

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

## 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Strand und Kuranlagen“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Baabe

Satzung



Dirwisch  
Bürgermeister

# SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Baabe

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Strand und Kuranlagen".  
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.10.2016 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Strand und Kuranlagen" erlassen.

## § 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Strand und Kuranlagen“ der Gemeinde Baabe in der Fassung vom 22.11.2013, rechtsverbindlich seit 30.04.2014.

## § 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt 1 wie folgt geändert (Ergänzung in **Fett Kursiv**):

SOF 1: In dem Sondergebiet Fremdenverkehr (SOF 1) sind allgemein zulässig (§ 11 BauNVO)

- Gastronomische Einrichtungen, Einrichtungen für Ausstellungen, Seminare und Kongresse,
  - Einrichtungen für sportliche Zwecke und Freizeitbeschäftigung (zulässig sind Fitnessanlagen, Seewasserschwimmbad/Wellnessbereich, Squashanlage, Sauna, Beautyfarm und therapeutische Meerwasseranwendung),
  - Einrichtungen für den Kurbetrieb,
  - **Rezeption / Lobby, Sozial- und Nebenräume der im Obergeschoss zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewebes,**
  - Verkaufseinrichtungen mit einer max. Verkaufsfläche von 400 qm.
- Ergänzend sind im Obergeschoss der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zulässig:**
- **Betriebe des Beherbergungsgewebes.**

## § 3) In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des 26.01.2017 in Kraft.

Baabe, den 08.02.2017

Fassung vom 13.03.2015, Stand 15.09.2015

**raith hertelt fuß** | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

## Gemeinde Ostseebad Baabe

# 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 "Strand und Kuranlagen"

als Bebauungsplan der Inneneentwicklung ohne Umweltbericht

## 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Strand und Kuranlagen“, Gemeinde Ostseebad Baabe

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis



D. W. S. S. S.  
Bürgermeister

1) Grundsätze / Ausgangslage .....	2
2) Übergeordnete Planungen.....	2
Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
3) Bestandsaufnahme.....	3
Planungsrecht.....	3
Bestehende Nutzungen .....	3
Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	4
Bemessungshochwasser.....	4
4) Städtebauliche Planung.....	4
Nutzungskonzept.....	4
5) Auswirkungen.....	6
Abwägungsrelevante Belange .....	6
Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6

### 1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 2. Änderung erstreckt sich auf den Bereich des SOF 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Strand und Kuranlagen“ in der Fassung der 2. Änderung. Für das Plangebiet soll die Textliche Festsetzung 1 ergänzt werden.

Alle übrigen Festlegungen einschließlich der Begrenzung der Gebäudegrundfläche bleiben unverändert erhalten, so dass die Änderung als unselbständige Änderung und damit als reiner Textbauungsplan aufgestellt wird.

### 2) Übergeordnete Planungen

#### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Plangebiet der 2. Änderung ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Feriengebiet“ dar. Das Feriengebiet dient vorwiegend dem Tourismus (Beherbergung mit Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen sowie untergeordnet Wohnnutzung).

Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

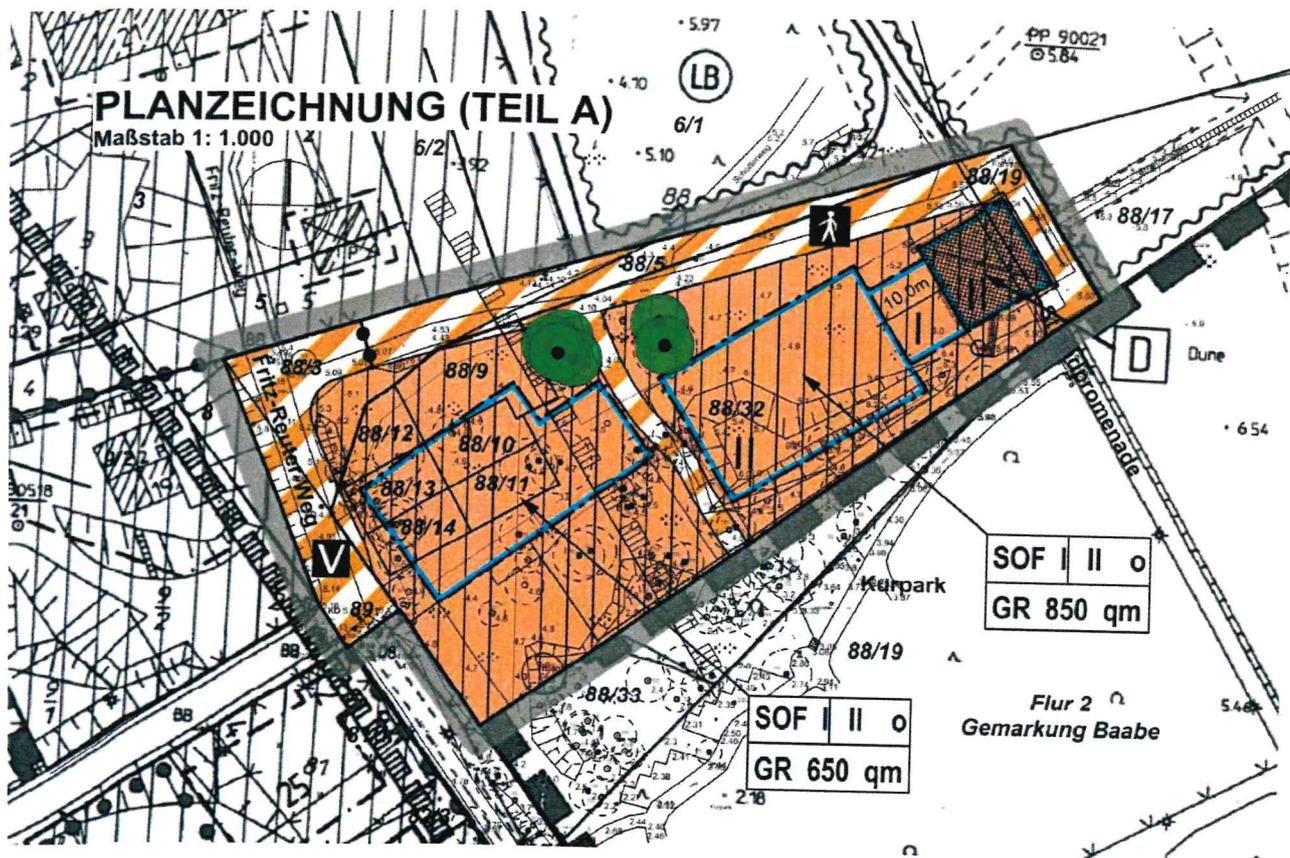


Abbildung 1: B-Plan Nr. 2 in der Fassung der 1. Änderung ohne Maßstab

### 3) Bestandsaufnahme

#### Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 „Strand und Kuranlagen“ in der Fassung der 1. Änderung (vgl. Abbildung 1) weist für den Bereich der 2. Änderung ein Sondergebiet Fremdenverkehr (SOF 1) aus: Allgemein zulässig sind demnach:

- Gastronomische Einrichtungen,
- Einrichtungen für Ausstellungen, Seminare und Kongresse,
- Einrichtungen für sportliche Zwecke und Freizeitbeschäftigung (zulässig sind Finesseinrichtungen, Seewasserschwimmhalle/Wellnessbereich, Squashanlage, Sauna, Beautyfarm und therapeutische Meerwasseranwendung)
- Einrichtungen für den Kurbetrieb,
- Verkaufseinrichtungen mit einer max. Verkaufsfläche von 400 qm.

#### Bestehende Nutzungen

In Umsetzung des Bebauungsplans wurde in den letzten Jahren die Altbebauung abgerissen und die vorgesehenen Neubauten errichtet. Dabei wurden die ursprünglich für das Inselparadies (SOF 1) vorgesehenen Infrastruktureinrichtungen (Wellness, Pool, Sauna) entsprechend einer geänderten Gesamtkonzeption im Haus Meeresblick (SOF 2) untergebracht. Die Obergeschossflächen im Inselparadies konnten in den letzten 2. Jahren nicht vermietet werden. Der Leerstand behindert auch die Vermietung der Flächen für Gastronomie und Einzelhandel.

## Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Baabe, Schutzgebiete befinden sich im näheren und weiteren Umfeld.

EU-Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“: Der Bebauungsplan grenzt seeseitig unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet DE 1649-401 „Westliche Pommersche Bucht“. Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung sind außerhalb des Planbereichs keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen. Ergänzende Untersuchungen zur Verträglichkeit sind demnach nicht erforderlich.

Biosphärenreservat Südost-Rügen: Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). In der Schutzzone III soll durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erholungswert der Landschaft erhalten werden.

150m-Küsten- u. Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V: Der Bereich der 2. Änderung liegt teilweise innerhalb des 150m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V sowie gänzlich innerhalb des 200m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.

Die Änderung wird hinsichtlich der Belange des Küsten- und Gewässerschutzes als nicht erheblich eingeschätzt (keine Intensivierung der Bebauung, kein Heranrücken an die Uferlinie). Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB bzw. innerhalb von rechtskräftigen B-Plänen (§ 30 BauGB) ist das Bauverbot des § 29 NatSchAG M-V nicht anzuwenden.

Besonders geschützte Biotope gem. § 20 NatSchAG MV: Der Bebauungsplan überlagert eine Teilfläche des unter Nummer RUE09290 geführten Biotops „Dünenkomplex von Göhren bis Sellin“ (Dünen) mit einer Gesamtfläche von 90.160 qm. Das Biotop ist durch die Änderung nicht betroffen.

Denkmäler / Bodendenkmäler nach DSchG M-V: Im Plangebiet der Änderung befindet sich die denkmalgeschützte Hyperschale des Schalenbaupioniers Ulrich Müther.

### Bemessungshochwasser

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) wurde aufgrund neuer Erkenntnisse für die gesamte deutsche Ostseeküste (M-V und Schleswig-Holstein) neu abgestimmt. Für den betreffenden Küstenabschnitt ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein BHW von 2,60 NHN festgelegt. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

## **4) Städtebauliche Planung**

### Nutzungskonzept

Die Nutzungsmöglichkeiten der Obergeschossflächen werden durch die ergänzende Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes verbessert. Durch die Angliederung an den im Mütherbau vorgesehenen Gaststättenbetrieb wird dessen Rentabilität gesteigert.

Die vorgesehene Verbindung von Beherbergungstäten (Suiten) und Gaststätte wird über die Festsetzung als Beherbergungsbetrieb planungsrechtlich sichergestellt.

Die planerische Unterscheidung zwischen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen wurde dabei durch die neuere Rechtsprechung bestätigt und ausgedeutet. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Auch die Vermietung mehrerer in einem Gebäude oder räumlich benachbart liegender Ferienwohnungen desselben Eigentümers begründe nicht das Vorliegen eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 3 Abs. 3 BauNVO.

Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus, „bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen .... Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lager Räume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.

Mit zentralem Empfang, gastronomischem Angebot und ergänzenden Dienstleistungen (Reinigung, Wäscheservice) entspricht das Konzept einer Gaststätte mit angeschlossener hotelartiger Beherbergung.

Bereits mit der bisherigen Formulierung im Nutzungsartenkatalog („gastronomische *Einrichtungen*“, „*Einrichtungen* für Ausstellungen, Seminare und Kongresse“, „*Einrichtungen* für sportliche Zwecke und Freizeitbeschäftigung“ sowie „*Einrichtungen* für den Kurbetrieb“) wurde deutlich gemacht, dass es sich bei den besagten Nutzungen jeweils sowohl um eigenständige Betriebe handeln kann als auch um Betriebsteile eines größeren Betriebs, der evtl. angesichts ergänzender Beherbergungsangebote insgesamt als Beherbergungsbetrieb zu qualifizieren ist.

Ursprünglich sollten die Angebote im SOF1 zusammen mit den nördlich anschließenden Gebäuden als Hotelleriebetrieb geführt werden. Mit der ergänzenden Zulässigkeit der Beherbergungsbetriebe im Obergeschoss wird auch weiterhin nicht ausgeschlossen, dass die bereits zulässigen gastronomischen *Einrichtungen* bzw. die *Einrichtungen* für Ausstellungen, Seminare und Kongresse, die Freizeitbeschäftigung oder den Kurbetrieb durch einen Beherbergungsbetrieb geführt werden. Städtebaulich relevant ist schließlich das Nutzungsangebot (im Sinne der touristischen Infrastruktur), nicht aber die tatsächliche Betriebsorganisation / -form.

Der Zusammenhang von Gaststätte und Beherbergung wird ergänzend durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Ostseebad Baabe im Grundbuch aufgenommen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist nach deutschem Sachenrecht (§§ 1090 – 1093 BGB) allgemein die unveräußerliche und unvererbliche Befugnis einer bestimmten Person, das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen. Im vorliegenden Fall ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit darauf gerichtet, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks einzelne Handlungen, nämlich Teilungen nach WEG zur Erlangung von Wohneigentum nicht vornehmen darf und der Betrieb des Beherbergungsgewerbes die Öffnung der Gaststätte voraussetzt.

Durch die Einschränkung des Beherbergungsbetriebs auf die Obergeschossflächen ist sichergestellt, dass die für die Belegung der Strandpromenade wichtige Erdgeschosszone auch weiterhin ausschließlich für publikumsorientierte Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung zur Verfügung steht – unabhängig ob es sich hierbei um eigenständige Betriebe handelt oder um Betriebsteile eines einheitlich geführten Gaststätten- und Beherbergungsbetriebs. Allerdings sind

auch für die Beherbergungsnutzung erdgeschossig in untergeordnetem Umfang funktionale Betriebsflächen wie Rezeption, Lagerflächen und Sozialräume vorzusehen, die auf eine Zuordnung zur Straße (Eingang, Anlieferzone) angewiesen sind.

## **5) Auswirkungen**

### **Abwägungsrelevante Belange**

Angesichts des vergleichsweise geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flächen, insbesondere die öffentliche Kuranlagen, sind nicht zu erkennen.

### **Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Die 2. Änderung erstreckt sich auf eine bebaute und nach § 30 BauGB bebaubare Fläche. 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 sind nicht erkennbar. Die plangraphischen Festlegungen (Abgrenzung und Größe Baugebiet, überbaubare Grundstücksfläche) sowie die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Aus der ergänzenden Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Obergeschoss entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen B-Plans bzw. dessen 1. Änderung und Ergänzung zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb uneingeschränkt gültig.

Baabe, September 2015