



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 5688881

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 23 „Alte Bäckerei“

als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Breege

Satzungsexemplar



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Alte Bäckerei“ als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Gemeinde Ostseebad Breege

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
2) Städtebauliche Planung	2
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	4

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 1. Änderung erstreckt sich auf den gesamten Bereich der im Ursprungsplan ausgewiesenen privaten Baugrundstücke. Mit der Änderung wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aufgehoben. An die Stelle des **Mischgebiets 1** tritt das **Gebiet 1** sowie an die Stelle des **Mischgebiets 2** das **Gebiet 2**. Die Gebiete verweisen auf keinen Nutzungskatalog entsprechend der in den §§ 2–10 Baunutzungsverordnung genannten Baugebiete. Eine Art der baulichen Nutzung ist nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen. Damit handelt es sich zukünftig um einen einfachen Bebauungsplan. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt ergänzend das Einfügegebot des § 34 BauGB.

Angesichts der bestehenden prägenden Bebauung im Plangebiet sowie im Umfeld der Planung kann auf eine Ausweisung der Art der baulichen Nutzung verzichtet werden.

Alle übrigen Festlegungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung werden beibehalten. Zulässig ist im Plangebiet demnach eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,3 in abweichender Bauweise. Dabei gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18 m errichtet werden. Gebäude mit einer Grundfläche von über 180 qm müssen mit ihrer Längsachse parallel zur Dorfstraße errichtet werden. Der Unterschied zwischen den beiden Gebieten liegt in unterschiedlichen Firsthöhen begründet. In Gebiet 1 ist eine Firsthöhe von maximal 10 m und in Gebiet 2 eine maximale Firsthöhe von 9 m zulässig.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Ursprungsfassung (auf Grundlage einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch ÖbVl Krawutschke Meißner Schönemann im Höhensystem HN 76 mit Darstellung des Katasterbestands zum Stand 09/2013.). Die aktuelle Fortführung des Flst. 115/3 wird nachgetragen. Die vollständigen textlichen Festsetzungen werden im Anhang zum Begründung zum besseren Verständnis nachrichtlich wiedergegeben.

Da mit der Planung die zukünftige Entwicklung von bereits bebauten Flächen erleichtert werden soll, kann die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einer zulässigen Grundfläche von 3.212 qm bleibt die Planung weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm.

2) Städtebauliche Planung

Der Bereich ist durch die Umgebung hinreichend geprägt; dabei entspricht die Nutzungsart in der



Umgebung nach der derzeitigen Rechtsprechung des OVG Greifswald angesichts der weiten Verbreitung des Ferienwohnens keinem der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO.

Mit der Festlegung als Mischgebiet wurde zwar eine große Bandbreite an Nutzungen zugelassen; Ferienwohnungen blieben jedoch nachzeitigem Rechtsverständnis ausgeschlossen. Diese Benachteiligung gegenüber der Umgebung wurde von der Gemeinde nicht gewollt und ist auch städtebaulichen nicht begründbar. In der Begründung zur Ursprungsplanung hier es hierzu:

Angesichts der im näheren Umfeld bestehenden Nutzungsmischung wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO gefasst. Im näheren Umfeld finden sich neben Wohngebäuden vor allem Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe, öffentliche Nutzungen wie die Feuerwehr mit öffentlichem Parkplatz und sonstige kleinere Gewerbebetriebe (Hausmeisterservice). Diese für die zentralen Bereiche ländlicher Ortslagen prägende breite Nutzungsmischung muss auch zukünftig zulässig sein, um dem Aussterben der Orte nicht auch noch planungsrechtlich Vorschub zu leisten.

Dabei ging die Gemeinde davon aus, dass Ferienwohnungen entweder als Beherbergungsbetriebe bzw. diesen gleichgestellt oder als nicht störende Gewerbebetriebe eingeschätzt und daher zu recht in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugelassen werden konnten. Mit Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 entstand jedoch im Land M-V eine neue, von der bisher bundesweit praktizierten Praxis (z.B. VGH München, Ur. v. 03.08.2000 – 1B98.3122); VGH Kassel, Ur. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89) abweichende Rechtslage, nach der "reine" Ferienwohnungen in anderen als Sondergebieten generell unzulässig sind.

Durch die Aufhebung der Festlegung der Art der baulichen Nutzung will die Gemeinde verhindern, dass die früher faktisch genehmigungsfähige, sich städtebaulich konfliktfrei integrierende Nutzung durch Ferienwohnungen unzulässig wird. Auch nach aktuellem Urteil des OVG Lüneburg (Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12) entspricht die Mischung von Wohnen und Tourismus, ungeachtet ob die Unterkunft in Beherbergungsbetrieben oder in Ferienwohnungen stattfindet, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die zukünftig zulässigen Nutzungen werden damit vor allen den bereits im Gebiet sowie der näheren Umgebung vorhandenen entsprechen, so dass sich der Charakter des Gebiets nicht erheblich verändern wird.

Der Gebietserhaltungsanspruch – als Vertrauensschutz in den Bestand des allgemeinen Charakters des Mischgebiets - steht der Planung nicht entgegen, da die Eigentümer angesichts der überwiegenden Praxis in Deutschland auch in der Vergangenheit nicht davon ausgehen konnten, dass touristische Nutzungen gänzlich ausgeschlossen seien (vgl. z.B. VGH München, Ur. v. 03.08.2000 – 1B98.3122); VGH Kassel, Ur. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89), zumal Beherbergungsbetriebe im Mischgebiet uneingeschränkt zulässig sind. Beherbergungsbetriebe können dabei auch aus Ferienwohnungen bestehen (sog. Aparte-Hotel), sofern ergänzend beherbergungstypische Dienstleistungen erbracht werden.

Auch aus dem Anspruch auf Sicherung der Wohnruhe entstehen keine der Planung widersprechenden Belange.

Zum Einen sind im Mischgebiet angesichts des breiten Nutzungsartenkatalogs (Gemengelage) alle Nutzer auf eine gegenseitige Rücksichtnahme verpflichtet.

Zum Anderen stellt eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste privatrechtlich eine bestimmungsgemäße Nutzung einer Wohnung dar und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beein-



trächtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

Durch Beibehaltung des bisher zulässigen Maßes der Bebauung (GRZ 0,3, Geschossigkeit) sowie der sinngemäßen Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die bauliche Struktur auch in Zukunft vor übermäßiger Verdichtung gesichert.

Da Abgrenzung der privaten Baugrundstücke sowie die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden, wirkt sich die Planung nicht auf die zulässige Grundfläche bzw. Gesamtversiegelung im Plangebiet aus. Durch die Planung entsteht bezogen auf die privaten Baugrundstücke folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Zul. Grundfläche Ursprungsplanung</i>	<i>Zul. Grundfläche 1.Änderung</i>	<i>Zul. Versiegelung Ursprungsplanung</i>	<i>Zul. Versiegelung 1.Änderung</i>
Baugrundstücke (bisher MI-Gebiet)	10.705 qm	3.212 qm	3.212 qm	5.353 qm	5.353 qm

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen bebauten Bereich mit Baurecht nach § 30 BauGB.

Allgemein sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, einer Planung nicht zuzurechnen. Insofern sind hier grundsätzlich nur Auswirkungen, die durch die Aufhebung der Festlegung der Art der baulichen Nutzung entstehen könnten, zu betrachten.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht erkennbar:

- *Anlagebedingt* sind durch die Änderung keine Auswirkungen zu erwarten, da die GRZ, die Baulandfläche sowie die überbaubare Grundstücksfläche unverändert belassen wird. Die grünordnungsrelevanten Festsetzungen bleiben bestehen (Erhaltungsgebote für Einzelbäume und Gehölze).
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da das Baugebiet durch die Bestandsbebauung derart gefestigt ist, dass auch bei Aufhebung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine Nutzungen mit qualitativ anderen bzw. neuen Auswirkungen zulässig werden, die den Gebietscharakter und damit die umweltrelevanten Auswirkungen des Baugebiets insgesamt wesentlich verändern könnten.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zu erwarten.

Breege, Februar 2016, *ausgefertigt 10.8.2016*





Anhang: Textliche Festsetzungen (Teil B)

Lesefassung im Gesamtzusammenhang

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- a) Zusätzlich zur Angabe in der Planzeichnung ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das allseitig mind. 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max. 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.
- b) Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen nicht überdachter Terrassen überschritten werden, sofern die Gesamt-GRZ im Sinne des Absatzes c) eingehalten wird.
- c) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig bis zu einer GRZ von 0,5. Eine weitere Überschreitung über das angegebene Maß hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

I.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO sowie oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.3 Bauweise und Stellung (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- a) a18 = abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO). Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18 m errichtet werden.
- b) Gebäude mit einer Grundfläche von über 180 qm müssen mit ihrer Längsachse parallel zur Dorfstraße errichtet werden.

I.4 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche sind nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu ersetzen.
- b) Wege innerhalb der Baugebiete sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.
- c) Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringe, soweit es die örtliche Bodenbeschaffen-



heit zulässt. Die Herstellung gemeinschaftlicher Versickerungsanlagen ist zulässig.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Der obere Abschluss von Hauptgebäuden muss durch ein geneigtes Dach mit mind. 17 Grad Neigung oder durch Ausbildung als Staffelgeschoss gemäß I.1.a) gestaltet werden.

Für geneigte Dächer sind als Dachform zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer jeweils in einer Dacheindeckung mit Ziegeln/Dachsteinen in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Glasierte Ziegel sind unzulässig. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig. Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 25 Grad ist ergänzend eine Blecheindeckung zulässig.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,3 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte).

II.3) Fassaden

Hauptgebäude sind mit Putzfassaden in hellen Farbtönen (Hellbezugswert über 80%) oder mit Sichtmauerwerk- / Klinkerfassaden in Braun- oder dunkleren Grautönen zu gestalten. Holzverkleidungen sind für einzelne Bauteile sowie für vom Hauptvolumen abgesetzte Baukörper zulässig.

Für straßenseitig sichtbare Fassaden sind nur stehende Fensterformate zulässig.

II.4) Garagen / Nebengebäude

Garagen / Nebenanlagen als Gebäude mit einer Grundfläche von über 20 qm sind mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20 bis 50 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

II.5) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

II.6) Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubgehölzhecken aus heimischen Arten bis zu einer Höhe von 1,2 m über Höhe der Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) zulässig. Ergänzende Mauern und Zäune sind bis zu einer Höhe von 0,8 m über Höhe der Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) zulässig.

II.7) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.6 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.



III) Nachrichtliche Übernahmen (III.1 und 2) gem. §9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

III.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2 Baumfällungen und Baumpflegemaßnahmen

Nach § 39 BNatSchG sind Baumfällungen und Baumpflegemaßnahmen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

III.3) Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potentieller Teillebensräume von Fledermäusen und anderer gebäudebewohnenden Tierarten sollten vor Beginn jeglichen Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden artenschutzfachliche Kontrollen durchgeführt werden.