Vorstellungen zum zukünftigen Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen artikuliert werden.

Vor diesem Hintergrund erweist sich der in Aussicht genommene Erlass einer Veränderungssperre unter Zugrundelegung der vorstehend beschriebenen Planungsziele eindeutig als rechtswidrig (vgl. auch Urteil des VG Schleswig vom 10.05.2012, Az. 2A 139/11). Diese Rechtsansicht wird durch die Kanzlei Brock, Müller, Ziegenbein (Bearbeiter Dr. Christian Becker) geteilt.

Um zu einer rechtmäßigen Veränderungssperre zu gelangen, müssten die Planungsziele konkretisiert werden. Dazu könnte **beispielsweise** der nachstehend formulierte Beschluss gefasst werden:

„Die Gemeindevertretung beschließt, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet, das im Norden vom Seesternweg, im Osten vom Allensteiner Weg, im Westen vom Verwellengrund und im Süden von der Straße An der Kuhbrücksau (ungerade Hausnummern) begrenzt ist, durchzuführen.

Folgende Planungsziele werden verfolgt:

1. Auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes, der den Geltungsbereich in ein Sondergebiet SO<sub>GTW</sub> sowie in ein Sondergebiet SO<sub>WO</sub> unterteilt, wird für einen Teilbereich des Plangebietes die Festsetzung eines Sondergebietes SO<sub>GTW</sub> (nördlicher Bereich) angestrebt sowie für den südlichen Bereich des Plangebietes entweder ein SO<sub>WO</sub> oder ein SO<sub>WO/FH</sub>. Ob der Gebietstyp ein SO<sub>WO</sub> oder SO<sub>WO/FH</sub> werden soll, muss die Gemeindevertretung **vor** dem Erlass der Veränderungssperre entscheiden.
2. Als ein Parameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) für die Wochenendhäuser und Ferienhäuser auf der Grundlage der veränderten landesplanerischen Vorgaben (neuer Landesentwicklungsplan 2010) von bis zu 75 m<sup>2</sup> angestrebt.
3. Planerische Lösung der Regenwasser- und Oberflächenwasserentwässerung, die sicherstellt, dass die Grundstücke wasserrechtlich und baurechtlich eindeutig erschlossen sind.
4. Ausweisung von klaren Festsetzungen und Beurteilungskriterien für die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen sowie für weitere Parameter des Maßes der baulichen Nutzung (z. B. Höhen, Anzahl der Vollgeschosse usw.). In diesem Zusammenhang soll zudem geprüft werden, ob eine Nachverdichtung (z. B. durch Grundstücksteilungen oder Inanspruchnahme von derzeitigen Freiraumflächen) unter den gegebenen Infrastrukturen (Verkehrsflächen, Versorgung und Entsorgung) und bestehender baulicher Dichte sinnvoll ist.
5. Ordnung und Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen in Bereichen, in denen es Handlungsbedarf gibt (Schaffung von Parkplätzen, Begrünungen, Aufenthaltsflächen usw.).

Für die weitere Planung sind allerdings nachfolgende Punkte explizit zu prüfen und planerisch zu un-

tersuchen:

1. Nutzungsmischung (gewerblicher Tourismus, Wochenendhausnutzung, Ferienhausnutzung, sonstige Nutzungen des Tourismus)
2. Größenordnung der bestehenden Grundflächen der Wochenendhäuser (Grundflächen, Gebäudehöhen, Anzahl der Geschosse usw.)
3. Entwässerungskonzept
4. Verkehrliche Erschließung sowie privater und öffentlicher ruhender Verkehr
5. Freiraumgestaltung“

Die Verwaltung hat Ermittlungen über die tatsächliche Tätigkeit der gewerblichen Vermietung von Ferienhäusern im zukünftigen Plangebiet angestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagenverzeichnis:**

- Karte des geplanten Geltungsbereiches
- Zusammenstellung Ferienhausvermietung im Ortsteil Brasilien/Kalifornien

Zurstraßen  
Bürgermeister

Gesehen:  
Körber  
Amtdirektor

Gefertigt:

Gerlach  
Amt III