

Datum 05.09.2017	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/195/2017		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	19.09.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	26.09.2017	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet "östlich der Grundstücke Allensteiner Weg, südlich des Landesschutzdeiches, westlich des Sonnenweges und nördlich der Rethberdau in der Ortslage Brasilien"
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 17 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung setzt das Plangebiet als Wochenendhausgebiet fest.

Die Bauaufsicht des Kreises Plön hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhebliche Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt und dementsprechend die betroffenen Grundstückseigentümer angeschrieben. Insbesondere beziehen sich die Verstöße zum einen auf die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximal überbaubaren Fläche von 60 qm durch Anbauten und zum anderen auf die Art der Nutzung. Die Wochenendhäuser werden demnach in erheblichem Maße zur gewerblichen Ferienhausvermietung und zum Teil auch zum Dauerwohnen genutzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wochenendhausnutzung findet nur noch in einem sehr geringfügigen Maß statt.

Es hat sich zwischenzeitlich die „Initiative Brasilien“ gebildet und den Wunsch geäußert, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Ferienhausvermietung legalisiert wird. Vorgeschlagen wird dabei die Festsetzung eines Sondergebietes „Gewerblicher Tourismus und Wohnen“. In der Anlage wird der Antrag der Initiative mit Erläuterungen zur Entwicklung des Gebietes beigefügt.

Die Gemeinde Schönberg ist als Tourismusgemeinde bestrebt, den Tourismus weiter auszubauen. Hierzu wurde u.a. auch das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept in 2016 erstellt. Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass der Tourismus in den Strandgebieten gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Die Wohnbauentwicklung soll hingegen in der Ortslage Schönbergs stattfinden.

Da 35 Wochenendhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 bereits als Ferienhäuser genutzt werden, macht es Sinn, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Ob im Ergebnis ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nach § 10 Baunutzungsverordnung oder ein Sondergebiet „Gewerblicher Tourismus und Wohnen“ nach § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, ist dabei noch zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf eine langfristige Sicherstellung der touristischen Nutzung in diesem Gebiet. Auch wenn einige Häuser tatsächlich als Wochenendhäuser oder auch zum Dauerwohnen genutzt werden, besteht für diese Häuser ein Bestandsschutz, wenn sie denn baurechtlich für die Nutzung genehmigt sind. Ob bei einer Änderung des Bebauungsplanes auch die maximal überbaubare Fläche von derzeit 60 qm angehoben wird, ist ebenfalls im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens noch zu prüfen und zu entscheiden.

Da das Büro B2K, Herr Kühle, bereits die beiden am Gebiet anliegenden Bebauungspläne Nr. 62, Wochenendhausgebiet Kalifornien und Nr. 56, Panstede, bearbeitet, wird empfohlen, auch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 vom Planungsbüro B2K erarbeiten zu lassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss für eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 zu fassen mit dem Ziel, die tatsächlich vorhandene Ferienhausnutzung von derzeit 35 Häusern zu legalisieren. Im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens ist zu prüfen und zu entscheiden, ob ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ nach § 10 Baunutzungsverordnung oder ein Sondergebiet „Gewerblicher Tourismus und Wohnen“ nach § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird. Insbesondere ist weiterhin im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens zu prüfen und zu entscheiden, ob die maximal überbaubare Fläche von derzeit 60 qm angehoben wird.
2. Der Planungsauftrag für die Durchführung des Planverfahrens wird dem Planungsbüro B2K, Herrn Kühle, erteilt.
3. Mit der „Initiative Brasilien“ ist ein Planungsvertrag zur Erstattung der Planungskosten abzuschließen.

Anlagenverzeichnis:

1 Antrag der Initiative Brasilien mit Erläuterungen
zur bisherigen Entwicklung des Gebietes

1 Planauszug des geltenden Bebauungsplanes Nr. 17

Kokocinski
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Griesbach
Amt III