

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze	5
1.1) Allgemeines	5
1.2) Ziele der Planung	5
1.3) Übergeordnete Planungen	6
1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan	6
1.4) Zustand des Plangebiets.....	6
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	6
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	7
2) Auswirkungen	7
2.1) Abwägungsrelevante Belange.....	7
2.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	9

1) Grundsätze

1.1) Allgemeines

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln; dies schließt neben der Aufstellung auch eine Anpassung oder evtl. auch Aufhebung ein. Sowohl die Aufstellung, als auch eine Aufhebung können nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern müssen als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Dies geschieht im vorliegenden Fall in Form einer Textsatzung. Nach § 12 (6) BauGB kann bei der Aufhebung von Vorhaben- und Erschließungsplänen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll der bestandskräftige Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Wohnpark Breege“ aufgehoben werden. Der Bebauungsplan trat im Februar 1995 in Kraft und wurde weitestgehend umgesetzt (vgl. Abb. 1).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Wohnpark Breege“ erstreckt sich auf die ursprünglichen Flst. 108/1 und 108/2 der Flur 1 Gemarkung Breege, fortgeführt als: 108/4, 108/6, 108/7, 108/9 bis 108/12, 108/15 bis 108/32, 108/37 bis 108/43, 108/47, 108/50 bis 108/557, 108/59 bis 108/66.

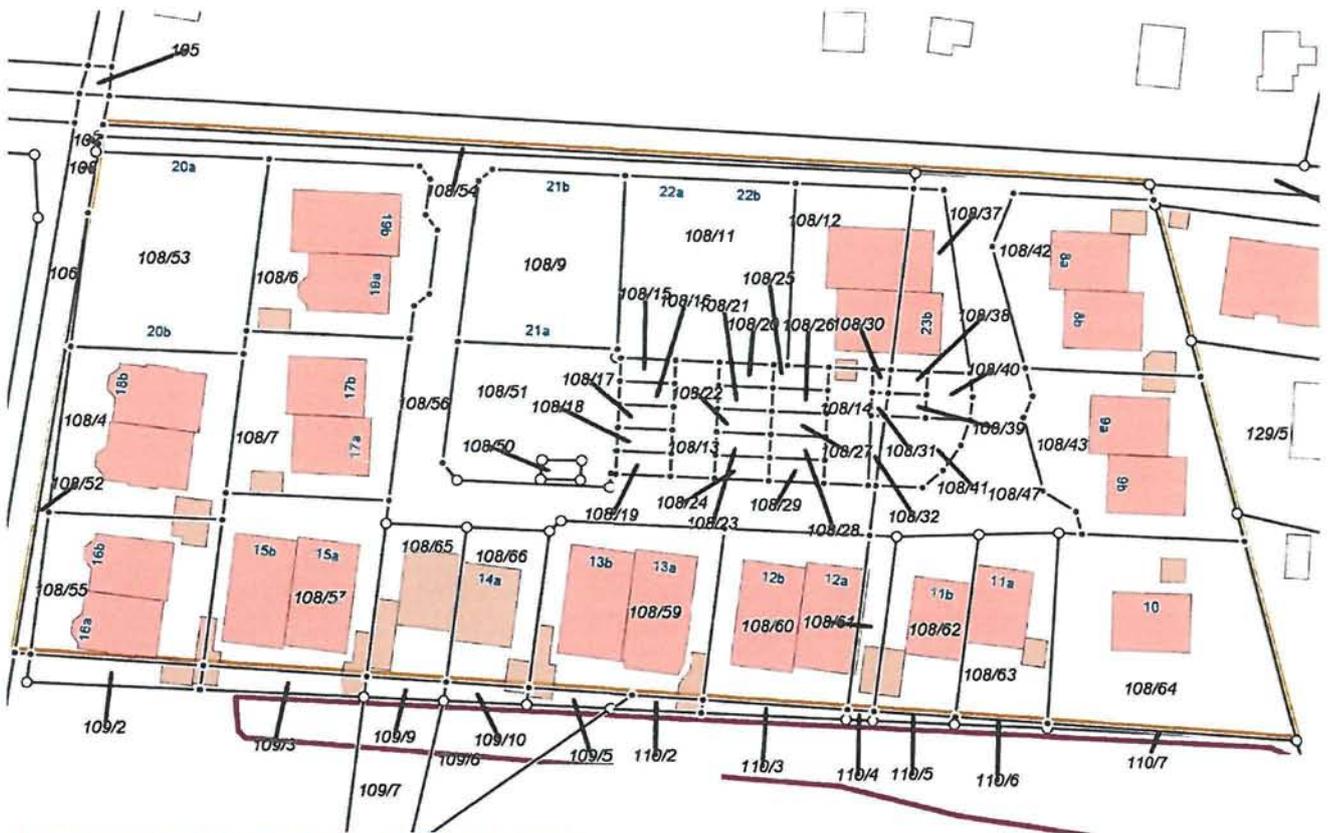


Abbildung 1 ALK, Stand März 2015 unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans suchte die Gemeinde ausweichlich der Begründung seinerzeit, den dringenden Wohnbedarf in einer ansprechenden Bauweise und Baugestaltung zu decken.

Angesichts der langen Zeitspanne seit In-Kraft-Treten des Vorhaben- und Erschließungsplans, des Ablaufs der für die Umsetzung im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen sowie des Wegfalls des Vorhabenträgers ist die Gemeinde gehalten, den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Breege stellt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Wohnpark Breege“ wie die gesamte südlich gelegene Ortslage Breege als Mischgebiet dar.

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den „Wohnpark Breege“ der in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts als einheitlich konzipierte Wohnanlage entstand (vgl. Abb. 1). Gebaut wurden 12 Doppelhäuser sowie ein Einzelhaus. Damit wurde das ursprüngliche Konzept bis auf drei Doppelhäuser auf den Flst. 108/9, 108/11 und 108/53 umgesetzt.



Abbildung 2 Flächennutzungsplan, Ausschnitt unmaßstäblich

Der Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Wohnpark Breege“ lässt eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 zu. Die Gebäude werden über eine u-förmigen Wohnweg erschlossen, die Stellplätze werden gesammelt im Zentrum der Anlage vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein allgemeines Wohngebiet angegeben.

Laut Durchführungsvertrag vom 10.03.1994 hätte der Vorhabenträger, Herr Dieter Neumann, Scharmbeckstoteler Straße 36, 27711 Osterholz-Scharmbeck, mit der Ausführung der Bauarbeiten für die Gebäude unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung beginnen und diese innerhalb von 4 Jahren abschließen müssen.

Nach Fertigstellung wurden die Gebäude veräußert. Ein Wechsel des Vorhabenträgers wurde seitens des ursprünglichen Vorhabenträger nicht beantragt, so dass die heutigen Eigentümer der fertig gestellten Gebäude kein Vertragsverhältnis mit der Gemeinde eingegangen sind.

Derzeit werden die Wohngebäude im Geltungsbereich zu Wohn- und Ferienzwecken genutzt. Das Plangebiet ist angesichts der bestehenden Wohnbebauung sowie des Anschlusses an die Ortslage im Osten als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Breege einzustufen. Die Nutzungen in der angrenzenden Ortslage entsprechen der Nutzungsmischung im Plangebiet.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Schutzgebiete nach internationalem Recht liegen erst in größerer Entfernung zum Plangebiet. Die Wasserflächen des Breeger Boddens sind als FFH-Gebiet: „Nordrügische Boddenlandschaft“ (DE 1446-302) und als EU-Vogelschutzgebiet 1446-401 „Binnenboden von Rügen“ festgesetzt sowie teilweise überlagernd als Landschaftsschutzgebiet Nr. 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschl. Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966).

Nördlich des Wieker Weges grenzt eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets an, die den Siedlungsbereich am Parkweg im Norden und Westen umgreift.

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Abbildung 2 Luftbild „Wohnpark Breege“, unmaßstäblich (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>)



Abbildung 3 Schutzgebiete: FFH (blau), EU-Vogelschutz (braun), LSG (grün)

2) Auswirkungen

2.1) Abwägungsrelevante Belange

Vor der Planaufhebung sind die öffentlichen Belange nicht wesentlich berührt, da die ursprüngliche Planung nahezu vollständig umgesetzt wurde.

Die privaten Belange der Grundstückseigentümer sowie im Plangebiet bestehende / zulässige Nut-

zungen sind angemessen zu berücksichtigen.

Der ursprüngliche Vorhabenträger war seit 2002 für die Gemeinde nicht mehr auffindbar; Anschreiben kamen als unzustellbar zurück. Die im Durchführungsvertrag festgelegten Verpflichtungen (z.B. Übertragung von Grundstücken der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen) wurden durch den Vorhabenträger trotz anwaltlicher Bemühungen und Klageandrohung seitens der Gemeinde Breege nicht vollumfänglich umgesetzt. Auch die geplante Bebauung wurde nicht vollumfänglich realisiert.

Da § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Regel­folge der nicht fristgerechten Durchführung vorsieht, ist es unerheblich, dass das am Rand des Plangebiets belegene Doppelhaus auf Flst. 108/53 nach Aufhebung eventuell nicht mehr zulässig ist. Grundsätzlich stellt es eine legitime städtebauliche Entscheidung dar, der Umsetzung der planerischen Absichten in angemessener Zeit ein höheres Gewicht einzuräumen als dem Interesse des Vorhabenträgers an der Verwertung der von ihnen getätigten Investitionen (vgl. [OVG Berlin-Brandenburg](#) Urteil vom 10. Dezember 2008 Az. OVG 2 A 10.07, RNr. 70).

Da seit dem erstmaligen In-Kraft-Treten des Bebauungsplans im Februar 1995 deutlich mehr als sieben Jahre vergangen sind, wären zudem auch nach § 42(3) BauGB nur Eingriffe in die ausgeübte Nutzung entschädigungspflichtig.

Nach Fertigstellung wurden die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans realisierten Gebäude veräußert, so dass sich die derzeitigen Eigentümer nicht mehr auf ein Vertragsverhältnis mit der Gemeinde berufen können. Nach der Aufhebung sind Vorhaben auf Grundlage des Einfügebots des § 34 BauGB zu beurteilen. Dies gilt auch für die beiden bislang unbebauten Grundstücke Flst. 108/9 und 108/11 im Zentrum der Anlage, die im Rahmen der Prägung durch die im Plan­gebiet entstandene Bebauung auch weiterhin bebaubar sind.

Angesichts der vorhandenen Nutzungen (als Mischung von Wohnen und Ferienwohnen) entspricht die Bebauung im Plangebiet jedoch nicht dem Charakter des ursprünglich beabsichtigten Allgemeinen Wohngebiets. Trotzdem steht der Gebietserhaltungsanspruch – als Vertrauensschutz in den Bestand des allgemeinen Charakters des Wohngebiets – der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht entgegen, da man angesichts der überwiegenden Praxis in Deutschland auch zum Zeitpunkt der Bebauung nicht davon ausgehen konnte, dass in Allgemeinen Wohngebieten 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).

Nutzungskonflikte zwischen der Ferienwohnungsnutzung und der Wohnnutzung, die einen städtebaulichen Missstand begründen könnten, sind nicht zu erwarten. Die ferienmäßige Nutzung einer Wohnung 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. 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.

Diese Einschätzung entspricht der städtebaulichen Bewertung der Ferienwohnnutzung, wenn reine Ferienhausgebiete nach DIN 18005 den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich ihrer immissionsrechtlichen Schutzwürdigkeit gleichgestellt werden. Die bestehende – und sich in Zukunft voraus-

sichtlich weiter verfestigende - Nutzungsmischung von Wohnen und Beherbergung / gewerblicher Zimmervermietung (Ferienwohnen) entspricht auch geordneten städtebaulichen Verhältnissen, wie das OVG Niedersachsen jüngst im September 2014 bekräftigt hat (Urteil vom 18. September 2014 - Az. 1 KN 123/12).

2.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Planung erstreckt sich auf einen bebauten Bereich mit Baurecht nach § 30 BauGB. Mit der Aufhebung entsteht für die Grundstückseigentümer Baurecht nach § 34 BauGB. Dabei ist angesichts der großzügig bemessenen GRZ von 0,4 nicht zu erwarten, dass die im Rahmen des Einfügegebots zulässige Entwicklung eine stärkere Verdichtung erreicht als nach der ursprünglichen Planung veranschlagt.

Allgemein sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, einer Planung nicht zuzurechnen. Insofern sind 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 erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da der Bereich bereits bebaut ist.
- *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, August 2015

Ausgefertigt:

