

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 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

## **6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Nr. 10**

**„Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger  
Campingplatz Baabe“**

**Gemeinde Ostseebad Baabe**

**Satzungsfassung**

## 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“, Gemeinde Ostseebad Baabe

### Begründung

#### Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....                  | <b>2</b>  |
| 1.1) Umfang der Änderung .....                             | 2         |
| 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung .....               | 3         |
| 1.3) Übergeordnete Planungen .....                         | 3         |
| 1.4) Bestandsaufnahme .....                                | 3         |
| 1.5) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....     | 4         |
| <b>2) Städtebauliche Planung</b> .....                     | <b>5</b>  |
| 2.1) Änderungsinhalte .....                                | 5         |
| 2.2) Flächenbilanz .....                                   | 7         |
| 2.3) Erschließung .....                                    | 7         |
| 2.4) Hinweise für die Umsetzung .....                      | 7         |
| <b>3) Auswirkungen</b> .....                               | <b>8</b>  |
| 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....    | 8         |
| <b>Anhang: Textliche Festsetzungen (Lesefassung)</b> ..... | <b>10</b> |

#### 1) Grundsätze / Ausgangslage

##### 1.1) Umfang der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ umfasst die die Bereiche SO Fe 1 und SO Fe 2 des ursprünglichen Bebauungsplans, jedoch ohne den Geltungsbereich der 2. Änderung. Auch die Geltungsbereiche der 4. Änderung und Ergänzung bzw. der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden nicht Gegenstand der 6. vereinfachten Änderung, da in den späteren Ergänzungsberovichen andere Voraussetzungen gelten.

Um ein zusammenhängendes Plangebiet zu erhalten, werden Teile der privaten Verkehrsflächen einbezogen, sofern diese zwischen Baugebietsflächen liegen. Der Geltungsbereich umfasst damit die Flurstücke 42/87 (teilw.), 42/88 (teilw.), 42/126 (teilw.), 42/70 (teilw.), 42/124, 42/127, 42/92 (teilw.), 42/93 (teilw.), 43/9 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Moenchgut Forst mit insgesamt 9,7 ha.

Für das Plangebiet sollen in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) eine GRZ bestandsorientiert ergänzt und die Festsetzungen zu Terrassen und Nebenanlagen geändert werden.

Für einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereichs wird ergänzend die Planzeichnung (Teil A) geändert, indem der bestehende Parkplatz bestandsorientiert als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in die Planzeichnung übernommen wird.

Alle übrigen Festlegungen einschließlich der Abgrenzung der Baugebiete sowie der Festlegung zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert erhalten, so dass die Änderung als unselbständige Änderung und damit als reiner Textbebauungsplan aufgestellt wird.

Da sich die Änderung nicht auf die Grundzüge der Planung erstreckt, wird die Änderung nach § 13

BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt.

## 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans wurden für den Bereich SO Fe 2 Nebengebäude und nicht überdachte Terrassen außerhalb der Baufenster zugelassen und die Möglichkeiten zur Überschreitung der Grundfläche mit Stellplätzen ergänzt.

Mit der 6. Änderung soll in Weiterentwicklung der 3. Änderung für das gesamte Ferienhausgebiet (d.h. SO Fe 1 und SO Fe 2) eine sinnvolle Regelung zu Terrassen und Nebengebäuden gefunden werden. Dabei soll auch das bisherige Versäumnis einer eindeutigen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO behoben werden.

Ausgespart bleibt der Bereich der 2. Änderung, da hier eine eigenständige, gewerblich betriebene Ferienanlage besteht, deren Grundstücke auch eigentumsrechtlich herausgelöst wurden und für den daher andere Voraussetzungen gelten.

## 1.3) Übergeordnete Planungen

### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Baugebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Ferienhäuser – ehemaliger Campingplatz Baabe“ ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dar. Die Änderung ist damit aus dem wirksamen FNP entwickelt.

### Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ostseebad Baabe Teil des gemeinsamen Unterzentrums Sellin-Baabe. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete und Kernflächen von Gebieten mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

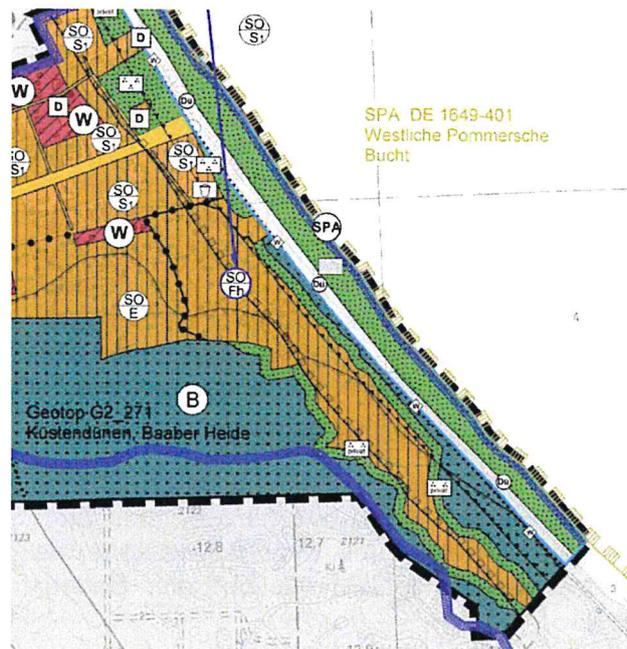


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen nach 3.1.3(4) die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung, die weder Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung noch die Kapazität des Ferienhausgebiets hat, werden die Belange der Raumordnung nicht berührt.

## 1.4) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wurde entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans ab 2004 mit Ferienhäusern neu bebaut, nachdem das Gebiet 2003 aus dem Waldstatus entlassen wurde. Der im Norden des Geltungsbereichs bestehende Parkplatz wurde als durch die Gemeinde bewirtschafteter Besucherparkplatz des Ferienhausgebiets erhalten. Durch die zentrale Anordnung aller Besucherstellplätze vor der Einfahrt ins Gebiet konnte das Ferienhausgebiet weitgehend von motorisierten Individualverkehr entlastet werden.

Der Bebauungsplan gliedert das Ferienhausgebiet in zwei Abschnitte: Der südliche Abschnitt (SO Fe 2) wurde durch einen Bauträger einheitlich mit knapp 100 Ferienhäusern mit jeweils 60 qm Grundfläche bebaut. Im nördlichen Abschnitt (SO Fe 1) entstanden gut 140 kleinere Ferienhäuser

mit bis zu 40 qm Grundfläche als individuelle Bauvorhaben.

Im Zuge der 2. Änderung wurden für einen früher gewerblich genutzten Bereich ergänzend vier Ferienhäuser sowie ein Gewerbegebäude als SO Fe 2 zugelassen.

Der Bebauungsplan weist die Beschränkung der Grundfläche der Ferienhäuser in der Planzeichnungserklärung als Festsetzung im Sinne § 16 BauNVO aus; aus dem Kontext geht jedoch hervor, dass eine Beschränkung der Grundfläche im Sinne § 10 (4) BauNVO beabsichtigt ist, so dass das Gesamtmaß der baulichen Nutzung nur aus der Anzahl der Gebäude (Baufenster) rückgerechnet werden kann und damit letztlich unbestimmt bleibt. Ohne Grundflächenzahl bzw. eine Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche wären auch die ergänzenden Festlegungen zu Geschossigkeit und Gebäudehöhe unzulässig.

### **1.5) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Ortslage Baabe in einem seit langem touristisch genutzten Küstenbereich.

#### Natura 2000 Gebiete

Die Ostsee im Bereich des Ostseebades Baabe ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets DE 1649-401 *Westliche Pommersche Bucht*. In der Ursprungsplanung wurde die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf das EU-Vogelschutzgebiet DE 1649-401 *Westliche Pommersche Bucht* nicht geprüft, da seinerzeit nur der FFH-Gebietsvorschlag Nr. 52 *Mönchgut* vorlag, dessen nächstgelegenes Teilstück sich in ca. 1.400 m Entfernung befand. Da die Bebauung im Baugebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bereits vollständig errichtet wurde und die Änderung angesichts der Geringfügigkeit (vereinfachte Änderung) die Grundzüge der Planung nicht berührt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen. Das Schutzgebiet ist durch den Küstenwald abgeschirmt, so dass sich aus der Größe und Anordnung der Terrassen keine Auswirkungen ergeben. Die Gesamtkapazität des Ferienhausgebiets ändert sich nicht.

#### Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates *Südost-Rügen* (Pflege- und Entwicklungszone als Landschaftsschutzgebiet mit zentraler Bedeutung).

#### 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Die Bebauung liegt im Wesentlichen außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Für die innerhalb des Schutzstreifens liegenden baulichen Anlagen war für die Ursprungsplanung auf Grundlage der damaligen Regelung (200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen) eine Ausnahme erteilt worden.

#### Bau- oder Bodendenkmale

Im Bereich der 6. Änderung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

#### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets *Baaber Heide* (MV\_WSG\_1648\_01 gem. Beschluss 1: 65-12/81 vom 10.09.1981).

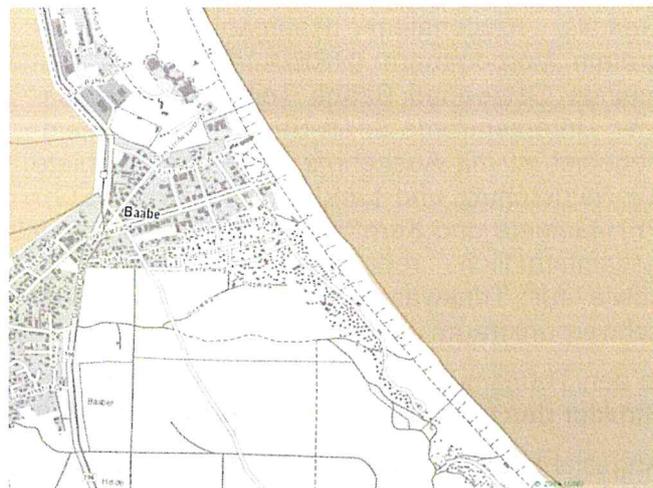


Abbildung 2: FFH-Gebiete: blau, EU-Vogelschutzgebiete: braun (Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas>)

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Änderungsinhalte

#### Gebäudegröße / Terrassen

Im Bebauungsplan wurde die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt. Die vergleichsweise kleinen Einzelhäuser sollen sich harmonisch in den erhaltenen Gehölzbestand des früheren Küstenwaldes einfügen.

Bei Festlegungen zur Gebäudegröße nach § 10 (4) BauNVO ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinne § 16 (2) BauNVO von der (Gebäude)Grundfläche im Sinne § 10 (4) BauNVO als Qualifizierung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anlagen unterscheiden.

Ähnlich wie das OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 22.11.2011 - 8 A 10443/11.OVG) hat auch das OVG Greifswald im Urteil vom 20. März 2012 (Az. 3 L 12/08) zur Problematik der Gebäudegröße im Sinne § 10 (3, 4) BauNVO ausgeführt: „Mit dem sich aus § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO ergebenden Maßstab wird eine von der Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauNVO abweichende Zielsetzung verfolgt. Während die Grundfläche der Wochenendhäuser allein das Wochenendhaus als solches in Bezug nimmt, erfasst der Begriff der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO neben dem Wochenendhaus selbst noch weitere auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen. Die Festsetzungen zur Grundfläche aller baulichen Anlagen geben den Umfang der Bebauung des Grundstücks und damit die Baudichte vor (§ 19 Abs. 4 BauNVO). ... Bei § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes. Hiernach werden von der Festsetzung nur solche Gebäudeteile erfasst, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OVG Koblenz, U. v. 22.11.2011 - 8 A 10443/11 -, juris Rn. 75). Liegt Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken und soll das Haus dem äußeren Erscheinungsbild eines Wochenendhauses entsprechen, ist nicht erkennbar, dass die Größe der Dachüberstände hier Bedeutung gewinnen können. Gleiches gilt auch für Terrassen, die in der Festsetzung den Dachüberständen gleichgestellt werden. Ein Wochenendhaus verwandelt sich nicht allein deswegen in ein Wohnhaus, weil es größere Dachüberstände oder eine Terrasse aufweist.“

Die Festlegung zur Gebäudegröße muss entsprechend der aktuellen Rechtsprechung hinsichtlich ihres eigentlichen Regelungsinhalts präzisiert werden. Da der Charakter eines Gebäudes nicht durch Terrassen / Freisitze bestimmt wird, sind diese Anlagen durch die Festsetzung zur Gebäudegröße grundsätzlich nicht begrenzt. Die bisher nur für SO Fe 2 geltenden diesbezüglichen Festlegungen werden daher für das SO Fe 1 dem Grundsatz nach übernommen.

Um die Größe der Terrassen auf ein angemessenes, der Bebauung durch vergleichsweise kleine Gebäude entsprechendes Maß zu begrenzen, wird nach dem Vorbild der untergeordneten Bauteile nach § 6 (6) LBauO M-V die Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen an die Geringfügigkeit der überschreitenden baulichen Anlage gebunden. Das Maß bestimmt sich aus der funktionalen Anforderung; bei vier Personen sind rund 3,5 / 4,5 m (Sitzplatz zuzüglich Grill und Schirm) kein Luxus, zumal die Außenwohnbereiche die Enge der Ferienhäuser etwas ausgleichen können. Gegenüber der bisherigen Regelung wird die Größe auf 17 qm angehoben, da die Terrassenbereiche für eine schwerpunktmäßig saisonale Ferienhausnutzung eine hohe Qualität bedeuten. Mit der zulässigen Gesamtgröße von 17 qm besteht etwas Luft, im Einzelfall auf spezifische Anforderungen zu reagieren (z.B. durch Topographie oder Bäume). Gegenüber der bisherigen Größe ermöglicht diese Regelung einen Zuwachs der zulässigen Grundfläche von 1.568 qm (224 \* 7 qm) bzw. rund 5%.

Nach § 23 (3) BauNVO) können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der Baugrenze vorgesehen werden. Dabei wird die Größe der Terrassen, die das Baufenster überschreiten darf, entsprechend der o.g. Grundsätze begrenzt. Größere Terrassen würden sich nicht mehr den Gebäuden unterordnen und können daher nur innerhalb der Baufenster zugelassen werden. Maßgeblich ist dabei die Gesamtgröße des Bauteils, nicht das Maß der Überschreitung. Durch ergänzende Gestaltungsvorschriften wird zudem eine landschaftsangepasste Ausführung sichergestellt (Holzdeck).

Angesichts der sehr kleinen Baufenster wird die Festsetzung im Regelfall die Beantragung einer

Ausnahme nach § 31 (1) BauGB erforderlich machen. Damit ist gewährleistet, dass Terrassen nicht verfahrensfrei nach § 60 LBauO M-V errichtet werden können, sondern im Einzelfall zu beantragen sind. Dies erscheint schon angesichts der Grundstückssituation auch zur Kontrolle der Einhaltung der GRZ angemessen (vgl. Abschnitt 2.4).

Durch die einheitliche Ausbildung als aufgeständerte Deckkonstruktion mit Belag aus Terrassendielen /-brettern wird ein enger gestalterischer Rahmen vorgegeben und ein einheitliches Erscheinungsbild für die gesamte Anlage gesichert. Terrassendielen /-bretter sind gegenwärtig in den Werkstoffen Holz oder WPC (engl.: Wood-Plastic-Composite, d.h. Holz-Polymer-Werkstoff aus einer Kombination von Holzfasern und einem umweltfreundlichen, thermoplastischen Bindemittel) erhältlich. Die Gestaltung entspricht der Architektursprache der einheitlich mit Holzfassaden verkleideten Ferienhäuser. Zudem können durch die aufgeständerte Konstruktion Eingriffe in die leicht bewegte Topographie des Dünengeländes minimiert und die Wasserdurchlässigkeit der Flächen erhalten werden.

### Nebengebäude

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufenster sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Abweichend hiervon wurden im Zuge der 3. Änderung ausschließlich für das Gebiet SO Fe-2 direkt an das Hauptgebäude angebaute, angesichts einer maximalen Größe von max. 1,5 m Tiefe, max. 3,0 m Länge sowie max. 2,0 m Höhe (max. 4,5 qm Grundfläche) deutlich untergeordnete Schuppen zugelassen. Damit sollte zum Einen der Bedarf an Abstellmöglichkeiten (u.a. für Gartenmöbel, Fahrräder und sonst. Sport- und Freizeitgeräte) berücksichtigt, zum Anderen gleichzeitig aber die Errichtung zusätzlicher, die Offenheit der durchgehenden Dünenlandschaft beeinträchtigende Nebengebäude verhindert werden. Nachdem sich diese Regelung grundsätzlich bewährt hat, soll diese auch auf die kleineren Ferienhäuser im SO Fe 1 ausgeweitet werden.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festlegung einer maximalen GR je Ferienhaus wurden die möglichen Gebäudegrößen für die Ferienhäuser im Sinne § 10 (4) BauNVO nach der besonderen Eigenart des Gebiets unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten begrenzt (s.o.). Die Gesamtgrundfläche des Baugebiets wurde damit jedoch nur ungefähr begrenzt, da die Anzahl der Gebäude nur implizit aus der Anzahl der Baufelder geschlossen werden kann, wobei angesichts der ergänzend zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Kino) die Anzahl der möglichen Ferienhäuser nicht verbindlich fixiert ist. Zudem ist die Festsetzung einer baugebietsweisen maximalen Grundfläche für diese ergänzenden Nutzungen fragwürdig, da diese Regelung bei mehreren Grundstücken bedeutet, dass die einzelnen Eigentümer nicht ohne Weiteres erkennen können, was auf ihren Grundstück (noch) zulässig ist, und damit evtl. zu einem Windhundrennen führt, bei dem nur die schnellsten Vorhaben umgesetzt werden können.

Um diese rechtliche Unsicherheit zu beseitigen und die zulässige Gesamtversiegelung abschließend im Sinne § 16 BauNVO zu begrenzen, wird ergänzend eine GRZ eingeführt. Die intendierte Dichte soll bestandsorientiert rechtssicher festgeschrieben werden. Für die Ermittlung der der Ursprungsfassung äquivalenten GRZ werden Nebengebäude und Stellplätze angesichts der Regelung nach § 19 (4) BauNVO nicht berücksichtigt, d.h., es wird von folgenden Größen der Hauptanlagen ausgegangen:

SO Fe 1: Fehs. 40 qm + 17 qm Terr. = 57 qm

SO Fe 2: Fehs. 60 qm + 17 qm Terr. = 77 qm

Hinzu kommen die zulässigen Grundflächen der gewerblichen Nutzungen (GR max. 930 qm + 240 qm).

| Gebiet              | Fläche        | GR Fehs. | Anzahl     | Sonst. Nutzung | GR ges. Bestand | GRZ theoretisch | GRZ 6. Änderung | GR max. 6. Änderung |
|---------------------|---------------|----------|------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| SO Fe 1             | 51.615        | 57       | 141        | 1.050          | 9.087           | 0,176           | 0,2             | 10.323              |
| SO Fe 2             | 35.500        | 77       | 83         | -              | 6.391           | 0,1800          | 0,2             | 7.100               |
| (SO Fe 2) außerhalb | (1.463)       | 77       | (4)        | (120)          | (428)           | (0,30)          |                 |                     |
| <b>gesamt</b>       | <b>87.115</b> |          | <b>224</b> | <b>1.050</b>   | <b>15.478</b>   |                 |                 | <b>17.423</b>       |

\* bestehender Parkplatz für Besucher

Die GRZ wird die erste Kommastelle aufgerundet, mit einer GRZ von 0,2 bleibt der Bebauungsplan innerhalb der Obergrenzen für Wochenendhausgebiete (vgl. § 17 BauNVO).

Rundungsbedingt könnte die zulässige Grundfläche damit rechnerisch um bis zu 1.945 qm zunehmen. In der Praxis wird es jedoch keine Zunahme geben, da die Anzahl der Ferienhäuser durch die hausweisen Einzelbaufenster implizit vorgegeben ist.

### Parkplatz / öffentliche Verkehrsfläche

Mit der 6. Änderung wird der vor der Einfahrt ins Ferienhausgebiet bestehende Parkplatz bestandsorientiert als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Bei den rund 125 Parkplätzen handelt es sich um allgemein benutzbare Besucherstellplätze, die als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche (und nicht als Nebenanlage im Baugebiet) anzusehen sind.

Der Parkplatz dient als öffentlicher Besucherparkplatz für Gäste der Ferienhauseanlage sowie darüber hinaus für Besucher der Strand- und Kuranlagen. Der Abstand zu den drei nächstgelegenen Ferienhäusern beträgt im ungünstigsten Fall 5,5 m, in der Regel jedoch rund 10 m. Durch eine innere Gliederung des Parkplatzes in unterschiedliche Bereiche werden die aufgrund der Nähe zu Kuranlagen bzw. Strandzugang stärker frequentierten nördlichen Flächen von dem Ferienhausgebiet abgegrenzt. Die Einfahrt zum Parkplatz liegt im Nordosten der Stellplatzanlage, so dass die Ferienhäuser vom gebündelten Fahrverkehr nicht betroffen sind.

Die Zufahrt ins Ferienhausgebiet ist auf Anlieger (Ferienhausbewohner) begrenzt und für den allgemeinen Verkehr gesperrt. Die Einfahrt wird durch eine Schrankenanlage geregelt. Die bauordnungsrechtlich im Sinne der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze der knapp 230 Ferienhäuser befinden sich hinter der Schranke und sind für den allgemeinen Verkehr nicht erreichbar.

Im Zuge der Präzisierung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sind die nicht dem Ferienhausgebiet zuzurechnenden Flächen abzugrenzen und neu festzusetzen.

### **2.2) Flächenbilanz**

Die 6. Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht erheblich aus. Der im Norden des Geltungsbereichs bestehende Parkplatz wird bestandsorientiert neu als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Planzeichnung berücksichtigt (3.200 qm). Ansonsten werden Größe und Abgrenzung der Baugebiete unverändert übernommen.

Für die Baugebiete wird durch die erstmalige Festsetzung einer GRZ die maßvolle bauliche Dichte rechtssicher festgeschrieben. Die rundungsbedingte Zunahme der zulässigen Grundfläche ist bezogen auf das knapp 9 ha große Plangebiet mit max. 1.945 qm gering und kann vernachlässigt werden. In der Praxis wird es keine Zunahme geben, da die Anzahl der Ferienhäuser durch die hausweisen Einzelbaufenster implizit vorgegeben ist.

### **2.3) Erschließung**

Aus der 6. Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bzw. der 2. Änderung bleiben weiterhin gültig.

### **2.4) Hinweise für die Umsetzung**

Das Ferienhausgebiet stellt sich trotz einer Vielzahl an Gebäudeeigentümern grundstückstechnisch als einheitlich zusammenhängende Fläche dar. Die einzelnen Bauplätze wurden in Erbpacht

an die Bauherren vergeben, so dass auf eine Grundstücksbildung für die einzelnen Ferienhäuser verzichtet werden konnte.

Um die Einhaltung der Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung kontrollieren und nachweisen zu können, ist damit eine grundstückswise (d.h. hier objektübergreifende) Ermittlung der bereits zugelassenen Grundflächen im jeweils gesamten Teilgebiet SO Fe 1 bzw. SO Fe 2 erforderlich. Auch die Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit nach den § 60 LBauO M-V entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (hier: Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung) an bauliche Anlagen gestellt werden.

Da der einzelne Ferienhausbesitzer / Nutzungsberechtigte keine Kenntnis über alle bereits genehmigten Anlagen hat, muss dieser Nachweis durch die Kurverwaltung als Vertreter der Eigentümerin des Gesamtgrundstücks geführt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass alle Bauherren sämtliche GRZ-relevanten Vorhaben in geeigneter Form der Kurverwaltung gegenüber anzeigen, so dass die Gemeinde die Einhaltung der GRZ für jeweils für das gesamte Baugebiet darstellen kann.

Um dieses Vorgehen sicherzustellen, wurde die Zulässigkeit von Terrassen außerhalb der knappen Baufenster bewusst unter einen Ausnahmeverbehalt nach § 31(1) BauGB gestellt, so dass Terrassen nicht verfahrensfrei nach § 60 LBauO M-V errichtet werden können, sondern im Einzelfall zu beantragen sind.

### **3) Auswirkungen**

#### **3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung**

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sowie die *Belange des Küstenschutzes* sind von der 6. Änderung nicht erheblich betroffen, da für das Plangebiet bereits Baurecht nach § 30 BauGB in grundsätzlich vergleichbarem Umfang besteht. Die Festlegungen zur Größe und Abgrenzung der Baugebietsfläche sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und damit zur Beherbergungskapazität werden weitgehend unverändert übernommen. Nur der im Norden des Geltungsbereichs bestehende Parkplatz wird bestandsorientiert aus dem Baugebiet herausgelöst und neu als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Planzeichnung berücksichtigt (3.200 qm). Veränderungen des status quo sind nicht geplant.

Die rundungsbedingte Zunahme der zulässigen Grundfläche durch Festsetzung einer GRZ ist mit rechnerisch bis zu 1.945 qm angesichts der Gesamtgröße des Gebiets gering. Da die Anzahl der Ferienhäuser durch die hausweisen Einzelbaufenster bereits vorgegeben ist, wird die Änderung in der Praxis zu überhaupt keiner erkennbare Zunahme der Grundflächen führen und kann folglich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vernachlässigt werden.

Die Vergrößerung der Terrassen wird hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die für Terrassen zukünftig geforderte Konstruktion als aufgeständertes und damit wasserdurchlässiges Deck ausgeglichen.

Grundsätzlich wurden die durch die Bebauung entstehenden Umweltauswirkungen bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans umfassend untersucht und dargestellt. Die Verträglichkeit der Ferienhausnutzung mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1649-401 Westliche Pommersche Bucht ist gegeben. Unter Berücksichtigung der Abschirmung durch den Küstenwald sind keine planbedingten zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erkennen.

Die *Belange der Forstwirtschaft* werden durch die Änderung nicht berührt. Der im Rahmen der Ursprungsplanung festgelegte Waldabstand von 20 m wird beibehalten. Sowohl die dargestellten

Waldflächen als auch die überbaubare Grundstücksfläche werden unverändert übernommen.

*Private Belange* werden durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht erheblich negativ berührt. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Baugrundstücke im Geltungsbereich der Änderung; die einzelnen Bauplätze wurden an die Nutzer im Rahmen von mehrjährigen Pachtverträgen (im Bereich SO Fe-1) bzw. Erbpachtverträgen (im Bereich SO Fe-2) vergeben.

Die Planänderung betreffend Terrassen und Nebenanlagen wurde durch Nutzer / Ferienhausbesitzer angestoßen, um die Wohn- bzw. Nutzungsqualität in den Ferienhäusern zu verbessern.

Ostseebad Baabe, Dezember 2017

## **Anhang: Textliche Festsetzungen (Lesefassung)**

### (1) Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 8 sowie § 10 Abs. 4 BauNVO)

#### **a. Sondergebiet – Ferienhausgebiet SO Fe**

Das Ferienhausgebiet SO Fe (1 und 2) dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen (Ferienhaus) und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, und ist dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Zulässig sind im gesamten Plangebiet:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen – F
  - in SO Fe-1 - Grundfläche GR maximal 40 qm
  - in SO Fe-2 - Grundfläche GR maximal 60 qm

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt je Ferienhaus ein Freisitz (überdacht und/oder nicht überdacht) unberücksichtigt.-

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Gastro/Handel) und
- ein Kino.

#### **b. Maß der baulichen Nutzung**

- in SO Fe-1 – GRZ 0,2
- in SO Fe-2 - GRZ 0,2

Im Gebiet SO Fe-2 darf die Grundfläche durch Stellplätze abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise um mehr als 50% überschritten werden, sofern maximal 1,5 Stellplätze pro Gebäude errichtet werden.

zulässig sind im gesamten Plangebiet - **Zahl der Vollgeschosse 1**

#### **c. Firsthöhe FH max. 5,5 m** über Höhe fertiger Erdgeschossfußboden für Ferienhäuser

**Firsthöhe FH max. 6,0 m** über Höhe fertiger Erdgeschossfußboden für Gebäude, für die als besonderer Nutzungszweck „Gastro/Handel“ festgelegt ist (Planz 15.04.00). Ausnahmsweise darf die Firsthöhe um 0,5 m überschritten werden, wenn das Dach als begrüntes Dach ausgeführt wird.

Höhe fertiger Erdgeschossfußboden mindestens 0,1 m und maximal 0,2 m über unterem Bezugspunkt für Ferienhäuser und Gastro/Handel (zum Bezugspunkt siehe Hinweise / Bestimmungen)

#### **d. Einzelhäuser E**

### (2) Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs 1 und 2 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Gebäude als Nebenanlagen, die gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können, sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baufenster sowie außerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Abweichend hiervon darf mit Nebengebäuden bis 1,5 m Tiefe, bis 3,0 m Länge sowie bis 2,0 m Höhe (max. 4,5 qm Grundfläche), die direkt an das Hauptgebäude angebaut sind, das Baufenster überschritten werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Geltungsbereich zulässig.

### (2a) überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind Terrassen / Freisitze außerhalb der Baufenster nicht zulässig. Abweichend hiervon darf die Baugrenze ausnahmsweise je Ferienhaus mit einer nicht überdachten Terrasse mit einer Gesamtgröße von bis zu 17 qm überschritten werden.

### (3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Die im Plangebiet außerhalb der Baufelder/Baugrenzen und Verkehrsflächen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Es ist Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu pflanzen.

2. Die mit der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Bei Ersatz ist Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu pflanzen.

3. Das Fällen von Bäumen ist nur innerhalb der Baufelder/Baugrenzen bzw. der festgesetzten Verkehrsflächen zulässig. Für jeden gefällten Baum sind zwei Ersatzbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Es ist Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm zu pflanzen.

### **Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

#### 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.

#### 2) Dacheindeckung

Ferienhäuser: Pappe und Bitumenschindeln der Farben anthazit vergleichsweise wie RAL 7016, schwarz vergleichsweise wie RAL 7021, grün vergleichsweise wie RAL 6002/6005, braun vergleichsweise wie RAL 8012/8014 – 8016.

#### 3) Dachneigung

Ferienhäuser: Die Dachneigung muss mindestens 30 Grad betragen und darf maximal 40 Grad nicht überschreiten und ist als Flach- oder Satteldach (einschließlich Satteldächer mit beidseitigen Zwerchgiebeln) auszubilden.

#### 4) Fassade

Ferienhäuser: Holzfassaden der Farben naturbelassen (natürliche Farbe des Holzes ohne Farbzusätze) braun vergleichsweise wie RAL 1011, 8003/8024, elfenbein vergleichsweise wie RAL 1014, braunrot vergleichsweise wie RAL 3011, lichtblau vergleichsweise wie RAL 5012, pastellblau vergleichsweise wie RAL 5024, moosgrün vergleichsweise wie RAL 6005.

Farblich komplementierende Elemente (z.B. Sockelbereiche, Dachkästen) sind in der Gestaltung zugelassen.

Nebengebäude, die direkt an ein Ferienhaus angebaut werden (vgl. TF 2), sind hinsichtlich der Fassadengestaltung wie das Ferienhaus zu behandeln.

#### 5) Einfriedungen

Einfriedungen durch Hecken und Zäune sind innerhalb des SO Fe-1 und 2 nicht zulässig.

#### 5a) Terrassen

Terrassen sind nur als aufgeständerte Deckkonstruktion mit Belag aus Terrassendielen /-brettern zulässig.

#### 6) Befestigung von Verkehrsflächen

Die Strandaufgänge im Geltungsbereich sind zum Schutz der Düne und des Kiefernwaldes mit

geschreddertem Naturmaterial abzudecken.

#### 7) Gestaltung und Bepflanzung von Stellplatzflächen

Im Gebiet SO Fe-2 sind Stellplätze nur unmittelbar entlang der Erschließungsstraßen / und -wege sowie gebündelt in größeren Parkplätzen zulässig. Sofern mehr als 5 Stellplätze neben einander liegen, ist ein Laubbaum als Baumschulware, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe 12 – 14 cm in den Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

### **Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

#### 1. Hinweise zu Bodenfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

#### 2. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung Baaber Heide, ein kleiner südlicher Teilbereich befindet sich in der TWSZ II.

#### 3. Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Südost Rügen, Schutzzone III als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung.

### **Hinweise / Bestimmungen**

1. Unter Anwendung des § 2 Abs. 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist für die Ferienhäuser und sonstigen baulichen Anlagen die mittlere, vorhandene, gewachsene Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt im Baugenehmigungs- bzw. Teilbaugenehmigungsverfahren / Bauanzeigeverfahren festzulegen.

2. Pflanzliste großkroniger Bäume: *Betula pendula* / gemeine Birke, *Pinus sylvestris* / gemeine Kiefer, *Quercus robur* / Stieleiche, *Sorbus aucuparia* / Eberesche