

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/290
Datum der Freigabe: 12.12.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	12.12.2022
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	16.01.2023	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	25.01.2023	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Aufstellung von B-Plan-Änderungen für die durch Bebauungspläne überplanten Wohngebiete in Kappeln zur Regulierung von Ferienwohnnutzung und Erlass einer Veränderungssperre

Sach- und Rechtslage:

Am 22.06.2022 hat die Stadtvertretung bereits die Aufstellung eines B-Planes Nr. 94 zur Regulierung von „Ferienwohnnutzung in den Siedlungsbereichen der Stadt Kappeln“ beschlossen. Das gilt für die bisher nicht mit einem B-Plan überzogenen Siedlungsbereiche. Auch für den B-Plan Nr. 34 „Innenstadtbereich“ wurde am gleichen Tag die Aufstellung einer 3. Änderung mit dem gleichen Planungsziel, nämlich der Regulierung von Ferienwohnnutzung, beschlossen.

Inzwischen wird ersichtlich, dass auch der Wohnungsdruck in den durch B-Pläne bereits überplanten Wohngebieten in Kappeln immer stärker wird und auch hier vielfach Ferienwohnnutzung erfolgt, ob bereits baurechtlich genehmigt oder ungenehmigt. Dafür werden nun auch in verstärktem Maß Nutzungsänderungsanträge gestellt.

In den B-Plan-Bereichen, die als Reines oder Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, ist eine Ferienwohnnutzung gemäß §§ 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern der Gebietscharakter sich dadurch nicht verändert und diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht explizit ausgeschlossen sind. Somit ist in diesen B-Plan-Bereichen eine Regulierung der Ferienwohnnutzung nur über eine jeweilige B-Plan-Änderung möglich.

Das bedeutet, dass für folgende B-Pläne der Stadt Kappeln die angegebenen Änderungen aufgestellt werden müssen:

- Nr. 1 „Ellenberg“ = 12. Änderung
- Nr. 5 „Dothmark“ = 2. Änderung
- Nr. 9 „Volle, für das Gebiet Salzwiese und Uferweg“ = 2. Änderung
- Nr. 13 „Mehlby“ = 6. Änderung
- Nr. 21 „Olperörweg“ = 3. Änderung
- Nr. 25 „Altes Krankenhaus“ = 1. Änderung
- Nr. 31 „Espenisstraße“ = 2. Änderung
- Nr. 40 „Östlich der Flensburger Straße, jetzt: Süeskoppel“ = 4. Änderung

- Nr. 43 „Östliche der Eckernförder Straße/Südlich Am Winkel, jetzt: Faaborgweg“ = 4. Änderung
Nr. 44 „Schulstraße/Fegetascher Weg; jetzt Ustkaweg“ = 2. Änderung
Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ = 5. Änderung
Nr. 48 „Olpenitzdorf; jetzt: Wiesengrund“ = 1. Änderung
Nr. 53 „Gebiet zw. der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel; jetzt: Meratebogen und Innere Süeskoppel“ = 4. Änderung
Nr. 54 „nördlicher Königsberger Ring“ = 1. Änderung
Nr. 86 „Wohngebietserweiterung im nordöstl. Königsberger Ring“ = 1. Änderung
Nr. 88 „Erweiterung Wohngebiet in der nördl. Schulstr.; jetzt: Vorm Amalienfeld und Hinterm Bauernteich“ = 1. Änderung

Diese B-Plan-Verfahren sind sehr aufwendig und zeitintensiv, da zunächst eine Bestandsanalyse der genehmigten bzw. ungenehmigt genutzten Ferienwohneinheiten durchgeführt werden muss. Außerdem ist hierfür eine Rechtsbegleitung notwendig, um mögliche Schadenersatzansprüche frühzeitig zu erkennen.

Daher sollte gleichzeitig für diese B-Plan-Änderungen eine Veränderungssperre dahingehend beschlossen werden, dass bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft der B-Plan-Änderungen keine Nutzungsanträge für eine Ferienwohnnutzung (Ferienwohnungen oder Ferienhäuser) genehmigt werden kann.

Nach dem Erlass der Veränderungssperre zu den 16 vorgenannten B-Plan-Änderungsverfahren kann für jeden Bauantrag in den Geltungsbereichen dieser vorgenannten B-Pläne jeweils eine Ausnahme von der Veränderungssperre gewährt werden, wenn überwiegende öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. D.h. für jeden Bauantrag, der den z.Zt. gültigen Festsetzungen dieser o.g. B-Pläne entspricht, müsste die Stadtvertretung eine Ausnahme bewilligen. Um nun bis zur Rechtskraft eine Flut an Ausnahmeanträgen in den Stadtvertreter-sitzungen zu verhindern, ist es daher möglich, dass die Stadtvertretung einen Generalbeschluss fasst, mit dem alle B-Plan-konformen Bauanträge, die keine Ferienwohnnutzung betreffen, ohne gesonderten Ausnahmebeschluss mit der Stellungnahme der Gemeinde an die Bauaufsicht des Kreises zur Genehmigung weitergeleitet werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN
Betroffenes Produktkonto: 51100/543102
Finanzplan
Produktverantwortung: Bauverwaltung – E. von Hoff
Haushaltsansatz im lfd. Jahr 2023: 177.500 €
Besonderheiten: In 2023 beginnt zunächst die Bestandsaufnahme in den einzelnen B-Plan-Gebieten, d.h. es sind zunächst nur geringe Kosten zu erwarten. Für den Haushalt 2024 werden die zu erwartenden Planungs- und Rechtsberatungskosten ermittelt und angemeldet.

Umweltauswirkungen:

JA NEIN

Beschlussvorschlag:

1. Zu den nachfolgenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Kappeln werden die angegebenen Änderungen aufgestellt:
 - Nr. 1 „Ellenberg“ = 12. Änderung
 - Nr. 5 „Dothmark“ = 2. Änderung
 - Nr. 9 „Volle, für das Gebiet Salzwiese und Uferweg“ = 2. Änderung
 - Nr. 13 „Mehlby“ = 6. Änderung
 - Nr. 21 „Olperörweg“ = 3. Änderung
 - Nr. 25 „Altes Krankenhaus“ = 1. Änderung
 - Nr. 31 „Espenisstraße“ = 2. Änderung
 - Nr. 40 „Östlich der Flensburger Straße, jetzt: Süeskoppel“ = 4. Änderung
 - Nr. 43 „Östliche der Eckernförder Straße/Südlich Am Winkel, jetzt: Faaborgweg“ = 4. Änderung
 - Nr. 44 „Schulstraße/Fegetascher Weg; jetzt Ustkaweg“ = 2. Änderung
 - Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ = 5. Änderung
 - Nr. 48 „Olpenitzdorf; jetzt: Wiesengrund“ = 1. Änderung
 - Nr. 53 „Gebiet zw. der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel; jetzt: Meratebogen und Innere Süeskoppel“ = 4. Änderung
 - Nr. 54 „nördlicher Königsberger Ring“ = 1. Änderung
 - Nr. 86 „Wohngebietserweiterung im nordöstl. Königsberger Ring“ = 1. Änderung
 - Nr. 88 „Erweiterung Wohngebiet in der nördl. Schulstr.; jetzt: Vorm Amalienfeld und Hinterm Bauernteich“ = 1. Änderung

Die Plangeltungsbereiche sind im anliegenden Übersichtsplan vom 12.12.2022 dargestellt.

Mit diesen B-Plan-Änderungen wird folgendes Planungsziel angestrebt:

- Regulierung der Ferienwohnnutzung in den durch diese Bebauungspläne der Stadt Kappeln überplanten reinen und allgemeinen Wohngebieten.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
3. Für die Geltungsbereiche der unter 1. genannten B-Pläne wird aufgrund der aufgestellten B-Plan-Änderungen gemäß § 14 (1) BauGB, die als Anlage beigefügte Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre mit Begründung (Stand: 30.11.2022) beschlossen.
4. Die Begründung zur Veränderungssperre wird gebilligt.
5. Die Veränderungssperre ist gemäß § 16 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
6. Generalbeschluss für B-Plan-konforme Bauanträge ohne Ferienwohnnutzung:
Die Stadtvertretung stimmt Ausnahmen von der unter 3. beschlossenen Veränderungssperre zu den unter Nr. 1. aufgestellten Änderungen der o.g. B-Pläne generell zu, sofern die Anträge den Festsetzungen der o.g. rechtskräftigen B-Pläne und ihrer bisherigen rechtskräftigen Änderungen entsprechen und **keine** Ferienwohnnutzung zum Inhalt haben. Somit ist für B-Plan-konforme Anträge, die keine Ferienwohnnutzung zum Inhalt haben, jeweils keine gesonderte Zustimmung durch Beschlussfassung in der Stadtvertretung gemäß § 7 der Hauptsatzung notwendig.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Anlagen:

- Übersichtsplan mit Geltungsbereichen der B-Plan-Änderungen (12.12.2022)
- Entwurf der Veränderungssperre (30.11.2022)
- Entwurf der Begründung zur Veränderungssperre (30.11.2022)