Amt Bad Doberan-Land
- Der Amtsvorsteher -
Kammerhof 3
18209 Bad Doberan

Beglaubigter Auszug der öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung Wittenbeck vom 24.01.2023

7.2 **Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Wittenbeck für das Gebiet am Mühlenweg - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Vorlage: VO/GVW/1690/2023

Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Wittenbeck für das Gebiet am Mühlenweg als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck hat in ihrer Sitzung am 02.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 gefasst. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Strukturen und zur Sicherung der Dauerwohnnutzung aufgestellt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung wurde im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf beteiligt. Die Planunterlagen wurden um die vorgetragenen Belange ergänzt.

Für die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde eine detaillierte Bestandsermittlung der vorhandenen baulichen Nutzungen im Plangebiet durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden die textlichen Festsetzungen insbesondere zur Sicherung des genehmigten Bestandes ergänzt.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO berücksichtigt werden. Hierzu gehören sowohl das im Bestand vorhandene Hotel als Betriebsform des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO. Das vorhandene Hotel als Betriebsform des Beherbergungsgewerbes ist im Bestand vorhanden und unterliegt dem Bestandschutz und gehört zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes.

Zu den im Bestand vorhandenen Ferienwohnungen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes trifft die Gemeinde differenzierende Festsetzungen. Der Sicherung der Wohnfunktion wird gegenüber der touristischen Nutzung der Vorrang eingeräumt. Ferienwohnungen sollen nur in einem geringen Umfang und unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Gemeinde macht hier von der Einschränkung Gebrauch, dass Ferienwohnungen und Fremdenzimmer nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie sich gegenüber der vorherrschenden Hauptnutzung baulich unterordnen. Hierbei wird auf die Einliegerwohnung abgestellt, die in einem ansonsten dauerhaft genutzten Wohngebäude i.d.R. eine untergeordnete Bedeutung gegenüber der Dauerwohnnutzung einnimmt. Die Nutzung eines Hauptgebäudes ausschließlich bzw. überwiegend als Ferienwohnung ist mit den getroffenen Festsetzungen in dem Bebauungsplan somit ausgeschlossen. Für baugenehmigte Nutzungen, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen wurden Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen, um eine angemessene Nutzungsmöglichkeit auch in Zukunft zu sichern.

Wie bereits innerhalb der bebauten Ortslage beginnend, erfolgt eine schleichende Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnungen oder durch Zweitwohnungen für die Nutzung zu Freizeitwohnzwecken. Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohnungen und Zweitwohnungen (Nebenwohnungen) besteht ein erkennbarer Regelungsbedarf, der somit auch den Ausschluss von Zweitwohnungen begründet.

Die Gemeinde Wittenbeck stellt diesen einfachen Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung auf. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber der beginnenden Umstrukturierung in ein touristisches Feriengebiet gesichert werden. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Wohnnutzung sichert und diese auch vor größeren Störungen und Immissionskonflikten schützt. Die alleinige Regelung der Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bedeutet keine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation. Diese Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich, um die Planungsziele der Gemeinde zu erreichen. Es wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet, sodass sich der Zulässigkeitsmaßstab dieser Festsetzungen nicht verändert und sich weiterhin nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Vorhandene Entwicklungsspielräume bleiben mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes erhalten. Der Beherbergungsbetrieb mit Ausrichtung zur „Straße zur Kühlung“ stellt hier einen maßstabssprengenden Baukörper dar und soll keine Vorbildwirkung entfalten.

Beschluss:

1. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet am Mühlenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), begrenzt:
   - im Norden: durch das bebaute Grundstück an der Straße zur Kühlung Haus Nr. 13/13A und die zugehörigen Grundstücksflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft,
   - im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Mühlenweg Nr. 5, 6, 7, 8 und 9 und die daran angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft,
   - im Süden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Mühlenweg Nr. 9, 10, 11, 12, 13 und 14 und die daran angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft sowie das bebaute Grundstück Waldstraße Nr. 12,

- im Westen: durch die Straße zur Kühlung

und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Wittenbeck deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Anlagen:

- Planzeichnung Teil (A) Planstand Entwurf
- Textliche Festsetzungen im Text Teil-B Planstand Entwurf
- Begründung Planstand Entwurf

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	6
davon gewählt:	6
davon anwesend:	5
Ja- Stimmen:	5
Nein- Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Bemerkung:
Auf Grund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung sind keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges, die Angaben über die Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.
Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.
Hiermit wird bestätigt, dass der „Beglaubigte Auszug" vom 25.01.2023, mit der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung vom 24.01.2023 übereinstimmt.

Wolter
Sachbearbeiterin

AMT BAD DOBERAN-LAND – LANDKREIS ROSTOCK – Siegel –

Ausdruck vom: 25.01.2023