

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 23 „Alte Bäckerei“ in einen einfachen Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen Feuerwehr und ehemaliger Bäckerei Schattschneider an der Dorfstraße in Breege.

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan setzte ein Mischgebiet fest. In dessen Begründung heißt es: *Angesichts der in der näheren Umgebung bestehenden Nutzungsmischung wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO gefasst. Im näheren Umfeld befinden sich neben Wohngebäuden vor allem Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen.....* In der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes 23 in einen einfachen Bebauungsplan wird ausgeführt: *Der Bereich ist durch die Umgebung hinreichend geprägt; dabei entspricht die Nutzungsart n der Umgebung nach der derzeitigen Rechtsprechung des OVG Greifswald angesichts der weiten Verbreitung des Ferienwohnens keinem der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO.*

Mit der Festlegung als Mischgebiet wurde zwar eine große Bandbreite an Nutzungen zugelassen; Ferienwohnungen blieben jedoch nach derzeitigem Rechtsverständnis ausgeschlossen. Diese Benachteiligung gegenüber der Umgebung wurde von der Gemeinde nicht gewollt und ist auch städtebaulichen nicht begründbar.

Aus diesem Grunde wurde die Änderung in einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung der Nutzungsart durchgeführt; die anderen städtebaulichen Ziele wie klare rückwärtige Abgrenzung der Ortslage mit festgesetzter Ortsrandeingrünung und städtebauliche Sicherung und Ordnung des Ortsbilds bleiben bestehen. Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden baulichen Nutzung der Grundstücke und der Tatsache, dass das Gebiet überwiegend bereits bebaut ist, wurde ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Es ist nicht absehbar, dass Anlagen errichtet werden können, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 59 LBauO M-V i.V.m. Landes-UVP-Gesetz).

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

Aufgrund des aktuellen Urteils des OVG Greifswalds zu Ferienwohnungen in Baugebietes nach der BauNVO gab es keine Alternative zur Planung.