

- 
- 4. Änderung B-Plan Nr. 2 -
  - 4. Änderung B-Plan Nr. 4 -
  - 3. Änderung B-Plan Nr. 5 -
  - 2. Änderung B-Plan Nr. 7 -

**der Gemeinde Strande**

**- Vorentwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
am 20.10.2021

## Gliederung des Vortrages

1. Planungsanlass, Planungsziele und Verfahren
2. Plangeltungsbereiche und Bestandsaufnahme
3. Inhalte der Planänderungen
4. Weitere Schritte

Fragen und Anregungen



# 1. Planungsanlass, Planungsziele und Verfahren

## Planungsanlass / Planungsziele

### Ausgangslage / Konkreter Planungsanlass:

- Strande weist aufgrund seiner attraktiven Lage an der Kieler Förde einen wachsenden Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen (gewerbliche Nutzung) sowie Zweitwohnsitzen auf.
- Dauerwohnnutzungen und gewerbliche Ferienvermietung in unmittelbarer Nachbarschaft kann zu Konflikten führen
  - Klarstellung in § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO): Ferienwohnungen gehören zu den nicht störenden Gewerbebetrieben oder (bei baulicher Unterordnung) zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Innerhalb der vorliegenden B-Pläne sind nicht störende Gewerbebetriebe und damit auch Ferienwohnungen teilweise vorhanden aber derzeit unzulässig.

### Ziele der Gemeinde:

- Die Gemeinde möchte nicht störendes Gewerbe und Ferienwohnungen in verträglichem Umfang zulassen.
  - Steuerung der Zulässigkeit
  - Vereinheitlichung der Regelungen innerhalb der B-Pläne der Gemeinde
- Steuerung / Ausschluss der Zulässigkeit von Zweitwohnsitzen.

## Erforderliche Planungen

Aufstellung einer Änderung der bestehenden Bebauungspläne auf der Grundlage des Baugesetzbuches (§ 8 - 10 BauGB)

- Durchführungen als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- Formale Verfahrensvereinfachungen
  - Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie
  - Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).
- Auf Grund der Betroffenheit wird auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht verzichtet.

## Verfahrensablauf der Bauleitplanung

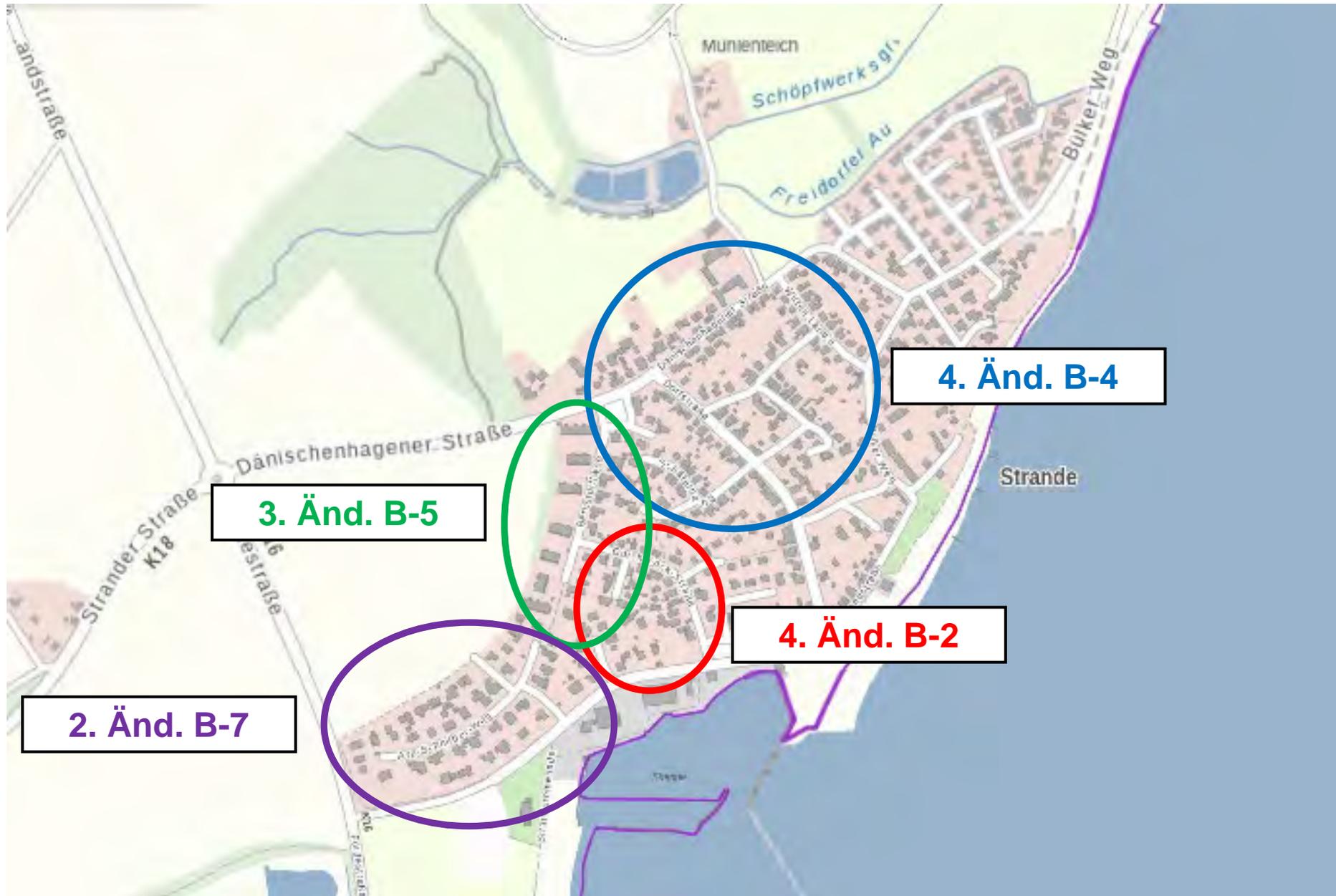
1. Aufstellungsbeschluss
2. Ausarbeitung erster Überlegungen zum Planungskonzept
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
5. Ausarbeitung des Planentwurfes und Beschluss durch die Gemeindevertretung
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
8. Abwägung der zur Planung eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss



## 2. Plangeltungsbereiche und Bestandsaufnahme







## Bestandsaufnahme

- Geltungsbereich und Inhalte der Ursprungsplanung
- Art der Nutzung innerhalb des Plangebietes der Ursprungsplanung
  - Reine oder Allgemeine Wohngebiete
- Ermittlung der erkennbar ausgeübten touristischen oder gewerblichen Nutzungen
  - Begehung und Auswertung Vermietungsportal der Gemeinde
  
- Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind
  - Grundlage für Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planänderung
  - Entwicklung der inhaltlichen Festsetzungen und
  - Begründung der Planinhalte

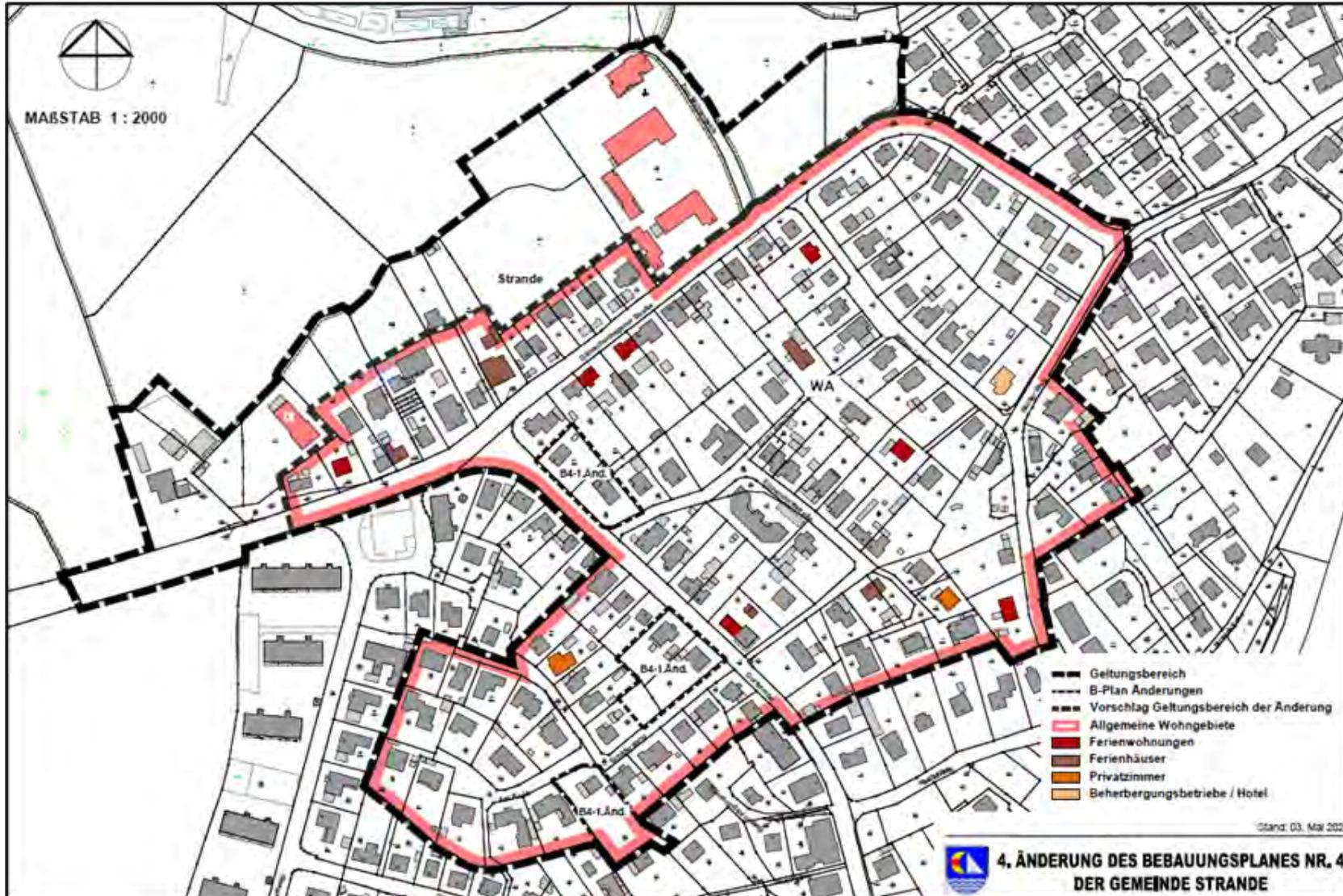
## Geltungsbereich 4. Änd. B-2



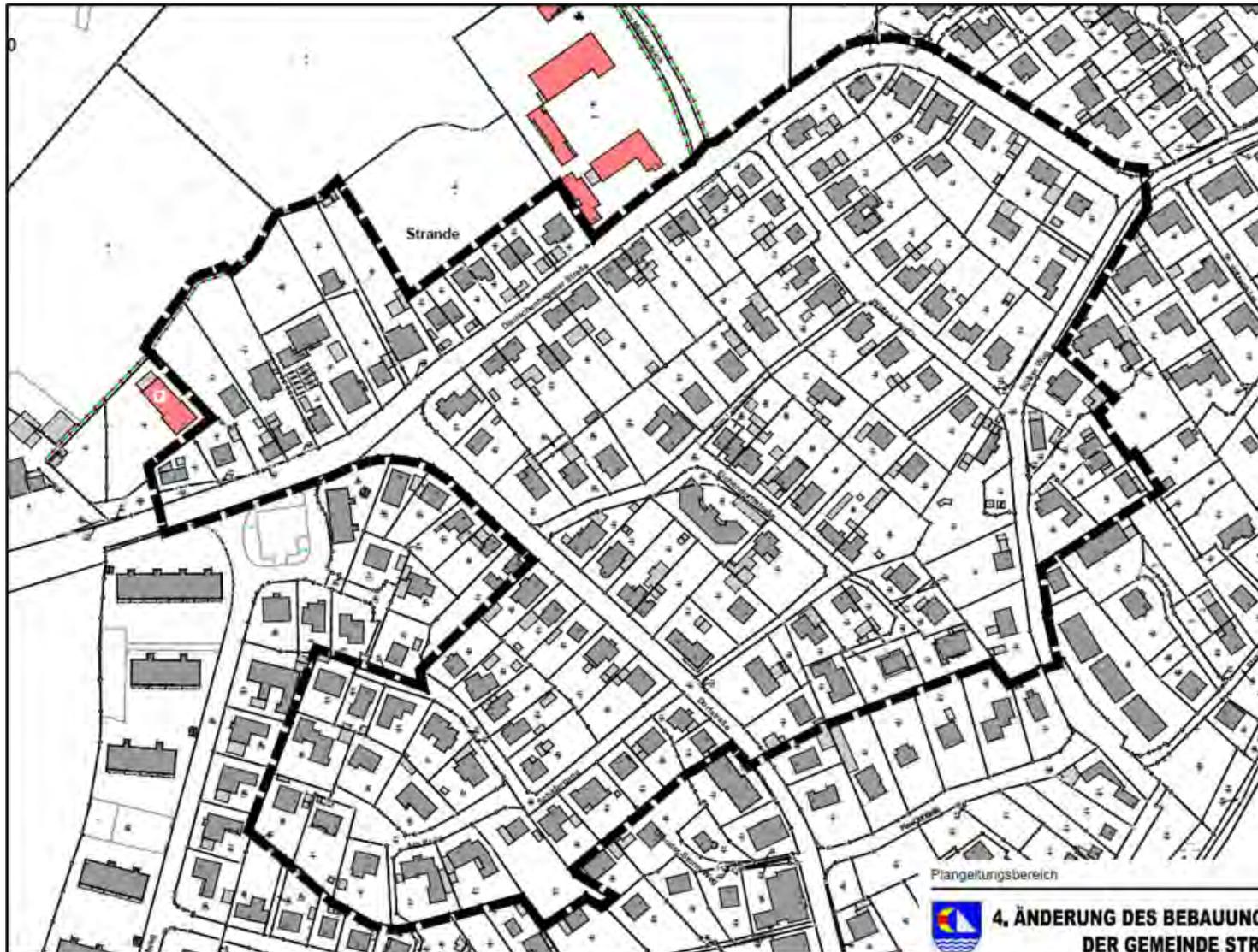
## Bestandsaufnahme 4. Änd. B-2



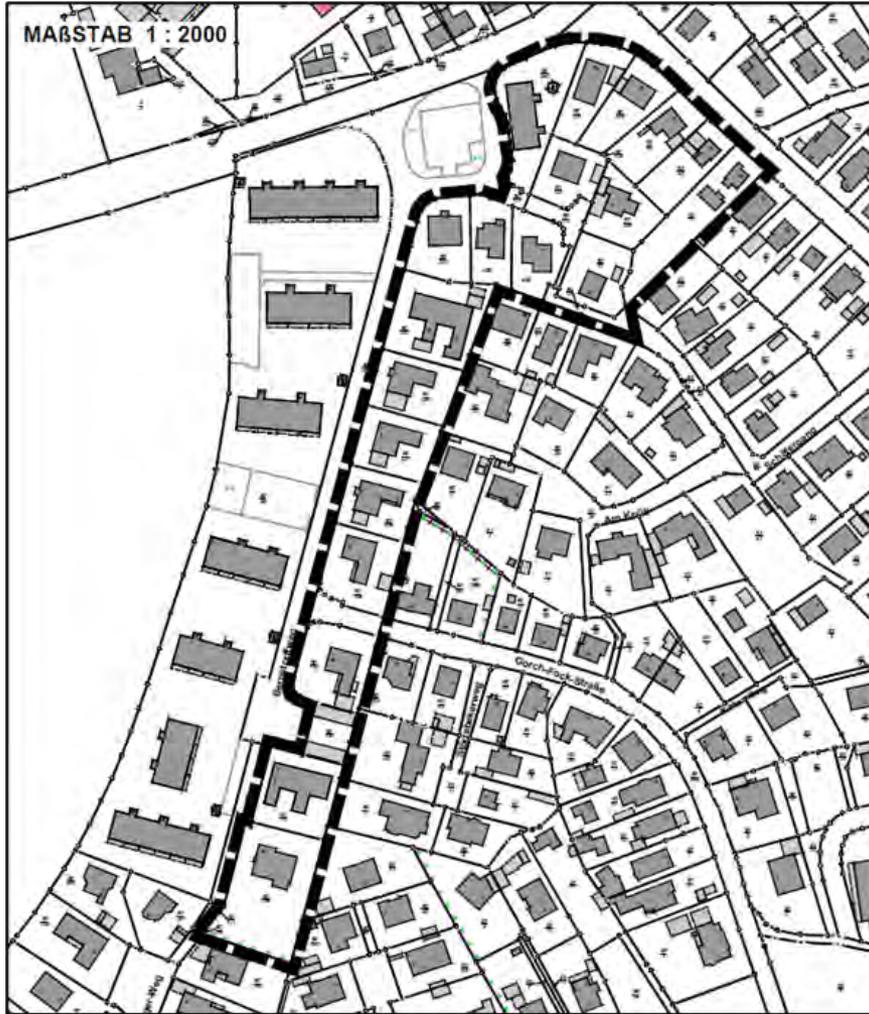
# Bestandsaufnahme 4. Änd. B-4



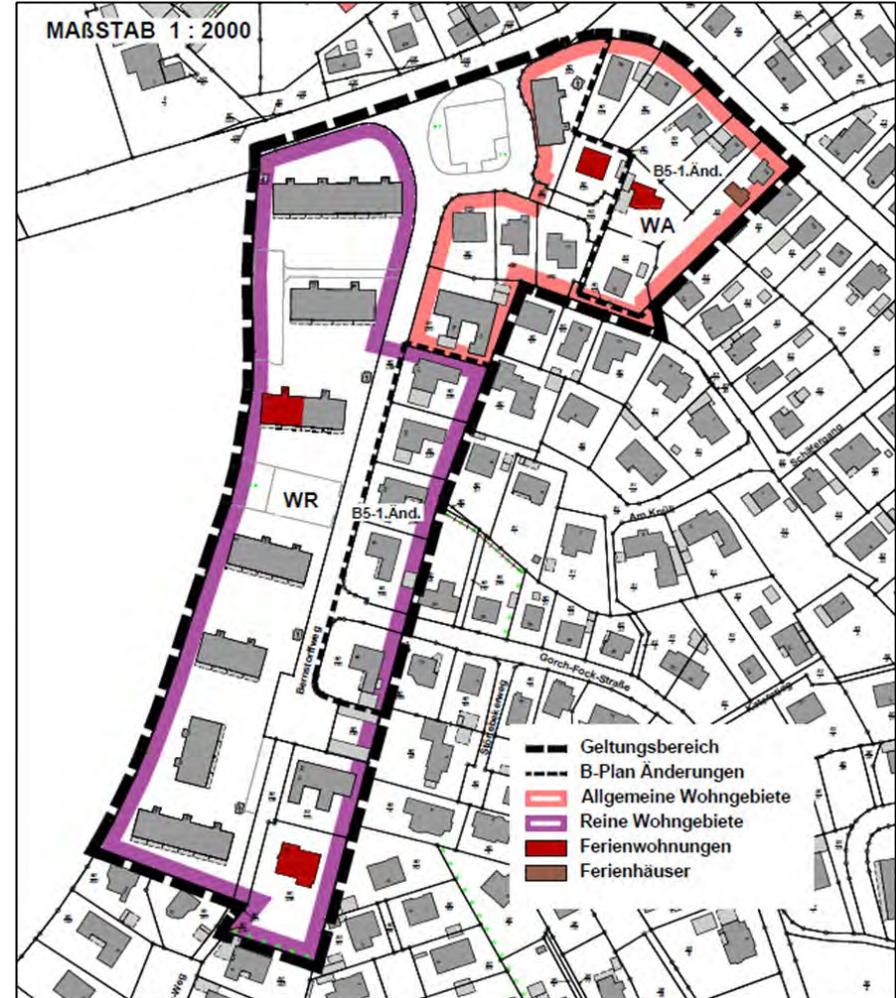
# Geltungsbereich 4. Änd. B-4



## Geltungsbereich 3. Änd. B-5

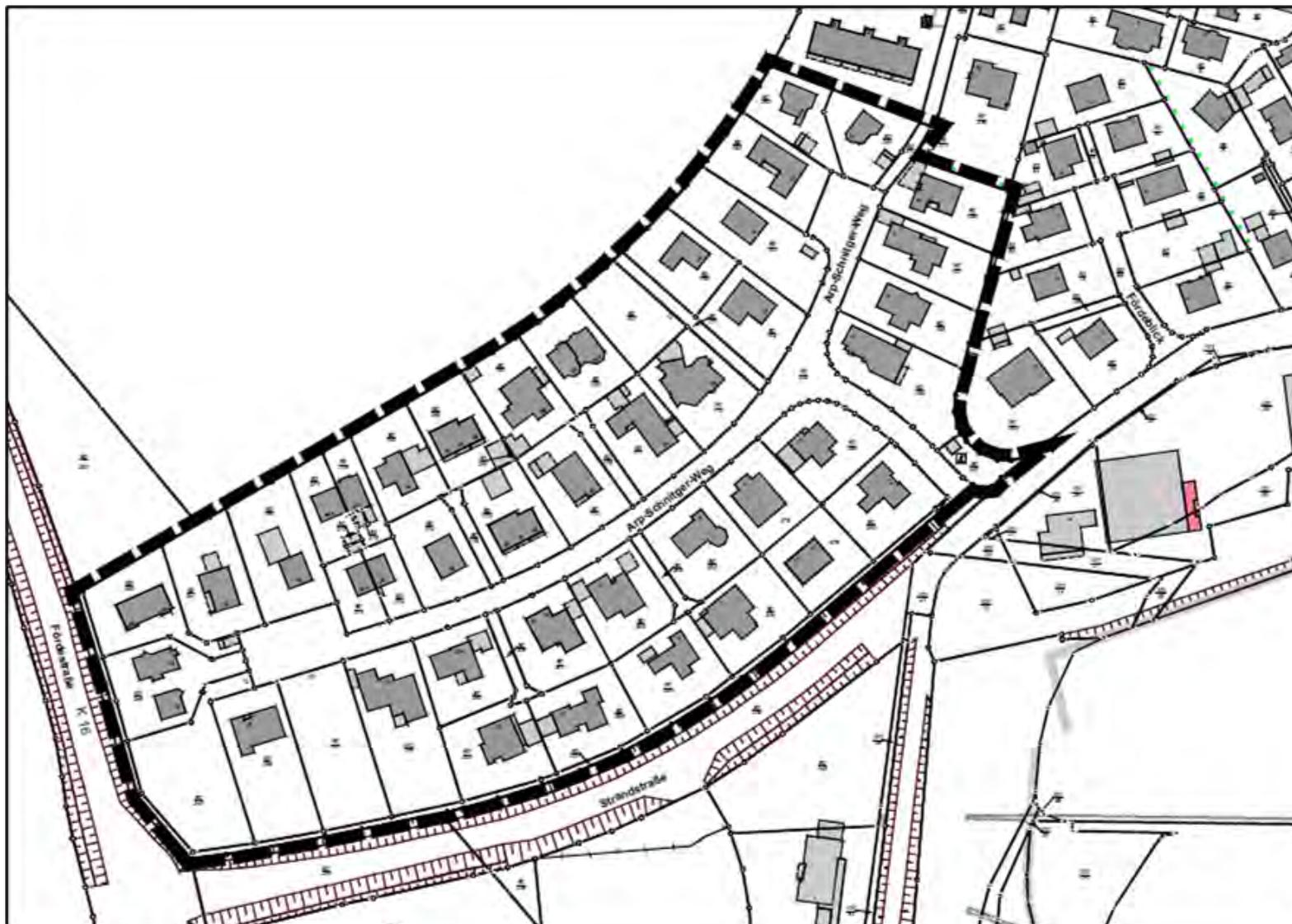


## Bestandsaufnahme 3. Änd. B-5





## Geltungsbereich 2. Änd. B-7





### 3. Planinhalte der Änderungen

# Planinhalte

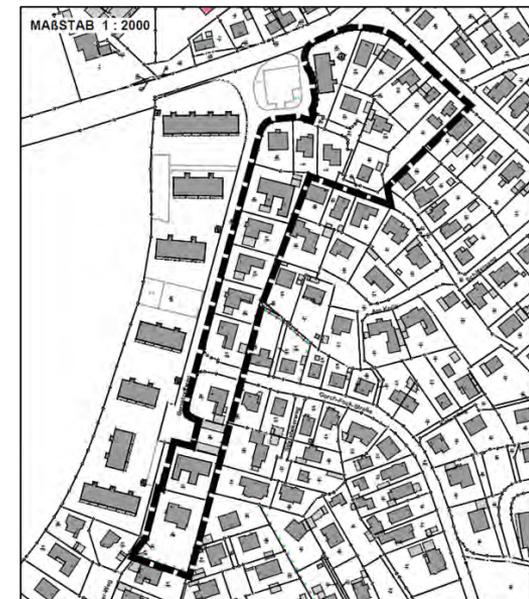
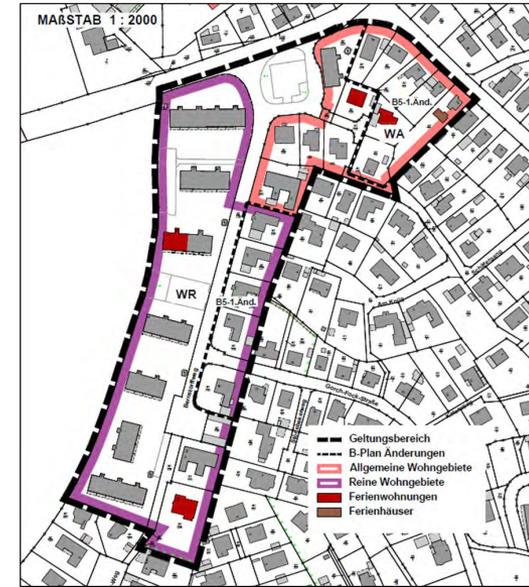
## Allgemeine Wohngebiete

- Nicht störende Gewerbebetriebe (auch Ferienwohnungen) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausnahmsweise zugelassen.
  - Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind nur als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung in der Grundfläche deutlich untergeordnete Nutzung zulässig.
  - Die Unterordnung der zulässigen Nutzung ist gegeben, wenn ein maximaler Geschossflächenanteil von 40% der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschritten wird.
    - Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde
- Wohnungen in Wohngebäuden sind nur als Dauerwohnungen (sowie Ferienwohnungen im zugelassenen Rahmen) zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen unzulässig.

# Planinhalte

## Reine Wohngebiete

- Nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausnahmsweise zugelassen.
  - Regelung erfolgt nur für die Einfamilienhausbebauung innerhalb der WR-Gebiete
  - Innerhalb der Mehrfamilienhausbebauung bleiben Ferienwohnungen und Räume für die Beherbergung unzulässig!
    - Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde
- Wohnungen in Wohngebäuden sind nur als Dauerwohnungen (sowie Ferienwohnungen im zugelassenen Rahmen) zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen unzulässig.





## 4. Weitere Schritte

## Verfahrensablauf der Bauleitplanung

1. Aufstellungsbeschluss
2. Ausarbeitung erster Überlegungen zum Planungskonzept
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
5. Ausarbeitung des Planentwurfes und Beschluss durch die Gemeindevertretung
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
8. Abwägung der zur Planung eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss



Vielen Dank für ihre Geduld und Aufmerksamkeit !



## Fragen und Anregungen

# Planinhalte

## Allgemeine Wohngebiete

- Nicht störende Gewerbebetriebe (auch Ferienwohnungen) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausnahmsweise zugelassen.
  - Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind nur als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung in der Grundfläche deutlich untergeordnete Nutzung zulässig.
  - Die Unterordnung der zulässigen Nutzung ist gegeben, wenn ein maximaler Geschossflächenanteil von 40% der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschritten wird.
    - Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde
- Wohnungen in Wohngebäuden sind nur als Dauerwohnungen (sowie Ferienwohnungen im zugelassenen Rahmen) zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen unzulässig.

# Planinhalte

## Reine Wohngebiete

- Nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausnahmsweise zugelassen.
  - Regelung erfolgt nur für die Einfamilienhausbebauung innerhalb der WR-Gebiete
  - Innerhalb der Mehrfamilienhausbebauung bleiben Ferienwohnungen und Räume für die Beherbergung unzulässig!
    - Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde
- Wohnungen in Wohngebäuden sind nur als Dauerwohnungen (sowie Ferienwohnungen im zugelassenen Rahmen) zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen unzulässig.

