

# **Gemeinde Wittenbeck**

## **Begründung**

zur

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**

für das Gebiet

**-An der Ostsee-**

Entwurf / Mai 2019

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims

Schwerin

Begründung gem. § 9 (8) des Baugesetzbuches

## **I N H A L T**

### **1.0 Allgemeine Grundlagen**

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

### **2.0 Planungserfordernis und Planungsziel**

### **3.0 Überörtliche und örtliche Planung**

### **4.0 Planwerk und Planverfahren**

### **5.0 Art der baulichen Nutzung**

### **6.0 Vertrauensschaden und Anspruch auf Entschädigung**

### **7.0 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck hat in ihrer Sitzung am 21.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „An der Ostsee“ Wittenbeck zu ändern.

Der Planung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung.

### 1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

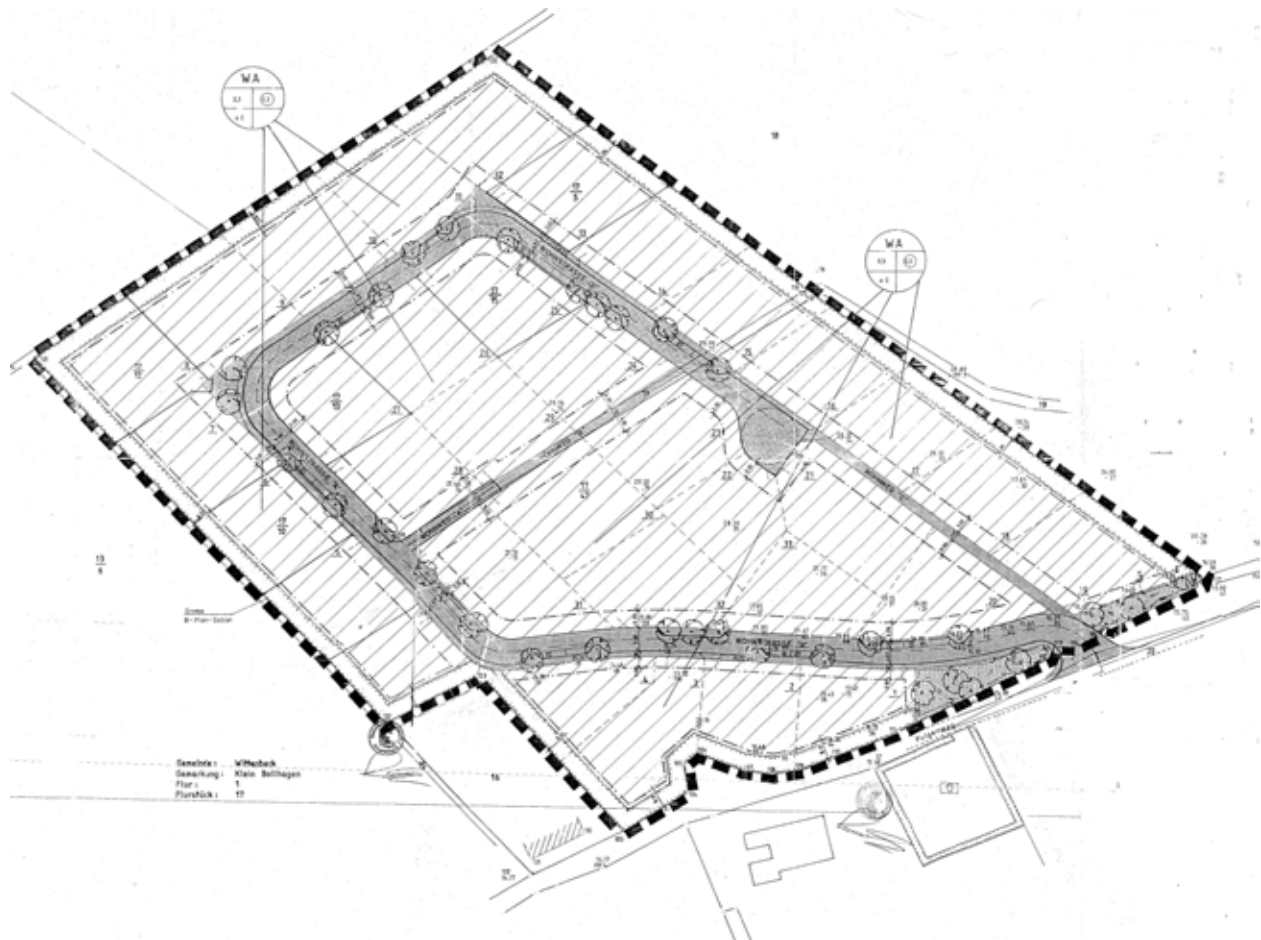
Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt im Ortsteil Klein Bollhagen, nördlich des Fulgenwegs, zwischen dem Ortsteil Wittenbeck und der Ostsee.

Übersichtsplan mit Darstellung der Lage (ohne Maßstab)



Es umfasst den Plangeltungsbereich des im Februar 1996 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung.

Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
(hier: Planzeichnung ohne Maßstab)



Inhalte des Bebauungsplanes aus 1996 (hier: Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise)

Der Bebauungsplan aus 1996 weist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Er lässt neben den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO zugleich die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 (hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe) als „allgemein zulässig“ zu. Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind zudem „ausnahmsweise zulässig“. Planungsrechtlich bedeutet dies, dass im gesamten Wohngebiet eine Art „Mischung“ der o. g. allgemein zulässigen Nutzungen stattfinden kann, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

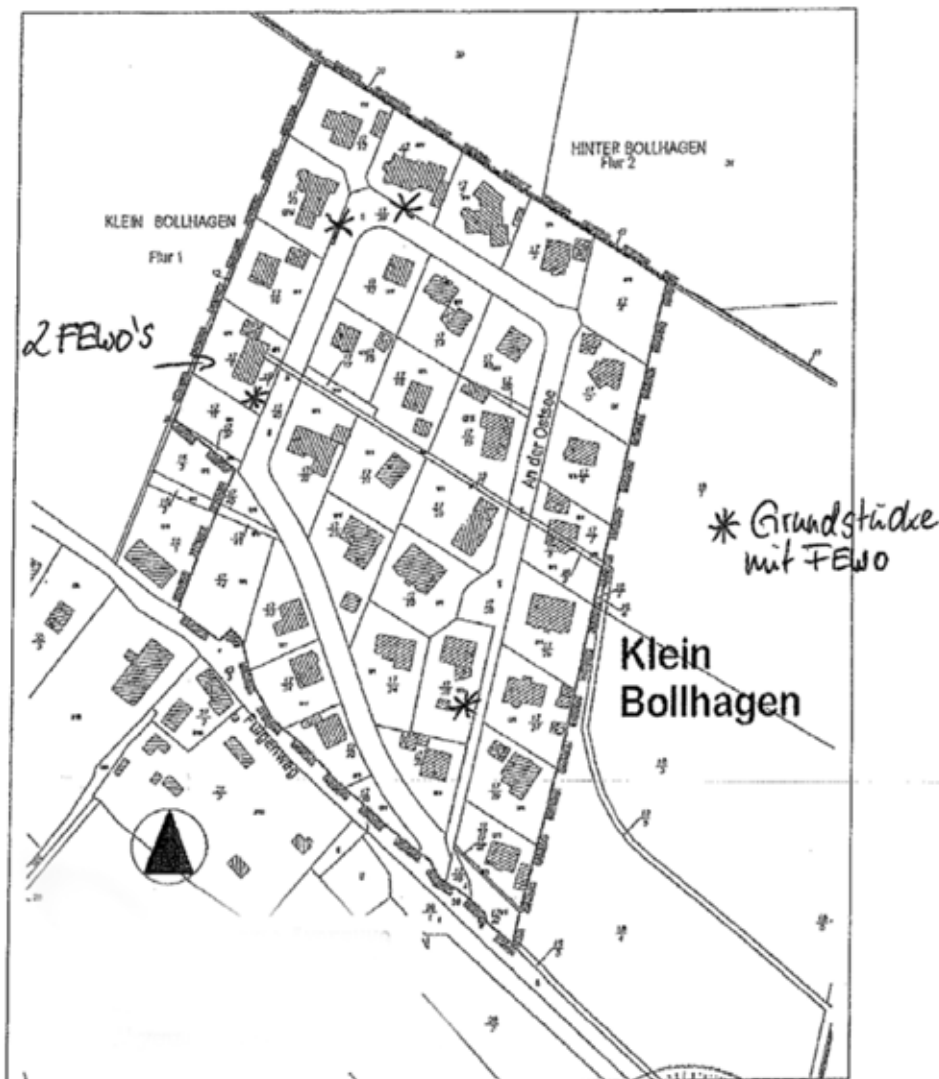
Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,3, ein Vollgeschoss sowie als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt.

Bestand (hier: Art der baulichen Nutzung)

De facto ist das – bis auf 3 Baugrundstücke - bereits vollständig bebaute Wohngebiet durch Wohngebäude in Form von Einzelgebäuden geprägt. Die Dauerwohnnutzung überwiegt deutlich.

Das Wohngebiet sieht sich allerdings auch mit gewerblich betriebenen Ferienwohnungen konfrontiert. Auf den Flurstücken 17/1, 17/9, 17/28 und 17/43 werden insgesamt 5 Ferienwohnungen betrieben. Auf den Flurstücken 17/1, 17/28 und 17/43 werden jeweils eine Ferienwohnung und auf dem Flurstück 17/9 zwei Ferienwohnungen angeboten.

Verteilung der Ferienwohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 1 (hier: Lageplan ohne Maßstab)



Die mit einer Ferienwohnnutzung „belegten“ 4 Baugrundstücke verfügen über einen Anteil von rd. 12 v. H. in Bezug auf die derzeit 34 Baugrundstücke im Plangebiet.

Die bereits eingetretene Standortverteilung der Ferienwohnnutzung folgt keinem geordneten Muster. Die Ferienwohnungen liegen „verstreut“ im Wohngebiet.

## 2.0 Planungserfordernis und Planungsziel

Die Gemeinde kann einen Bebauungsplan ändern, wenn sie damit vorhandene Strukturen bewahren und diese i. S. einer positiven planerischen Aussage sichern möchte. Dies wird mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung angestrebt.

Ziel der Planung ist es, das Gebiet für die Deckung des Wohnbedarfs zu sichern und die maßgeblich vorhandenen Strukturen des Wohngebietes zu bewahren.

Darauf basierend sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen auf die durch § 4 BauNVO vorgegebene, städtebauliche Rechtsposition einer Ausnahme zurückgeführt werden, um hier das verfolgte Planungsziel nachhaltig zu stützen. Zudem ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten bzw. der lagebedingten Eignung (hier: vorhandene Bebauung und eingetretene Parzellenstruktur sowie die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes) kein städtebaulich ableitbares Erfordernis bzw. Ziel, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in diesem Gebiet zuzulassen. Insofern sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht mehr zulässig sein.

Die Gemeinde verfolgt zudem das Ziel, in dem allgemeinen Wohngebiet die Zulässigkeit von Ferienwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend sowie entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zu regeln, da hier ein „Nutzungs- bzw. Umnutzungsdruck“ erkennbar ist. Dieser ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Plangebiet am Fulgenweg ländlich-idyllisch gelegen ist und sich damit eine Lagegunst für touristische Wohnzwecke nicht in Abrede stellen lässt. Die Gemeinde strebt, unter Berücksichtigung ihrer Zielsetzung, einen „untergeordneten Anteil“ an Ferienwohnungen im Plangebiet an. Eine deutliche Mischung von Dauer- und Ferienwohnungen ist nicht Planungsziel der Gemeinde und müsste ohnehin über ein entsprechendes Sondergebiet planungsrechtlich behandelt werden.

Für vor dem 13.05.2017 rechtskräftig gewordene Bebauungspläne richtet sich die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Entscheidend hierfür ist, ob die Gemeinde konkret auch Ferienwohnungen zum Regelungsgegenstand des Bebauungsplans (Planungswille) gemacht und über die Zu- oder Unzulässigkeit von Ferienwohnungen abschließend entschieden hat. In der vor dem 13.05.2017 rechtskräftig gewordenen Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind Ferienwohnungen kein konkreter Regelungsgegenstand. Insofern wird hier ein Regelungsbedarf im Sinne der gemeindlichen Zielsetzung offenkundig.

Darüber hinaus soll die vorhandene, prägende Bebauungsstruktur im Plangebiet mit Einzelhäusern (in offener Bauweise) bewahrt und die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im Sinne der Strukturhaltung auf zwei beschränkt werden.

### **3.0 Überörtliche und örtliche Planung**

#### Raumordnung

Raumordnerische Belange werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die Planung eine „klarstellende“ Wirkung auf Grundlage eines planungsrechtlich bereits ausgewiesenen, allgemeinen Wohngebietes entfaltet.

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenbeck stellt ein allgemeines Wohngebiet dar. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich weiterhin aus dieser Darstellung.

#### Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung ist im Rahmen der Überplanung von Bestandsstrukturen nicht erforderlich.

### **4.0 Planwerk und Planverfahren**

#### Textbebauungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird als so genannter Textbebauungsplan aufgestellt, d. h., es greifen hier ausschließlich textliche Änderungen. Die Planzeichnung (Teil A) wird nicht geändert, da es hierfür kein Erfordernis gibt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 behalten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 insofern ihre Gültigkeit, soweit diese nicht durch die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergänzt oder geändert werden.

Die Aufstellung eines Textbebauungsplans begründet sich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 wie folgt:

- Die 3. Änderung umfasst ausschließlich textliche Änderungen / Ergänzungen zwecks der Zulässigkeit von Nutzungsarten in dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet.
- Die Verkehrs- und Erschließungskonzeption bleibt durch Änderung des Bebauungsplanes unverändert.
- Die Ver- und Entsorgung zulässiger Bauvorhaben ist durch vorhandene Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Netze und Einrichtungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.
- Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 liegt der Löschwasserbedarf für Wohngebiet bei 48 cbm für eine Löschzeit von zwei Stunden. Die Sicherstellung des Grundschutzes sowie eine Löschwasserentnahmemöglichkeit in einer Entfernung von höchstens 300 m von den Gebäuden stellt eine Pflichtaufgabe der Gemeinde dar und wird von ihr regelkonform gewährleistet.

### Verfahren nach § 13a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die entsprechenden Voraussetzungen sind wie folgt gegeben:

- Maßnahme der Innenentwicklung  
Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient klarstellenden Maßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung.
- Zulässige Grundfläche  
Der Bebauungsplan lässt eine Größe der Grundfläche von rd. 14.500 qm - also weniger 20.000 qm - zu.
- Kumulierungsregelung  
Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit wohlmöglich ein „Normalverfahren“ zu umgehen.
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete  
Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) und ist bereits bebaut.
- Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)  
Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt.

Die Planaufstellung erfolgt entsprechend ohne Umweltprüfung.



## 5.0 Art der baulichen Nutzung

Der Ordnungsgeber hat in § 4 der BauNVO die zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet abschließend abgebildet und trennt diese zugleich in „allgemein und ausnahmsweise zulässig“ (so genannter Nutzungskatalog). Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die zulässigen Nutzungsarten auf Grundlage des § 1 der BauNVO differenzierend zu steuern (so genannte Feinsteuerung).

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde festgesetzt, dass neben den ohnehin allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO zugleich die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 (hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe) „allgemein zulässig“ sind. Begründet wurde dieses ehemals damit, dass (Zitat) „in dieser zentralen Lage Wittenbecks ein Wohngebiet entstehen kann, in dem neben Wohngebäuden auch Versorgungseinrichtungen ihren Standort finden. Voraussetzung für die Ansiedlung von gewerblichen und Dienstleistungseinrichtungen ist, dass durch sie das Wohnen nicht gestört wird.“

Nach planungsrechtlichen Grundsätzen ist allerdings mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets unvereinbar, wenn eine gebietsweite, allgemeine Aufwertung der in § 4 Absatz 3 BauNVO genannten Ausnahmefälle erfolgt. Es entsteht damit eine Gebietstypik, welche sich dem Baugebietstyp „Mischgebiet“ annähert. Diesen planungsrechtlichen Aspekt und die aktuelle Zielsetzung nimmt die Gemeinde zum Anlass, die damaligen Festsetzungen kritisch zu hinterfragen und neu zu bewerten.

### Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Auch aus heutiger Sicht kann man den bisherigen Planungsansatz im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben städtebaulich nachvollziehen, da die strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten aus städtebaulichen Gründen mehr und mehr in Frage gestellt wird. Die mögliche Kombination von Wohnen und Arbeiten in einem Gebiet greift bei der städtebaulichen Planung immer mehr Raum, insbesondere in Zeiten zunehmender Möglichkeiten des Arbeitens zuhause und um Verkehrsströme (hier: Weg von und zur Arbeit) zu minimieren. Auch muss es sich bei sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in einem allgemeinen Wohngebiet um „gebiets-(wohn-)verträgliche“ Gewerbebetriebe handeln. Die Betriebe müssen mit ihrem Umfang, ihrer betrieblichen Struktur und ihrem Störpotenzial mit der, das Gebiet prägenden Wohnnutzung vereinbar sein. Sie dürfen also keine erheblichen Belästigungen der näheren Umgebung verursachen, die Wohnruhe unakzeptabel stören und anhand der gültigen Rechtsprechung nicht von vornherein als ungeeignet gelten.

Dennoch nimmt die Gemeinde die „allgemeine Zulässigkeit“ hier zurück, da die o. g., städtebaulichen Ansätze auch mit einer „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ begründet bzw. vollzogen werden können, also in einer entsprechend *untergeordneten Weise* zur Wohngebietsnutzung.

### Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen

Im Zuge der aktuellen Überplanung des B-Planes wird die „allgemeine Zulässigkeit„ von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Anlagen für Verwaltungen kritisch behandelt. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die im Rahmen einer „allgemeinen Zulässigkeit“ ein Gewicht darstellen können, welches der o. g. Zielsetzung der Planung entgegenstehen würde. Zudem ist das entstandene Gepräge des Gebietes sowie dessen verkehrliche Anbindung augenscheinlich und entwicklungsperspektivisch nicht dafür geeignet, um diesen verkehrsintensiveren und publikumswirksamen Nutzungen einen allgemeinen, „gemischt“ angelegten Raum im Wohngebiet einzuräumen. Auch ist das Gebiet nicht unbedingt in zentraler Lage des Siedlungsgefüges von Wittenbeck zu betrachten (wie in der bisherigen Begründung dargelegt), da sich die Siedlungsentwicklung von Wittenbeck nicht maßgeblich in Richtung Klein Bollhagen vollzogen hat.

Nach dem - bereits vordifferenzierten - § 4 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen nunmehr „ausnahmsweise zulässig“.

Ungeachtet dessen behalten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, für die eine Baugenehmigung besteht, ihre Rechtsgültigkeit auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung. Hier ist ein Fall im Plangebiet bekannt.

### Ferienwohnungen

Der Ordnungsgeber hat 2017 mit dem § 13a BauNVO folgendes begrifflich klargestellt:

„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.“

§ 13a BauNVO regelt damit die Nutzungsart „Ferienwohnungen“, definiert diese und kategorisiert sie. Damit haben die Gemeinden eine planungsrechtliche Begriffsvorgabe zur Hand, um Ferienwohnungen, u. a. in Wohngebieten, eindeutig bewerten zu können.

Vor der Einführung des § 13a BauNVO gab es dahingehende, richterliche Entscheidungen, dass es sich bei der Ferienwohnnutzung um eine Nutzungsart handelt, die in einem allgemeinen Wohngebiet nicht gebietsverträglich ist. Der o. g. § 13a BauNVO lässt nunmehr eine veränderte Sichtweise zu. Mit dem § 13a BauNVO gibt der Ordnungsgeber zu erkennen, dass eine - abwägungsbezogene - Gebietsverträglichkeit von Ferienwohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet angenommen

werden kann. Die beiden (eigenständigen) Nutzungsarten „Dauer- und Ferienwohnen“ sind demnach nicht „grundverschieden“.

Grundsätzlich und angesichts des „neuen“ § 13a BauNVO ist also die Festsetzung von Ferienwohnungen in Wohngebieten möglich und soll hier dementsprechend zur Anwendung kommen. Dabei soll ein Bezug zum Gebietscharakter (Zweckbestimmung des Baugebietes) in der Form hergestellt werden, dass Ferienwohnungen nur in „ausnahmsweiser und so gesehen *untergeordneter Weise* zur Wohngebietenutzung“ etabliert werden können.

Dabei bedarf es immer auch einer städtebaulichen, gebietsbezogenen Fallbetrachtung. Eine Gebietsverträglichkeit kann insofern nur angenommen werden, so lange die Nutzungsart „Ferienwohnungen“ nicht zu einer tiefgreifenden Abweichung oder Veränderung des bisherigen planerischen Grundgedankens sowie der städtebaulichen Gegebenheiten in einem vorhandenen Wohngebiet führt. Die Eigenart des bestehenden Wohngebiets zeichnet sich hier durch eine aufgelockerte, gering verdichtete Wohnbebauung, fehlenden Durchgangsverkehr und ein geringes, anliegerbezogenes Verkehrsaufkommen aus.

### Begriffe

Der Begriff „Ferienwohnung“ impliziert, dass eine Anmietung regelmäßig für Zwecke der Freizeit- und Urlaubsgestaltung erfolgt.

Nach § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

### Feinsteuern

Bei Ferienwohnungen handelt es um eine eigens zu betrachtende Art der baulichen Nutzung. Dies folgt u. a. aus dem Verweis auf § 13a BauNVO in § 1 Abs. 5 BauNVO. Die Nutzungsart „Ferienwohnungen“ ist somit den Feinsteuermöglichkeiten nach § 1 BauNVO zugänglich.

Aufgrund der gemeindlichen Zielvorstellung sollen Ferienwohnungen auf Grundlage der Regelungsmöglichkeit nach § 1 Nr. 5 BauNVO nur „ausnahmsweise zulässig“ sein.

Darüber hinaus ist eine geschossweise Zulässigkeitsregelung nach § 1 Abs. 7 BauNVO möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Aufgrund eines Nutzungs- bzw. Umnutzungsdrucks für ganze Gebäude sowie zwecks Bewahrung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur mit dauerhaft bewohnten Gebäuden sollen nicht ganze Gebäude im Wohngebiet ausschließlich für das Ferienwohnen errichtet bzw. genutzt werden. Deshalb wird von der geschossweisen Zulässigkeitsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Ferienwohnungen sollen nur in einem Geschoss (hier: entweder im bauordnungsrechtlich definierten Kellergeschoss, das bspw. topografisch bedingt auch in Teilen oberirdisch in Erscheinung treten kann oder in dem gem. B-Plan zulässigen Vollgeschoss oder in dem Geschoss direkt über dem Vollgeschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind), zulässig sein.

Gem. des im Februar 1996 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung, ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,3 sowie ein Vollgeschoss festgesetzt. Da nach der anzuwendenden BauNVO 1990 die GFZ in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, können nach den o. g. Festsetzungen Gebäude mit einem Keller-, Voll- und so genanntem Dachgeschoss (hier: Nicht-Vollgeschoss) errichtet werden. Dem möglichen Betreiber einer Ferienwohnung bleibt somit die Option, seine Ferienwohnung auf einem der zulässigen Geschosse etablieren zu können. Die Geschossfläche des Gebäudes bleibt darüber hinaus auch für andere, zulässige Nutzungen offen.

Ausnahmsweise können außerhalb der Ferienwohnung liegende Räume, die der Ferienwohnung zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung dienen und zweckentsprechend zugeordnet sind, in allen Geschossen zugelassen werden. Zu denken ist hier bspw. an eine, bei Ferienwohnungen angebotsübliche Sauna oder an einen Spielraum für Kinder usw. Eine Einschränkung würde sich hier auf den Betrieb einer Ferienwohnung wettbewerbsbehindernd auswirken können. Insofern erfolgt hier die „eigene Klarstellung“ hinsichtlich dieser Räume.

#### Gebietsverträglichkeit und Störpotenzial

Im vorliegenden Fall bleibt die Betrachtung der Gebietsverträglichkeit und des möglichen Störpotenzials auf die „ausnahmsweise zulässige“ Ferienwohnnutzung begrenzt, da sich hier eine „neue“, städtebauliche Abwägungsrelevanz im Zusammenhang mit dem B-Plan ergibt.

Das Störpotenzial von Ferienwohnungen hält sich in allgemeinen Wohngebieten in gebietsverträglichen (und zugleich sozialadäquaten Grenzen), soweit Wohnungen vermietet werden, die in einem Wohngebiet u. a. der „sozialen Kontrolle“ durch Dauerbewohner im Gebiet und in den Gebäuden unterliegen.

Die Gebietsverträglichkeit wird auch dadurch bestimmt, dass die Gäste von Ferienwohnungen in derartiger Lage erwartungsgemäß für längere Zeit (mehrere Tage) im Rahmen einer dauerwohnähnlichen Nutzung und Wohnungsausstattungsform untergebracht sind.

Die vorgegebene Parzellenstruktur sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt zugleich keine baulichen Strukturen zu, welche nach Umfang wesentlich auffällig in Erscheinung treten können.

Es gilt grundsätzlich ein Gebietserhaltungsanspruch. Dieser ist durch die vorliegende B-Plan-Änderung gewahrt. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass die im Gebiet betroffenen Dauerbewohner sich - angesichts der in Teilen schon eingetretenen Situation - bereits einer Ferienwohnnutzung im nachbarschaftlichen Miteinander gegenüber sehen, auch wenn dies bisher nicht planungsrechtlich abgesichert war und für die Ferienwohnnutzung auch kein Legitimationsanspruch besteht.

In das Wohngebiet hineintragende Störungen könnten sich zum Teil aus einer intensiveren Nutzung der Außenbereiche (hier: Urlaubs-outdoor-Aktivitäten) ergeben. Das gilt allerdings für wenige, „eingestreute“ Ferienwohnungen in einem vorstrukturierten Wohngebiet nicht in dem Maße, wie in einem klassischen Ferienhausgebiet mit großem Grundstücksfreiflächenangebot. Da die Außenwohnbereiche im vorhandenen Wohngebiet - strukturell bedingt - kleinteiliger in Erscheinung treten, ergeben sich i.

d. R. nur solche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten, welche auch bei einer Dauerwohnnutzung durchaus erwartet werden können, wie z. B. das Grillen oder das gartenorientierte Spielen.

Es ist anzunehmen, dass die Ruheausrichtung von Feriengästen in wohnstrukturell geprägter Umgebung i. d. R. dem Ruheanspruch für das Dauerwohnen ähnlich ist, denn auch der Feriengast sucht in derartiger Lage erwartungsgemäß eine für sich erholsame Ruhe. Als typische Gäste in Ferienwohnungen haben zudem auch Eltern mit kleinen Kindern ein besonderes Ruhebedürfnis.

Unterschiede in den Lebensgewohnheiten und im Wohnverhalten verschiedener Bevölkerungsgruppen (hier: Dauerbewohner und Gäste) sind - rein vom städtebaulichen Ansatz her - ohne Relevanz. Durch die getroffenen Festsetzungen werden jedoch die planerischen Voraussetzungen für ein durch Toleranz und Rücksichtnahme geprägtes Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen im Gebiet geschaffen. Sollten dennoch Störungen und Belästigungen während der Nachtzeit oder durch verantwortungsloses Verhalten Einzelner auftreten - was natürlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann -, handelt es u. U. um eine Ordnungswidrigkeit, mit der - wenn nicht auf privatem Wege lösbar - ordnungsrechtlich umzugehen ist.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist im Zusammenhang mit der Ferienwohnnutzung anzunehmen, dass Feriengäste üblicherweise mit 2 bis 4 Fahrbewegungen pro Tageszeitraum zum Verkehrsaufkommen beitragen werden. Dazu zählen der An- und Abreiseverkehr beim Bettenwechsel sowie die urlaubsbedingten Ausflugs- und Versorgungsfahrten. Hier wird der Sachverhalt mit in das abwägerische Kalkül eingestellt, dass Feriengäste des öfteren kombinierte Wege vollziehen; der Weg zu einem Ausflugsziel oder zu Freizeitaktivitäten wird u. a. mit Einkäufen und dem Essen gehen verbunden, ungeachtet dessen, dass bei niederschlagsfreier Wetterlage häufig auch das Fahrrad für örtliche Wegstrecken genutzt wird.

Hinzu kommt allerdings noch ein serviceorientierter Verkehr zwecks Pflege und Bewirtschaftung der Ferienwohnungen nach dem jeweiligem Bedarf, der nach seinem Gewicht jedoch als zumutbar anzusehen ist, da er zum einen ein zeitlich eng begrenztes Verkehrsaufkommen darstellt und zum anderen auch sonst üblichen Liefer- und Dienstleistungsverkehren in einem allgemeine Wohngebiet nahe erscheint.

Als so genannter worst-case muss der Bettenwechsel angesehen werden. Im Rahmen des betreibermäßig vorgegebenen Ankunfts- und Abreisezeitpunktes massiert sich häufig das Verkehrsaufkommen auf einen diesbezüglich eng begrenzten Zeitraum. Dieser stellt so gesehen keine tageszeitlich dauerhafte Belastung dar und erscheint im Rahmen der allgemein auftretenden, tageszeitlichen Verkehrsbewegungen in einem Wohngebiet durchaus als zumutbar.

Zu betrachten ist auch die Situation des nächtlichen Ruheanspruchs zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr im Zusammenhang mit dem Türen- und Kofferraumschließen bei Kfz, bspw. wenn Feriengäste ihre Unterkunft erst nach 22.00 Uhr aufsuchen. Hier können minimierende Maßnahmen zu den Stellplätzen greifen, wie z. B. die Anordnung von Stellplätzen in einem möglichst weiten Abstand zu schutzbedürftigen Räumlichkeiten (insbesondere zu benachbarten Schlafräumen) oder die Errichtung von Schutzwänden an betroffenen Seiten, ggf. in Verbindung mit einer

- höchstens zweitseitig - geschlossenen Form eines Carports, sofern die Örtlichkeit derartige Vorkehrungen zulässt. Ungeachtet dessen ist in die Abwägung einzustellen, dass selbstverständlich auch Dauerbewohner nach 22.00 Uhr mit ihrem Kfz nach Hause kommen und dass hier die „ausnahmsweise zulässigen“ Ferienwohnungen keine wesentliche, „ausreißende“ Beeinträchtigung hervorbringen. Insofern bleiben die o. g., minimierenden Maßnahmen an dieser Stelle auf eine hinweis- bzw. appellgebende Ebene beschränkt.

#### Umsetzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Das Planungsrecht sieht keine Festsetzungsmöglichkeiten zwecks Bestimmung einer konkreten Zahl oder einer Verhältnisziffer/-formel von ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten vor. Die o. g., ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten unterliegen immer einer durchzuführenden Einzelfallprüfung auf der Ebene des Planvollzugs am Maßstab des § 15 BauNVO (hier: normiertes Gebot der Rücksichtnahme). Sie sind i. d. R. dann gebietsverträglich, wenn sie sich nach Umfang, Erscheinungs- und Betriebsform sowie Betriebsführung unauffällig in das Gebiet einordnen.

Die Gemeinde nimmt die Änderung des B-Planes jedoch zum Anlass, den Anteil der - planungsrechtlich - neu hinzutretenden Ferienwohnungen im Wohngebiet zu diskutieren und ihre Gedanken an dieser Stelle darzulegen. Sie sieht - vorbehaltlich der o. g., immer durchzuführenden Einzelfallprüfung - 5 Ferienwohnungen im Wohngebiet als gebietsverträglich und im Sinne ihrer o. g., städtebaulichen Zielsetzung an. Die Gemeinde bezieht sich dabei zum einen auf die, angesichts des realen Vorhandenseins von Ferienwohnungen, bewertbare Situation. Zum anderen legt die Gemeinde folgendes zugrunde: Gem. vorliegender Planung sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude gewollt bzw. zulässig. Daraus sind - rechnerisch und anhand der momentan 34 vorhandenen Baugrundstücke - 68 „mögliche“ Wohnungen im Wohngebiet perspektivisch anzunehmen. Die o. g. 5 Ferienwohnungen entsprechen danach rd. 7 v. H. Die Gemeinde sieht hier eine (nicht rechtsnormierte) Grenze, bei der sich die Ferienwohnungen unauffällig in das Wohngebiet einordnen ließen. Letztendlich obliegt es der Baugenehmigungsbehörde, im Zusammenhang mit der Einvernehmensherstellung mit der Gemeinde, den Einzelfall zu bewerten/-handeln.

Die Lage der Ferienwohnungen im Plangebiet richtet sich letztendlich nach den eingereichten, genehmigungsfähigen Umnutzungsanträgen.

#### Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich gem. des entstandenen Siedlungspräges im Plangebiet sowie aufgrund der verkehrlichen Lagebedingungen städtebaulich nicht in dem Wohngebiet abbilden. Insofern sollen diese nicht mehr als Bestandteil des Bebauungsplanes gelten.

Gartenbaubetriebe sind im ländlichen Raum durchweg an geeigneteren Standorten, als in einem Wohngebiet, umsetzbar, zumal derartige Betriebe heutzutage vermehrt als großflächige Betriebsform in Erscheinung treten und schon alleine wegen ihres Umfangs keine geeigneten Standortvoraussetzungen in dem Wohngebiet vorfinden.

Das Plangebiet ist zudem nicht für die Etablierung von Tankstellen geeignet. Diese zeichnen sich heutzutage - neben ihrer eigentlichen Funktion - auch durch ein vielfältiges Service- und Warenangebot aus, so dass auch Tankstellen keine geeigneten

Standortvoraussetzungen in dem Wohngebiet vorfinden. Die Versorgung mit Tankstellen bleibt weiterhin an städtebaulich und verkehrlich geeigneteren Standorten, bspw. im benachbarten Kühlungsborn, gewährleistet.

## **6.0 Vertrauensschaden und Anspruch auf Entschädigung**

Aus den Regelungen nach den Textziffern 1.1 und 1.2 folgt die Frage nach einem Vertrauensschaden nach § 39 BauGB sowie zu Ansprüchen auf Entschädigung nach § 42 BauGB. Diese wären anzunehmen, wenn durch die Planung bereits getroffene Aufwendungen an Wert verlieren oder durch die Planung nicht nur unwesentliche Wertminderungen eintreten.

Dadurch, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung nunmehr als „ausnahmsweise zulässig“ bestimmt werden, kann kein Vertrauensschaden oder ein Anspruch auf Entschädigung abgeleitet werden, da diese grundsätzlich zulässig bleiben und lediglich auf die differenziertere Beurteilungsebene gem. der Systematik der BauNVO zurückgeführt werden.

Für die „Herausnahme“ von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus dem Nutzungskatalog gilt gemäß § 42 Abs. 3 BauGB folgender Sachverhalt: Die Nutzungen wurden innerhalb einer 7-Jahres-Frist nicht ausgeübt bzw. beantragt. Insofern besteht kein Entschädigungsanspruch für eine Wertminderung und die Gemeinde ist somit in die Lage versetzt, diese Nutzungsarten nicht mehr als Bestandteil des Bebauungsplanes zu erklären. Allerdings ist auf Grundlage des § 39 BauGB (Vertrauensschaden) „der Ersatz konkreter Aufwendungen, die im Vertrauen auf eine bestimmte Planungslage getätigt wurden“, auch noch nach Ablauf der 7-Jahres-Frist schutzwürdig. Dieses setzt allerdings konkrete Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten seitens eines Eigentümers voraus. Hier sind Kosten zu nennen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Vorhabens stehen und die angemessen zu entschädigen wären. Es spielt dabei auch eine Rolle, ob mit der Umsetzung in absehbarer Zeit hätte gerechnet werden können. Die o. g. Aspekte lassen sich im Rückblick der vergangenen Jahre aber verneinen, zumal auch keine Ansiedlungsabsichten in diese Richtung offenkundig geworden sind.

Die vorhandenen Ferienwohnungen sind „nicht unanfechtbar“ entstanden, so dass für sie kein Bestands- oder Vertrauensschutz geltend gemacht werden kann.

Bei rechtmäßig errichtete Anlagen und Einrichtungen, die die o. g. Nutzungsarten betreffen, bleibt der, durch Verwaltungsakt genehmigte Status generell unangetastet.

## **7.0 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 setzt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO fest, bestimmt aber zugleich nicht die Hausformen. Dies wird aus heutiger Sicht kritisch gesehen, auch wenn anhand der vorhandenen Einzelhaus- und Grundstücksstrukturen zunächst nichts darauf hindeutet, dass hier ggf. auch Doppelhäuser oder Hausgruppen entstehen werden. Planungsrechtlich wäre jedoch - bei einer durchaus veränderbaren Grundstücksstruktur - die Errichtung von

Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich, wobei Doppelhäuser und Hausgruppen dann eine Strukturveränderung mit sich bringen würden; sie würden den vorgeprägten Rahmen der Einzelhausstruktur übersteigen. Die maßgeblich in Erscheinung tretende Einzelhausstruktur soll bewahrt werden. Insofern wird - im Rahmen der offenen Bauweise - ergänzend festgesetzt, dass in dem Wohngebiet nur Einzelhäuser zulässig sind.

Grundsätzlich eröffnet die Festsetzung von Einzelhäusern auch die Möglichkeit zur Schaffung von mehreren Wohnungen über eine Hausflurerschließung in einem Wohngebäude. Solche Gebäude würden aber der Planungskonzeption widersprechen und die Erschließungsbedingungen in Frage stellen können. Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf höchstens zwei begrenzt. Dies kann u. a. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ befördern.

Der Wohnungsbegriff nach dem BauGB ist nicht ausschließlich, wie im Rahmen der BauNVO, nur auf Dauerwohnungen auszulegen. Er umfasst insofern auch Ferienwohnungen.

Rechtmäßig errichtete Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen unterliegen einem Bestands- oder Vertrauensschutz.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck vom ..... gebilligt.

Wittenbeck, den .....

.....

Bürgermeister