

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498

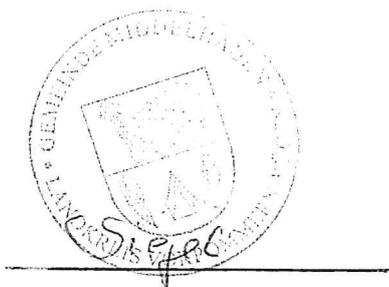
www.stadt-landschaft-region.de  
stralsund@stadt-landschaft-region.de

# 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/1997 „Historischer Dorfkern Alt Reddevitz“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

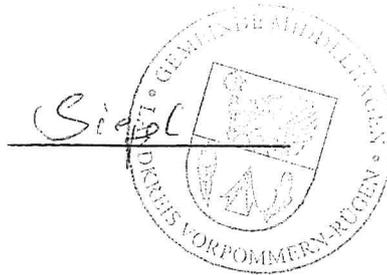
## Gemeinde Middelhagen

### Satzungsexemplar



  
Klaus  
Bürgen  
Bürgermeister

# Begründung



  
Klesow  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

1)_Toc408922389 Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.2) Planungsziele.....	2
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen .....	3
1.4) Bestandsaufnahme .....	4
2) Städtebauliche Planung .....	4
2.1) Nutzungskonzept .....	4
2.2) Flächenbilanz .....	6
2.3) Erschließung .....	6
3) Auswirkungen .....	6
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	6
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	8

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung, erstreckt sich jedoch nur auf die Festlegung zur Art der baulichen Nutzung. Statt des Mischgebiets wird ein Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“, statt des Allgemeinen Wohngebiets wird ein Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ ausgewiesen.

Alle übrigen Festsetzungen, darunter auch die Abgrenzung der Baugebiete untereinander sowie gegenüber Flächen anderer Nutzungsart, die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise, werden unverändert beibehalten.

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, wird die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 13.022 qm bei einer Baugebietsfläche von insgesamt 53.210 qm bleibt der Bebauungsplan unterhalb der Schwelle des § 13a (1) Satz Nr. 1 BauGB von 20.000 qm.

### 1.2) Planungsziele

Mit der Planung soll das ursprüngliche Planungsziel vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung gesichert werden. Nach Begründung des Ursprungsplans war die „Entwicklung sowohl als Wohnort wie auch entsprechend der Bedeutung des Tourismus als Ferienort“ angestrebt.

Ursprünglich war die Gemeinde davonausgegangen, dass Ferienwohnungen – sei es, weil sie den Beherbergungsbetrieben gleichgestellt oder als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen sind - in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise und in Mischgebieten regulär zulässig sind. Dabei konnte sich die Gemeinde auf zahlreiche Urteile stützen (z.B. VGH München, Ur. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Ur. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89). Damit bestand für die

Gemeinde auch die Möglichkeit, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 1(6) BauNVO ergänzend zu steuern. Dieser Rechtsauffassung folgte seinerzeit auch der Landkreis als Genehmigungsbehörde des Bebauungsplans (AZ 01322-01-30), wenn er die Festsetzung von MI- und WA-Gebieten für einen Ferienort bestätigte.

Durch das Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 entstand für das Land Mecklenburg-Vorpommern eine neue Rechtslage, nach der Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohn- ebenso wie in Mischgebieten nicht mehr zugelassen werden können. "Reine" Ferienwohnungen sind nach Auffassung des OVG Greifswald in anderen als Sondergebieten generell unzulässig. Dabei wurde ausdrücklich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 12.12.2013 - 1 LA 123/13 verwiesen, wonach Gemeinden bei Sondergebieten die Begriffe der BauNVO abweichend definieren können.

Zur Sicherung der ursprünglichen Planungsziele werden daher für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet jeweils eigene, den bisherigen Gebietscharakter aufnehmende Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Dabei soll an der generellen Zulässigkeit des Ferienwohnens festgehalten werden, nicht zuletzt da die private Fremdenvermietung in der Küstenregion eine lange Tradition hat. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei (Gewinnerzielungsabsicht). Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).

Früher bestand die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, angesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) handelt es sich heute häufig aber um möblierte Einliegerwohnungen mit eigenem Bad und Kochgelegenheit. Die Räume sind je nach Betreiber buchbar mit unterschiedlichen Angeboten (z.B. mit Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Leihfahrrädern) häufig mit einer Mindestbelegungsdauer von nur drei Übernachtungen.

Zwar stellt das Vermieten von sogenannten Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO dar, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das rechtfertigt jedoch nicht den Schluss, Wohnungen mit Fremdenbeherbergung könnten nicht städtebaulich verträglich in eine Gemengelage aus Wohnen und anderen, zumeist fremdenverkehrsbezogenen gewerblichen Nutzungen integriert werden (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12).

### 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

#### 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen stellt in Übereinstimmung mit den bisherigen Planungsinhalten für das Plangebiet Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete dar.

Angesichts der vorhandenen Ferienwohnung entspricht diese Darstellung nicht der ausgeübten Nutzung. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

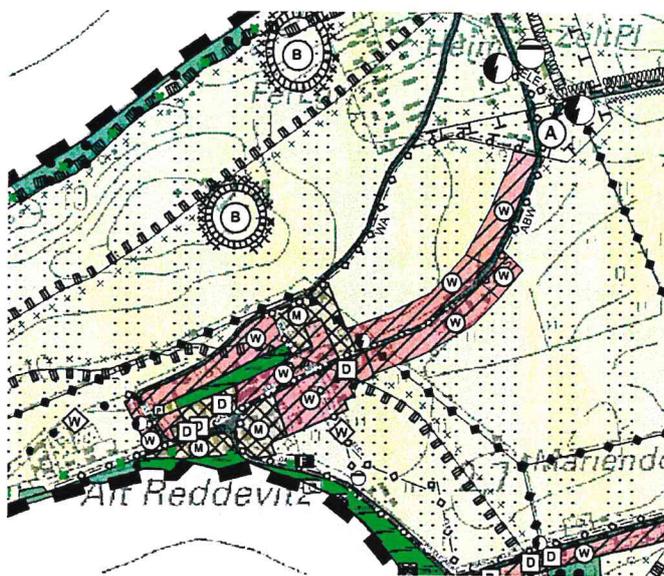


Abbildung 1: F-Plan Ausschnitt unmaßstäblich

## **1.4) Bestandsaufnahme**

### **1.4.1) Aktuelle Nutzungen im Plangebiet**

Beim Plangebiet handelt es sich um große Bereiche der Ortslage Alt Reddevitz. Die Baugebietsflächen im Plangebiet sind vollständig bebaut. Es besteht allgemein eine Gemengelage aus Wohnungen mit vorwiegend fremdenverkehrlichen Nutzungen (Gaststätten, Beherbergung, Ferienwohnungen, touristische Dienstleistungen), wobei sich im historischen Kern (bisher Mischgebiet) das Wohnen vor allem mit gewerblichen Nutzungen, am Rand (bisher Allgemeines Wohngebiet) eher mit Ferienwohnen mischt.

Im Plangebiet finden sich unter den 40 Hausnummern (Nr. 6 bis 31, teilw. mit Buchstaben) 26 Einträge zu Feriennutzungen sowie 32 Einträge zu Wohnungen, wobei die Zahl der Einträge im früheren MI-Gebiet mit 11 Feriennutzungen zu 11 Wohnungen ausgeglichen ist und nur in den früheren WA-Gebieten ein gewisses Vorwiegen der Wohnungen zu konstatieren ist. Hinsichtlich der Nutzer überwiegen in allen Teilbereichen die Feriengäste (ehem. MI: 31 Einwohner zu 218 Betten; ehem. WA: 55 Einwohner zu 163 Betten).

### **1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Das Plangebiet liegt wie das gesamte bebaute Gemeindegebiet von Middelhagen vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

Die Ortslage Alt Reddevitz liegt als Insel allseitig, zum Teil eng umschlossen vom EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die Wasserfläche des Boddens ist zudem als FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ unter der Nummer DE 1747-301 ausgewiesen.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Im Anschluss an die bisherige Ausweisung als Mischgebiet (zentraler Bereich) und Allgemeines Wohngebiet sowie angesichts der bestehenden Nutzungen werden hinsichtlich der Nutzung zwei Bereiche unterschieden:

#### **2.1.1) sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ (bisher allgemeines Wohngebiet)**

Der bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Teil des Plangebiets wird neu als sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ (SO 1) ausgewiesen. Vergleichbar der ursprünglichen Konzeption soll der Nutzungsschwerpunkt hier auch zukünftig auf (Dauer)Wohnen liegen, ergänzt um kleinteilige Beherbergung unter Einschluss einer regionaltypischen privaten Fremdenvermietung von Ferienwohnungen.

Im Ursprungsplan waren diese Bereiche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, da dies der allgemeinen intendierten Zweckbestimmung (vorwiegend Wohnen) entspricht. Gemäß des ursprünglichen Nutzungsartenkatalogs waren neben Wohngebäuden mit höchstens 2 Wohnungen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Neben den Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen für die Verwaltung ausnahmsweise zulässig. Ferienwohnung bzw. Ferierzimmer sollten ergänzend in Wohngebäuden zulässig sein, sofern nur eine Wohnung realisiert wird.

Auch zukünftig soll das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vermietung von Fremdenzimmern und Ferienwohnungen muss als Möglichkeit, der ortsansässigen Bevölkerung eine an-

gemessene finanzielle Teilnahme an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu eröffnen, jedoch ausdrücklich als untergeordnete gewerbliche (gewinnorientierte) Nebennutzung zugelassen werden. Der generelle Ausschluss von Ferienwohnungen bei gleichzeitig ausnahmsweiser Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben (Fremdenzimmer) wäre eine städtebaulich ungerechtfertigte und daher unzulässige Benachteiligung der Ferienwohnungen.

Der Nutzungsartenkatalog für das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ nimmt die ursprünglichen Nutzungen auf. Abweichend werden die Beherbergungsbetriebe auf kleine Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 3 BauNVO eingeschränkt, um den Charakter des kleinteilig strukturierten Gebiets zu sichern.

Besonderes Augenmerk muss dabei auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und aus dem Gebiet herausgedrängt werden.

Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit touristischer Nutzungen würde ein Windhundrennen beginnen, wodurch die späteren Antragsteller benachteiligt würden, da nach Erreichen eines den Gebietscharakter gefährdenden Anteils an Ferienwohnungen keine weiteren Ausnahmen mehr genehmigt werden könnten. Es ist darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in den Wohngebäuden auch zukünftig für alle in einem angemessenen Umfang zulässig bleibt, da diese - wie oben ausgeführt – für bewohnte Siedlungsbereiche regionaltypisch ist und einen wichtigen Beitrag zum Haushaltseinkommen der ortsansässigen Bewohner leistet.

Wie bisher soll daher eine Ferienwohnung in Zweifamilienwohngebäuden allgemein zulässig sein. Weitere Ferienwohnungen können nur im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

Ergänzt wird die Festlegung wie bisher um die Beschränkung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser. Damit soll (unabhängig von einer eventuell touristischen Nutzung einer der beiden Wohnungen) der bisherige Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet auch für die Zukunft gesichert werden. Nach OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12 erfasst die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auch touristisch als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen.

Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementshäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Verkehr, aber auch mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Damit würde der Charakter des Eigenheimgebiets verlorengehen, zudem könnten neue nachbarliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden (z.B. größere Stellplatzanlagen gewerblicher Nutzungen angrenzend an die Ruhebereiche der bestehenden Wohngebäude).

### **2.1.2) sonstiges Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ (bisher Mischgebiet)**

Der zentrale, bisher als Mischgebiet ausgewiesene Bereich wird als sonstiges Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ (SO 2) festgesetzt. Das Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ soll qualitativ gleichwertig touristischen Nutzungen und der Wohnnutzung dienen. Damit wird der grundsätzliche Anspruch der Mischgebiete auf gleichberechtigte Mischung verschiedener Nutzungen aufgenommen (Gemengelage).

Gemäß Ursprungsplan ist eine qualitativ gleichberechtigte Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig. Ausgeschlossen aus dem Nutzungsartenkatalog des § 6 BauNVO bleiben lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Der Nutzungsartenkatalog des Sondergebiets nimmt die ursprüngliche Konzeption auf und berücksichtigt die bisher zulässigen Nutzungsarten mit Ausnahme der Geschäfts- und Bürogebäude. Sonstige Gewerbebetriebe werden vor allem als fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen nachgefragt werden (Fahrradverleih, Hausmeisterservice, Vermietungsgewerbe).

Nach dem aktuellen Urteil des OVG Lüneburg (Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12) entspricht die Mischung von Wohnen und Tourismus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ungeachtet ob die Unterkunft in Beherbergungsbetrieben oder in Ferienwohnungen stattfindet.

Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) und Wohnungen wird der Charakter eines Mischgebiets jedoch regel-

mäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995).

## 2.2) Flächenbilanz

Das Plangebiet ist bebaut. Die Planung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus. Insgesamt werden 53.210 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 13.022 qm überplant.

Nutzung	Größe	GRZ	Zulässige Grundfläche	
SO „Wohnen mit Beherbergung“	36.900 qm	0,2	7.380 qm	
SO „Tourismus und Wohnen“	5.295 qm	0,2	1.059 qm	
	6.755 qm	0,3	2.027 qm	
	4.260 qm	0,6	2.556 qm	
<b>Summe</b>	<b>53.210 qm</b>		<b>13.022 qm</b>	

## 2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und medientechnisch erschlossen. Da sich die Änderung nicht auf das Maß der baulichen Nutzung erstreckt, ergeben sich keine geänderten Anforderungen an die Erschließung.

# 3) Auswirkungen

## 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- ⤴ Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung der Ortslage entsprechend der Planungsziele des Ursprungsplans in geordnete Bahnen gelenkt werden.
- ⤴ Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts des bestehenden Baurechts sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Die Planung dient der Innenentwicklung. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zusätzliche Eingriffe werden durch die Planung nicht verursacht, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert belassen wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. Berücksichtigung bestehender Bau- und Nutzungsrechte nach § 30 BauGB, Erhalt des Bodenwerts) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB werden bei der Festlegung der Nutzungsartenkataloge der beiden Sondergebiete die bisher zulässigen Nutzungen berücksichtigt.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies gilt besonders in dem noch stärker durch Wohnnutzung geprägten Bereich des bisherigen Allgemeinen Wohngebiets. Im Rahmen der Abwägung sind den auf eine Ausweitung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen (Ferienvermietung) gerichteten Interessen folgende gegensätzliche private Belange entgegenzuhalten:

- Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets und Abwehr gegen Überhandnehmen gewerblicher bzw. fremdenverkehrlicher Nutzungen. Auch zukünftig muss das Entstehen bodenordnungsrechtlicher Spannungen, etwa durch ein Kippen des Gebietscharakters in Richtung eines reinen Ferienhausgebiets (Verlust der Wohnfunktion), ausgeschlossen bleiben.
- Ausschluss des Windhundprinzips, bei dem nur die schnellsten Antragsteller in den Genuss einer touristischen Vermietung kämen, was etwa bei einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit touristischer Nutzungen entstehen könnte.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Nutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert; gleichzeitig wird eine allgemeine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung für alle gesichert. Dies erscheint als abzuwägen gegenüber den unterschiedlichen Interessenlagen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die mit der Planänderung gesicherte Nutzung den ausdrücklich angegebenen Planungszielen des Ursprungsplans entspricht („Entwicklung sowohl als Wohnort wie auch entsprechend der Bedeutung des Tourismus als Ferienort“).

Erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste stellt privatrechtlich eine grundsätzlich bestimmungsgemäße Nutzung einer Wohnung dar und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

Diese Einschätzung entspricht der städtebaulichen Bewertung der Ferienwohnutzung, wenn reine Ferienhausgebiete nach DIN 18005 den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich ihrer immissionsrechtlichen Schutzwürdigkeit gleichgestellt werden.

Die Durchsetzung von Ruhezeiten z.B. gegenüber einzelnen rücksichtslosen Feriengästen ist dabei ein ordnungsrechtliches Problem. Wie viele Nachbarstreitigkeiten gerade auch in klassischen Wohngebieten belegen, bleibt menschliches Fehlverhalten dabei nicht auf Urlauber beschränkt.

Auch handelt es sich bei den vollständig bebauten Grundstücken in Alt-Reddevitz derzeit offensichtlich weder um MI- oder WA-Gebiete. Im Plangebiet finden sich unter den 40 Hausnummern (Nr. 6 bis 31, teilw. mit Buchstaben) 26 Einträge zu Feriennutzungen sowie 32 Einträge zu Wohnungen, wobei die Zahl der Einträge im früheren MI-Gebiet mit 11 Feriennutzungen zu 11 Wohnungen ausgeglichen ist und nur in den früheren WA-Gebieten ein gewisses Vorwiegen der Wohnungen zu konstatieren ist. Die Anzahl der Einträge ist jedoch nur zum Teil aussagekräftig, da hinsichtlich der Nutzer sowohl im früheren MI-Gebiet als auch im früheren WA-Gebiet die Feriengäste deutlich überwiegen:

	ehem. MI	ehem. WA	gesamt
Einwohner	31	55	86
Betten	218	163	381

Quelle: Melderegister / Angaben Kurverwaltung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Eigenart eines Gebiets auch nach der Zahl der Nutzer

bestimmt, mithin nach der Intensität der jeweiligen Nutzung. Das Niedersächsische OVG führt hierzu aus (Urt. v. 22.11.2013 - Az. 1 LA 49/13: „Ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets kann sich gleichermaßen aus einem übermäßig großen Anteil einer Nutzungsart an der Grundfläche des Baugebiets, aber auch aus anderen Umständen, z.B. auch aus einem Missverhältnis der Geschoßflächen oder der Zahl der eigenständigen gewerblichen Betriebe im Verhältnis zu den vorhandenen Wohngebäuden, oder auch erst aus mehreren solcher Merkmale zusammengenommen ergeben. Erforderlich ist stets eine Bewertung aller für eine quantitative Beurteilung in Frage kommenden tatsächlichen Umstände im einzelnen Fall .... In diesem Sinne bauplanungsrechtlich relevant ist auch die Bettenzahl.“

Ohne Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wäre daher von der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans auszugehen. In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans auf Grund einer Veränderung der zu Grunde liegenden tatsächlichen Verhältnisse funktionslos werden und außer Kraft treten können. Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG (grundlegend BVerwGE 54, 5 = NJW 1977, 2325; vgl. zuletzt BVerwG, NVwZ 2003, 749; BauR 2004, 1128 = BeckRS 2003, 24848) tritt eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Die Funktionslosigkeit ist dabei vor allem bei Veränderungen der tatsächlichen baulichen Entwicklung im Plangebiet angenommen worden.

Dabei ist es unerheblich, ob bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Art der baulichen Nutzung dem MI oder WA-Gebiet (zumindest in seiner heutigen Auslegung) nicht entsprochen haben oder ob die seit dem In-Kraft-Treten erfolgte bauliche Entwicklung - auch vor dem Hintergrund der erst seit Dezember 2013 eindeutig ausformulierten heutigen Rechtsauffassung – die Durchsetzung der festgesetzten Nutzungsart nicht mehr zulässt.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

#### **3.2.1) Allgemeines**

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen keine erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ↳ Anlagebedingt Auswirkungen sind angesichts der unveränderten Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Festsetzungen zur Grünordnung (Grünflächen, Erhaltungsgebote, von Bebauung freizuhaltende Bereiche) werden unverändert beibehalten.
- ↳ Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele nicht zu erwarten.
- ↳ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Das Gebiet ist auch ohne Planung bebaubar.

#### **3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Die Ortslage Alt Reddevitz liegt als Insel allseitig, zum Teil eng umschlossen vom EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“. Die Wasserfläche des Boddens ist zudem als FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ unter der Nummer DE 1747-301 ausgewiesen.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der FFH – RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Kriterium der Vorprüfung sind gemäß § 18 LNatG M-V und § 34 Abs. 1 BNatSchG die für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 – Gebietes und ihr möglicher Beeinträchtigungsgrad. Die Beeinträchtigung anderer, von den Erhaltungszielen bzw. Schutzzwecken nicht erfasster Biotope oder Arten, kann nicht zu einem negativen Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung führen.

Abschätzung der Eingriffswirkungen: Mögliche planungsbedingte Auswirkungen auf Natur- und Umwelt und damit auf die angrenzenden Schutzgebiete sind nicht zu erkennen (s.o.). Das Plangebiet ist vollständig bebaut; es besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Angesichts der unveränderten Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind anlagebedingte Auswirkungen ausgeschlossen.

Fazit: Da keine der Planung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen erkennbar sind, können auch ohne vertiefte Betrachtung des jeweiligen Schutzzwecks der beiden Gebiete keine Zweifel über die Verträglichkeit der Planung bestehen.

Middelhagen, Mai 2015