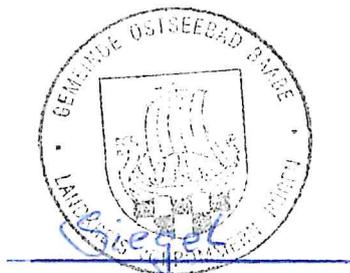


Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
Fax: 0721 56 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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 „Waldstraße“**

**Gemeinde Ostseebad Baabe**

**Satzung**



D. W. Sch  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

# Stadt- und Regionalplanung Ostseebad Baabe

Bebauungsplans Nr.3 "Waldstraße" mit Örtlichen

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.06.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 29.07.2015 bis 14.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

der Bekanntmachung vom 23. September 2004 Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2014 (BGBl. I) durch die Gemeindevertretung vom 05.11.2015 Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Waldstraße"

Baabe, den 19.1.2016 gez. Bürgermeister 

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 Baabe in der Fassung vom 25.09.1997, einschließlich des Bereichs der 1. Änderung,

Baabe, den 19.1.2016 gez. Bürgermeister 

Bebauungsplans Nr. 3 „Waldstraße“ der Gemeinde geändert (Ergänzung in **Fett Kursiv**):

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2015 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass beim Ausbau der Fläche zwei standortgerechte heimische Laubbäume in der 14/16 - innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu

Baabe, den 19.1.2016 gez. Bürgermeister 

entzogene Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen Beschädigungen zu schützen. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu sichern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer

4) Die Gemeindevertretung hat am 11.06.2015 den Entwurf der 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

**Bestimmung: Parkplatz**  
**Bestimmung „Parkplatz“ dient als öffentlicher Busparkplatz im Inhaltsbereich. Im Randbereich ist die Aufstellung mobiler**

Baabe, den 19.1.2016 gez. Bürgermeister 

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften vom 17.08.2015 bis zum 22.09.2015 während folgender Zeiten im Mönchgut-Granitz montags, mittwochs, donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr und in der Kurverwaltung Baabe montags bis freitags 09.00 bis 18.00 Uhr und sonntags 09.00 bis 12.00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und die Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.07.2015 zum 14.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bebauungsplans Nr. 3 "Waldstraße" tritt mit Ablauf des

Baabe, den 19.1.2016 gez. Bürgermeister 

Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt- und Regionalplanung Ostseebad Baabe  
Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Waldstraße" mit örtlichen Bauvorschriften

# Begründung



*[Handwritten signature]*  
Düvelsch  
Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage .....	2
2) Anlass / Städtebauliche Planung .....	2
3) Festsetzung .....	3
4) Auswirkungen .....	4

### 1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 2. Änderung erstreckt sich ausschließlich auf die Textlichen Festsetzungen zu Verkehrsflächen. Die Festsetzung erstreckt sich damit auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (einschließlich des Bereichs der 1. Änderung), wirkt sich aber nur auf das gemeindliche Flurstück 3/27 der Flur 1, Gemarkung Baabe aus.

Die plangraphischen Festlegungen sowie alle übrigen textlichen Testsetzungen bleiben unverändert erhalten, so dass die Änderung als unselbständige Änderung und damit als reiner Textbebauungsplan aufgestellt wird. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

### 2) Anlass / Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan, in Kraft seit 15.12.1997, weist den gesamten Bereich zwischen der Straße „Am Mönchgraben“ und dem historischen Mönchgraben als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ aus (vgl. Abbildung 2). Bei der Umsetzung wurde durch die Gemeinde Ostseebad Baabe ein öffentlicher Busparkplatz angelegt, wobei die nördlichen Randflächen parkartig als Grünanlage gestaltet wurden und als Warte- und Aufenthaltsbereich u.a. für Reisegruppen zur Verfügung stehen.

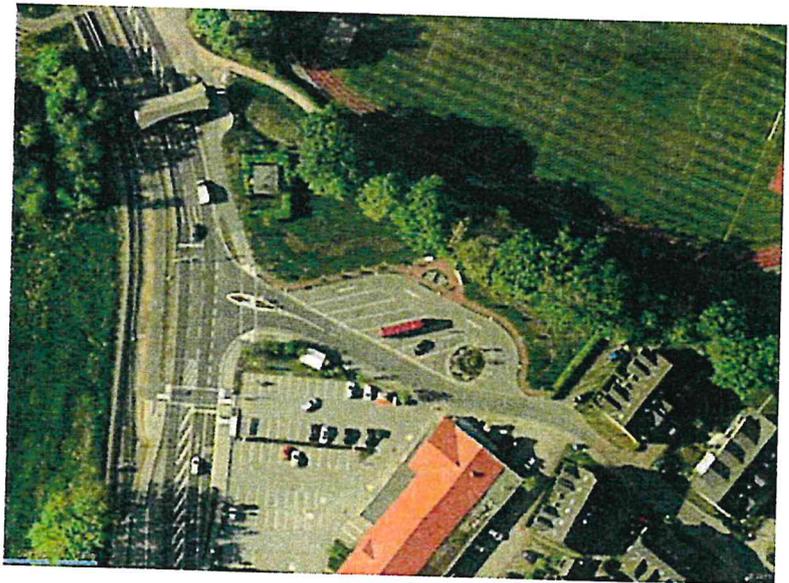


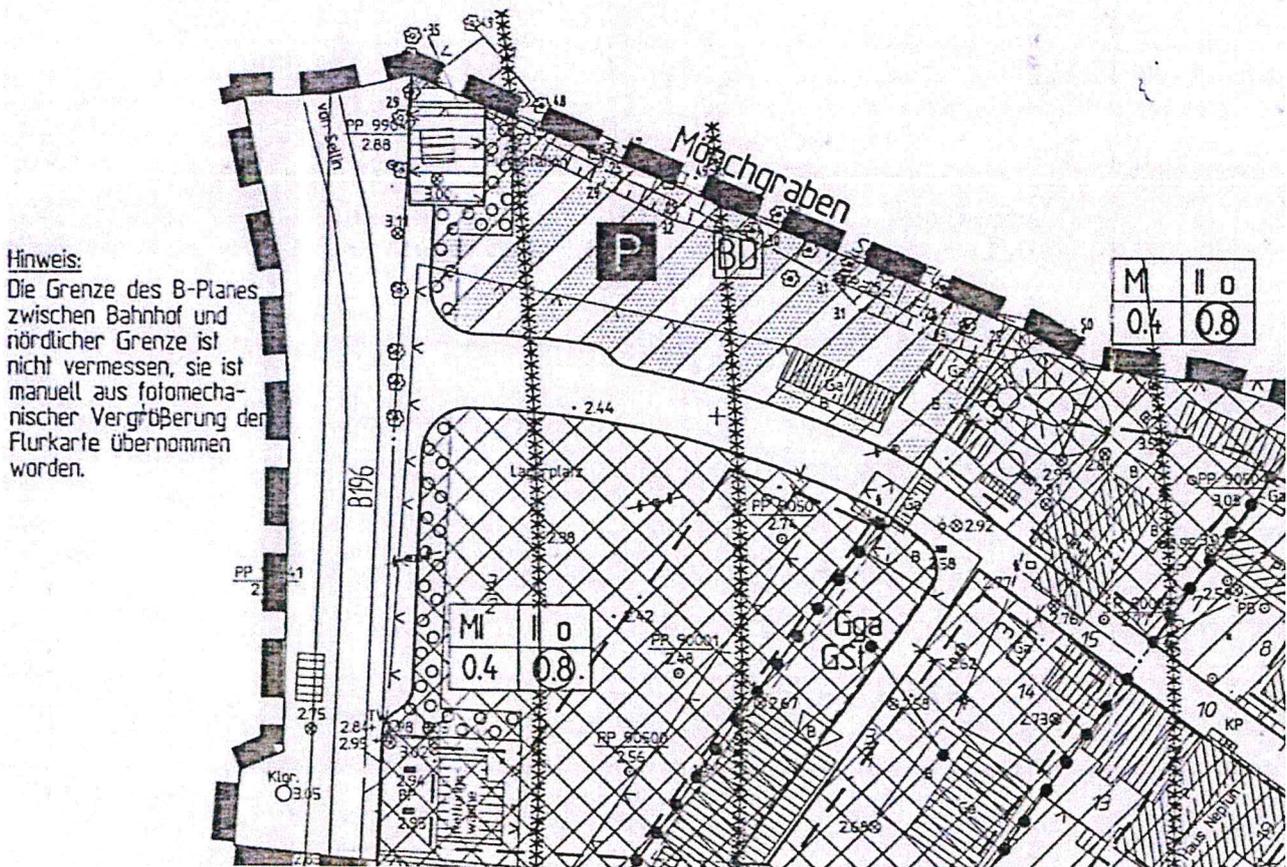
Abbildung 1 Luftbild Busparkplatz

Um den Platz zu beleben, soll im Randbereich saisonal von Mitte April bis Mitte Oktober ein Verkaufsanhänger aufgestellt werden; die Gemeinde Ostseebad Baabe als Eigentümerin der Fläche strebt derzeit die Vergabe der Fläche an einen Fischimbiss an (Verkauf von Fischbrötchen, Räucherfisch, Marinaden und weiterer Fischprodukten).

Übliche Verkaufsanhänger haben in der Regel eine Länge von ca. 5,5m, eine Breite von 2,5m und eine Höhe von rund 3,0m. Mit geöffneter Verkaufsklappe und eventueller Deichsellänge werden maximal 20qm Fläche benötigt, so dass die Anlage räumlich als untergeordnet und geringfügig anzusehen ist.

Der Verkaufsanhänger stellt jedoch eine Sondernutzung der Verkehrsfläche dar, da sie den Gemeingebrauch an der festgesetzten Verkehrsfläche beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Gemeingebrauchs liegt grundsätzlich vor bei Verdrängung anderer Verkehrsteilnehmer - wie im Falle der Bestuhlung einer Verkehrsfläche - oder auch wenn die Nutzung die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zieht - wie im Falle von Werbeschildern und Plakaten. Eine Sondernutzung kann zugelassen werden, sofern sie mit der Funktion und allgemeinen Nutzung der Verkehrsfläche vereinbar ist.

Angesichts der angestrebten Standzeit von rund 6 Monaten ist die Anlage zudem baugenehmigungspflichtig und bedarf der planungsrechtlichen Grundlage. Ohne entsprechende Festlegung zur Zweckbestimmung der Verkehrsfläche kann eine Genehmigung nicht erteilt werden.



Die Platz- bzw. Aufenthaltsqualität der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist zudem die Voraussetzung dafür, ergänzende Funktionen wie einen mobilen Imbiss / Verkaufsstand vorzusehen. Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen sind dabei grundsätzlich selbständige Festsetzungen, so dass sie nur in speziellen Situationen und nur in sehr kleinen Teilbereichen überlagert werden können. Voraussetzung für eine Überlagerung ist immer die Verträglichkeit der sich überlagernden Festsetzungen (vgl. BVerwG, Beschl. V. 20.01.1995 – 4 NB 43.93). Die Kriterien entsprechen somit letztlich denen für die Zulassung von Sondernutzungen.

Auf der als Warte- und Aufenthaltsbereich hergerichteten Teilfläche des Busparkplatzes können mobile Imbiss bzw. Verkaufsstand in untergeordnetem Umfang ohne Einschränkung der Funktionalität zugelassen werden. Dabei ist es letztlich gleich, ob es sich im Sinne eines Wochenmarkts um eine tageweise begrenzte oder um eine saisonale (d.h. mehrere Monate umfassende) Nutzung handelt, solange sich die Anlage nicht baulich dauerhaft verfestigt. Dies ist bei mobilen Einrichtungen, die im Rahmen normaler Straßenbenutzung bewegt werden können, gewährleistet.

Da die Gemeinde Eigentümerin der Verkehrsfläche ist, kann Sie die genauen Konditionen der Sondernutzung in den abzuschließenden Pachtverträgen detailliert steuern.

#### **4) Auswirkungen**

Angesichts der Geringfügigkeit der Planung sind keine Auswirkungen auf öffentliche Belange erkennbar. Der Bereich ist als planungsrechtlich als Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass eine Versiegelung zulässig ist. Private Belange sind nicht erheblich betroffen, da Imbiss- und Verkaufseinrichtungen auch im angrenzenden Mischgebiet zulässig wären.

Ostseebad Baabe, September 2015