

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Nord“ der Gemeinde Wiek in einen einfachen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht

Die 2. Änderung erstreckt sich auf den gesamten Bereich der im Ursprungsplan ausgewiesenen privaten Baugrundstücke. Mit der Änderung wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ersatzlos aufgehoben. Damit handelt es sich zukünftig um einen einfachen Bebauungsplan. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt ergänzend das Einfügegebot des § 34 BauGB.

Angesichts der erheblichen Ungenauigkeit der ursprünglichen Planzeichnung wurden ergänzend die Abgrenzung der privaten Baugrundstücke sowie die daraus abgeleitete Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen mit im Wesentlichen einheitlich 5,0 m Abstand zur vor-deren und rückwärtigen Grundstücksgrenze) redaktionell auf den Bestand hin angepasst.

Alle übrigen Festlegungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung wurden beibehalten. Die textlichen Festsetzungen gelten mit Ausnahme der bezugslos gewordenen Festlegungen zum Allgemeinen Wohngebiet unverändert fort.

Durch die Änderung entstehen keine zusätzlichen Baugrundstücke.

Das Plangebiet wurde seit In-Kraft-Treten des ursprünglichen Bebauungsplans am 07.04.1995 erschlossen und ist fast vollständig bebaut. Es entstanden Wohngebäude, die vorwiegend dem dauerhaften Wohnen, in einigen Fällen jedoch auch einer Ferienwohnnutzung dienen. Dabei wurden Ferienwohnungen entweder als Beherbergungsbetriebe bzw. diesen gleichgestellt oder als nicht störende Gewerbebetriebe eingeschätzt und konnten daher zurecht in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO untergeordnet zugelassen werden. Mit Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 entstand jedoch im Land M-V eine neue, von der bisher bundesweit praktizierten Praxis (z.B. VGH München, Urt. v. 03.08.2000 – 1B98.3122); VGH Kassel, Urt. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89) abweichende Rechtslage, nach der "reine" Ferienwohnungen in anderen als Sondergebieten generell unzulässig sind.

Durch die Aufhebung der Festlegung der Art der baulichen Nutzung will die Gemeinde verhindern, dass eine bisher faktisch genehmigungsfähige, sich städtebaulich konfliktfrei integrierende Nutzung zukünftig unzulässig wird.

Allgemein sind Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, einer Planung nicht zuzurechnen. Insofern sind hier 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

Es wurde das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt, da der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche nicht erreicht wird.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme mit Hinweisen vom Landkreis Vorpommern-Rügen abgegeben worden. Die Stellungnahme des Landkreises wurde teilweise berücksichtigt.

Da das Plangebiet bebaut ist, und Planungsziel ist, dass eine bisher faktisch genehmigungsfähige, sich städtebaulich konfliktfrei integrierende, aber durch ein Urteil des OVG Greifswald für unzulässig erklärte Nutzung weiterhin zulässig bleibt, ist eine Alternative zur Planung nicht erkennbar.