

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ortslage“ der Gemeinde Putgarten als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Planbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Ortslage“, in Kraft getreten mit Ablauf des 18.10.2007. Die Fläche des Plangebiets beläuft sich insgesamt auf knapp 12 ha.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

Abbau von Investitionshemmnissen, die im Zuge einer bundesweit uneinheitlichen Rechtsprechung bezüglich der Begriffe der BauNVO entstanden sind, Nachjustierung der zulässigen Nutzungen vor dem Hintergrund der fremdenverkehrswirtschaftlichen Ausrichtung der Gemeinde.

Durch das Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 wurde von der früheren Rechtsprechung vieler Oberlandesgerichte abgewichen (z.B. VGH München, Urt. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Urt. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89), so dass eine Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend der erklärten Planungsziele der Gemeinde derzeit nicht gesichert ist. Um die Vollzugsfähigkeit der Planung im Sinne der ursprünglichen Konzeption zu sichern, wird die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet vom Mischgebiet in ein sonstiges Sondergebiet geändert.

Zudem soll zu Punkt 1.1 der örtlichen Bauvorschriften redaktionell klargestellt werden, dass die Festsetzungen zur Dachgestaltung nur für die Dächer von Hauptgebäuden gelten. Sämtliche übrigen Festsetzungen, mithin auch die Ausweisung zum Maß der baulichen Nutzung sowie die plangrafische Festlegung zu Grün- und Verkehrsflächen, werden unverändert übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Ortslage“ liegt gemäß wirksamen Flächennutzungsplan in einem Bereich mit gemischter Baufläche. Angesichts der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald entspricht diese Ausweisung derzeit nicht der tatsächlichen Gebietscharakteristik, da Ferienwohnungen in Mischgebieten unzulässig wären. Die Ortslage entspräche damit keinem der in der BauNVO normierten Baugebiete. Mit der Änderung wird der tatsächlichen Nutzung Rechnung getragen.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ wird wie bisher ein breites Nutzungsspektrum berücksichtigt, das der im Ort vorhandenen, historisch gewachsenen Nutzungsmischung entspricht. Im Detail wird der Zulässigkeitskatalog vor dem Hintergrund der fremdenverkehrlichen Ausrichtung der örtlichen Wirtschaft neu justiert. In Abweichung vom frühen Katalog zulässiger Nutzungen werden die bisher regulär zulässigen Gewerbebetriebe auf die nicht störenden Gewerbebetriebe eingeschränkt. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude sind zukünftig nur noch ausnahmsweise zulässig. Neu aufgeführt werden zudem Gebäude für freie Berufe, da § 13 BauNVO auf Sondergebiete nach § 11 BauNVO nicht anwendbar ist.

Die Änderung berücksichtigt, dass die klassischen gewerblichen Nutzungen (Produktion, Handwerk) bislang nicht vorhanden sind und angesichts der touristischen Ausrichtung des Ortes auch zukünftig angesichts möglicher Konflikte mit dem Tourismus als Hauptwirtschaftszweig nur nachrangig entstehen dürfen. Die Dorfstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und weist ein hohes Fußgängeraufkommen auf, so dass kein gewerblicher Lieferverkehr in größerem Umfang stattfinden sollte. Die hohe Fußgängerfrequenz (Besucher von Kap Arkona) ist die wirtschaftliche Voraussetzung für die fremdenverkehrsorientierten Gewerbetreibenden (Handel, Kunsthandwerk, Gastronomie, touristische Dienstleistungen).

Mit der Neufestsetzung wird darüber hinaus Rechtssicherheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen erreicht, da diese im Nutzungsartenkatalog des § 6 BauNVO nicht ausdrücklich aufgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen vom Landkreis Vorpommern-Rügen und vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Greifswald ZWAR abgegeben worden, die teilweise berücksichtigt wurden. Von Bürgern gingen 2 Stellungnahmen ein, die nicht berücksichtigt wurden.