

Bebauungsplan Nr.74, 3. Änderung < Schlei- Terrassen >der Stadt Kappeln

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zuge der 2. Änderung des B-Planes Nr. 74

Es wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

lfd. Nr.	angeschriebener TÖB	Schreiben vom	Anregung	Abwägung
1.	Gemeinden Brodersby, Karby, Winnemark, Grödersby und Rabenkirchen-Faulück	25.03.2021, 01.04.2021, 07.04.2021, 12.04.2021, 20.04.2021	Die beteiligten Nachbargemeinden Winnemark und Karby, Brodersby, Grödersby und Rabenkirchen-Faulück haben keine Bedenken oder Anregungen zu dieser Bauleitplanung vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen
2.	LLUR UFB Flensburg Abteilung: LLUR UFB Flensburg	29.04.2021	der Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Kappeln berührt keine Flächen die den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes unterliegen. Forstbehördliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	LLUR Nord Flensburg Abteilung: Immissionsschutz Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Regionaldezernat Nord - Technischer Umweltschutz-	22.04.2021	gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus Bedenken. Es wird auf die Bedenken der Stellungnahme zur Ursprungsplanung verwiesen. Bei dem verwendeten Schallgutachten wurde die Vorbelastung nicht ausreichend betrachtet, sodass die angeführten Überschreitungen zum Teil größer sein können. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass der Betrieb des Bootshafens außerhalb der Bauleitplanverfahrens daher wesentlich eingeschränkt werden kann.	Die geplanten Liegeplätze auf der Westseite der Schlei wurden in den Berechnungen bereits berücksichtigt. Im nördlichen Bereich des B-Planes Nr.74 werden an der westlichen Wohngebietsgrenze Pegel von 36 dB(A) am Tag und in der Nacht erreicht. Der Immissionsrichtwert der 18.BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) in der Nacht wird somit eingehalten. Im südlichen Bereich des B-Planes Nr.74 werden an der westlichen Wohngebietsgrenze Pegel von 39 dB(A) am Tag und in der Nacht erreicht. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) in der Nacht wird somit eingehalten.
4.	IHK Flensburg	23.04.2021	Wir haben die Unterlagen geprüft: Zum oben genannten Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Schleswig - Holstein Netz AG SHNG Netzcenter Süderbrarup Abteilung: Netzcenter Süderbrarup	30.03.2021	bezüglich der 2. Änderung des B-Plan Nr. 74 "Schleiterrassen" bestehen unsererseits keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

6.	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	25.03.2021	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Kreis Schleswig-Flensburg Der Landrat SG Regionalentwicklung	06.07.2020	<p>seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken, es ist aber zu klären, was mit dem Punkt 5.1 im Textteil gemeint sein soll. Da Stellplätze, Garagen usw. immer „komplett“ auf die GRZ anzurechnen sind, ist es nicht eindeutig nachvollziehbar, was mit dieser Auflage bezweckt werden soll. Möglicherweise ist gemeint, dass § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO nicht anzuwenden ist?</p> <p>Der vorbeugende Brandschutz weist darauf hin, dass die Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu beachten und umzusetzen ist.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde weist auf Folgendes hin: In Hinblick auf die Altlasten bestehen kein Bedenken, wenn folgende Auflage umgesetzt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Rückbau der folgenden Anlagen ist eine gutachterliche Begleitung durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz anerkannten 	<p>Üblicherweise werden die Garagen und Stellplätze zur sogenannten GRZ 2 gerechnet.</p> <p>Da diese aber auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, werden sie zur GRZ 1 gerechnet.</p> <p>Es ist korrekt, dass für die Anrechnung der Garagen in dem Fall, dass sie außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, der § 19 (4) Nr. 1 BauNVO nicht gilt.</p> <p>Der Text wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

8.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck	01.04.2021	<p>folgte einem städtebaulichen Konzept. Die nun zweite Änderung des Bebauungsplans innerhalb kurzer Zeit greift abermals in dieses ursprüngliche Konzept ein. Ein aktualisiertes städtebauliches Konzept wäre für die Beurteilung hilfreich.</p> <p>Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.</p> <p>gegen die o. g. 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 74 habe ich grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen:</p> <p>Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.</p> <p>Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.</p> <p>Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.</p> <p>Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.</p> <p>Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.</p> <p>Ich bitte, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist die Abstimmung bezüglich der Abstände der Hafenanlagen zum Fahrwasser mit dem WSA Lübeck erforderlich.</p> <p>Die geplanten Anlagen, die sich von der Mittelwasserlinie in die Bundeswasserstraße erstrecken, müssen nach § 31</p>	<p>Diese Hinweise sind bereits im ursprünglichen B-Plan Nr. 74 enthalten und behalten weiterhin Gültigkeit. Daher ist eine zusätzliche Aufnahme der Hinweise in diese B-Plan-Änderung nicht erforderlich.</p>
----	---	------------	---	---

9.	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH (LKN)	28.04.2021	<p>Bundeswasserstraßengesetz mit einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung gesondert beantragt und genehmigt werden. Im Bereich des geplanten südlich gelegenen Hafens befinden sich mehrere strom- und schiffahrtspolizeilich genehmigte Anlagen mit entsprechenden Nutzungsverträgen über die Inanspruchnahme eines Teilbereiches der Fläche der Bundeswasserstraße.</p> <p>Es handelt sich um eine Dalbenanlage mit Schiffs Liegeplätzen, um einen Starkstromdüker, um Einleitungsbauwerke, um Uferbefestigungen und um einen Düker für Kommunikationskabel. Diese Anlagen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Sicherheit durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Hinweisen möchte ich darauf, dass eventuell Fischereirechte bei der Planung zu beachten sind. Es befindet sich nahe des Planungsbereiches zum Beispiel eine Bundgarnanlage.</p> <p>Das neue Landeswassergesetz (LWG) vom 13.11.2019 ist am 01.01.2020 in Kraft getreten. Dadurch ergeben sich u.a. Änderungen in der Nummerierung der Paragraphen gegenüber der zuletzt gültigen Fassung (§ 77 alt → § 80 neu; §§ 78, 79 alt → § 81 neu; § 80 alt → § 82 neu, § 150 alt → § 113 neu).</p> <p>Nach § 82 Abs.1 Nr. 3 LWG gibt es in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers und nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2) Bauverbote. Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.</p> <p>Am nördlichen Küstenabschnitt befindet sich ein Steilufer, dessen 150 m - Bauverbotszone im Geltungsbereich des Teilgebietes 1 (WA 1) liegt. Die Verschiebung der Baumgrenzen der beiden Grundstücke werden nicht als wesentliche Änderung betrachtet. Das Bauverbot gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG trifft somit nicht zu.</p> <p>Ein Teil des rechtskräftigen B-Planes Nr.74 liegt im Hochwasserrisikogebiet. Für diesen Küstenabschnitt wird in der Hochwassergefahrenkarte der maßgebliche Referenzwasserstand von NHN + 2,60 m (Küstenhochwasser, HW200) abgebildet.</p>	
----	--	------------	---	--

		<p>Der behördlicherseits zu fordernde Hochwasserschutz für Bauwerke und Nutzungen orientiert sich am Referenzwasserstand HW200. Dies bedeutet, dass in diesem Küstenabschnitt im Hochwasserrisikogebiet für Gewerbenutzung sowie Verkehrs- und Fluchtwege mindestens eine Höhe von NHN + 2,60 m einzuhalten ist, für Wohnnutzung und die Lagerung wassergefährdender Stoffe eine Höhe von mindestens NHN + 3,10 m.</p> <p>Zur Begrenzung der Hochwasserrisiken soll die Möglichkeit der Errichtung baulicher Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten nur dann eröffnet werden, wenn dort ein ausreichender Schutz vor Hochwasser vorhanden ist. Dieser Schutz kann gewährleistet werden durch einen Landesschutzdeich oder eine Schutzanlage, die einen einem Landesschutzdeich vergleichbaren Schutzstandard aufweist <u>oder</u> bei Baumaßnahmen, durch erforderliche Schutzvorkehrungen die mit der Herstellung der baulichen Anlage errichtet werden (siehe § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).</p> <p>Ein Landesschutzdeich oder Schutzanlagen mit einem dem Landesschutzdeich vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard existieren hier nicht.</p> <p>Hochwasserschutzmaßnahmen einzelner baulicher Anlagen können z. B. durch die Bauausführung geschaffen werden.</p> <p>Bauliche Anlagen im Sinne des LWG sind im ausgewiesenen Risikogebiet auch außerhalb des Baufeldes WA 10 vorgesehen. Insbesondere die Aussichtsplattform ist erosionssicher zu gründen und gegen Wellenkräfte zu sichern. Die Festsetzungen unter Hochwasserschutz des rechtskräftigen B-Planes Nr. 74 sollen bestehen bleiben.</p> <p>Der letzte Abschnitt unter „3. Planungsanlass und Planerfordernis“ der Begründung ist wie folgt zu ändern: Das neue Landeswassergesetz (LWG) vom 13.11.2019 ist am 01.01.2020 in Kraft getreten. Nach § 82 Abs.1 Nr. 3 LWG gibt es in einer Entfernung bis zu 150 m landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers und nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2) Bauverbote.</p> <p>Der Bezug zur Übergangsvorschrift § 113 LWG (§ 150 alt) im letzten Satz ist nichtzutreffend. Der B-Plan Nr. 74 hat</p>	<p>Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend geändert.</p> <p>In der Begründung wird dieser Satz gestrichen.</p>
--	--	--	--

		<p>sich bereits aus den rechtswirksamen F-Plänen entwickelt. Der Satz ist somit zu löschen.</p> <p>Die Teilgebiete 2 und 3 liegen weder in der 150 m - Bauverbotszone noch im Hochwasserrisikogebiet.</p> <p>Darüber hinaus besteht die Regelung, dass die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer nach § 80 LWG genehmigungspflichtig sind.</p> <p>Dabei unterliegen die Errichtung, der Abbruch oder wesentliche Änderung von Einleitstellen in die Schlei ebenfalls der Genehmigungspflicht nach § 80 LWG. Für die Einleitstellen E 1 und E 3 des Niederschlagswassers bezüglich des B-Planes Nr.74 wurde am 23.06.2020 eine küstenschutzrechtliche Genehmigung nach § 80 LWG erteilt. Sollte sich aufgrund der überplanten Bebauung des B-Planes eine Änderung der Einleitstellen ergeben, ist dies dem LKN.SH schriftlich mitzuteilen.</p> <p>Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben davon unberührt.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach LWG ersetzt. Ich bitte mich entsprechend zu beteiligen.</p> <p>Sofern kein Baugenehmigungsverfahren nach LBO notwendig ist, sind die Genehmigungen direkt beim LKN.SH zu beantragen.</p> <p>Es besteht die Gefahr von Küstenabbrüchen durch einen zu erwartenden Meeresspiegelanstieg und steigende Wasserstände bei Sturmflutereignissen der Ostsee. In den Küstenbereichen kommt es durch Klimaveränderungen und den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg zukünftig zu erhöhten Gefährdungen.</p> <p>Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme not-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--

10.	1. priv. Einwender	06.04.2021	<p>wendiger Schutzmaßnahmen sowie küstenschutzrechtliche Genehmigung von Küstensicherungsmaßnahmen.</p> <p>Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserereignissen sowie für eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.</p> <p>Widerspruch gegendie 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 Sehr geehrte Damen und Herren, Als Eigentümer des Grundstückes 1.8 (WA 1) (Flurstück 97) legen wir hiermit Widerspruch gegen die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 ein.</p> <p>1. Die unter Pkt. 4.1.1. erster Spiegelstrich, Änderung der Baugrenzen des Grundstücks 1.2 sehen wir nicht als geringfügig an. Eine Verschiebung und Vergrößerung des Baufeldes In Richtung Süden und Westen (siehe Anlage) bedeutet eine deutliche Beeinträchtigung unseres Grundstückes 1.8. Das Sichtfeld in Richtung Schlei wird bei Ausnutzung der Baugrenzen deutlich eingeschränkt und der Bauabstand zu unserer Baugrenze auf ein Minimum verringert. Wir sehen darin eine massive Verschlechterung und Abwertung unseres Grundstückes. Unsere Kauf-Entscheidung für das Grundstück 1.8 ist damals aufgrund des freien unverbaubaren Sichtfeldes und der großzügigen Abstandflächen zur nächsten Bebauung getroffen worden. Die geplante Änderung der Baugrenzen des Grundstücks 1.2 müssen wir daher entschieden ablehnen.</p> <p>2. Die unter Pkt. 4.1.1. letzter Absatz. Zulassung von Ferienwohnungen stimmen wir nicht zu. Die Zulassung der gewerblichen Nutzung für Ferienwohnung sehen wir als sehr problematisch an. Nach den Erfahrungen in Port Olpenitz war es der politische Wille, dieses Gebiet nicht als Anlageobjekt für Finanzinvestoren zu entwickeln. Ferienwohnungen sind ein Saisongeschäft mit wöchentlich wechselnden Gästen und einer „toten“ Zeit außerhalb der Saison. Dies führt zu einer deutlichen Abwertung des Gesamtgebietes und der sozialen na-</p>	<p>s. Ergänzungsschreiben vom 15.04.2021</p> <p>Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat bereits am</p>
-----	--------------------	------------	---	--

		15.04.2021	<p>chbarschaftlichen Bindungen. Hier sollte es oberste politische Aufgabe bleiben, das Neubaugebiet für dauerhaft am sozialen Leben der Stadt Kappeln und der Region teilhabende Bewohner zu reservieren.</p> <p>Weiter ist es sehr problematisch, 10 % der Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung als Ferienwohnung zuzulassen und den restlichen Eigentümern dies zu verwehren. Hier besteht ein hohes juristisches Risiko, dass nachträglich weitere Eigentümer ein gleiches Recht erstreiten.</p> <p>Abschließend weisen wir ausdrücklich auf den hohen Rechtsstandard eines verabschiedeten, rechtskräftigen Bebauungsplanes hin. Hier sollten Änderungen nur in Ausnahmen und ohne Benachteiligung einzelner Käufer/Grundstückseigentümer erfolgen.</p> <p>Der Käufer muss davon ausgehen können, dass der zum Kaufzeitpunkt bestehende rechtskräftige Bebauungsplan nicht anschließend dergestalt geändert wird, dass die für den Kauf entscheidenden Kriterien zum Nachteil des Käufers geändert werden.</p> <p>Sollten die von uns beanstandeten Änderungen dennoch umgesetzt werden, behalten wir uns rechtliche Schritte vor.</p> <p>Ergänzung zu unserem Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 vom 06.04.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Wir hatten zwischenzeitlich Kontakt mit dem neuen Eigentümer des Grundstückes 1.2 (WA 1).</p> <p>Nach Darstellung seines geplanten Bauvorhabens erklären wir hiermit, dass wir mit einer Änderung der Baugrenzen wie in dem von uns beigefügten Plan (schwarz schraffiert) keine Einwände haben.</p>	<p>24.08.2020 beschlossen, dass für die einzelnen Baufelder, die mit WA gekennzeichnet sind, 10% der Wohneinheiten für Ferienhäuser zulässig sind.</p> <p>Intension der Stadt ist, das Dauerwohnen verstärkt zu fördern und kein weiteres Ferienwohngebiet zu schaffen, das ja auch bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 74 dokumentiert wurde, durch eine komplette Nichtzulassung von Ferienwohnungen in einigen Teilgebieten.</p> <p>Verwiesen wird hierbei auch auf das bestehende Ferienressort ORO, auf den in der Nähe liegenden Ferienhof an der Barbarastraße sowie viele kleinere Ferienimmobilien.</p> <p>Im Übrigen ist die Infrastruktur in diesem Ellenberger Bereich nicht in diesem Maße auf den Tourismus ausgerichtet, sondern auf das Dauerwohnen.</p> <p>Das Planungsziel der Beschränkung der Ferienwohnungen verbleibt in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 74 und wird zum späteren Zeitpunkt abgewogen,</p>
--	--	------------	--	---

11.

2. priv. Einwender

29.04.2021

Unseren Widerspruch gegen die Änderung der Bebauungsgrenzen wie in der 2. Änderung vorgesehen, halten wir aufrecht.

Im Rahmen der öffentlichen Kommentierungsphase und im Namen der Erbgemeinschaft möchte ich Ihnen unsere Kommentierungen und Änderungswünsche bezüglich des "Allgemeinen Wohngebiets" WA 24 (=> Barbarastraße 3) zukommen lassen.

Es handelt sich im einzelnen um die folgenden drei Änderungen, deren Berücksichtigung wir im finalen Bebauungsplan außerordentlich begrüßen würden:

1. Verschiebung der Baugrenze in Richtung Barbarastraße:

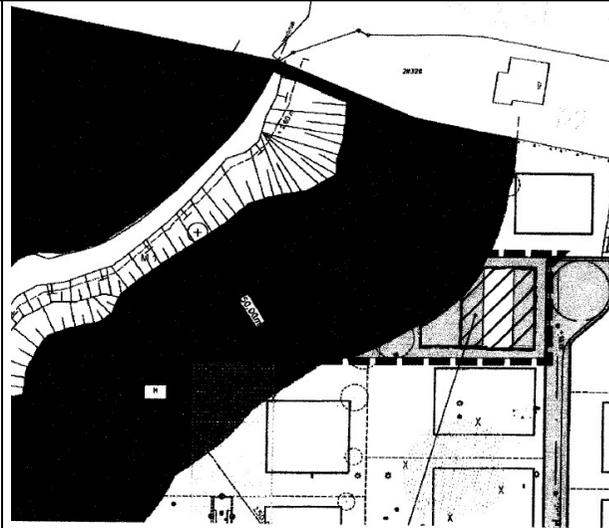
Wir würden eine Verschiebung der Baugrenze (blaue Linie) in Richtung der Barbarastraße befürworten. Dies würde die Möglichkeit beinhalten, die Bauobjekte aufgelockelter darzustellen.

Damit hätte man mehr Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere die Optik des genannten WA 24 aufzuwerten

GRZ und GFZ blieben davon ja unberührt.

2. Herausnahme der Vorgabe "Einzel- und Doppelhäuser" (ED):

Die Vorgabe "Einzel- und Doppelhäuser" (ED) beschränkt



Zu 1. Einer Verschiebung der Baugrenze in Richtung Barbarastraße kann die Stadt nicht befürworten. In dem fraglichen Bereich sind mehrere zu erhaltende Bäume vorhanden, wie sie auch in der Planzeichnung ersichtlich sind.

Zu 2. Aus städtebaulichen Gründen soll an der Festsetzung

			<p>die bauliche Möglichkeiten eben auf diese beiden genannten Formen. Andere Optionen auf dem WA 24 wären damit ausgeschlossen, wie beispielsweise kleinere Mehrfamilienhäuser. Daher sollte diese Einschränkung auf WA 24 aus dem B-Plan entfernt werden. Das würde dann vergleichsweise den WA 's 14, 15, 16, und 21 entsprechen, die ebenfalls diese einschränkende Vorgabe nicht enthalten.</p> <p>3. Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude: Punkt 3 folgt aus dem geschilderten Punkt 2. Bei der Option "Mehrfamilienhäuser" verliert die Vorgabe von maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude ihre Sinnfälligkeit. Daher sollte diese Einschränkung entfallen. Wir hoffen, dass unsere beschriebenen Änderungen des Vorentwurfs ihre Berücksichtigung im finalen Bebauungsplan Nr. 74 finden werden. Für etwaige Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>„Einzel- und Doppelhäuser“ festgehalten werden. Denn auch nördlich angrenzend ist diese Festsetzung mit aufgenommen worden.</p> <p>Zu 3. Da keine Mehrfamilienhäuser bei der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig sind, kann es auch keine Änderung der zulässigen Wohneinheiten geben.</p>
12.	3. priv. Einwender	15.04.2021	<p>bitte folgende Verschiebung der Baugrenzen mit in die Änderung zum Bebauungsplan aufnehmen. Grundstück 1.4: Verschiebung um 3 m nach Norden Grundstück 1.6: Verschiebung tun 3 m nach Süden Nur Verschieben, nicht vergrößern. Durch die Reetdachbauweise muss der Grenzabstand von 3 m erhöht werden. Dadurch würde sich das Baufeld ohne Verschiebung stark eingrenzen.</p>	<p>Die Baugrenzen werden entsprechend verschoben und auch nicht vergrößert.</p>
13.	4. priv. Einwender	22.04.2021	<p>In der Anlage die gewünschte Anpassung der Hauslage innerhalb des Baufensters (dh auf der vollen Länge des Hauses eng an der Grünflächengrenze).</p> <p>Natürlich wäre es noch besser wenn man das Haus noch weiter nach Westen (Richtung Schlie) verschieben könnte...</p>	<p>Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.</p>

14.	5. priv. Einwender	16.04.2021	<p>wir vertreten die rechtlichen Interessen der Immobilienentwicklung GmbH.</p> <p>1. Tatsächliche Ausgangslage</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Flurstücke 225, 226 und 227, Flur 2 der Gemarkung Loitmark. Auf ihren Flächen plant sie den Neubau einer Wohnanlage mit insgesamt 236 Wohneinheiten, drei Tiefgaragen sowie drei Stellplatzanlagen. Hierbei ist hinsichtlich des Baufelds 20 der Bau von insgesamt 59 Ferienwohnungen vorgesehen. Grundlage für diese Planung ist der aktuell wirksame Bebauungsplan Nr. 74 „Schleiterrassen“; es betrifft seine Baufelder WA 18, WA 19 sowie WA 20. Auf den Baufeldern WA 18 und WA 19 sind insgesamt zwölf zweigeschossige Punkthäuser geplant. Auf dem Baufeld 20 sind wiederum vier zweigeschossige Zeilen vorgesehen. Die Planungen und Anordnung der Baukörper bezieht sich auf die topografische Höhenentwicklung der Schleiterrassen. Die Baukörper auf den Baufeldern verstehen sich als Ensemble und schaffen durch ihre Anordnung und Gestaltung ein hochwertiges Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Wichtiges Ziel des Vorhabens ist, dass in der Gesamtbetrachtung und nicht nur bei isolierter Betrachtung der einzelnen Baufelder der Charakter einer offenen Bebauung - wie sie auch die Konzeption des geltenden Bebauungsplans Nr. 74 bezweckt - bestehen bleibt. Ferner ist die Herstellung und Beibehaltung von Sichtbeziehungen zur Schlei entscheidet für die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper.</p> <p>Zur Planung und Umsetzung des Vorhabens unserer Mandantin kam es im Vorfeld zu einer umfangreichen und umfassenden Abstimmung sowohl mit der Stadt Kappeln als auch der Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg. Das Bauvorhaben der Mandantin ist derzeit Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens unter dem Az. 0559867/1. Es sieht insbesondere die Neuerrichtung von 59 Ferienwohnungen auf dem Baufeld 20 (WA 20“) vor.</p> <p>Zwischenzeitlich kam es am 24.08.2020 auf Empfehlung des Bauausschusses zu einem Beschluss der Stadtvertretung, welcher vorsah, dass Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO zum Bau von Ferienhäusern im Plangebiet nur begrenzt zuzustimmen sei. Die Obergrenze hierfür wurde auf 10 % der ursprünglich geplanten 220 Wohnein-</p>	<p>Die Regelung zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verbleibt in der 2. B-Plan-Änderung und wird erst zu einem späteren Zeitpunkt abgewogen.</p>
-----	--------------------	------------	---	--

		<p>heiten gemäß der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 74 beschränkt. Die Erteilung der Ausnahmen soll hierbei nach Eingangsdatum der Ausnahmeanträge pro Baufeldbereich des Investorenplans geschehen. Somit solle in jedem Baufeld des Investorenplans für jeweils maximal 10 % der Flächengröße auch eine ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO ermöglicht werden: insgesamt dürften allerdings nicht mehr als 18 Ferienwohneinheiten oder andere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Plangebiet zugelassen werden.</p> <p>Interessanterweise sehen die nun veröffentlichten Planungsentwürfe ausweislich Seite 5 der Begründung „um eine Ausgewogenheit unter den Nutzungen herbeizuführen“ die Begrenzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohneinheiten auf 10 % je Baufeld vor. Konkret sehen die Entwürfe eine Begrenzung der Ferienwohneinheiten für die Baufelder der Mandantin (WA 18, WA 19, WA 20) auf insgesamt neun Ferienwohneinheiten vor.</p> <p>II. Rechtliches</p> <p>Die Vorentwurfsunterlagen leiden unter erheblichen rechtlichen Defiziten. So mangelt es den avisierten Begrenzungen von Ferienwohnungen an einer bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 38. 1 BauGB (1.), darüber hinaus verstoßen die vorgesehenen Änderungen gegen das Bestimmtheitsgebot (2.) und würden Grundlage eines Abwägungsfehlers nach § 2 Abs. 3 BauGB wegen des Verstoßes des Verhältnismäßigkeitsprinzips werden (3.). Zu guter Letzt mangelt es sogar an einer erforderlichen Begründung für die massive Beschränkung der Nutzungen durch Ferienwohnungen (4.)</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Mangelnde Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB</p> <p>Aus dem Erforderlichkeitsprinzip des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ergeben sich auch bestimmte Grenzen für die Planungsbefugnis der Gemeinde. Mit Rücksicht auf die vorbereitende und leitende Funktion der Bauleitplanung ist die Erforderlichkeit nicht nur auf die städtebauliche Ordnung beschränkt, sondern auch auf die städtebauliche Entwicklung bezogen, d.h. das Erfordernis kann sich auch aus vorausschauenden Planungskonzepten der Gemeinde ergeben (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger,</p>	
--	--	---	--

		<p>BauGB, § 1 Rn. 32a). Die Gründe für die Erforderlichkeit können sich in diesem Rahmen auch aus Planungskonzepten ergeben. Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass sich aus Planungskonzepten die städtebaulichen Gründe für die Festsetzung des Bebauungsplans ergeben können (BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, Az. 4 C 13.11, NVwZ 2013, 1157). Werden diese Planungskonzepte nun zugrunde gelegt, sind an sie Anforderungen zu stellen. Sie müssen grundsätzlich geeignet sein, die Inhalte der Bauleitpläne zu begründen (BVerwG, Beschluss vom 27.03.2013, 4GW 6.11, Beck-Rs 213, 51964). Zudem muss die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von (Ferien)Wohneinheiten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein (Stüer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, Rn. 454 mwN).</p> <p>Nicht erforderlich sind solche Bauleitpläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Forderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Bauleitplanung nicht bestimmt ist (BVerwG, Beschluss vom 11.05.1991, 4 BN 15,09, NVwZ 1999, 1 338). Vor diesem Hintergrund kann die Frage der Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung sich unter dem Gesichtspunkt stellen, ob und inwieweit es zulässig ist, mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes gezielt bestimmte Nutzungen und Bauvorhaben zu verhindern. Entscheidend ist auch hier, ob und inwieweit mit der Planung positive Planungsziele verfolgt werden d. h. die Planung von einer planerischen Konzeption getragen wird (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 1 Rn. 35). Eine Planung ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich, wenn sie nicht einem planerischen Willen der Gemeinde entspricht, sondern allein vorgeschoben wird, um eine andere Nutzung zu verhindern (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.10. 12. 1988, 4 C 4.86 NVwZ 1989, 6 55). Eine die Erfordernisse des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erfüllende „Negativplanung“ ist nach dem Bundesverwaltungsgericht anzunehmen, wenn sie nur den Zweck dient, eine andere Nutzung zu finden, ohne dass der Ausschluss der Nutzung städtebaulich begründbar ist (BVerwG, Beschluss um 18 12. 1990, vier MB R8. 90 NVwZ 1991,875)</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Planungsentwürfe aus zwei Gründen nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB:</p>	
--	--	--	--

		<p>Erstens sind die geplanten Änderungen der textlichen Festsetzung bereits deswegen nicht städtebaulich erforderlich, weil das (behauptete) städtebauliche Ziel in Form einer Herbeiführung einer Ausgewogenheit unter den Nutzungen auch auf Grundlage des aktuell geltenden Bebauungsplanes Nr. 74 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO nicht nur problemlos, sondern sogar besser und ohne Einschränkung der betroffenen Nutzer und Eigentümer möglich ist.</p> <p>So ist ausweislich Ziffer 1.2.3 der textlichen Festsetzungen in den Baufeldern WA 8, 9, 22 und 23 die Nutzung als Ferienwohnung nach § 13a BauNVO bereits grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Ferner ermöglicht § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 13a BauNVO, dass in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen im Rahmen von eingeräumtem Ermessen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Gewährung der Ausnahme hat nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BauGB iVm § 73 LVWG zu erfolgen (BeckOk BauNVO/Hornmann, BauNVO § 4 Rn. 114). Mithin darf die Zulassung einer Ausnahme als Ermessensentscheidung nur nach sachlichen Gesichtspunkten unter Abwägung der öffentlichen Belange und der Interessen der einzelnen Person erfolgen und darf aufgrund des Verhältnismäßigkeitsprinzips nicht zu einer Beeinträchtigung der einzelnen Person führen; zudem darf die Entscheidung zu dem beabsichtigten Erfolg nicht in einem offenbaren Missverhältnis stehen und es ist diejenige Maßnahme zu wählen, die die Allgemeinheit und die einzelne Person am wenigsten beeinträchtigt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind sowohl im aktuellen Bebauungsplan als auch angesichts der gesetzlichen Möglichkeiten bereits sämtliche Instrumente vorhanden, um „eine Ausgewogenheit unter den Nutzungen herbeizuführen“ und dies insbesondere im Verhältnis von Wohnnutzungen und Ferienwohnungen. Eine absolut-statische und kategoriale Begrenzung der Ferienwohneinheiten auf 10 % sowie eine bestimmte Anzahl „je Baufeld“ ist somit nicht nur überflüssig, sondern schließt maßgeblich „über das Ziel hinaus“ und verstößt gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (hierzu 3.), der bei einer individuellen Ausnahmeerteilung nach § 31 Abs. 1 iVm. § 73 LVWG allein aufgrund der gesetzlichen Anforderungen gewahrt werden muss.</p>	
--	--	--	--

		<p>Dabei ist die individuelle Ausnahmeerteilung im Vergleich zur geplanten kategorischen Begrenzung von Ferienwohnungen sogar besser geeignet zur Verfolgung des angeblichen Planungsziels. Demgegenüber vermag das der geplanten Festsetzung (zumindest vordergründig) zu Grunde liegende Planungskonzept nicht den Inhalt der Festsetzung zu begründen.</p> <p>Denn eine Einzelfallbetrachtung im Rahmen der individuellen Ausnahmeerteilung kann im Vergleich zu einer starren Vorgabe im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Betracht der aktuellen Situation und der zu erwartenden Entwicklung einer Ausgewogenheit der vorhandenen Nutzung sowohl zum aktuellen Zeitpunkt als auch in der Zukunft deutlich besser gewährleisten, ohne dabei die Belange der betroffenen Nutzer und Eigentümer von vornherein unverhältnismäßig zu beschränken. Sie kann zudem den Besonderheiten des Einzelfalles in erforderlicher Weise Rechnung tragen.</p> <p>Eine starre Beschränkung nach absolut zulässigen Ferienwohnungseinheiten kann demgegenüber insbesondere nicht der Tatsache Rechnung tragen, dass in manchen Fällen - sei es aufgrund der Lage, konkreten Größe oder Ausgestaltung und konkreten Nutzung der konkreten Ferienwohnungen - nur wenige oder nur eine einzelne Ferienwohnung bereits zu einer Unausgewogenheit eines Allgemeinen Wohngebietes führen können, während in anderen Situationen selbst eine Vielzahl von Ferienwohnungen nicht zu einer Unausgewogenheit der Nutzungen führen kann.</p> <p>Im konkreten Fall bezweckt unsere Mandantin im Einklang mit dem geltenden Bebauungsplan Nr. 74 die Herstellung und Beibehaltung des Charakters einer offenen Bebauung mit Sichtbeziehungen zur Schlei insbesondere durch die Größe, Platzierung, Anordnung und Ausrichtung der geplanten Baukörper nicht bezüglich der unmittelbar betroffenen Baufelder, sondern hinsichtlich aller WA-Baufelder. Nur mit dieser Gesamtbetrachtung eines jeden individuellen Antrages auf Errichtung von Ferienwohneinheiten in Wechselwirkung mit den konzipierten, beantragten und bereits vorhandenen Nutzungen lässt sich eine den bauplanungsrechtlichen Anforderungen gerecht werdende Einzelentscheidung treffen.</p>	
--	--	---	--

		<p>Zweitens stellt sich die Begrenzung der Ferienwohneinheiten nicht nur bei isolierter Betrachtung der geplanten Veränderungen, sondern vor allem in Zusammenschau der Planungs- und Bauabsichten unseres Mandanten sowie des Beschlusses der Stadt Kappeln vom 24.08.2020 als Verhinderungsplanung ohne positive städtebauliche Konzeption dar. So beschränkt sich der Regelungsgegenstand ausschließlich auf die Zulässigkeit von Ferienwohneinheiten; eben jene Nutzungen, die unsere Mandantin zumindest auf dem Baufeld 20 ausschließlich anstrebt.</p> <p>So können auf Grundlage von § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ausnahmsweise insbesondere auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Zu dieser auch ausnahmsweise zulässigen Nutzung verhält sich die angestrebte Veränderung des Bebauungsplanes aber nicht. Vielmehr basiert die nun vorgeschlagene Änderung im Wesentlichen auf dem Beschluss der Stadt Kappeln vom 24.08.2020, der in einem direkten Zusammenhang mit dem Bauantrag unserer Mandantin, welcher insbesondere die Errichtung von 59 Ferienwohnungen auf dem Baufeld 20 vorsieht. Bei Zugrundelegung der geplanten Einschränkungen wäre unsere Mandantin nur zur Errichtung von insgesamt drei (!) Ferienwohneinheiten von ursprünglich 59 geplanten Wohneinheiten berechtigt, D. h. im Ergebnis nichts Anderes, als dass die Genehmigungserlangung für das geplante Vorhaben unserer Mandantin auf Grundlage der angedachten Änderungen unmöglich wird. Eine Verhinderung eines bekannten Bauvorhabens und einer angestrebten Nutzung ist aber kein zulässiges Ziel eines Bauleitplanes. Eine derartige „Negativplanung“, welche maßgebliche Flächen und Inhalte des aktuellen Bebauungsplanes und des Vorhabens unserer Mandantin betreffe, entbehrt jeglicher positiver städtebaulicher Planungskonzeptionen.</p> <p style="text-align: center;">2. Mangelnde Bestimmtheit</p> <p>Die geplante Begrenzung der zulässigen Ferienwohneinheiten "auf 10 % je Baufeld", zusammengesetzt aus einer bestimmten Anzahl von Einheiten je Baufeld bzw. Baufelder ist in rechtswidriger Weise unbestimmt.</p> <p>So müssen die Planaussagen eines Bebauungsplanes eindeutig, verständlich und klar sein. Dies gebietet der Bestimmtheitsgrundsatz (Stüer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, Rn. 441). Unklarheiten und Missver-</p>	
--	--	--	--

		<p>ständnisse sowie nicht eindeutige Festsetzungen führen zur Unwirksamkeit dieser Festsetzung und können die Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes zur Folge haben (OVG Münster, Urteil vom 18.04.1991, 11 A 696/87, BauR 192,60).</p> <p>Bei der geplanten Begrenzung von Ferienwohneinheiten sind sogar eine Vielzahl von Aspekten unbestimmt, wobei sich die Unklarheiten auch nicht im Zusammenhang mit den sonstigen Regelungen oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 klären bzw. durch Auslegung zu Bestimmtheit verhelfen lassen.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Es ist bereits unklar, worauf sich die geplante textliche Festsetzung der Zulässigkeit von Ferienwohneinheiten „auf 10% je Baufeld“ bezieht. So können sich die 10 % auf die Gesamtfläche des Baufeldes beziehen. 10 % hiervon könnten dann mit Ferienwohnungen bebaut werden. Allerdings stellt sich bereits bei dieser Auslegung die Frage, ob in diesem Fall 10 % der Gesamtfläche des Baufeldes oder nur der bebaubaren, durch Baugrenzen festgesetzten Fläche erfasst sein soll. Der sonstige Wortlaut des Textes unter Ziffer 4.1.1 lässt auf jeden Fall beide Rückschlüsse zu, da einerseits von den Grundstücken' als auch den diesbezüglichen Baugrenzen die Rede ist.</p> <p>Zudem könnten sich die 10% auch auf Wohngebäude beziehen. Hier würde sich dann die Folgefrage stellen, ob damit nur vorhandene Wohngebäude, genehmigte und vorhandene Wohngebäude oder auch nur genehmigte Wohngebäude erfasst sein sollen. Weder Ziffer 4.1 .1 des Begründungsentwurfs, noch der Rest des Begründungsentwurfs liefern hierzu einen Ansatzpunkt.</p> <p>Auch könnten 10 % der Wohneinheiten gemeint sein. Hierfür spricht, dass spiegelbildlich auch die Anzahl von Ferienwohneinheiten begrenzt werden soll. Allerdings stellt sich auch hier die Folgefrage, ob damit lediglich aktuell vorhandene Wohneinheiten, vorhandene und genehmigte Wohneinheiten oder auch nur genehmigte Wohneinheiten erfasst sein sollen.</p> <p>Insbesondere die Frage, ob sich die 10 % auf Wohngebäude oder Wohneinheiten beziehen soll, ist vollkommen</p>	
--	--	--	--

		<p>unklar. Unter Ziffer 4.1.1 des Entwurfs der Begründung ist sowohl die Rede von Wohngebäuden als auch Wohneinheiten. Auch die Betrachtung des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 74 wirft diesbezüglich mehr Fragen auf, als beantwortet werden. So sieht Ziffer 1.2.4 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 74 vor, dass angesichts der vorhandenen oder geplanten Wohngebäude nur eine bestimmte Anzahl von Wohneinheiten zulässig sind. Sowohl Wohngebäude als auch Wohneinheiten sind somit Bezugspunkt der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Als wäre der Entwurf unter Ziffer 4.1.1 nicht bereits unbestimmt genug, bleibt auch vollkommen unklar, wie sich die Zusammensetzung der Ferienwohneinheiten von 10 % je Baufeld gestaltet. Während sich zumindest die höchstzulässige Zahl von Ferienwohneinheiten für die Baufelder WA1, WA10 und WA14 als (ausnahmsweise) eindeutig darstellt, ist sie für die übrigen Baufelder vollkommen unklar und unbestimmt. So ist insbesondere unklar, ob die höchstzulässige Zahl sich auf alle genannten Baufelder oder auf jedes einzelne der genannten Baufelder beziehen soll. Sofern sich die höchstzulässige Zahl auf alle erfassten Baufelder beziehen soll, stellt sich dann die Folgefrage, auf welchen der erfassten Baufelder die jeweilige Anzahl zulässig sein soll, Diese Frage wird sich naturgemäß vor allem dann stellen, wenn die höchstzulässige Anzahl der Ferienwohneinheiten erstmalig im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens beantragt wird.</p> <p>Vollends unklar wird die zahlenmäßige Beschränkung der höchstzulässigen Ferienwohneinheiten hinsichtlich der Baufelder dann durch den letzten Satz unter Ziffer 4.1.1, welche die höchst zulässige Beschränkung für die WA-Baufelder 8.8, 9, 22 und 23 explizit ausschließt. Insofern stellt sich nicht nur die Frage, warum die genannten Baufelder überhaupt in der Auflistung erfasst sind. Vielmehr stellt sie auch die Frage, welchen der sonst in derselben Zeile erfassten Baufeldern die noch übrigen Ferienwohneinheiten „zugutekommen« sollen.</p> <p>Angesichts dessen lässt sich konstatieren, dass sich die eklatante Unbestimmtheit der geplanten Beschränkung von Ferienwohneinheiten auf den WA-Baufeldern auch mit Auslegungsanstrengungen nicht überkommen lassen. Der Entwurf der Festsetzung ist somit höchstgradig unbestimmt und wäre im Falle eines entsprechenden Beschlusses eines Bebauungsplanes nicht nur unwirksam,</p>	
--	--	--	--

		<p>sondern könnte auch die Unwirksamkeit des restlichen Bebauungsplanes zur Folge haben.</p> <p>3. Unverhältnismäßigkeit der Beschränkung der Ferienwohneinheiten</p> <p>Die geplante Begrenzung der höchstzulässigen Ferienwohneinheiten würde zudem eklatant gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip verstoßen und einen entsprechenden Abwägungsmangel nach § 2 Abs. 3 BauGB nach sich ziehen, der die Unwirksamkeit der Festsetzung zur Folge hätte.</p> <p>So ist die geplante Festsetzung nicht nur deswegen unverhältnismäßig, weil eine Begrenzung der Ferienwohneinheiten im Wege der individuellen Ausnahmeerteilung in Hinblick auf das zumindest vordergründig genannte Planungsziel der Ausgewogenheit der Nutzungen geeigneter wäre. Grund ist, dass dieses Ziel mindestens genauso gut erreicht würde ohne die Belange der betroffenen Nutzer und Eigentümer auch nur ansatzweise ähnlich zu beeinträchtigen (hierzu 1).</p> <p>Sie ist auch deswegen grob unverhältnismäßig, da die absolute Betroffenheit der Belange der Eigentümer und Nutzer von Ferienwohneinheiten in keinem vertretbaren Verhältnis zum Planungsziel sowie den entsprechenden hiervon positiv betroffenen Belangen steht. So werden die Möglichkeiten zur Ferienwohnungsnutzung radikal und kategorisch im Verhältnis zu den Wohnnutzungen eingeschränkt. Dies ist vor allem angesichts der Tatsache unverhältnismäßig, dass die „normale“ Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung zwei Ausprägungen von Wohnnutzungen darstellen, die keine maßgeblichen Unterschiede aufweisen. Auch Ferienhäuser/-wohnungen dienen dem Wohnen (VG Schwerin, Urteil vom 20.12.2012, 2 A 857/11, BeckRS 2015, 46032). Wesentlicher Unterschied der Wohnnutzung zur Ferienwohnnutzung nach § 13a BauNVO ist, dass bei der Ferienwohnnutzung die Begründung einer eigenen Häuslichkeit nur vorübergehend ist. Diesem Unterschied ließe sich aber im Rahmen einer individuellen Ausnahmeerteilung ggf. mit Nebenbestimmungen deutlich zielgerichteter und zugleich schonender Rechnung tragen.</p> <p>Zudem sind auch keine Gründe ersichtlich, geschweige denn werden sie im Rahmen des Begründungsentwurfs</p>	
--	--	---	--

			<p>angeführt, die eine derartige Beschränkung der Ferienwohnungsnutzung im Verhältnis zur Wohnnutzung rechtfertigen würden (hierzu sogleich).</p> <p>4. Mangelnde Begründung der Begrenzung von Ferienwohneinheiten</p> <p>Hinsichtlich der vorgesehenen Beschränkung von Ferienwohneinheiten wird als Planungsziel lediglich die Ausgewogenheit unter den Nutzungen genannt. Eine erforderliche Begründung, warum insbesondere anderenfalls eine mangelnde, wie auch immer geartete Ausgewogenheit die Folge wäre oder warum eine wie auch immer geartete Ausgewogenheit der Nutzungen angestrebt wird, sucht man im gesamten Entwurf der Planbegründung insbesondere unter Ziffer 3. vergeblich. In diesem Rahmen wäre insbesondere auszuführen, inwiefern konkret normale Wohnnutzungen und Ferienwohnnutzungen sich negativ beeinflussen und Grundlage für eine wie auch immer geartete Unausgewogenheit sind.</p> <p>Somit ist zu konstatieren, dass die erheblichen Beschränkungen ausschließlich von einem sehr vagen (Planungs-)Ziel, nicht aber von einer erforderlichen dezidierten Planbegründung oder einem dezidierten Planungskonzept getragen werden. Vor allem angesichts der eklatanten Beschränkungen ist dieses aber umso erforderlicher.</p> <p>Vor dem dargestellten Hintergrund gehen wir davon aus, dass die Entwürfe der Planunterlagen entsprechend abgeändert und ergänzt werden und erst dann Gegenstand des anschließenden Verfahrens werden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB werden.</p>	