Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage 4
1.1) Umfang der Änderung 4
1.2) Übergeordnete Planungen 4
1.3) Bestandsaufnahme 4
2) Städtebauliche Planung 5
2.1) Festsetzungen 5
2.2) Flächenbilanz 6
2.3) Erschließung 6
3) Auswirkungen 6
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 6

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schipperweg" umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Schipperweg“ im Stand der 2. Änderung, belegen in der Gemarkung Breege, Flur 2.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes trat mit Ablauf des 25.2.2016 in Kraft.

Für das Plangebiet soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des inzwischen geänderten Baurechts (BauNVO $_{2017}$) 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 (3. 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. 5 „Schipperweg“ der Gemeinde Breege im Stand der 2.

Änderung wurde ein Sondergebiet „Wohnen und Fremdenverkehr" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet „Wohnen und Fremdenverkehr" soll gleichwertig dem Wohnen und fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen dienen. Zulässig sind:

- Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen
- Räume für freie Berufe

2.1) Festsetzungen

Mit der Änderung soll das Sondergebiet „Wohnen und Fremdenverkehr" 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 Kurgebiete 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 nutzungsgemischtes 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, Urt. vom 18.9.2014 – 1 KN 123/12; OVG Lüneburg Urt. 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. 5 „Schipperweg" 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 „Wohnen und Fremdenverkehr" 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 Sondergebiet 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 vorgesehenen sind.

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, nicht an der Zulässigkeit der Nutzungen.

2.2) Flächenbilanz

Die 3. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

2.3) Erschließung

Aus der 3. 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, Juli 2018

ausgefertigt am: 16.10.2018

GEMEINDE BREEGE
LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN

A. Vetterick
Bürgermeister

Anlage zur Begründung: Übersichtsplan Geltungsbereich

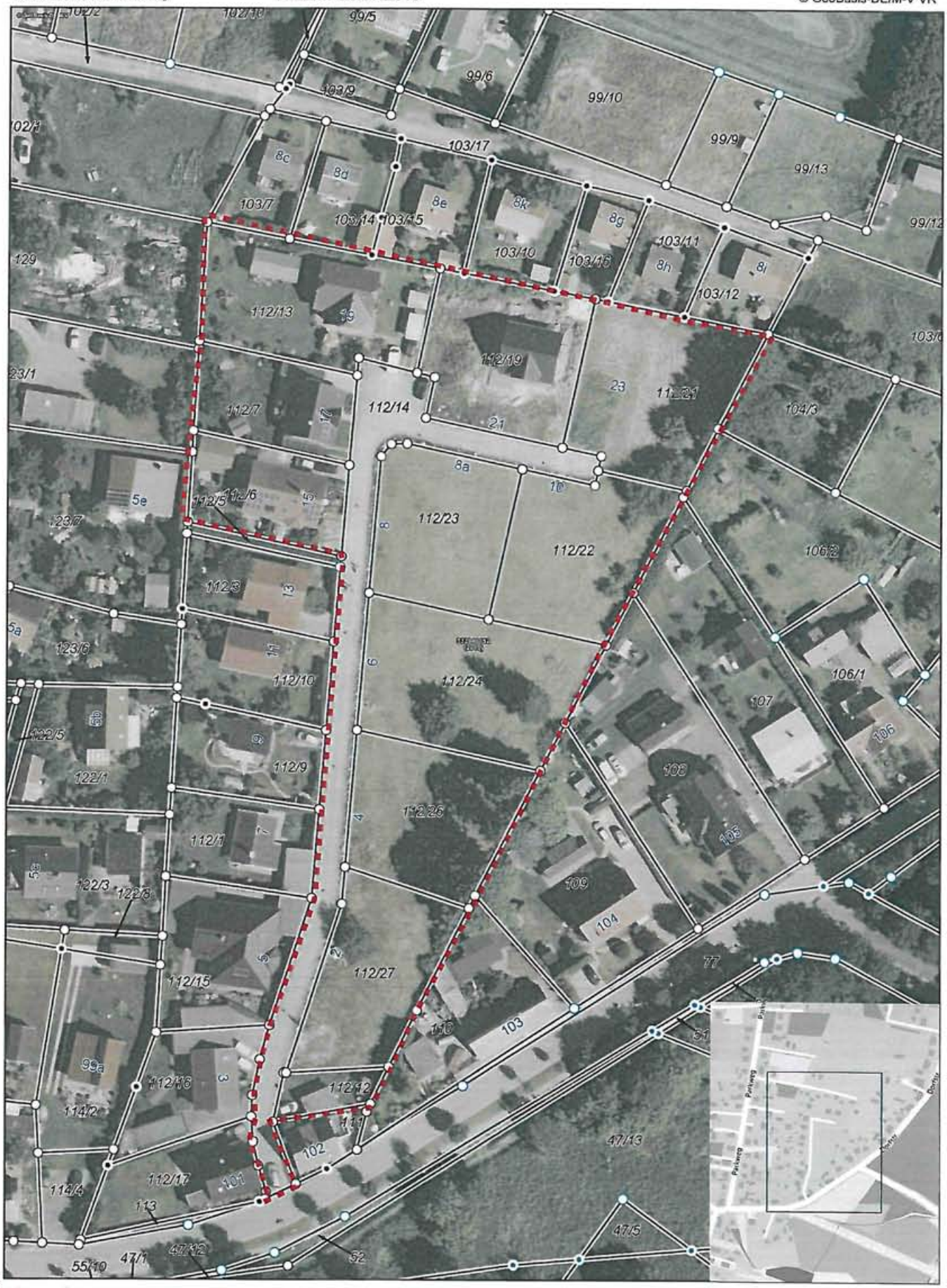
Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

Datum: 26.07.2018

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Breege (132908)
Flur: 2
Maßstab dieses Auszugs: 1: 1000

Anlage 1 zur Begründung

Bearbeiter: Rödel