

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“ der Gemeinde Breege

Die 1. Änderung erstreckt sich auf sämtliche Baugrundstücke und damit auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von knapp 2,2 ha. Das Plangebiet liegt zwischen Parkweg und Dorfstraße unmittelbar südlich des Parks.

Mit der Planung soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sinne der ursprünglichen Konzeption rechtssicher neu festgesetzt werden. Der Ursprungsplan setzt WA und MI-Gebiete fest:

- Im WA-Gebiet sollte eine Zweckentfremdung der Gebäude durch touristische Nutzung durch differenzierte Festlegung zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben (einschließlich gewinnorientiert bewirtschafteter Ferienwohnungen) sichergestellt werden. Dabei wurde die Zulässigkeit der Beherbergung an das Vorhandensein einer Wohnung im jeweiligen Gebäude gebunden.
- Mit der MI-Ausweisung wurde auf die prominente Lage an einer der Hauptzufahrtsstraßen in den Ort Breege Rücksicht genommen, die grundsätzlich eine größere Nutzungsmischung verträgt (z.B. Gastronomie, Beherbergung, Läden). Auch die südlich angrenzenden (unbeplanten) Bereiche entlang der Dorfstraße sind durch eine entsprechende Nutzungsmischung geprägt (neben Wohnbebauung z.B. Gastronomie, Hotel). Neben einer Wohn- und Beherbergungsnutzung wurde dabei auch die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe insb. der Dienstleistungsbranche, die häufig der Wohnung des Geschäftsinhabers angegliedert sind, angestrebt (z.B. Fahrradverleih, Hausmeisterservice, Handwerksbetriebe).
- Mit Ausnahme der auf dem Bemessungshochwasser gründenden Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe werden sämtliche übrigen Festsetzungen, mithin auch die Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung sowie die plangraphische Festlegung zu Grün- und Verkehrsflächen, unverändert übernommen. Die für den Objektschutz einzuhaltende Erdgeschossfußbodenhöhe war entsprechend des im Regelwerk Küstenschutz, Heft 2-5 / 2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ angegebenen neuen Bemessungshochwassers von 2,1 m NHN (= 1,95 m HN) anzupassen.

Durch das Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 wurde von der früheren Rechtsprechung vieler Landesgerichte abgewichen (z.B. VGH München, Ur. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Ur. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89), so dass eine Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend der erklärten Planungsziele der Gemeinde derzeit nicht gesichert ist. Um die Vollzugsfähigkeit der Planung im Sinne der ursprünglichen Konzeption zu sichern, wird das MI-Gebiet flächengleich neu als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Die Festsetzung des Nutzungsartenkatalogs für das WA-Gebiet wird überarbeitet.

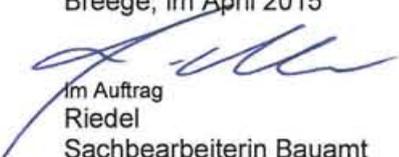
Es ist der Gemeinde und dem Vorhabenträger bewusst, dass es noch keine abschließende Rechtsprechung in Deutschland zur Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für eine Vermischung von Wohnen und Ferienwohnen gibt. Es gibt 2 gegensätzlich lautende Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Greifswald und des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg. In einem Baugebiet nach § 11 BauNVO wäre auch der Fall Dauerwohnen und Ferienhaus möglich. Eine andere rechtliche Planungsgrundlage für eine Mischung dieser Nutzungsarten gibt es derzeit nicht.

Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des durch Parkweg (im Westen und Norden), Dorfstraße(im Osten) sowie Schipperweg (im Süden) gebildeten und umgrenzten Siedlungsbereichs sowie des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB kann die Planung wie schon der Ursprungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 4.363 qm weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm.

Es werden weder nationale noch internationale Schutzgebiete beeinträchtigt.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Vorpommern- Rügen abgegeben worden, welche teilweise berücksichtigt wurden.

Breege, im April 2015


Im Auftrag
Riedel
Sachbearbeiterin Bauamt