

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 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

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

Gemeinde Breege
2. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 5
„Schipperweg“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	2
1.1.) Geltungsbereich	2
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen	4
1.3.1.) Flächennutzungsplan.....	4
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	4
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	5
1.4.3.) Überflutungsgefahr	5
2.) Städtebauliche Planung	5
2.1.1.) Art der baulichen Nutzung.....	5
2.1.2.) Maß der baulichen Nutzung / überbaubaren Grundstücksfläche.....	7
2.1.3.) Anzahl der Wohnungen.....	7
2.1.4.) Sonstige redaktionelle Anpassungen	7
2.2.) Flächenbilanz	8
2.3.) Erschließung	8
3.) Auswirkungen	8
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	8
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	9

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Die 2. Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans und damit auf eine Fläche von knapp 2,2 ha. Das Plangebiet liegt nördlich der Dorfstraße in der Flur 2, Gemarkung Breege.

Als Plangrundlage dient die Planzeichnung der Satzungsfassung in der Fassung der 1. Änderung vom 21.08.2012 (vgl. Abbildung 1), die digitalisiert wurde und mit einem digitalen Auszug der aktuellen ALK (Stand 9/2015) überlagert wurde.

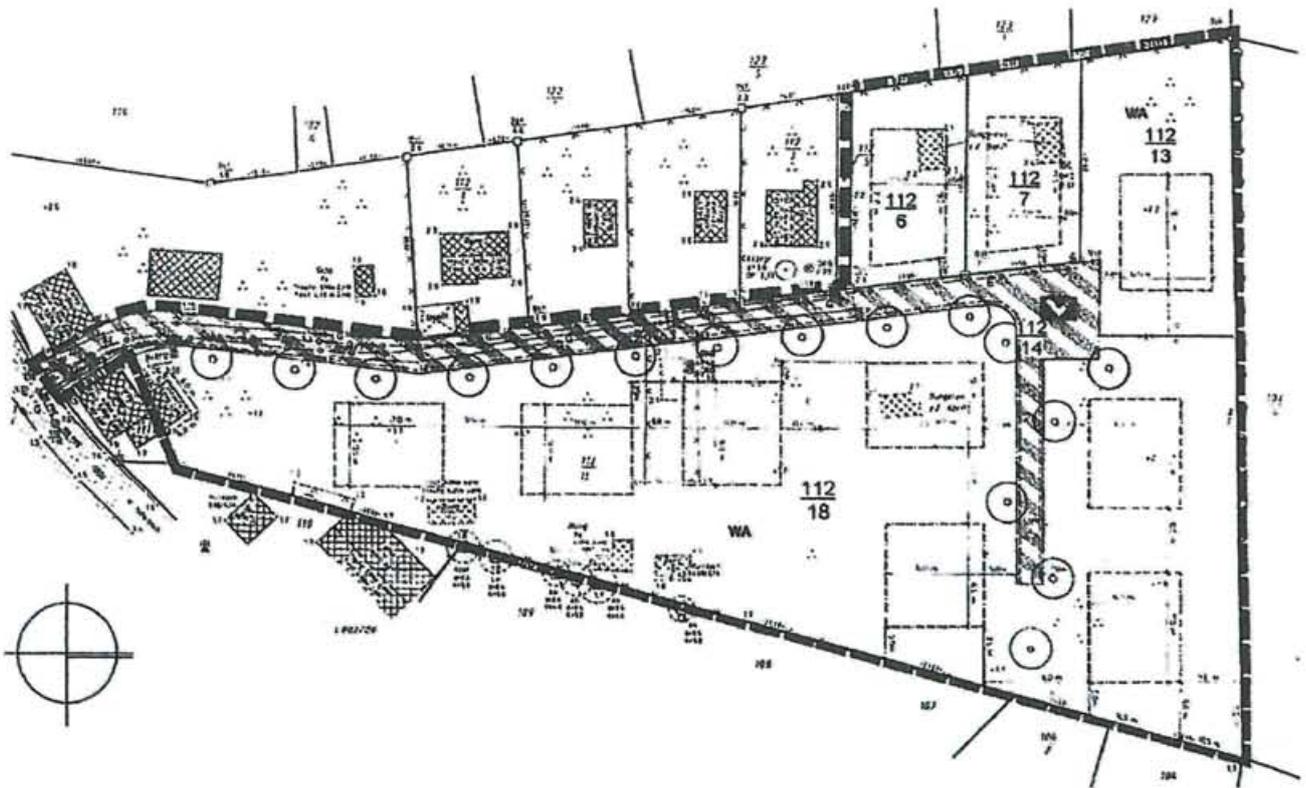


Abbildung 1: Planzeichnung, Stand 1. Änderung unmaßstäblich

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll vor allem die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung rechtssicher neu festgesetzt werden.

Der Ursprungsplan setzte WA Gebiete fest, wobei offensichtlich davon ausgegangen wurde, dass Ferienwohnungen ergänzend / ausnahmsweise zugelassen werden können (vgl. TF 2 alt). 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 Planungsziele der Gemeinde derzeit nicht mehr gegeben ist.

Im Zuge der Änderung wurde die Planzeichnung digitalisiert, dabei musste die Flächendarstellungen geringfügig an die aktuelle Flurstücksgeometrie angepasst werden.

Ergänzend wurden die übrigen Festsetzungen überprüft und sofern sinnvoll angepasst:

- Die bisherigen Einzelbaufenster werden zu grundstücksübergreifenden Bauteppichen zusammengefasst, um die Flexibilität bei der Umsetzung zu erhöhen. Die bisher auf die Baufenster bezogenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls generalisierend neu gefasst, wobei die bewährten Regelungen aus neueren Bebauungsplänen aufgegriffen wurden (z.B. Bebauungsplan Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße“). Ergänzend wird die Bauweise als abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 18 m festgesetzt.
- Die für den Objektschutz einzuhaltende Erdgeschossfußbodenhöhe ist 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.

- Die zulässige Traufhöhe wird an die Höhenlage der ausgebauten Straße angepasst, die zum Teil auf 2,3 bis 2,4 m HN und damit über dem ursprünglichen Gelände liegt.
- Die gestalterischen Festlegungen für Dächer und Fassaden werden auf die Hauptgebäude (Wohn- und Ferienhäuser) beschränkt; Vorgaben zur Materialwahl werden ersatzlos gestrichen (Ausschluss von Kunststree, Kunststoffzäunen und Wellkunststoff und Metallplatten).

Ansonsten werden die Festsetzungen, vor allem auch die Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung sowie die plangraphischen Festlegung zu Grün- und Verkehrsflächen, unverändert übernommen.

Angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des durch Parkweg (im Westen), Dorfstraße (im Süden und Osten) gebildeten und umgrenzten Siedlungsbereichs sowie des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 2.142 qm bei 8.570 qm Baugebietsfläche weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Während der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt war, wird durch die Änderung mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets von der Flächendarstellung abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird durch Berichtigung angepasst.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan Breege (Ausschnitt ohne Maßstab)

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Breege Siedlungsschwerpunkt im Tourismusschwerpunkt-raum. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wurde für die Ursprungsplanung bestätigt. Mit Stellungnahme vom 16.06.2015 bestätigte das Amt für Raumordnung und Landesplanung auch für die 2. Änderung die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Für das Plangebiet bestehen Baurecht nach § 30 BauGB durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 (vgl. Abbildung 1). Zulässig ist eine aufgelockerte eingeschossige Bebauung, die durch einzelne Baufenster vorgegeben ist. Für das WA-Gebiet schließt der Nutzungsartenkatalog sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus. Für die 10 Einzelbaufenster ist insgesamt eine Grünfläche von 1.700 qm bzw. eine Gesamtversiegelung von 2.700 qm zugelassen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf eine je

Wohngebäude beschränkt, zusätzlich sollten ergänzend Ferienwohnungen zulässig sein.

Obwohl der Bebauungsplan bereits im September 2002 in Kraft trat und der Bereich schon vor vielen Jahren erschlossen wurde, konnten bislang durch den Vorhabenträger nur wenige Grundstücke veräußert werden, so dass der Großteil des Gebiets weiterhin brach liegt.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

In einem Abstand von rund 40 m südlich liegen das FFH-Gebiet: „Nordrügensche Boddenlandschaft“ (DE 1446-302) und das EU-Vogelschutzgebiet 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“. Das Plangebiet ist gegenüber den Flächen der Schutzgebiete durch die Dorfstraße sowie die sie begleitende Bebauung getrennt.

Rund 760 m in nordöstlicher Richtung liegt ostseeseitig das FFH-Gebiet "Erweiterung Libben, Steilküste und Blockgründe Wittow und Arkona" (DE 1345-301).

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet selber nicht vorhanden. Nördlich schließt an das Plangebiet unmittelbar der denkmalgeschützte Park Juliusruh an, der in der Denkmalliste des früheren Landkreises Rügen unter dem Namen „Park Juliusruh“ Denkmal Nr. 349 geführt wird.

1.4.3.) Überflutungsgefahr

Der Bereich des Plangebiets liegt angesichts der geringen Höhenlage des Plangebiets (zwischen 1,7 und ca. 2,1 m HN) teilweise innerhalb des Überflutungsgebiets des Breeger Boddens. Nach der Neuberechnung der Wasserstände wird im Regelwerk Küstenschutz, Heft 2-5 / 2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ das Bemessungshochwasser (BHW) mit 2,1 m NHN (= 1,95 m HN) angegeben. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Da vergleichsweise große Bereiche der Ortslage von der Überflutungsgefahr betroffen sind, plant das Land langfristig die Errichtung eines neuen Boddendeichs. Angesichts ungewisser Umsetzungsfristen ist für neue Gebäude Objektschutz zu gewährleisten (d.h. Anhebung des Erdgeschosses auf bzw. über BHW).

2.) Städtebauliche Planung

2.1.1.) Art der baulichen Nutzung

Ursprünglich hatte die Gemeinde ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, da dies der allgemeinen intendierten Zweckbestimmung (Wohnen in Gemengelage mit fremdenverkehrlichen Nutzungen) entspricht. Dabei ist die Gemeinde gemäß der bis dahin verbreiteten Rechtslage davon ausgegangen, dass Ferienwohnungen, gleich ob diese als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe anzusehen sind oder solchen im Sinne einer verfassungskonformen Auslegung der BauNVO wenigstens gleichzustellen sind, in den WA-Gebieten ausnahmsweise zulässig sind. Dementsprechend wurden Ferienwohnungen ausdrücklich von der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude ausgenommen (vgl. TF 2 alt).

Gemäß Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 sollen "reine" Ferienwohnungen in anderen als Sondergebieten jedoch generell unzulässig sein. Damit weicht das OVG Greifswald von der früheren Rechtsprechung vieler Landesgerichte ab (z.B. VGH München, Urt. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Urt. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89). Durch das Urteil entstand eine Rechtsunsicherheit, die einen dem erklärten Planungsziel der Gemeinde konformen Vollzug der

Planung derzeit verhindert (keine Ausnahmeerteilung für Ferienwohnnutzung in WA-Gebieten durch die zuständige Bauordnungsbehörde).

Beide Nutzungen, d.h. sowohl das Wohnen wie die fremdenverkehrliche Nutzung (kleine Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen), sollen jedoch im Quartier zulässig bleiben, so dass statt des Allgemeinen Wohngebiets ein sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Fremdenverkehr“ für eine gleichwertige Mischung von Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen nach § 11 BauNVO ausgewiesen wird. Dies ist nicht nur dem Vertrauensschutz in die offensichtlich gewollten Planungsinhalte geschuldet, sondern ergibt sich auch aus der örtlich (und auch regional) typischen Siedlungsstruktur, die regelmäßig von einer kleinteiligen Mischung von Wohnen und Fremdenunterkünften (in kleinen Beherbergungsbetrieben, aber auch in Ferienwohnungen) geprägt ist. Die touristisch vermietete Einliegerwohnung (bzw. die vermieteten Fremdenzimmer) ermöglichen es der einheimischen Bevölkerung, an den wirtschaftlichen Potenzialen des Tourismus unmittelbar teilzuhaben (z.B. zur Finanzierung des eigengenutzten Wohnraums). Siedlungsgebiete mit gemischten Nutzungen sind darüber hinaus städtebaulich robuster als monofunktionale Strukturen mit reinem Ferienwohnen. Die Integration von Dauerwohnungen in ein ansonsten intensiv fremdenverkehrlich genutztes Quartier sichert eine Belebung außerhalb der Saison (Verbesserung der sozialen Kontrolle).

Hinzu kommt, dass auch das Wohnen in der Region häufig touristisch motiviert ist und insofern von ähnlichen Standortanforderungen getragen ist wie die gewerblichen fremdenverkehrlichen Nutzungen. Es besteht eine stabile Nachfrage nach privaten Feriendomizilen, die als Zweitwohnsitze vorwiegend oder ausschließlich nicht gewerblich (d.h. nicht gewinnorientiert) in einem familiären, d.h. begrenzten Kreis genutzt werden. Häufig werden aus diesen Zweitwohnsitzen mit der Zeit gehobene Altersruhesitze, die den gesellschaftlichen Wandel von Erholung und Urlaub angesichts gestiegener Verfügbarkeit von freier Zeit (Vorruhestand) und finanzieller Möglichkeiten belegen. Für die Gemeinde bedeutet der überregionale Zuzug von sog. Residenten eine Stärkung der Gemeindefinanzen sowie der örtlichen Kaufkraft.

Gemäß Urteil des OVG Lüneburg vom 12.12.2013 - 1 LA 123/13 können Gemeinden bei Sondergebieten die Begriffe der BauNVO abweichend definieren. Ferienwohnungen sind als Möglichkeit, der ortsansässigen Bevölkerung, eine angemessene finanzielle Teilnahme an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu eröffnen, ausdrücklich als reguläre gewerbliche (gewinnorientierte) Nebennutzung zuzulassen.

Räume für Freie Berufe werden im Nutzungsartenkatalog ergänzend berücksichtigt, da sie häufig sowohl von Urlaubern wie Einwohnern genutzt werden und sich gut in den Kontext freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser eingliedern.

Die angestrebte Nutzungsart mit einer Mischung von Wohnen und Fremdenverkehr entspricht geordneten städtebaulichen Verhältnissen, wie das OVG Niedersachsen jüngst im September 2014 bekräftigt hat (Urteil vom 18. September 2014 - Az. 1 KN 123/12):

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung orientiert sich die Antragsgegnerin an der beispielhaften Aufzählung zulässiger Sondergebiete in § BAUNVO § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO und bestimmt auf dieser Grundlage den Katalog der zulässigen Nutzungsarten. Allgemein zulässig sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie an einen ständig wechselnden Personenkreis zu vermietende Ferienwohnungen - jeweils einschließlich dazugehöriger betriebsbezogener Wohnungen - einerseits sowie sonstige Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Borkum haben, andererseits. Der Charakter des Gebietes wird damit gleichgewichtig von der gewerblichen bzw. der Erzielung von Einkünften dienenden Erholungsnutzung sowie von der Dauerwohnnutzung durch ortsansässige Personen geprägt. ... Die Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht in Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist zwar nur dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der BauNVO herleiten lässt Das ist hier jedoch der Fall, und zwar auch in Bezug auf die Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen im Plangebiet.

Für die Zulässigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets (BauNVO § 11 Abs. 1) reicht aus, dass

ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. geregelten Gebietstypen zuordnen lässt (vgl. BVerwG, 29.09.1978 - BVerwG 4 C 30.76). Mit der spezifischen gleichberechtigten Mischung von Wohnungen und fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) wird der Charakter eines Mischgebiets jedoch regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995).

2.1.2.) Maß der baulichen Nutzung / überbaubaren Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung einer GRZ (statt einer baufensterweisen GR) wird die Umsetzung der Planung erleichtert, da hinsichtlich der Grundstücksgrößen flexibler auf die Nachfrage reagiert werden kann. Bisher waren die Grundstücksgrößen (vorwiegend 700 bis 1.200 qm) durch die Einzelbaufenster de facto festgelegt. Kleinere Grundstücke entsprechen eher der Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (vgl. §1a (2) BauGB) und ermöglichen zudem breiteren Bevölkerungsschichten den Erwerb einer eigengenutzten Immobilie (vgl. § 1 (6) Nr. 2 BauGB).

Die GRZ von 0,25 entspricht locker bebauten Ein- und Zweifamilienhausgebieten im Bereich Parkweg (vgl. Bebauungsplan Nr. 22 „Zwischen Parkweg und Dorfstraße“). Durch die Neufestsetzung nimmt die zulässige Grundfläche moderat von 1.700 qm auf 2.142 qm zu.

Die Festlegung zur Firsthöhe wird unverändert beibehalten; die zulässige Traufhöhe um 0,4 m auf 6,0 m HN angehoben. Die seit erstmaligem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ausgebaute Erschließungsstraße *Schipperweg* erreicht zum Teil eine Höhenlage von 2,3 bis 2,4 m HN und liegt damit höher als das ursprüngliche Gelände. Während bereits im Zuge der 1. Änderung die zulässige Firsthöhe von 10,0 auf 11,0 m angehoben wurde, wurde die Traufhöhe vor dem Hintergrund der angenommenen Geländehöhen von maximal 2,1 m HN unverändert auf 5,6 m HN belassen. Angesichts der nunmehr höheren Straßenlage wurde bereits in der Vergangenheit bei der Bebauung von Flurstück 112/19 eine Ausnahme für die Traufhöhe von 5,9 m HN zugelassen.

Da eine Anordnung der Gebäude unterhalb des Straßenniveaus grundsätzlich als ungünstig zu vermeiden ist, wird ungeachtet der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe eine Ausgangshöhe von knapp 2,5 m HN angenommen, so dass bei der veranschlagten Traufhöhe von rund 3,5 m über Gelände die zulässige Traufhöhe auf 6,0 m HN angehoben werden kann.

Die Baufenster werden zu grundstücksübergreifenden Bauteppichen zusammengefasst, wobei der bisherige Abstand zu den straßenseitigen sowie rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Wesentlichen beibehalten wird. Um trotz der durchgehenden Baufenster dennoch auch zukünftig eine regelartige Bebauung zu verhindern, wird ergänzend die Festlegung auf Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise mit gegenüber der offenen Bauweise reduzierten Gebäudelänge von nur maximal 18 m eingeführt. Die Gebäudelänge von maximal 18 m ist bisher durch die Größe der Einzelbaufenster festgelegt und entspricht der Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung.

2.1.3.) Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude ausgeweitet.

2.1.4.) Sonstige redaktionelle Anpassungen

Eine Festsetzung zur maximalen Anzahl der zulässigen Stellplätze ist nicht erforderlich, da die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in der Stellplatzsatzung der Gemeinde verankert ist. Demnach ist eine bedarfsgerechte Stellplatzversorgung sicherzustellen und im Bauantrag nachzuweisen. Stellplätze über den eigenen Bedarf der jeweiligen Nutzung hinaus werden nicht zugelassen (vgl. § 12 (2) BauNVO).

Aussagen zur Ausführung der medientechnischen Versorgung sind überflüssig, da der Bebau-

ungsplan neben den Verkehrsflächen keine alternativen Flächen (z.B. als Flächen mit Belastungen durch Leitungsrechte) darstellt. Ebenso kann die Darstellung des Leitungsverlaufs innerhalb der Verkehrsflächen entfallen.

In den örtlichen Bauvorschriften waren die Vorschriften zur Gestaltung der (öffentlichen) Verkehrsflächen sowie die Festlegungen (bzw. der Ausschluss) von einzelnen Materialien aufzuheben, da hierfür keine Festsetzungsgrundlage besteht.

2.2.) Flächenbilanz

Die Planung wirkt sich auf die Flächenbilanz nur in so weit aus, als das bisherige Wohngebiet flächengleich nunmehr als Sonstiges Sondergebiet zu führen ist.

<i>Nutzung</i>	<i>Planung</i>	<i>Anteil</i>	<i>GRZ</i>	<i>Grundfläche Bebauung</i>	<i>Versiegelung (§19(4) BauNVO)</i>
Sondergebiete	8.570 qm		0,25	2.142 qm	3.214 qm
Verkehrsflächen (öffentlich)	1.295 qm			--	1.295 qm
Gesamtgebiet	9.865 qm			2.142 qm	4.509 qm

2.3.) Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus. Die Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin gültig.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Da die ursprünglichen Planungsziele im Wesentlichen beibehalten werden, sind die im Ursprungsplan berücksichtigten öffentlichen Belange von der Änderung nicht erheblich betroffen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebiets angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Planung für die Eigentümer nicht oder nur mit großer Rechtsunsicherheit umgesetzt werden kann. Die Änderung wurde daher von dem Eigentümer der bislang unbebauten Grundstücke angestoßen.

Mit der Ausweisung als SO „Wohnen und Fremdenverkehr“ werden die beabsichtigten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsmöglichkeiten erweitert, ohne dass die bisherige Wohnnutzung in Frage gestellt würde. Der Gebietserhaltungsanspruch – als Vertrauensschutz in den Bestand des allgemeinen Charakters des Wohngebiets - steht der Planung nicht entgegen, da die Eigentümer angesichts der spezifischen Festsetzungen (vgl. TF 2 alt) sowie der überwiegenden Praxis in Deutschland auch in der Vergangenheit nicht davon ausgehen konnten, dass touristische Nutzungen gänzlich ausgeschlossen seien (vgl. z.B. VGH München, Urte. v. 03.08.2000 – 1B98.3122); VGH Kassel, Urte. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89).

Nutzungskonflikte zu der im Plangebiet bzw. angrenzend bestehenden Wohnnutzung sind nicht zu erwarten. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste stellt privatrechtlich eine grundsätzlich 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 Beeinträchtigungen, 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.

Diese Einschätzung entspricht der städtebaulichen Bewertung der Ferienwohnnutzung, wenn reine Ferienhausgebiete nach DIN 18005 den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich ihrer immissionsrechtlichen Schutzwürdigkeit gleichgestellt werden.

Die Durchsetzung von Ruhezeiten z.B. gegenüber einzelnen rücksichtslosen Feriengästen ist dabei ein ordnungsrechtliches Problem. Wie viele Nachbarstreitigkeiten gerade auch in klassischen Wohngebieten belegen, bleibt menschliches Fehlverhalten dabei nicht auf Urlauber beschränkt.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Die Planung (2. Änderung) verursacht keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen:

- Angesichts der unveränderten Beibehaltung der Abgrenzung des Baugebiets ergeben sich im Vergleich zur Ursprungsplanung anlagebedingt keine erheblichen Änderungen. Durch die geänderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nimmt die zulässige Grundfläche moderat um 442 qm und die Gesamtversiegelung um 514 qm zu. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten allerdings Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Maßnahmen zur Grünordnung (Pflanzgebote) werden beibehalten.
- Auch betriebsbedingt sind keine der Planung zuzuschreibenden umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die bereits bisher im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung vorhandenen und zulässigen Nutzungen sollen auch weiterhin im Gebiet zulässig sein.
- Auf die baubedingten Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) wirkt sich die Planung nicht aus; diese können angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit der Maßnahmen allgemein vernachlässigt werden.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Negative Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.

Breege, August 2015

ausgefertigt: 18.1.2016

