

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“

Gemeinde Breege

Satzung

(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)



Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Satzung der Gemeinde Breege

über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "zwischen Parkweg und Dorfstraße"

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.4.2019 folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 "zwischen Parkweg und Dorfstraße" erlassen.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“ der Gemeinde Breege umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“ der Gemeinde Breege im Stand der 1. Änderung, im Kraft getreten mit Ablauf des 18.6.2015.

§ 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“ der Gemeinde Breege im Punkt I.1.1) auf der Grundlage der **Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)** wortgleich neu gefasst:

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)

Die in § 4(3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Abweichend hiervon sind ausnahmsweise in Wohngebäuden mit einer Wohnung ergänzend auf bis zu 40% der zulässigen Geschossfläche ein kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes als eine Ferienwohnung oder als zwei Fremdenzimmer zulässig zugelassen werden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sinne von Satz 1 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen.

SO Feriengebiet (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO)

Das SO Feriengebiet dient gleichwertig dem Wohnen sowie fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:

Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser / Ferienwohnungen, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.9.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und auf der homepage des Amtes Nord-Rügen vom 7.11.2018 bis 28.11.2018 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.9.2018 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 5.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 27.9.2018 den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.11.2018 bis 10.1.2019 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 7.11.2018 bis 28.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 4a Abs. 4 BauGB wurde die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ebenfalls auf der homepage des Amtes Nord-Rügen im Internet vom 7.11.2018 bis 28.11.2018 veröffentlicht. Die ausgelegten Planunterlagen wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 15.4.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen wurde am 15.4.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.4.2019 gebilligt.

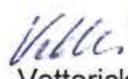
Breege, den 19.6.2019


A. Vetterick
Der Bürgermeister



2. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Breege, den 19.6.2019


A. Vetterick
Der Bürgermeister



3. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 24.6.2019 bis 9.7.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und

das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Die 2. vereinfachte Bebauungsplan ist mit Ablauf des 8.7.2019 in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht

Breege, den *11.7.2019*

A. Vetterick
A. Vetterick
Der Bürgermeister



2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“, Gemeinde Breege

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	5
1.1) Umfang der Änderung	5
1.2) Übergeordnete Planungen	5
1.3) Bestandsaufnahme	6
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Festsetzungen.....	6
2.2) Flächenbilanz	7
2.3) Erschließung	7
3) Auswirkungen	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	7

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“ im Stand der 1. Änderung, belegen in der Gemarkung Breege, Flur 2.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trat mit Ablauf des 18.6.2015 in Kraft.

Für das Plangebiet soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des inzwischen geänderten Baurechts (BauNVO₂₀₁₇) wortgleich neu festgesetzt werden.

Alle übrigen Festlegungen textlichen und plangraphischen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten, so dass die Änderung als unselbständige Änderung und damit als reiner Textbebauungsplan aufgestellt wird.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies ist dann der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall.

Die Planung (2. Änderung) beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1.2) Übergeordnete Planungen

Angesichts der Geringfügigkeit sind die Erfordernisse der Raumordnung nicht betroffen.

1.3) Bestandsaufnahme

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“ der Gemeinde Breege im Stand der 1. Änderung wurde u.a. ein Sondergebiet „Feriengebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet „Feriengebiet“ soll gleichwertig dem Wohnen und fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen dienen. Zulässig sind:

Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienhäuser / Ferienwohnungen, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

2.1) Festsetzungen

Mit der Änderung soll u.a. das Sondergebiet „Feriengebiet“ nach § 11 BauNVO auf der Grundlage der BauNVO 2017 wortgleich neu festgesetzt werden. Entsprechend § 11 BauNVO 2017 kommen als sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht: Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.

Entgegen dem in der Gesetzesbegründung erklärten Anspruch gilt die Änderung der BauNVO 2017 jedoch nicht rückwirkend. Das BVerwG hat mit Urteil 4 C 5.16 vom 18.10.2017 hierzu festgestellt: „Unerheblich ist insoweit, dass der Gesetzgeber den Änderungen der Baunutzungsverordnung nur klarstellende Funktion beigemessen hat (BT-Drs. 18/10942, S. 35; BT-Drs. 18/11439, S. 21). Ob diese Auffassung zutrifft, haben die Gerichte zu entscheiden. Denn zur verbindlichen Auslegung einer Norm ist die rechtsprechende Gewalt berufen. Der Gesetzgeber ist dagegen zur authentischen Interpretation von Vorschriften nicht befugt (BVerfG, Beschluss vom 17. Dezember 2013 - 1 BvL 5/08 - BVerfGE 135, 1 Rn. 45).“

Für die Rechtssicherheit des Ursprungsplans maßgeblich ist daher die Frage, ob ein nutzungs-gemischtes Sondergebiet mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits auch bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, d.h. auf der Grundlage der BauNVO a.F. so hätte festgesetzt werden können.

Im Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Landeseinführungserlass M-V – EE M-V 2017) vom 29.11.2017 wird unter 4.2.7 zu Sondergebieten für den Fremdenverkehr ausgeführt: „In § 11 Absatz 2 Satz 2, 1. Spiegelstrich BauNVO wird entsprechend der bisherigen Rechtslage (OVG Lüneburg, Urf. vom 18.9.2014 – 1 KN 123/12; OVG Lüneburg Urf. v. 9.8.2016 - 1 KN 65/15; BT-Drs. 18/10942, S. 35) ausdrücklich klargestellt, dass Sondergebiete für den Fremdenverkehr auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits festgesetzt werden können. Bei Gebieten, die ausschließlich Dauerwohnen und Ferienwohnen aufweisen, handelt es sich um Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und nicht um Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) oder Mischgebiete (§ 6 BauNVO).“

Diese Aussage im Landeseinführungserlass M-V widerspricht der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald. Das Gericht hat zwar im Urteil 3 K 58/16 vom 04.04.2017 bestätigt, dass „die Mischung von Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits ... nicht im Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO [steht]. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist zwar nur dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der Baunutzungsverteilung herleiten lässt (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Mai 2009 – 4 CN 2.08 ..., Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 ...)“. Das sei bei einer Kombination einer zulässigen Ferienwohnung in einem Gebäude mit mindestens einer Dauerwohnung der Fall. Ähnliche Fallkonstellationen wurden inzwischen auch durch das BVerwG für zulässig erachtet, vgl. hierzu die Urteile 4 C 5.16 vom 18.10.2017 sowie 4 CN 6.17 vom 18.10.2017. Auch dabei handelt es sich jedoch ausschließlich um Fälle, bei denen beide Nutzungen in einem Gebäude stattfinden.

Im Urteil 3 K 28/14 vom 27.09.2017 hat das OVG Greifswald jedoch die Möglichkeit eines Sondergebiet Feriengebiet mit gleichwertig touristischen Nutzungen sowie Wohnen auch für eine historisch

gewachsene Gemengelage verneint und begründend ausgeführt: „Die gewollte Festsetzung einer nebeneinander zulässigen Dauer- und Ferienwohnnutzung sind mit § 11 BauNVO a.F. nach Maßgabe der vorstehend erläuterten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat angeschlossen hat, nicht vereinbar.“

Auch der Bebauungsplan Nr. 22 „zwischen Parkweg und Dorfstraße“ hatte mit Blick auf die regional typische Gemengelage von Wohnen und touristischer Nutzung in allen gewachsenen Siedlungslagen auf der Grundlage der BauNVO a.F. u.a. ein Sondergebiet „Feriengebiet“ mit Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen festgesetzt. Auch wenn dies der im Landeseinführungserlass M-V mit Blick auf ein Urteil des OVG Lüneburg bestätigten Rechtsauffassung entspricht, müssen angesichts der angeführten Urteile des OVG Greifswald Zweifel an der Rechtssicherheit dieser Auffassung bestehen. Eine abschließende Entscheidung des BVerwG zu der Frage, ob auf der Grundlage der BauNVO a.F. solche Nutzungsgemischten Sondergebiete möglich sind, steht nach Kenntnis der Gemeinde noch aus.

Um Zweifel an der Rechtssicherheit des Bebauungsplans abschließend auszuräumen, soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wortgleich auf der Grundlage der neuen BauNVO 2017 neu beschlossen werden, nach der Sondergebiete mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits ausdrücklich vorgesehen sind. Auch die Festsetzungen des WA werden an die neue BauNVO mit angepasst.

Die im Abschnitt 2.1 der Ursprungsplanung zum angestrebten Nutzungskonzept enthaltenen Aussagen behalten in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

Die Änderung wirkt sich auf den Katalog zulässiger Nutzungen nicht aus. Da Ferienwohnungen im Ursprungsplan ausdrücklich als zulässige Nutzungsart aufgeführt sind, ändert auch der neue § 13a BauNVO 2017, der Ferienwohnungen fallweise als den Gewerbebetrieben oder Beherbergungsbetrieben zuordnet, nichts an der Zulässigkeit der Nutzungen.

2.2) Flächenbilanz

Die 2. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

2.3) Erschließung

Aus der 2. vereinfachten Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur die Art der baulichen Nutzung betrifft, sind daher in der Abwägung vor allem die privaten Belange der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Mit der Planung werden weder bisher zulässige Nutzungen ausgeschlossen noch der Nutzungsartenkatalog um neue Nutzungen erweitert.

Breege, Januar 2019

ausgeführt: 19.6.2019

