

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	5
1.1) Umfang der Änderung und Änderungsbereich	5
1.2) Übergeordnete Planungen	7
Grundsätze der Raumordnung	7
Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	7
1.3) Bestandsaufnahme	7
2) Städtebauliche Planung	10
2.1) Änderungsinhalt	10
2.2) Flächenbilanz	13
2.3) Erschließung	13
3) Auswirkungen	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung und Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“, belegen in der Flur 6, Gemarkung Jagdschloss.

Mit Stand 04.03.2020 umfasst die Änderung damit folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Jagdschloss:

292/143, 292/145 bis 292/159, 292/164, 292/166, 292/167, 292/169, 292/170, 292/179, 292/180, 292/185.

Einbezogen sind die eingeschlossenen Abschnitte des Neuen Weges (Flst. 292/168, 292/163 teilweise).

Der Bebauungsplan Nr. 2D „Neuer Weg“ trat mit Ablauf des 27.03.2008 in Kraft.

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

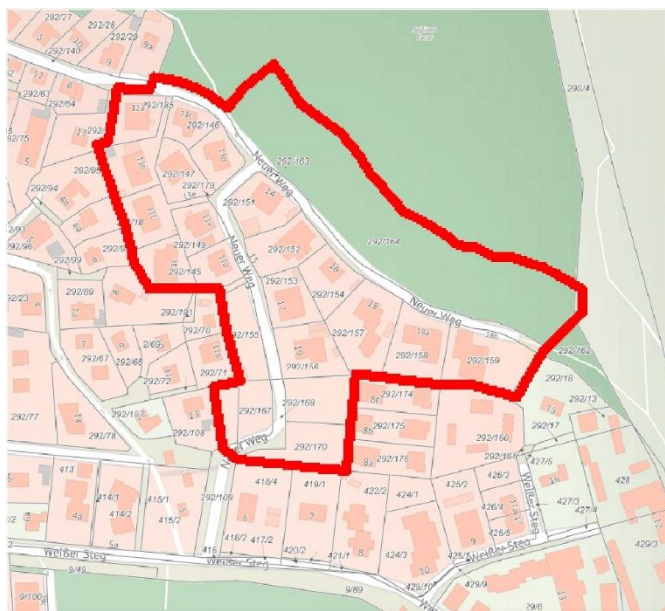


Abbildung 1: Geltungsbereich

Alle übrigen 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, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) beibehalten wird.

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

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bedingte Festsetzung und Nachrichtliche Übernahme zum Küstenrückgang entsprechend Landeswassergesetz M-V

Ergänzend zur gemeindlichen Planung wird auf Hinweis des *Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt* (StALU) eine bedingte Festsetzung sowie eine nachrichtliche Übernahme zum Küstenrückgang in die Planunterlagen aufgenommen. Mit Außerkraftsetzen des Planungsstands der 1. Änderung war die vom StALU geforderte Festsetzung einer auflösenden Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), und zwar die Nutzungsaufgabe bei entsprechendem Küstenrückgang, nicht mehr Gegenstand der Planung. Da sich am örtlichen Gefährdungsgrad nichts geändert hat, wird die auflösende Bedingung in die Planung nunmehr wieder aufgenommen.

Die Ergänzung liegt nicht im planerischen Ermessen der Gemeinde. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen ... in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.“ Bei der anderen gesetzlichen Vorschrift handelt sich um § 89 Abs. 2 LWaG (Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern). Demnach sind „Vorhaben an Steilküsten ... zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden können.“

Die Nutzung von baulichen Anlagen ist demnach einzustellen, sobald der tatsächliche Abstand G einer seeseitigen Gebäudekante vom Steiluferfuß kleiner ist als:

Abstand G vom Steiluferfuß [m] = 15 m + Kliffhöhe [m] / tan 32,5°.

Die 15 m stellen den ortsspezifischen Küstenrückgangswert eines extremen Sturmflutereignisses (KRS) dar, die Kliffhöhe und der Steiluferfuß sind zum Zeitpunkt der Beurteilung anhand der örtlichen Gegebenheiten zu ermitteln.

1.2) Übergeordnete Planungen

Grundsätze der Raumordnung

Angesichts der Geringfügigkeit sind die Erfordernisse der Raumordnung nicht betroffen.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet am Neuen Weg ist im wirklichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 2). Der Ursprungsplan sowie die vereinfachte 2. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.3) Bestandsaufnahme

Planungsgeschichte

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 2D „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Sellin (vgl. Abbildung 3) trat mit Ablauf des 27.03.2008 in Kraft. Für die vorgesehenen Baugrundstücke wurde ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungsartenkatalog nach § 4 BauNVO wurde durch Ausschluss folgender Nutzungen eingeschränkt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

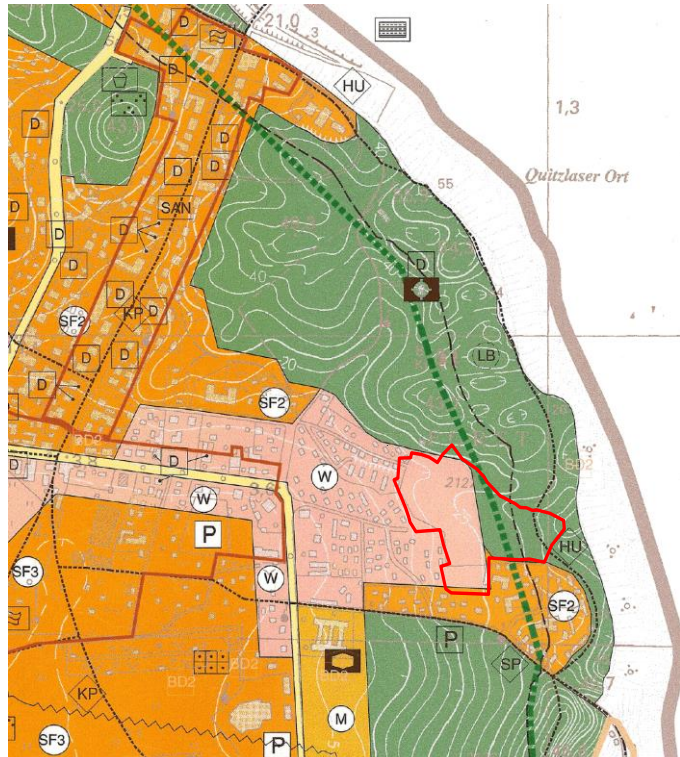


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Damit sind im Allgemeinen Wohngebiet nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO₁₉₉₀ zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde darüber hinaus eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,25 zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst jeweils die gesamten Baugebietsflächen abzüglich eines 3,0 m tiefen Vorgartens entlang der festgesetzten Verkehrsflächen sowie der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 LBauO zu an den Geltungsbereich angrenzenden Baugrundstücken.

Das Wohngebiet am Neuen Weg enthält 22 Bauplätze, die zu einem großen Teil seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans bebaut wurden (vgl. Abbildung 4). Die Flurstücke 292/155, 292/166, 292/167, 292/169 sowie 292/170 sind derzeit noch unbebaut.

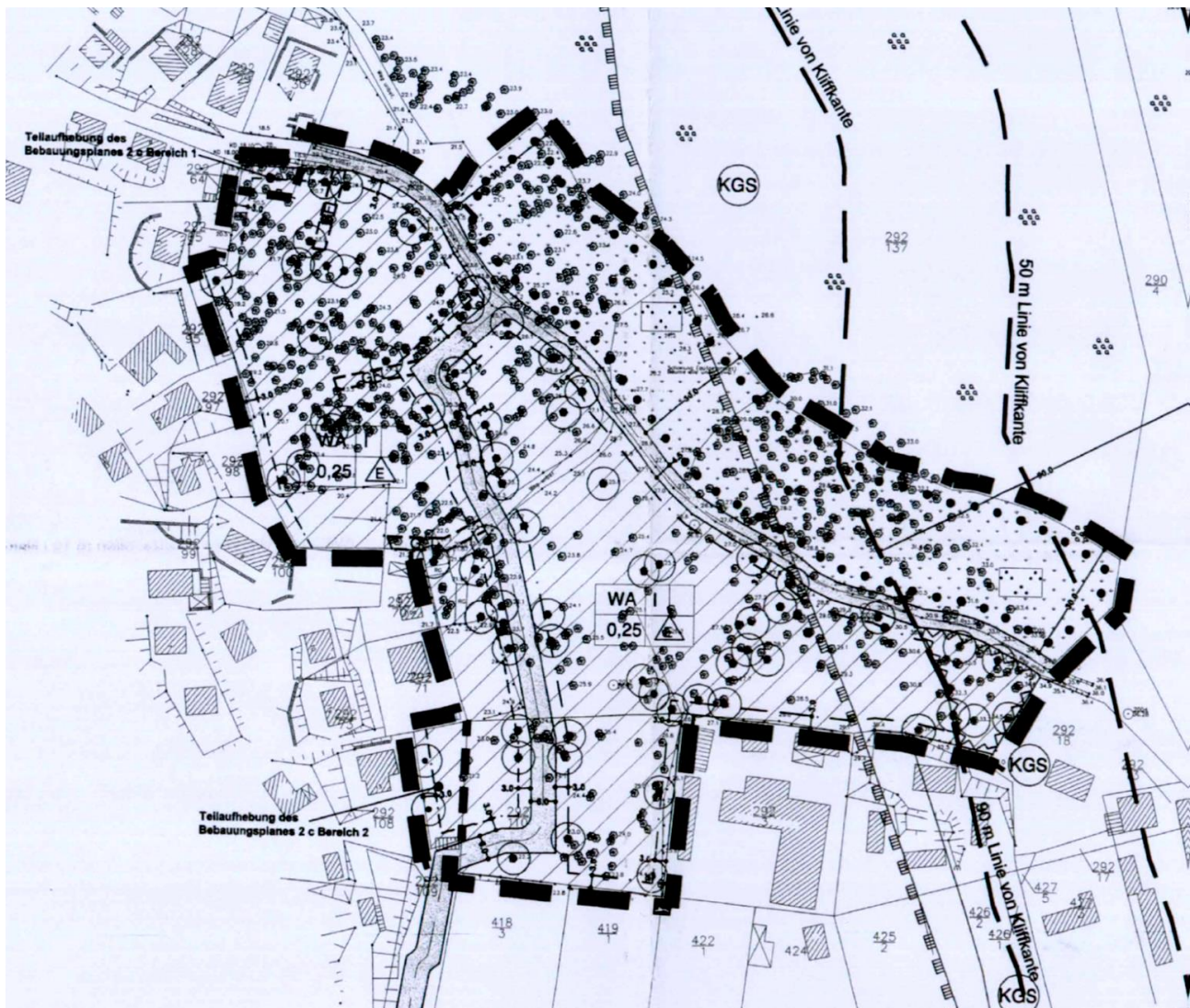


Abbildung 3: Planzeichnung Ursprungsplan, ohne Maßstab

Klarstellung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans wurde die Frage nach der Einordnung einer Ferienwohnung aufgeworfen, zu der im Ursprungsplan bzw. dessen Begründung keine Aussagen getätigt wurden. Am 15.09.2009 hat die Gemeindevertretung deshalb einen klarstellenden Beschluss zur beabsichtigten Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Plangebiet gefasst („Je Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses mit max. 2 Ferienwohnungen zulässig“).

Der Gemeinde wurden daraufhin (und auch später) folgende Nutzungen lediglich angezeigt. Mit dem nachgestellten Datum ist – falls nicht anderweitig gekennzeichnet – die Bestätigung des Amtes gemeint, dass das Genehmigungsverfahren nach § 62 LBauO M-V Anwendung findet:

- | | |
|---|-------------------|
| - 11c: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (29.7.2011) | (Fl.-St. 292/145) |
| - 11d: Wohnhaus (15.6.2010) | (Fl.-St. 292/150) |
| - 11e: Wohnhaus mit Einliegerwohnung (ohne Datum) | (Fl.-St. 292/149) |
| - 11f: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (15.4.2010) | (Fl.-St. 292/180) |
| - 13a: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnung (30.3.2009) | (Fl.-St. 292/185) |
| - 13b: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (28.09.2016 erneut eingereicht) | (Fl.-St. 292/143) |
| - 13c: Wohnhaus (9.6.2010) | (Fl.-St. 292/146) |
| - 13d: Wohnhaus (23.11.2009) | (Fl.-St. 292/148) |
| - 13e: Wohnhaus mit 1 Ferienwohnung (10.5.2010) | (Fl.-St. 292/147) |
| - 14: Wohnhaus (10.3.2010) | (Fl.-St. 292/151) |

- | | |
|---|-------------------|
| - 15: Wohnhaus (20.8.2010) | (Fl.-St. 292/152) |
| - 16: Wohnhaus (21.10.2009) | (Fl.-St. 292/154) |
| - 17: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (19.12.2013) | (Fl.-St. 292/153) |
| - 18: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (23.6.2011) | (Fl.-St. 292/157) |
| - 18a: Wohnhaus (29.09.2014) | (Fl.-St. 292/158) |
| - 18b: Wohnhaus (20.12.2019 als Datum der Baugenehmigung) | (Fl.-St. 292/159) |
| - 19: Wohnhaus mit 1 Ferienwohnung (13.12.2010) | (Fl.-St. 292/156) |

Die Nutzungsanzeigen ersetzen jedoch keine Baugenehmigung, die für eine Feriennutzung nötig gewesen wäre. Nach § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 LBauO M-V bedarf unter den Voraussetzungen des Abs. 2 lediglich die Errichtung von Wohngebäuden (1.), sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (2.) und Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Nrn. 1 und 2, ausgenommen Sonderbauten (3.), keiner Genehmigung. Genehmigungsfreigestellte Wohngebäude sind nur solche, die zum Dauerwohnen bestimmt sind, nicht aber Ferien- oder Wochenendhäuser, die nicht vom bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens bzw. des Wohngebäudes umfasst sind (vgl. OVG Greifswald, Urt. v. 06.11.2019 – 3 K 489/15 -, Rdnr. 28, zit. nach juris).

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“

Im Jahr 2015 wurde durch die Gemeinde eine 1. Änderung des Bebauungsplans verabschiedet, mit der eine untergeordnete Ferienwohnnutzung auch planungsrechtlich eindeutig gefasst werden sollte. Im Zuge der 1. Änderung wurde der Zulässigkeitskatalog im Abschnitt 01.01 zum Allgemeinen Wohngebiet wie folgt ergänzt:

- Wohngebäude mit max. zusätzlich 2 Ferienwohnungen je Baugrundstück,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Abbildung 4: Luftbild

Ausgeschlossen bleiben sollten demnach:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ausgenommen von dem Ausschluss sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden),
- eine Ferienwohnnutzung (max. zusätzlich 2 Ferienwohnungen je Gebäude und Baugrundstück) in gemischt genutzten Gebäuden ohne Wohnnutzung (mind. 1 Wohnung) ist ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO);
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Auf der Grundlage der 1. Änderung, wirksam geworden mit Ablauf des 15.10.2015, konnte eine Errichtung von gemischt genutzten Wohngebäuden mit Ferienwohnungen im Plangebiet erfolgen.

Gerichtliche Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“

Mit Urteil des OVG Greifswald 3 K 489/15 vom 06.11.2019 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2D wegen materieller Mängel aufgehoben, so dass wieder die Ursprungsfassung des Bebauungsplans gilt. Da sowohl der Bebauungsplan als auch die 1. Änderung auf der Grundlage der BauNVO1990 aufgestellt wurden, sind Ferienwohnungen gegenwärtig aufgrund der seit 2014

einschlägigen Rechtsprechung des OVG Greifswald ausgeschlossen (vgl. Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014). Eine Zulässigkeit kann auch nicht im Rahmen einer Wohngebietsfestsetzung nach §§ 3 oder 4 BauNVO₁₉₉₀ durch die Gemeinde begründet werden.

Planungsrecht im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“

Ungeachtet der zeitweilig wechselnden Zulässigkeiten im Plangebiet liegt das Plangebiet in einem Siedlungsbereich des Ostseebades Sellin, der insgesamt auch durch fremdenverkehrliche Nutzungen geprägt wird. Der westlich, südlich und südöstlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 2C „Weißer Steg“ setzt südlich und südwestlich ein Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“ fest, in dem Beherbergungsbetriebe regulär und Wohnungen zur Fremdenbeherbergung ausnahmsweise zugelassen sind. Mit der BauNVO₂₀₁₇ gilt heute zudem eine untergeordnete Ferienwohnungsnutzung auch in reinen oder allgemeinen Wohngebieten als mit der Gebietsart eines Wohngebiets verträglich (vgl. § 13a BauNVO).

Mit der aktuellen Änderung des Bebauungsplans soll Rechtssicherheit über die bauplanungsrechtliche Bewertung der vorhandenen Wohn- und Ferienwohnnutzungen im Gebiet sowie für die Genehmigung von neuen Nutzungen im Plangebiet geschaffen werden.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Änderungsinhalt

Mit der Änderung soll die allgemeine Gebietscharakteristik eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt bleiben und zugleich Rechtssicherheit für die Ferienwohnnutzung geschaffen werden. Dem ursprünglichen Planungsziel (Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung) soll Rechnung getragen und ausnahmsweise Ferienwohnnutzung im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO bei baulich untergeordneter Bedeutung als Betriebe des Beherbergungsbetriebs zugelassen werden.

Baurechtsnovelle 2017

Mit der Baurechtsnovelle 2017 wurde die Einordnung der Ferienwohnnutzung in die Systematik der typisierten Baugebiete nach §§ 2 bis 7 BauNVO neu geregelt. § 13a BauNVO₂₀₁₇ bestimmt hierzu: „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben [bei WS und WA-Gebieten] ... oder zu den Gewerbebetrieben [bei WB, MD, § MI oder MK-Gebieten] Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes ... oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes ... gehören.“

In einem Allgemeinen Wohngebiet können demnach heute Ferienwohnungen ausnahmsweise (§ 4 Abs. 3. Nr.1 BauNVO), d.h. bei gesichertem Vorwiegen der Wohnnutzung als die Gebietsart prägende Hauptnutzung, zugelassen werden. Dabei ist zwischen der Einordnung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern im Sinne von eigenständigen Gebäuden als nicht störender Gewerbebetrieb einerseits (§ 13a Satz 1 BauNVO) und als Beherbergungsbetriebe bei Ferienräumen in einem Gebäude mit weiterer Nutzung, insbesondere bei baulicher Unterordnung der Ferienwohnnutzung unter die vorherrschende Hauptnutzung (§ 13a Satz 2 BauNVO), zu unterscheiden.

Keine rückwirkende Entfaltung des § 13a BauNVO

Entgegen dem in der Gesetzesbegründung erklärten Anspruch gilt die Änderung der BauNVO 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).“

Auch wenn die Änderung der BauNVO damit für bereits festgesetzte Bebauungspläne keine unmittelbare Wirkung entfaltet, stellt die aktuelle BauNVO die Leitlinien für eine verträgliche Nutzungsmischung dar. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist jedenfalls dann unbedenklich, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung herleiten lässt. Grundsätzlich gilt, dass „eine Kombination verschiedener Nutzungen ... jedenfalls dann unbedenklich [ist], wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung herleiten lässt“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Mai 2009 – 4 CN 2.08).

Gebietscharakter

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach heutiger Lesart sind in einem Allgemeinen Wohngebiet einzelne Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung für die Wahrung des Gebietscharakters unschädlich und tragen keine gebietsfremden Störungen in das Gebiet hinein.

Im Zuge der Änderung ist der auf die bisherige Zulässigkeit gegründete Gebietserhaltungsanspruch der Grundstückseigentümer besonders zu berücksichtigen, wobei rechtmäßig bestehende Ferienwohnnutzungen (s.u. 3.1.) in die Abwägung einzubeziehen sind. Alternative Gebietsausweisungen wie Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO, die ein besonderes Mischungsverhältnis von Wohnen und Ferienwohnen festsetzen, scheiden allerdings schon wegen des Gebietserhaltungsanspruchs aus.

Zum Schutz des hohen Anspruchs eines Allgemeinen Wohngebiets – sowie in Hinblick auf das erklärte Planungsziel des Bebauungsplans (Wohnraum für die einheimische Bevölkerung) – sollen Ferienwohnungen nur ausnahmsweise als Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO, d.h. bei baulicher Unterordnung unter eine im Gebäude ausgeübte Hauptnutzung, zugelassen werden. Seit dem späten 19. Jahrhundert kommen in den Ostseebädern an der rügischen Küste gemischt genutzte Wohngebäude in nachbarschaftlich intakten Strukturen vor. Dachgeschoss oder „Sachsenkeller“, evtl. auch Nebengasse wurden während der Saison vermietet und ermöglichten so der ortsansässigen Bevölkerung einen gewissen Zuverdienst, ohne dass das Wohnen in Frage gestellt worden wäre. Durch die Integration in ein Wohngebäude wird nicht nur der flächenmäßige Umfang der Ferienwohnnutzung auf den Grundstücken begrenzt, sondern auch die soziale Kontrolle der Ferienwohnnutzung sichergestellt.

Grundsätzlich muss hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte zwischen Ferienhäusern als nicht störender Gewerbebetrieb einerseits und Ferienwohnungen als untergeordneter Nutzung innerhalb eines Wohngebäudes, d.h. der Konstellation eines „eigentümergeleiteten Ferienwohnens“, andererseits unterschieden werden. Nach den Ausführungen des OVG Greifswald (Urteil vom 04.04.2017 - 3 K 253/15) hält sich „das Störpotential von Ferienwohnungen in im Übrigen dauerbewohnten Gebäuden ... in solchen gewachsenen - touristisch geprägten - Bereichen in den für Wohngebiete sozialadäquaten Grenzen, führt jedenfalls dann nicht zu bodenrechtlich relevanten Spannungen, wenn auf ein einigermaßen ausgeglichenes Mischungsverhältnis geachtet wird und durch die Unterbringung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen/Fremdenzimmern in demselben Gebäude Störungen der Dauerbewohner durch die Touristen begrenzt werden (vgl. Nicolai, NordÖR 2015, S. 361, 365: „eigentümergeleitetes Ferienwohnen“). Die in diesem Zusammenhang angeführten Störungen durch „Sauftouristen“ treten eher in solchen Bereichen auf, in denen Gebäude mit mehreren Wohnungen vorhanden sind, die ausschließlich als Ferienwohnungen vermietet werden oder in denen aus anderen Gründen die soziale Kontrolle fehlt.“

Mischungsverhältnis Wohnen - Ferienwohnen

Die Ferienwohnnutzung soll nur bei einer untergeordneten baulichen Bedeutung zugelassen werden können. Eine Differenzierung zwischen Wohnnutzung und anderen Nutzungen als Hauptnutzung erscheint jedoch erforderlich. Der bisherige Bestand (s.o. 1.3.) ist durch kleinteilige Wohn- und untergeordnete Ferienwohnnutzung geprägt.

Es besteht eine gewachsene Struktur mit dem entsprechenden Mischungsverhältnis zwischen den beiden Nutzungsarten Wohn- und Ferienwohnnutzung. Sollten sich in Zukunft einzelne Gebäude mit anderen Nutzungen im Plangebiet ansiedeln, wird es sich insbesondere um die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe handeln, die auch bei einer integrierten Ferienwohnnutzung die bestehende Situation nicht negativ beeinflussen würden. Aufgrund der hohen Dichte der im Gebiet schon vorhandenen

Wohnnutzungen werden auch diese – allgemein zulässigen und der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets entsprechende – Nutzungen in die bestehende soziale Kontrolle eingebunden werden.

Wenn untergeordnete Feriennutzungen nicht in ansonsten als Wohngebäude genutzten Gebäuden stattfinden, wird von einer fehlenden Eindämmung von Störungen wie in ausschließlich als Ferienhäusern ausgegangen. Denn es ist nicht davon auszugehen, dass die umliegenden Wohnnutzungen maßgeblich zur Eindämmung entsprechender Störungen beitragen würden.

Aus den genannten Gründen sollen reine Ferienhäuser auch zukünftig im Wohngebiet generell ausgeschlossen bleiben. Ohne eine dauerhafte Wohnhauptnutzung neben der Ferienwohnung geht die soziale Kontrolle innerhalb des Gebietes verloren, bzw. entsteht in Neubaugebieten erst gar nicht. Die ehemals intakten Strukturen werden durch anonyme Ferienwohnanlagen ersetzt. Diese Entwicklung wird massiv begünstigt durch die Auslagerung des Vermietungsgeschäftes an große Vermieterfirmen bzw. ins Internet und die Vergabe von Gebäudereinigung, Wohnungsservice und Hausmeisterfunktionen an externe Dienstleister. Aus dieser Überlegung heraus werden wie oben dargestellt im Gegensatz zu untergeordneten feriengenutzten *Räumen* in an sonstigen als Wohngebäude genutzten Gebäuden, *Gebäude* mit alleiniger Feriennutzung als *nicht störende Gewerbebetriebe* ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). In den textlichen Festsetzungen werden neben dem Ausschluss dieser *nicht störende Gewerbebetriebe* auch „*Gebäude*, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (vgl. § 13a Satz 1 BauNVO), und sonstige Beherbergungsbetriebe“ ausgeschlossen. Diese Gebäude stellen zwar eine Unterart zu den oben genannten *sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben* dar, und sind schon mit deren Ausschluss nicht zulässig. Dennoch wird die Unzulässigkeit dieser Gebäude nochmals erwähnt, da seitens der Gemeinde nicht davon ausgegangen wird, dass die mit den Auslegungen von Textlichen Festsetzungen nicht vertrauten Leser, diese Differenzierungen bekannt sind.

Gebietscharakter und an Lebensabschnitte angepasste Nutzungen

Die Gemeinde entscheidet sich bewusst für die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebiets, d.h. eine Beschränkung der fremdenverkehrlichen Nebennutzung auf einzelne Fälle (ausnahmsweise untergeordnete Zulässigkeit). Anders als früher (in Zeiten allgemeiner wirtschaftlicher Knappheit) ist für viele Bewohner die touristische Vermietung vor dem Hintergrund gestiegener Privatheitsansprüche nicht mehr in gleichem Maße erstrebenswert. Dem Zuverdienst durch die Vermietung einer Einliegerwohnung an wechselnde Gäste stehen schließlich Komforteinbußen durch Fremde im häuslichen Wohnumfeld gegenüber. Die Attraktivität einer touristischen Vermietung wird dabei häufig je nach Lebensabschnitt unterschiedlich zu bewerten sein. Während die Einkommensmöglichkeiten durch eine touristische Vermietung etwa in der ersten Zeit nach dem Hausbau oder nach dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben erstrebenswert erscheinen können, mag in anderen Lebensabschnitten der Eigennutzung durch erwachsene Kinder, pflegebedürftige Familienangehörige bzw. Pflegekräfte bei erforderlicher Vollzeitpflege der Vorzug gegeben werden.

Ausnahmevorbehalt:

Von der mit dem unter Ausnahmevorbehalt eröffneten Verbreiterung der Nutzungsmöglichkeiten werden alle Bewohner profitieren. Die angestrebte Regelung ermöglicht eine flexible Handhabung von gelegentlichen Nutzungswechseln, mit denen im Sinne lebensabschnittsbedingter Nutzungswechsel zu rechnen ist.

Über die Genehmigung weiterer Ferienwohnnutzungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Im Sinne des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet ist eine vorwiegende Wohnnutzung zu erhalten, in der Wohnnutzungen die Zweckbestimmung des Gebiets prägen und untergeordnete Ferienwohnnutzung in einem ausgewogenen Verhältnis zu der Wohnnutzung stehen. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass entsprechend der Festsetzungen zur Wahrung des Gebietscharakters maximal 10%-15%ige unter dem Ausnahmevorbehalt stehende Nutzung möglich ist. Ein ruhiges und gesundes Wohnen ist damit vorrangig zu gewährleisten und in Zukunft sicherzustellen. Für eine zulässige Feriennutzung gemäß der Festsetzung muss ein Bauantrag gestellt werden.

Bauliche Unterordnung

Als zentrale Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme wird deshalb die bauliche Unterordnung der Ferienwohnnutzung unter die Wohnhauptnutzung des Gebäudes im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen sein. Hierdurch kann bereits innerhalb einer baulichen Anlage sichergestellt werden, dass die Ferienwohnnutzung die entsprechende Hauptnutzung (Wohnnutzung) baulich nicht überwiegt. Ob die Ferienwohnnutzung sich der Hauptnutzung baulich unterordnet, soll sich nach der Geschossfläche richten, die die jeweiligen Nutzungen einnehmen. Das Verhältnis zwischen den beiden Nutzungen lässt sich somit eindeutig berechnen (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 28.10.2019 – 4 C 2447/17.N, NVwZ-RR 2020, 622). Durch das Erfordernis der baulichen Unterordnung wird die Einhaltung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet und die soziale Kontrolle durch die vorwiegende Wohnnutzung gesichert.

Zudem sind angesichts der bereits vorhandenen Ferienwohnnutzungen im Gebiet der Gebietscharakter und das Verhältnis zwischen Wohn- und Ferienwohnnutzung besonders in den Blick zu nehmen. Eigentümer und Eigentümerinnen bestehender rechtmäßiger Nutzungen im Plangebiet haben dabei einen Anspruch auf Gebietserhaltung. Bei der Erteilung weiterer Baugenehmigungen ist deshalb im Rahmen des Ermessens zu prüfen, ob nach Anzahl und Umfang der bestehenden Ferienwohnnutzungen sowie nach Größe des geplanten Vorhabens der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet einen weiteren Beherbergungsbetrieb im Sinne der Ziele der Planung ausnahmsweise zulässt. Droht eine unzulässige Störung der Hauptnutzung Wohnen oder droht der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet zu kippen, wird eine entsprechende Ausnahme nicht erteilt werden. Die beantragte Feriennutzung darf dabei 30% der Geschossfläche nicht überschreiten.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Um ein Ausweichen der Feriennutzung in Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschosse zu verhindern, wird die Berechnung der Geschossfläche auf Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausgeweitet.

Zur Berechnung der Geschossfläche sind neben den Flächen im Vollgeschoss somit zusätzlich zu berücksichtigen:

- ***die Flächen von Aufenthaltsräumen unterhalb des Vollgeschosses (Untergeschoss/ Keller/ Souterrain) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und***
- ***die Flächen von Aufenthaltsräumen oberhalb des Vollgeschosses (Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.***

Somit sind alle Aufenthaltsräume im Gebäude von der 30%-Regel erfasst. Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (§ 2 Abs. 5 LBauO). Die nutzungsbedingten Anforderungen an Aufenthaltsräume werden in § 47 der LBauO erläutert und sind hier einzuhalten.

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).

Angesichts des eingeschränkten Änderungsumfangs sind öffentliche Belange mit Ausnahme des Planungsziels (Wohnraum für die einheimische Bevölkerung) nicht erkennbar betroffen. Mit dem Ausschluss selbständiger Ferienhäuser wird das Planungsziel auch weiterhin erreicht. 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.

Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung in die Zukunft gerichtete Planvorstellungen entwickeln, die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Indes werden mit der Planung weder bisher zulässige Nutzungen ausgeschlossen noch der Nutzungsartenkatalog um neue Nutzungen erweitert. Im Zuge der Änderung neu berücksichtigt werden als ausnahmsweise zulässig lediglich Ferienwohnungen als baulich untergeordnete Nutzung innerhalb einer baulich vorherrschenden Wohnhauptnutzung (vgl. § 13a Satz 2 BauNVO).

Es ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen sich auf die Genehmigungsfähigkeit der im Plangebiet vorhandenen Ferienwohnungen (s.o. 1.3) auswirkt. Dies gilt insbesondere, wenn die Ferienwohnnutzung auf der Grundlage der zwischenzeitlich aufgehobenen 1. Änderung zwischen Oktober 2015 und November 2019 genehmigt bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V angezeigt wurden. Es lässt sich nicht ausschließen, dass einzelne der vorhandenen Ferienwohnungen nach der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind und aufgrund der fehlenden baulichen Unterordnung gegenüber einer Hauptnutzung auch nicht als Ausnahme zugelassen werden können. Soweit noch keine abschließende rechtliche Bewertung der vorhandenen Ferienwohnnutzung vorliegt, wird dies im Einzelfall im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens zu klären sein. Entsprechend dem Urteil des VG Greifswald 5 B 1083/23 HGW vom 26. Juli 2023 können sich die Antragsteller auch nicht auf das Freistellungsverfahren aus dem Jahre 2011 berufen. Denn vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes setzte dieser ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Nutzung ... als Wohn- und Ferienhaus entsprach nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 D „Neuer Weg“, zumal die Vorschrift des § 13 a BauNVO hier nicht anwendbar ist, weil sie erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes in Kraft getreten ist (vgl. OVG Greifswald, a.a.O., Rdnr. 25).

Darüber hinaus ist der Gebietserhaltungsanspruch als privater Belang vorwiegend in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit den geplanten Festsetzungen wird der Charakter des Gebiets als allgemeines Wohngebiet mit einer unter Ausnahmeverbehalt stehenden 10-15% Feriennutzung weiterhin gesichert. Das private Interesse an der Erhaltung dieses Gebietscharakters durch die rechtssichere und bestimmte Regelung der Ferienwohnnutzung wird durch die Planung unterstützt. Dieses Interesse überwiegt das private Interesse an der Fortführung von nicht genehmigten und dem Charakter des Gebiets widersprechenden Ferienwohnnutzungen, soweit diese im Plangebiet tatsächlich vorhanden sind.

Hinsichtlich der bodenrechtlichen Bewertung von Ferienwohnungen hat das OVG Lüneburg mit Urteil vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) hervorgehoben, dass die Auswirkungen von Ferienwohnungen nicht zu vergleichen sind mit denen von klassischen Freizeitwohngelegenheiten wie Campingplätzen oder Feriendörfern außerhalb der Ortslagen, bei denen das Leben - soweit es die Witterung gestattet - weithin im Freien stattfindet. „Diese Besonderheit gilt für Ferienwohnungen in weitaus geringerem Umfang. Aufgrund der typischerweise eng begrenzten Außenwohnbereiche findet das Leben mehr innerhalb der Wohnung statt, sodass es im Hinblick auf den Störungsgrad keiner generellen Trennung bedarf.“ Eine vergleichbare Unterscheidung in der Bewertung des Störpotenzials eigenständiger Ferienhäuser einerseits sowie touristisch vermieteter Einliegerwohnungen andererseits liegt auch der Baurechtsnovelle 2017 zugrunde, nach der heute letztere auch in reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO, erstere jedoch nur in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

In diesem Sinne wird die ausnahmsweise Zulässigkeit des Ferienwohnens vornehmlich auf das

Modell des „eigentümerbegleiteten Ferienwohnens“ beschränkt, d.h. die Begrenzung auf baulich untergeordnete, in Wohngebäude integrierte Ferienwohnungen bei gleichzeitigem Ausschluss von reinen Ferienhäusern. Bei einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit sowie einer baulichen und funktionalen Integration des Ferienwohnens in die Hauptnutzung der Gebäude wird der Charakter des Allgemeinen Wohngebiets und damit auch der Abwehranspruch gegenüber gewerblichen Nutzungen nicht in Frage gestellt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Ferienwohnen in dem Siedlungsbereich am Neuen Weg keine völlig neue Nutzungsart ist, da zum einen ein Gebiet mit zulässiger Ferienwohnnutzung unmittelbar an das Plangebiet angrenzt (vgl. Bebauungsplan Nr. 2C „Weißer Steg“ mit Sonstigem Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“), zum anderen Ferienwohnnutzungen im Plangebiet bereits vorhanden sind (s.o. 1.3.).

Offensichtlich wird indes in einigen Gebäuden bereits derzeit eine Ferienwohnungsvermietung in einem über das von der Gemeinde für vertraglich gehaltene Maß hinausgehenden Umfang ausgeübt. Hierdurch werden die ursprünglichen Planungsziele (Wohnraum für die einheimische Bevölkerung) unterlaufen. Bereits im Zuge der 1. Änderung wurde in der Begründung festgehalten: „Es finden teils Nutzungen der errichteten Gebäude statt, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der von der Gemeinde gewünschten Form abweichen. Hauptsächlich wird die Zahl der zulässigen Ferienwohnungen überschritten bzw. Gebäude werden vollständig für touristisch genutztes Freizeitwohnen genutzt.“ Diese ungenehmigten Nutzungen müssen zukünftig zugunsten bebauungsplankonformer Nutzungen aufgegeben werden. Nur zulässigerweise errichtete und genutzte Gebäude genießen Bestandsschutz. Es ist feststehende Rechtsprechung, dass die Planungsbehörde bei der Abwägung diejenigen privaten Belange außer Acht lassen darf, die nicht schutzwürdig sind. Hierzu sind alle Positionen zu zählen, denen der Schutz durch die Rechtsordnung versagt ist. Eine Grundstücksnutzung, die nicht genehmigt ist und auch nicht genehmigt werden kann, da sie dem materiellen Baurecht widerspricht, braucht die Planungsbehörde - von Ausnahmen abgesehen (z.B. Duldung) - nicht in ihre planerischen Erwägungen miteinzubeziehen, auch wenn offensichtlich ist, dass sich das Planvorhaben nachteilig auf sie auswirkt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. Oktober 1993 – 4 B 170/9, zitiert nach OVG Greifswald, Urteil vom 04.04.2017 - 3 K 253/15).

Ostseebad Sellin, März 2025