

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
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

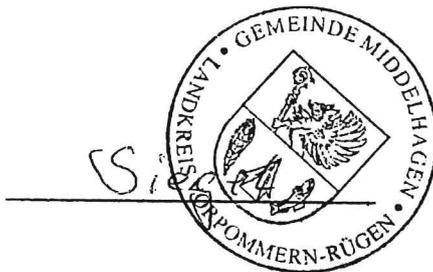
## 6. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/1998

### „Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen“

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

Gemeinde Middelhagen / Rügen

Satzung



  
K. Giesow  
Bürgermeister

## 6. Änderung B-Plan Nr. 1/1998

„Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum Middelhagen“

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis



  
K. Giesow  
Bürgermeister

|   |    |
|---|----|
| 1) Grundsätze / Ausgangslage.....                       | 8  |
| 1.1) Umfang der Änderung.....                           | 8  |
| 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung .....            | 9  |
| 1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....         | 9  |
| 1.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts ..... | 10 |
| 2) Städtebauliche Planung .....                         | 10 |
| 2.1) Nutzungskonzept .....                              | 10 |
| 2.2) Festsetzungen .....                                | 11 |
| 3) Auswirkungen.....                                    | 13 |
| 3.1) Abwägungsrelevante Belange.....                    | 13 |
| 3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....            | 13 |

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 6. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des bestandskräftigen Bebauungsplans. Geändert werden

- die Art der baulichen Nutzung im SO2-Gebiet (Überarbeitung des Nutzungsartenkatalogs) sowie im bisherigen WR-Gebiet (Neufestsetzung als SO 2-Gebiet),
- der den nördlichen mit dem südlichen Bereich verbindende Fußweg wird lagegetreu als Verkehrsfläche übernommen, die bisher vereinzelt Flächen für Nebenanlagen werden straßenbegleitend zusammengefasst,
- die private Grünfläche wird für einen Teilbereich als Spielplatz präzisiert,
- die Festsetzung zur Firstrichtung auf Flst. 100/13 wird geändert.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden redaktionell an die neue Gebietsausweisung angepasst und um einen Abschnitt zur Überschreitung der GRZ für Nebenflächen für den Bereich der Appartementhäuser ergänzt, ansonsten aber inhaltlich unverändert übernommen.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung der 5. Änderung, das aktuelle Kataster (ALK) mit Stand vom 03.12.2013 wurde eingearbeitet.

Da die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich dient, wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht, das Maß der baulichen Nutzung und damit auch die zulässige Grundfläche wird nicht verändert.

## 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Für den Bereich des Sondergebiet Feriengebiet (SO 2) sollen der Nutzungsartenkatalog überarbeitet und das Sondergebiet Feriengebiet auf den Bereich des bisherigen Reinen Wohngebiets (WR-Gebiet) ausgeweitet werden. Mit der Änderung werden vor allem die gemeindlichen Planungsziele vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung eindeutig formuliert.

Bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans war der ursprünglich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene zentrale Bereich der Appartementhäuser als Sonstiges Sondergebiet Feriengebiet neu festgesetzt worden.

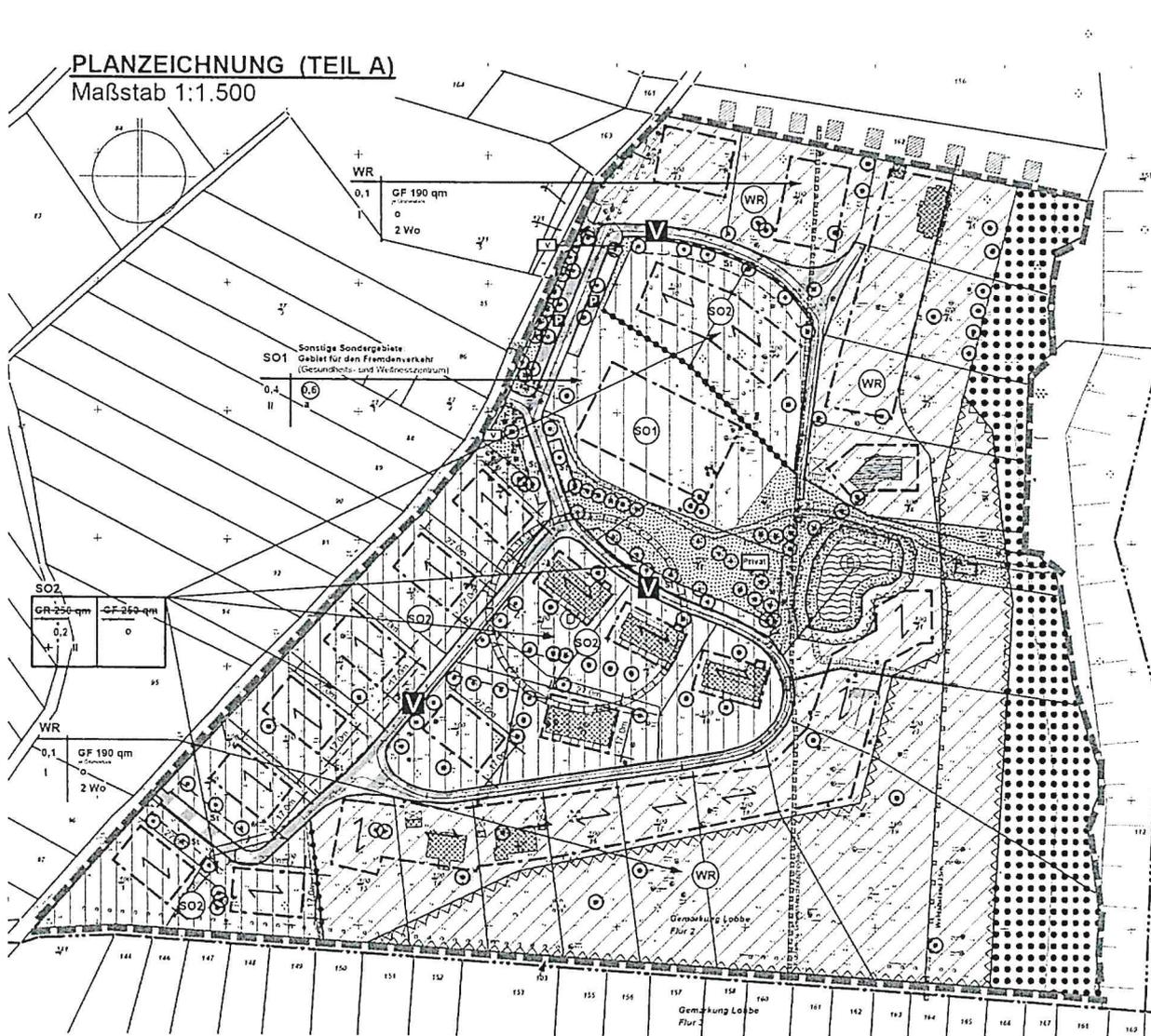


Abbildung 1 Planzeichnung (Teil A), Stand 5. Änderung (unmaßstäbliche Verkleinerung)

## 1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan muss daher nach Abschluss des Verfahrens im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

## 1.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Seit dem In-Kraft-Treten des ursprünglichen Bebauungsplans am 12.05.2000 wurden im Umfeld des Plangebiets Schutzgebiete nach internationalem Recht ausgewiesen. Westlich des Göhrener Wegs sowie östlich der Wasserlinie der Ostsee grenzt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ an. In geringer Entfernung südlich liegt am Lobber Ort das FFH-Gebiet „Küstenlandschaft Südostrügen“ EU-Nummer: DE 1648-302. Die Wasserflächen der Ostsee sind als FFH-Gebiet DE 1749-302 „Greifswalder Boddenrandschwelle und Teile der Pommerschen Bucht“ geschützt.

Die Verträglichkeit der Planung wurde im Rahmen der vorherigen Änderung aufgearbeitet und nachgewiesen. Durch die 6. Änderung werden keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete verursacht, da die Grundkonzeption der Planung nicht wesentlich verändert wird. Weder werden zusätzliche Baugebiete ausgewiesen noch das Maß der baulichen Nutzung erhöht oder die überbaubare Grundstücksfläche ausgeweitet. Die zukünftig zulässigen Nutzungen sind bereits im Plangebiet prägend vorhanden; die grundsätzlich touristische Ausrichtung des Quartiers wird beibehalten.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage Lobbe innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen, die als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung ausgewiesen ist. Das Plangebiet (Änderungsbereich) ragt zum Teil in den 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V hinein. Ohne Änderungen am Maß der baulichen Nutzung oder an der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Belange des Küsten- und Gewässerschutzes durch die Änderung nicht erheblich betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein Teich, der als naturnahes Kleingewässer dem gesetzlichen Biotopschutz nach NatSchAG M-V unterliegt. Zudem ist der Teich als Lebensraum geschützter Arten bekannt (Amphibien, Reptilien).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal bekannt. Angesichts zahlreicher Bodendenkmale im näheren Umfeld besteht darüber hinaus eine besondere Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Weiterhin gilt die generelle Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans, dass sich die Gemeinde „positive Impulse für die weitere Entwicklung des Tourismus“ erhofft. Private Feriendomizile erschließen „der Gemeinde Middelhagen einen Anteil im oberen Tourismussegment mit erheblicher Kaufkraft, das angesichts fehlender Kapazitäten unterentwickelt ist.“ Mit der nicht unerheblichen Investition in ein Zentralgebäude wird allerdings die Voraussetzung geschaffen, dass für Teilbereiche auch eine Nutzung durch wechselnde Gäste etabliert werden kann.

#### Ferienvillen

Mit sich abzeichnender Vervollständigung der Vermarktung der Baugrundstücke sollen mit der Änderung die bisher gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Käufer- / Nutzerwünsche eingearbeitet werden und damit die weitere Umsetzung des Vorhabens unterstützt werden. Zudem wird auf das Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) reagiert, nachdem Ferienwohnungen bzw. –häuser nur in Sondergebieten zugelassen werden können.

Bereits der Ursprungsbebauungsplan zielte mit der Ausweisung als Wohngebiet auf touristisch motivierte Ansiedlungen ab und diente ausdrücklich nicht der Sicherung der Wohnraumbedarfe der ortsansässigen Bevölkerung. Hierzu war der Gemeinde seinerzeit als flankierende Maßnahme eine

beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingeräumt worden, mit der die Eigentümer verpflichtet wurden, im Gebiet keine Hauptwohnung anzumelden. Die 30 Villen sollten als private Feriensitze genutzt werden (vgl. Begründung des Ursprungsplans, S. 4 ff.).

Nach der Vermarktung der 15 Villengrundstücke wurde deutlich, dass die Eigentümer zumindest teilweise in den ersten Jahren auch touristisch vermieten wollen – zumal mit dem in Bau befindlichen Zentralgebäude inzwischen eine entsprechende Infrastruktur geschaffen wurde. Nach einer aktuellen Umfrage des Projektentwicklers werden sich eine private Nutzung sowie die Vermietung der Wohnungen an wechselnde Gäste gleichwertig im Gebiet etablieren.

### Appartementhäuser

Für den Bereich der Appartementhäuser, der bereits im Zuge der 3. Änderung als Sonstiges Sondergebiet festgelegt wurde, wird der Nutzungsartenkatalog geändert, indem die Beschränkung auf kleine Beherbergungsbetriebe aufgegeben wird.

Diese Änderung wird vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung erforderlich, die bekräftigt hat, dass ein einheitlicher Betrieb des Beherbergungsgewerbes bei räumlicher Zusammenfassung von Ferienwohnungen vorliegt, auch wenn die einzelnen Wohneinheiten eigentumsmäßig unterschiedlichen Eigentümern zuzuordnen sind. Angesichts der angestrebten hotelmäßigen Bewirtschaftung über das Zentralgebäude mit entsprechend erweitertem Angebot (Wellness, Beauty, Gastronomie) entsteht trotz der eigentumsrechtlichen Aufteilung der einzelnen Beherbergungsstätten (Ferienwohnungen) auf unterschiedliche Eigentümer ein einheitlicher größerer Beherbergungsbetrieb – statt wie bisher angenommen viele kleinere Beherbergungs- oder Vermietungsbetriebe. An der beabsichtigten bzw. möglichen Gesamtkapazität (Anzahl der Wohneinheiten) ändert sich dadurch jedoch nichts.

### Touristische Infrastruktur

Zur Stärkung der touristischen Infrastruktur wird in Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber ein Teil der privaten Grünflächen als Spielbereich ausgewiesen. Damit sollen die Schlechtwetterangebote insbesondere für Familien mit kleineren Kindern gestärkt und die touristische Angebotspalette abgerundet werden.

## **2.2) Festsetzungen**

### SO Feriengebiet

Das bereits festgesetzte Feriengebiet als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird auf den Bereich des bisherigen Reinen Wohngebiet ausgeweitet und so die touristische Ausrichtung des Baugebiets bekräftigt. Als Mischung von touristischen Nutzungen (Fremdenbeherbergung) und einem touristisch motivierten Wohnen orientiert auch das Wohnen nicht auf die üblichen wohngebietstypische Infrastruktur, sondern profitiert von den touristischen Angeboten (Zentralgebäude mit Wellnessbereich), da auch die Bewohner in der Regel ihren Lebensmittelpunkt nicht im Plangebiet haben werden.

Eine Mischung von Nutzungen widerspricht den städtebaulichen Vorstellungen des Verordnungsgebers, wenn die Nutzungen jeweils die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebiets charakterisieren und sich darin nicht decken oder überschneiden. Als Gebiete für den Tourismus (respektive die Fremdenbeherbergung) im Sinne des § 11 BauNVO fällt das ausgewiesene SO Feriengebiet nicht unter den Begriff Erholungswohnen im Sinne des § 10 BauNVO. Dies wurde mit Urteil des niedersächsischen OVG vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) bestätigt.

Richtig ist zwar, dass das Vermieten von Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht notwendiger Weise einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO darstellt, 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 (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.5.1989 - 4 B 78.89 - ,

juris Rn. 3 = NVwZ 1989, 1060 = BRS 49 Nr. 66). Das rechtfertigt jedoch nicht den Schluss, Ferienwohnungen könnten deshalb auch nicht als Beherbergungsbetriebe im Sinne eines Bebauungsplans angesehen werden. Das OVG Lüneburg führt hierzu aktuell aus (OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 12.12.2013, 1 LA 123/13): „Im Gegenteil ist allgemein anerkannt, dass die planende Gemeinde bei der Festsetzung eines Sondergebietes hinsichtlich der Art der Bebauung nicht an die in den §§ 2 bis 10 BauNVO angeführten Nutzungsarten gebunden ist. Auch soweit sie einen Begriff aus dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8.5.1989, a. a. O., Rn. 2; Beschl. v. 16.9.1998 - 4 B 60.98 -, juris Rn. 7 = NVwZ-RR 1999, 224 = BRS 60 Nr. 30). Ob die planende Gemeinde einen Begriff der BauNVO ohne Modifikationen verwendet oder aber abgewandelt hat, ist durch Auslegung des Bebauungsplans zu ermitteln.“

Die touristischen Nutzungen im Sinne der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete sind Beherbergungsstätten in allen Formen (d.h. einschließlich der Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden, die gemeinhin vereinfachend als Ferienwohnungen bezeichnet werden) sowie eine auf die Fremdenverkehrsbedürfnisse zugeschnittene Infrastruktur. Unabhängig von dem jeweiligen Betriebskonzept des einzelnen Vermieters, ist der anzulegende Betriebsbegriff nicht gewerberechtlich zu definieren. Zu den Merkmalen eines Betriebs im bebauungsrechtlichen Sinne gehört i.d.R. die organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln zu einem bestimmten Betriebszweck (vgl. Fickert/Fieseler zu § 1 RNr. 80). Auch die private Fremdenbeherbergung, da auf Gewinnerzielung abzielend, fällt daher unter die Nutzungsart der gewerblichen Betriebe. Ferienwohnungen werden in der Regel als Kapitalanlage erworben und aktiv bewirtschaftet, es handelt sich aus Sicht der Erwerber mit anderen Worten nicht um Freizeitwohngelassenheiten im Sinne der Erholung gemäß BauNVO, sondern um eine gewerbliche fremdenverkehrsbezogene Nutzung.

Für die Zulässigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets (BauNVO § 11 Abs. 1) reicht es aus, dass ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. geregelten Gebietstypen zuordnen lässt (vgl. BVerwG, 29.09.1978 - BVerwG 4 C 30.76). In Wohngebieten muss die Wohnnutzung prägend dominieren, wovon im vorliegenden Fall nicht auszugehen ist. Mit einer gleichberechtigten Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Ferienwohnungen, evtl. ergänzend kleine Beherbergungsbetriebe) und Wohnungen wird auch der Charakter eines Sondergebiets regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) weiterhin fehlen (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995).

#### Grünfläche Spielplatz

Mit der Ausweisung der Grünfläche als Spielplatz erfolgt eine funktionale Belegung, die die Zulässigkeit auch baulicher Anlagen nach sich zieht. Ohne ergänzende Festsetzungen sind damit solche Anlagen zulässig, die nach der Zweckbestimmung der Grünfläche zur normalen Ausstattung dazu gehören, die sind bei einem Spielplatz z.B. Klettergerüste, Schaukeln, etc..

#### Flächen für Stellplätze / Überschreitung GRZ für Nebenflächen

Der Bebauungsplan legt für die Stellplätze der Appartementhäuser eine straßenbegleitende Anordnung fest, damit die gebäudenahen Freiflächen von Autos freigehalten werden können. Die bisher teilweise einzelnen Flächen für Stellplätze werden im Rahmen der Änderung zusammenfasst, um größere Freiheit bei der Freianlagengestaltung zu erhalten (Lage Zugänge, gliedernde Baumpflanzungen).

Angesichts der linearen Anordnung entlang der Straßen kam es in der Vergangenheit jedoch zu Übertragungen von Stellplätzen auf Nachbargrundstücke. Die Zuordnung erfolgte in diesen Fällen durch Grundbucheintrag. Allerdings führte die knapp bemessene GRZ zu Schwierigkeiten, da die Stellplätze hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auch weiterhin dem Grundstück zuzurechnen sind, auf dem sie liegen. Die Zulässigkeit konnte daher nur durch eine parallele Eintragung einer Flächenbaulast hergestellt werden.

Um in Zukunft in ähnlichen Fällen auf die Eintragung von Baulasten verzichten zu können, wird

ähnlich der bestehenden Regelungen für das frühere WR-Gebiet auch für den Bereich der Appartementhäuser eine leichte Überschreitung der GRZ über das in § 19(4) BauNVO zugestandene Maß hinaus eröffnet. Mit der Bedingung einer wasserdurchlässigen Bauweise wird den Forderungen von § 19(4) Satz 5 BauNVO entsprochen.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Angesichts der Lage innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservat Südost-Rügen und angrenzend an wertvolle, teilweise nach internationalem Recht geschützte Landschaftsflächen ist dem Naturschutz hohe Bedeutung einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Durch die Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege insgesamt nicht erheblich betroffen, da die zukünftigen Nutzungen auch bisher schon prägend im Plangebiet vorhanden / zulässig sind und die Gesamtkapazität des Baugebiets (Anzahl der Bauplätze bzw. der Einheiten) unverändert belassen wird.

Private Belange angrenzender Grundstückseigentümer werden durch die Änderung nicht erheblich berührt. Die im Plangebiet liegenden Grundstückseigentümer, vor allem die durch die Änderung vom WR-Gebiet in ein SO Feriengebiet unmittelbar betroffenen, haben die Planänderung mit ihren zahlreichen Anträgen auf Zulassung eines Beherbergungsbetriebs letztlich selbst bewirkt. Mit der Ausweisung als SO Feriengebiet werden die bisher zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsmöglichkeiten erweitert, ohne dass die bisherige touristische Ausrichtung in Frage gestellt würde.

Nutzungskonflikte 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 Dauerwohnnutzung 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 Ferienwohnnutzung, 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.

#### 3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen erschlossenen, teilweise bereits bebauten Bereich mit Bau-

recht nach § 30 BauGB, so dass die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht.

- *Anlagebedingt* sind durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche in den Baugebieten unverändert belassen wird. Die zusätzlich eröffnete Überschreitungsmöglichkeit für Nebenflächen wird angesichts der festgesetzten Bedingung (wasserdurchlässige Ausführung) nicht zu erheblich anderen Auswirkungen des Baugebiets führen. Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da sich die Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf die Gesamtkapazität des Baugebiets nicht verändern wird.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zu erwarten.

Da durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen bewirkt werden, ist nicht zu befürchten, dass sich die Änderung erheblich auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auswirken können.

Middelhagen, März 2015