

**lars hertelt |**  
Stadtplanung und Architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

## **Gemeinde Ostseebad Sellin**

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans  
mit örtlichen Bauvorschriften

### **Nr. 2D „Neuer Weg“**

Offenlage

(§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Sellin

über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2D "Neuer Weg".

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2D " Neuer Weg " erlassen.

## § 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Sellin umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Sellin in der Fassung vom 01.08.2007. Der Geltungsbereich umfasst damit die folgenden Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Jagdschloss: 292/143, 292/145 bis 292/159, 292/163 teilweise, 292/164, 292/166 bis 292/170, 292/180, 292/185.

## § 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Sellin im Punkt 1.1) *Art der baulichen Nutzung 01.01 Allgemeine Wohngebiete* auf der Grundlage Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) neu gefasst: (Änderungen in kursiv, Streichungen als solche sichtbar).

Damit wird für das Plangebiet nur die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des inzwischen geänderten Baurechts (BauNVO<sub>2017</sub>) unter Wahrung des Gebietscharakters neu festgesetzt werden. Alle übrigen textlichen und plangraphischen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Ihr Rechtsbezug ist die BauNVO zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 15.07.2015.

### 1.1) Art der baulichen Nutzung

01.01 „Allgemeine Wohngebiete“, § 4 BauNVO.

**a) Allgemein zulässig sind:**

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

**b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

**- Räume, 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 im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr.1 BauNVO).**

**c) Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) Ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO) werden:**

**- 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, soweit sie nicht nach Ziffer 1.1. b) ausnahmsweise zugelassen sind,**

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

### **§ 3) Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... erfolgt.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... 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 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... 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. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

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

Ostseebad Sellin, den

Liedke  
Der Bürgermeister

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

Ostseebad Sellin, den

Liedke  
Der Bürgermeister

### **§ 4) In-Kraft-Treten**

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 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 ..... bis ..... 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Sellin tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Ostseebad Sellin, den

Liedke  
Der Bürgermeister

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2D „Neuer Weg“, Gemeinde Ostseebad Sellin

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
1.1) Umfang der Änderung.....	5
1.2) Übergeordnete Planungen .....	6
Grundsätze der Raumordnung .....	6
Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
1.3) Bestandsaufnahme .....	6
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>9</b>
2.1) Änderungsinhalt .....	9
2.2) Flächenbilanz .....	10
2.3) Erschließung .....	10
<b>3) Auswirkungen</b> .....	<b>11</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	11

### 1) Grundsätze / Ausgangslage

#### 1.1) Umfang der Änderung

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, 292/180, 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 (BauNVO<sub>2017</sub>) unter Wahrung des Gebietscharakters neu festgesetzt werden.

Alle übrigen textlichen und plangraphischen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten, so dass die Änderung als unselbständige Änderung und damit als reiner Textbau-

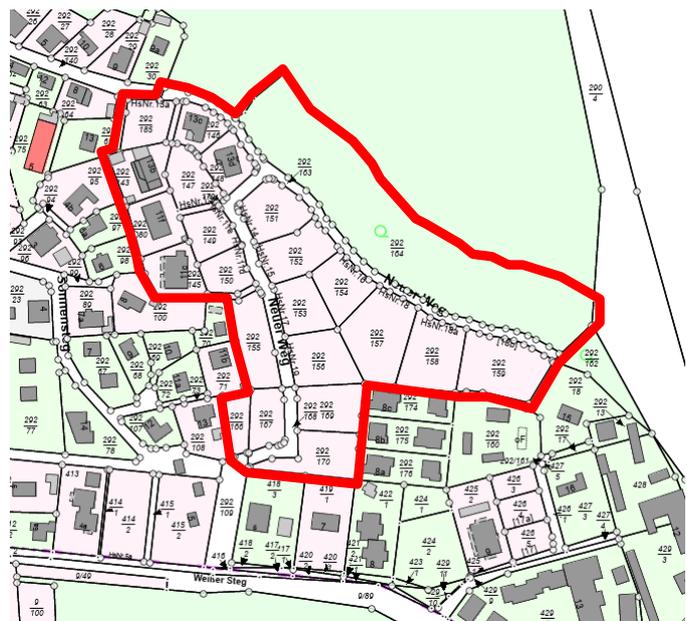


Abbildung 1: Geltungsbereich

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

## 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

Im bestandskräftigen 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.

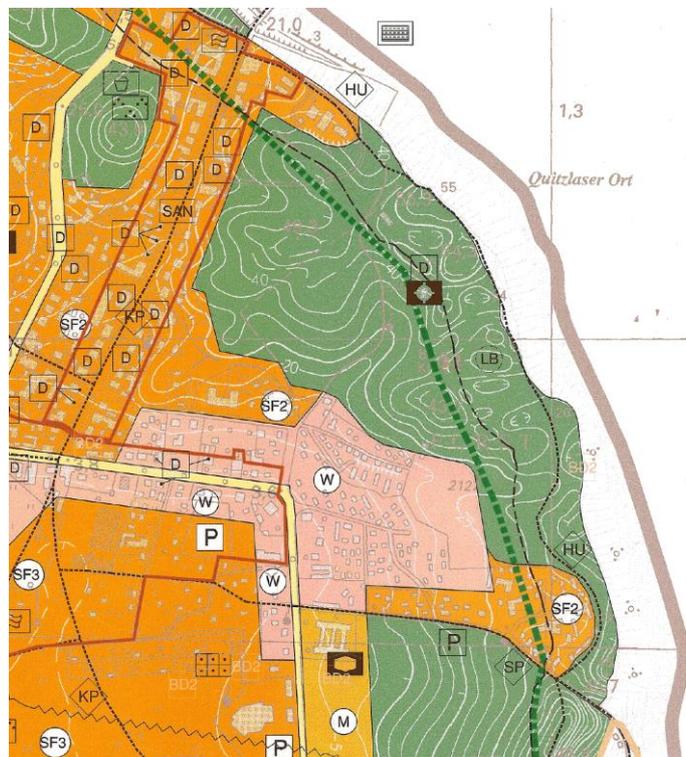


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Damit sind im Allgemeinen Wohngebiet nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO<sub>1990</sub> 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 Ver-

kehrflächen sowie der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 LBauO zu an den Geltungsbereich angrenzenden Baugrundstücken.

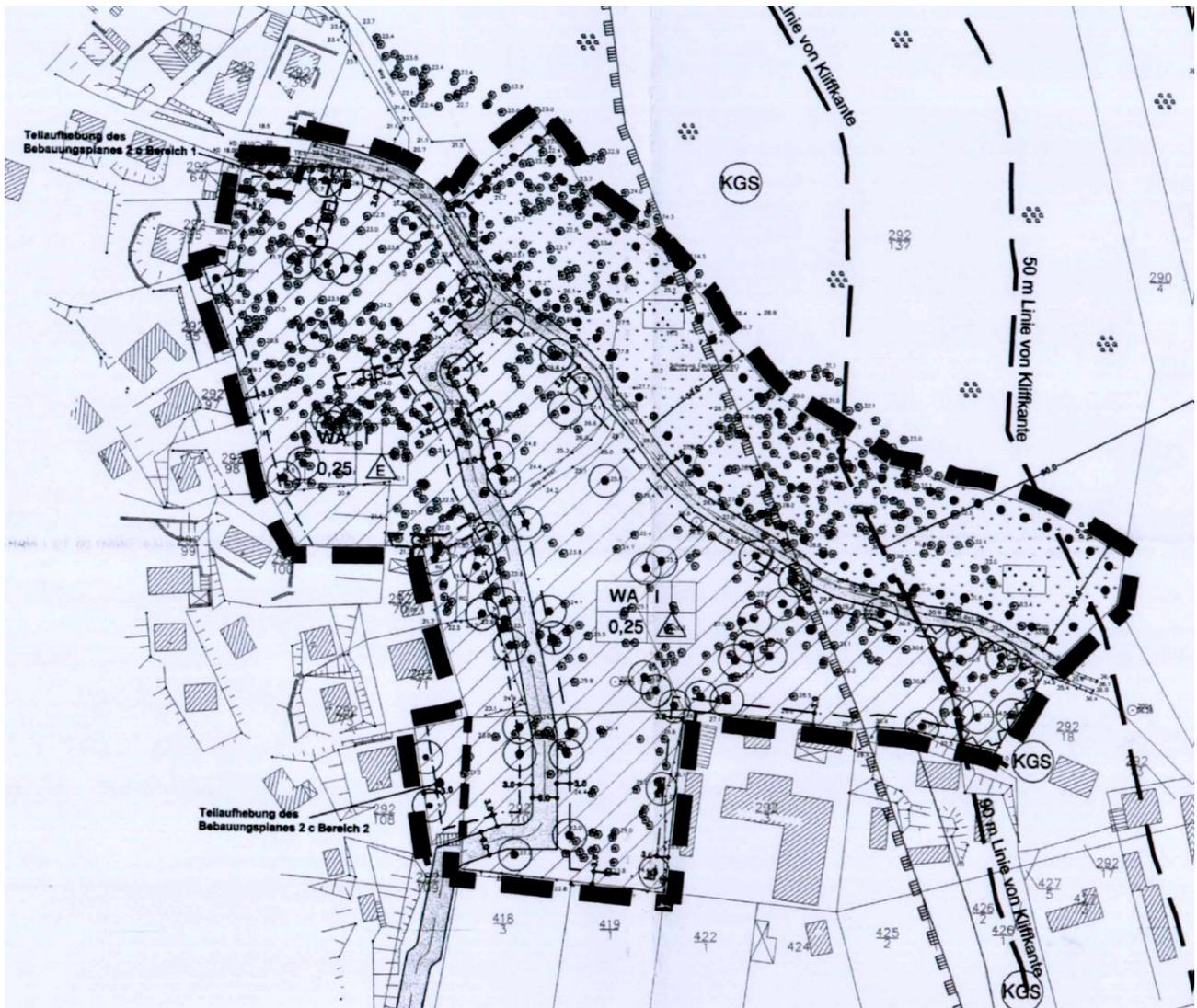


Abbildung 3: Planzeichnung Ursprungsplan, ohne Maßstab

Das Wohngebiet am Neuen Weg enthält 22 Bauplätze, die zu einem großen Teil seit Inkraft-Treten des Bebauungsplans bebaut wurden (vgl. Abbildung 4). Fünf Grundstücke sind derzeit noch unbebaut, für ein weiteres wurde Ende 2019 eine Bebauung angezeigt.

Bei der Umsetzung wurde die Frage nach der Einordnung einer Ferienwohnnutzung 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“).



Abbildung 4: Luftbild

Der Gemeinde wurden daraufhin folgende Nutzungen angezeigt:

- 11c: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (29.7.2011)
- 11d: Wohnhaus (15.6.2010)
- 11e: Wohnhaus mit Einliegerwohnung (24.6.2010)
- 11f: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (15.4.2010)
- 13a: Wohnhaus mit 1 Ferienwohnung (3.4.2009)
- 13b: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (17.11.2011)
- 13c: Wohnhaus (9.6.2010)
- 13d: Wohnhaus (23.11.2009)
- 13e: Wohnhaus mit 1 Ferienwohnung (10.5.2010)
- 14: Wohnhaus (15.3.2010)
- 15: Wohnhaus (20.8.2010)
- 16: Wohnhaus (21.10.2009)
- 17: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (19.12.2013)
- 18: Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen (23.6.2011)
- 18a: Wohnhaus (9.10.2014)
- 18b: Wohnhaus (20.12.2019)
- 19: Wohnhaus mit 1 Ferienwohnung (13.12.2010)

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.

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 erfolgen. Für die zum Zeitpunkt des In Kraft Tretrons der 1. Änderung bereits bestehenden Gebäude bzw. Nutzungen entstand durch die 1. Änderung eine materielle Rechtmäßigkeit.

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 BauNVO<sub>1990</sub> aufgestellt wurden, sind Ferienwohnungen nach 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 BauNVO<sub>1990</sub> durch die Gemeinde begründet werden.

Die auf der Grundlage der 1. Änderung entstandenen Gebäude haben indes Bestandsschutz.

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 BauNVO<sub>2017</sub> gilt heute zudem eine untergeordnete Ferienwohnnutzung auch in reinen oder allgemeinen Wohngebieten als mit der Gebietsart eines Wohngebiets verträglich (vgl. § 13a BauNVO).

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Änderungsinhalt

Mit der Änderung soll die allgemeine Gebietscharakteristik gewahrt bleiben.

Mit der Baurechtsnovelle 2017 wurde die Einordnung der Ferienwohnnutzung in die Systematik der typisierten Baugebiete nach §§ 2 bis 7 BauNVO grundlegend neu geregelt. § 13a BauNVO<sub>2017</sub> 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, d.h. bei gesichertem Vorwiegen der Wohnnutzung als die Gebietsart prägender Hauptnutzung, zugelassen werden. Dabei ist zwischen Ferienhäusern als eigenständigen Gebäuden (nicht störender Gewerbebetrieb) und Ferienwohnungen als untergeordneter Nutzung innerhalb eines ansonsten dauerhaft bewohnten Wohngebäudes (Beherbergungsbetrieb) zu unterscheiden.

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

Auch wenn die Änderung der BauNVO für Bebauungspläne damit für den Bebauungsplan 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).

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.o.) in die Abwägung einzubeziehen sind.

Grundsätzlich muss hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte zwischen Ferienhäusern als nicht störender Gewerbebetrieb einerseits und Ferienwohnungen aus 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.“

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 kleiner Beherbergungsbetrieb, d.h. bei baulicher Unterordnung unter eine im Gebäude ausgeübte Wohnnutzung, zugelassen werden. Seit dem späten 19. Jahrhundert kommen in den Ostseebädern an der rügenschene Küste gemischt genutzte Wohngebäude in nachbarschaftlich intakten Strukturen vor. Dachgeschoß oder „Sachsenkeller“, evtl. auch Nebengelasse 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.

Reine Ferienhäuser sollen auch zukünftig im Wohngebiet generell ausgeschlossen bleiben. Durch die unterbleibende dauerhafte Wohnnutzung 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.

Bewusst entscheidet sich die Gemeinde zudem für die Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebiets, d.h. eine Beschränkung der fremdenverkehrlichen Nebennutzung auf einzelne Fälle (ausnahmsweise Zulässigkeit). Anders als früher (in Zeiten allgemeiner wirtschaftlicher Knappheit) ist für viele Bewohner die touristische Vermietung vor dem Hintergrund gestiegenen 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.

Von der mit dem unter Ausnahmeverbehalt eröffneten Verbreiterung der Nutzungsmöglichkeiten werden alle Bewohner profitieren. Angesichts der bereits genehmigterweise vorhandenen Ferienwohnnutzung im Gebiet ist derzeit jedoch davon auszugehen, dass bei der Bebauung der derzeit noch unbebauten Grundstücke kurzfristig kaum weitere Ausnahmen erteilt werden können. Im Sinne lebensabschnittsbedingter Nutzungswechsel ist jedoch eine flexible Regelung angemessen, die von gelegentlichen Nutzungswechseln ausgeht.

## **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. Mit der Planung werden weder bisher zulässige Nutzungen ausgeschlossen noch der Nutzungsartenkatalog erheblich um neue Nutzungen erweitert. Im Zuge der Änderung neu berücksichtigt werden als ausnahmsweise zulässig lediglich Ferienwohnungen als baulich untergeordnete Nutzung innerhalb von Wohngebäuden (vgl. § 13a BauNVO).

Darüber hinaus ist der Gebietserhaltungsanspruch als privater Belang vorwiegend in der Abwägung zu berücksichtigen.

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 Freizeitwohnegelegenheiten 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 weit aus 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 auf das Modell des „eigentümergeleiteten Ferienwohnens“ beschränkt, d.h. die Begrenzung auf baulich untergeordnete, in Wohngebäude integrierte Ferienwohnungen und der Ausschluss von reinen Ferienhäusern. Bei einer mengenmäßigen Beschränkung (nur ausnahmsweise Zulässigkeit) sowie einer baulichen und funktionalen Integration des Ferienwohnens in Wohngebäude 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 eine Ferienwohnnutzung unmittelbar angrenzend an das Plangebiet angrenzt (vgl. Bebauungsplan Nr. 2C „Weißer Steg“ mit Sonstigem Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“), zum Anderen eine Ferienwohnnutzung auf Grundlage der 1. Änderung zwischen Oktober 2015 und November 2019 genehmigt werden konnte bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V angezeigt wurde und damit Bestandsschutz beansprucht.

Offensichtlich wird in einigen Gebäuden bereits derzeit eine Ferienwohnungsvermietung in einem über das von der Gemeinde für verträglich 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 2020