

Begründung
zum I. Nachtrag der Erhaltungssatzung Arnis

1. Einleitung

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gemeindegebiet der Stadt Arnis, das in der anliegenden Planzeichnung vom 07.11.2005 schwarz umrandet dargestellt ist. Die Stadt zeichnet sich aus durch Bebauung an der Hauptstraße und entsprechend langgestreckten Grundstücken bis an die Schlei. Durch die Änderung der Erhaltungssatzung wurde festgeschrieben, in welcher Tiefe die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken enden soll. Die freizuhaltenden Flächen werden als Bauverbotszone schraffiert dargestellt.

Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße. Eine Zufahrt über den Wanderweg an der Schlei ist von der Stadt Arnis nicht gestattet. Dieser Wanderweg, direkt an der Schlei entlang, ist als Rundweg um Arnis angelegt worden, um der Wohnbevölkerung und den Urlaubern die Eigentümlichkeit der kleinen Stadt nahe zu bringen.

Der Bereich des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sondergebiet Werft“ ist durch diese Änderung nicht betroffen, da hier die künftige Bebauung und Ausnutzung durch die Festsetzungen des B-Planes geregelt ist.

1.2. Anlass und Erfordernis zur Überarbeitung der Begründung dieser Satzung

Die Stadt Arnis hat 1988 eine Erhaltungssatzung beschlossen, um die Eigenart der Stadt auf Grund seiner städtebaulichen Gestaltung zu erhalten. Am 19.02.1988 trat diese Erhaltungssatzung in Kraft.

Am 31.10.2005 trat die geänderte Erhaltungssatzung der Stadt Arnis mit Begründung in Kraft, in der zusätzlich die Tiefe der Bebauung in „zweiter Reihe“ auf dem jeweiligen Flurstück festgeschrieben und eine Neubebauung angeordnet wird.

Mit dem I. Nachtrag trat am 21.05.2008 die heute noch gültige Erhaltungssatzung der Stadt Arnis mit Begründung in Kraft, in der lediglich ein Übertragungsfehler behoben wurde. Auszugsweise:

Die Erhaltungssatzung dient der

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 (1) BauGB), dazu wird die Tiefe der Bebauung in „zweiter Reihe“ auf dem jeweiligen Flurstück festgeschrieben und eine Neubebauung angeordnet.
- der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 (2) BauGB)

Genehmigungsvorbehalt:

- Der Genehmigung unterliegen Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen

Anlass zur Überarbeitung dieser Begründung zur Satzung sind zusätzliche Erläuterungen zu § 172 Abs. 1 (2) BauGB in Bezug auf die Begrenzung zur Ausweisung von Ferienwohnungen. Eine Entscheidung gemäß Satzung über die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist, auch in Bezug auf Ferienhäuser, bereits seit 1988 möglich. Die Genehmigung darf aufgrund der Satzung versagt werden, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

Im September 2016 beschloss die Stadt Arnis ein Ortsentwicklungskonzept, in dem auf die strikte Beachtung und Anwendung der Erhaltungssatzung hingewiesen wird.

Das Konzept gibt Auskunft über verschiedene Untersuchungen im Stadtgebiet. So sind im Jahr 2014 z. B. 47 Ferienwohnungen mit 144 Betten vorhanden gewesen, kein Hotel und keine Pension, aber 3 Beherbergungsbetriebe mit mehr als 9 Betten. Eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Arbeiten und Tourismus sowie eine gesunde Mischung verschiedener Wohnformen (Dauerwohnungen, Zweitwohnungen, Ferienwohnungen) soll angestrebt werden.

Weil die Nutzung von Wohnhäusern zugunsten von Ferienwohnen in Arnis stark zugenommen hat und damit den ursprünglichen Charakter der Stadt spürbar beeinträchtigt, soll gemäß § 172 Abs. 1 (2) verstärkt darauf Einfluss genommen werden. Damit sind, neben den Ferienhäusern, auch die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen in einzelnen Wohnhäusern gemeint, die einer Genehmigung bedürfen. Mit dem Verlust von Wohnungen gehen nachbarschaftliche Bezüge und Gemeinschaften verloren, die aufgrund der räumlichen Nähe und häufig auch Enge, das Wohnen wesentlich prägen. Darüber hinaus sind die Tag/ Nacht - Rhythmen und das Urlaubsverhalten der Touristen nicht immer mit den berechtigten Anforderungen der Anwohner vereinbar und sind in vielen Fällen mit Störungen der Wohn- und Nachtruhe verbunden.

2. Genehmigungspflicht nach geltender Erhaltungssatzung

Über die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 34 BauGB hinaus besteht für Vorhaben in der Stadt Arnis bereits heute aufgrund der geltenden Erhaltungssatzung eine eigenständige erhaltungsrechtliche Prüf- und Genehmigungspflicht. Ein Vorhaben kann somit baurechtlich nur dann genehmigt werden, wenn es planungsrechtlich und erhaltungsrechtlich zulässig ist. Für die Umnutzung von Wohnen in Ferienwohnen ist dabei vor allem das in der Satzung formulierte Ziel von Bedeutung, in diesem Gebiet die Zusammensetzung der dort wohnenden Bevölkerung zu erhalten.

3. Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 5 der Erhaltungssatzung wird ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass keine Bauvorhaben ohne erforderliche Genehmigung im Geltungsbereich dieser Satzung ausgeführt werden dürfen. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gem. Satzungsvorgabe geahndet werden.

4. Anwendung der Satzung und Begründung von Ablehnungen

In Anwendung der Satzung wird einzelfallbezogen geprüft, ob das beantragte Vorhaben mit den Zielen der Erhaltungssatzung vereinbar ist. Die Genehmigung nach dieser Satzung darf im Ergebnis der Prüfung gemäß § 172 Abs. 1 (3) und (4) BauGB nur versagt werden, wenn sich das beantragte Vorhaben negativ auf die Satzungsziele auswirkt bzw. diesen Zielen widerspricht.

4.1. Nutzungsänderungen

Die Umnutzung einer vorhandenen Wohnnutzung in eine Ferienwohnung steht in der Regel im Widerspruch zu den Erhaltungszielen und wird daher in den meisten Fällen keine Aussicht auf Genehmigung haben, da die betroffene (Wohn-) Einheit der Nutzung zu Wohnzwecken entzogen wird. Dies trifft insbesondere für die Umwandlung von Wohnungen zu, die in den Wohnquartieren der Stadt Arnis liegen. Gegen die Genehmigung von Nutzungsänderungen in Ferienwohnungen spricht zudem, dass die städtebauliche Eigenart der vor allem durch Wohnnutzungen geprägten Quartieren durch eine weitere Ausbreitung von Ferienwohnungen verloren zu gehen droht.

Anders kann sich die Situation bei der dauerhaften Nutzung von Teilen einer Wohnung als Gästezimmer darstellen, die sich in Abgrenzung zu Ferienwohnungen dadurch auszeichnen, dass Küche und ggfs. auch Bad der Wohnung durch Gäste mitgenutzt werden, sodass die Bildung einer eigenen Häuslichkeit nicht gegeben ist. Zwar stellt auch die dauerhafte Vermietung nur eines einzelnen Zimmers einer Wohnung an wechselnde Gäste eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, jedoch erscheint eine erhaltungsrechtliche Genehmigung zumindest dann möglich, wenn sich die Gästezimmer- Nutzung räumlich und funktional eindeutig gegenüber der weiterhin auszuübenden (Haupt-) Wohnnutzung unterordnet. Für die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung von Gästezimmern ist daher im Einzelfall zu prüfen und vom Antragsteller nachzuweisen, dass (a) die Wohnung auch weiterhin dauerhaft bewohnt wird und (b) nur ein untergeordneter Teil der Wohnung als Gästezimmer vermietet wird.

Bei der Umnutzung von Wohnungen in Büros oder sonstige Dienstleistungsnutzungen erscheint eine erhaltungsrechtliche Genehmigung möglich, wenn das Vorhaben allein keine wahrnehmbaren städtebaulichen Auswirkungen hat. Werden jedoch durch das Vorhaben städtebaulich nachteilige Entwicklungen angeschoben bzw. begünstigt, kann das Vorhaben nach dieser Satzung abgelehnt werden. Bei der Umwandlung in Ferienwohnungen ist dies gegeben, da die Verdrängung innerstädtischer Wohnnutzungen bzw. der ortsansässigen Bevölkerung dazu führt, dass der verlorengelassene Wohnraum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und ggf. auch das Ortsbild verändert.

4.2. Rückbau und bauliche Änderungen

Der Abriss eines Wohngebäudes steht zunächst einmal im Widerspruch zu den Erhaltungszielen der Satzung. Wie bei der Prüfung der Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes auf der Grundlage der städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB, ist auch die wirtschaftliche Zumutbarkeit des Gebäudeerhalts im Einzelfall zu prüfen. Gemäß § 172 (4) Satz 2 BauGB ist die Genehmigung zu erteilen, wenn

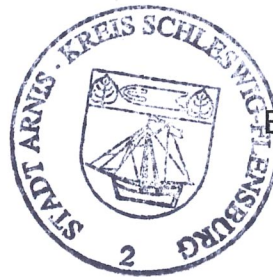
auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

5. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017
- Gemeindeordnung für Schleswig- Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), Zuständigkeiten und Ressortbezeichnungen zuletzt ersetzt durch Artikel 18 der Verordnung vom 16. Januar 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 30)

Die Fortschreibung der Begründung mit zusätzlichen Erläuterungen zum I. Nachtrag der Erhaltungssatzung der Stadt Arnis wurde am 28.08.2019 durch die Stadtvertretung Arnis gebilligt.

Arnis, den 09.10.2019



[Handwritten Signature]
(Brügge)
Bürgermeisterin