



Übersichtsplan

# Begründung

zur

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr.7**  
für das maritim-touristische Zentrum „Waterkant“  
südlich der Deichstraße, nördlich der Seestraße  
und westlich des ehemaligen CDU-Heims

**der Gemeinde Börgerende-Rethwisch**

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:.....

.....  
Hagemeister  
Bürgermeister

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
4.1	Ziele der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	9
6.3	Maß der baulichen Nutzung	10
6.4	Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität	10
6.5	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a BauGB)	10
6.6	fortfallende Festsetzung	10
<b>7</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>11</b>
7.1	verkehrliche Erschließung	11
7.2	leitungsgebundene Erschließung	11
<b>8</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>11</b>
8.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	11
8.2	Artenschutz	11
<b>9</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>12</b>
9.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren	12
9.2	Verfahrensablauf	15
<b>10</b>	<b>ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>19</b>

## 1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat am 18.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit dem 23.12.2005 rechtskräftig. Er setzt ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ sowie mehrere sonstige Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum“ fest. Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich vollständig verwirklicht worden.

Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und den Fremdenverkehr. Neben Läden,- Schank- und Speisewirtschaften sind dort u.a. auch nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Städtebauliches Ziel bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 war die Schaffung eines gemeindlichen Zentrums mit allen für den Fremdenverkehr notwendigen Anlagen und Einrichtungen. Die gemeindlichen Planungsziele basierten u.a. auf der Lage der Gemeinde in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum gemäß damaligem Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.

Raumordnerisches Ziel war, dass der Tourismus in den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen seine bereits traditionell besondere wirtschaftliche Bedeutung sichern oder wiedererlangen oder – aufgrund des dort gegebenen hervorragenden naturräumlichen Potentials – künftig eine solche erlangen soll. Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sollten in den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen der Küste und des Küstenhinterlandes Beherbergungseinrichtungen innerhalb der Ortslage oder in Anlehnung daran neu angesiedelt werden. In den Ortslagen waren solche Kapazitäten vorrangig durch Rekonstruktion und Ersatzneubau stillgelegter Einrichtungen zu schaffen. Neben einer qualitativen Aufwertung der Beherbergungseinrichtungen sollte auf Konsolidierung und Ausbau der übrigen touristischen Infrastruktur (Gastronomie, Freizeiteinrichtungen einschl. Kultur, Wanderwegsysteme Sporteinrichtungen) und Maßnahmen der Saisonverlängerung orientiert werden. Mit der Entwicklung eines maritim-touristischen Zentrums und der Schaffung von ergänzenden touristischen Infrastruktureinrichtungen, entsprach die Planung den grundsätzlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Zur weiteren touristischen Entwicklung der Gemeinde ist es erforderlich, im Vorstrandbereich eine öffentlich zugängliche Toilettenanlage mit Strandversorgung einzuordnen. Hierfür kommt aufgrund der dort vorhandenen Strandübergänge insbesondere der Strandabschnitt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 7 in Betracht. Im Bebauungsplan Nr. 7 ist jedoch keine entsprechende Fläche hierfür festgesetzt. Im Rahmen der Planänderung soll daher eine Fläche für eine öffentliche Toilettenanlage festgesetzt werden.

Weiterhin sollen neben den bisher zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den sonstigen Sondergebietes „maritim-touristisches Zentrum“ zur Vervollständigung des touristischen Angebotes zukünftig auch Ferienwohnungen zugelassen werden. Außerdem soll eine Festsetzung aufgehoben werden, wonach zur Seestraße hin ausgerichtete Beherbergungseinrichtungen im SO 1 im Erdgeschoss unzulässig sind.

Da das Plangebiet des B-Plans Nr. 7 innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde liegt, kann die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die sonstigen Sondergebiete „Maritim-Touristisches Zentrum“ 1 bis 5 (Änderung im Text (Teil B)) sowie eine Teilfläche an der Nord-Ost-Ecke der öffentlichen Grünfläche „Park“, nördlich des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ (Änderung in der Planzeichnung (Teil A)).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist nur gemeinsam mit dem Ursprungsplan rechts- eindeutig. Es handelt sich insofern um eine unselbständige Planänderung.

## 3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

### **Hinweise zur Anwendung des BauGB für das Aufstellungsverfahren:**

Das Aufstellungsverfahren ist durch Beschluss der Gemeinde Börgerende-Rethwisch vom 18.02.2016 eingeleitet worden. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses galt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist. Nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften in § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Alternativ können einzelne Schritte des Verfahrens auch nach den neuen Verfahrensvorschriften durchgeführt werden, wenn mit Ihnen zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung noch nicht begonnen wurde.

Das BauGB ist u.a. durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52EU im Städtebau-recht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.Mai 2017 nach Ein- leitung des Planverfahrens geändert worden. Die der Gesetzesänderung beigefügte spezielle Überleitungsvorschrift in § 245c bestimmt, dass abweichend von § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13.Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn Zitat: „die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffent- licher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist“.

Der § 245c BauGB ist durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Um- weltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 wiederum geändert worden.

Die Wörter „*frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1*“ sind durch die Wörter „*Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes*“ ersetzt worden.

Die Planung ist zwar am 02.09.2016 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt worden, eine Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat jedoch noch nicht stattgefunden. Das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden BauGB ist für das weitere Verfahren daher nicht mehr anwendbar. Für das weitere Aufstellungsverfahren soll nunmehr das aktuelle BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, zur Anwendung kommen.

### **Hinweise zur Anwendung der BauNVO**

Nach § 25 BauNVO sind für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) - BauNVO 1990.

Mit Ergänzung der textlichen Festsetzungen für die sonstigen Sondergebiete „maritim-touristischen Zentrum“ 1 bis 5 würden zumindest die ergänzten Ferienwohnungen zukünftig in den Anwendungsbereich der BauNVO vom 21. November 2017 (BauNVO 2017) fallen. Auf Planänderungen ist jeweils die aktuell gültige BauNVO anzuwenden. Die übrigen Festsetzungen zu den Baugebieten und den in Ihnen zulässigen Nutzungsarten würden aber weiterhin auf der Grundlage der BauNVO 1990 beurteilt werden müssen.

Um Schwierigkeiten bei der Anwendung unterschiedlicher Baunutzungsverordnungen zu vermeiden und zur Vereinheitlichung der Vorschriften innerhalb eines Plangebietes soll der Bebauungsplan im Rahmen der 1. Änderung auf die nunmehr gültige BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgestellt werden.

Gegenüber der BauNVO zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung ergeben sich folgende Änderungen:

1.

Änderung der BauNVO durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) - BauNVO 2013 -:

Die BauNVO 2013 ist gegenüber der BauNVO 1990 wie folgt geändert worden:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sind nunmehr in reinen Wohngebieten allgemein zulässig,
- baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird,
- bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für den Bebauungsplan ist hier lediglich die o.a. Ergänzung von Anlagen für erneuerbare Energien als Nebenanlagen in den Baugebieten nach § 14 BauNVO maßgebend. Die übrigen Neuregelungen der BauNVO 2013 treffen hier nicht zu, weil der Bebauungsplan keine reinen Wohngebiete festsetzt. Außerdem richten sich die Neuregelungen zur möglichen Überschreitung der Maßobergrenzen ausschließlich an die planende Gemeinde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits Maßobergrenzen festgesetzt und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Maßobergrenzen nicht verändert.

2.

Änderung der BauNVO durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.Mai 2017 – BauNVO 2017-:

Die BauNVO 2017 ist gegenüber der BauNVO 2013 wie folgt geändert worden:

- Einführung eines urbanen Gebietes (MU) in § 6a BauNVO,
- Ergänzung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für MU-Gebiete in § 17 BauNVO,
- Ergänzung des § 13a BauNVO – Ferienwohnungen –.

Auch die Novellierung der BauNVO 2017 hat auf den Bebauungsplan Nr. 7 und das vorliegende Änderungsverfahren keine Auswirkungen. Urbane Gebiete sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

Die Regelungen zu Ferienwohnungen gelten für typisierte Baugebiete und haben keine Auswirkungen auf die im Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum“ bzw. „Hotel“. Mit den Neuregelungen des § 13a BauNVO hat der Gesetzgeber klargestellt, dass Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten oder zu den Gewerbebetrieben in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten oder Kerngebieten gehören. Einzelne Räume für die Feriennutzung oder Ferienwohnungen, die der Hauptnutzung des Gebäudes baulich untergeordnet sind, können zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes in allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes in reinen Wohngebieten gehören.

Die Vorschriften gelten ausschließlich für die genannten typisierten Baugebiete und sind auf die im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO nicht anwendbar.

Insofern ist für die Umstellung des Bebauungsplans auf die BauNVO 2017 lediglich die Änderung der in den Baugebieten zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO maßgebend. Zur Förderung regenerativer Energien gelten baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden auch dann als Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung

- Vorbehaltsgebiet Tourismus/Tourismusschwerpunktraum an der Küste (REP/RR G 3.1.3(1)/(2))

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch liegt gemäß Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (REP/RR) in einem als Tourismusschwerpunktraum festgelegten Vorbehaltsgebiet Tourismus. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (REP G 3.1.3(1)). In Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden (REP G 3.1.3(2)).

Die Tourismusentwicklung hat sich in den vergangenen Jahren vorrangig in den Tourismusschwerpunkträumen an der Küste vollzogen. *„Die Gemeinden in den Tourismusschwerpunkträumen zeichnen sich durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot aus. Künftig wird es im Küstenraum vor allem darauf ankommen, keine Überlastungserscheinungen zuzulassen und durch saisonverlängernde Maßnahmen eine bessere Auslastung der vorhandenen Kapazitäten zu erreichen. Ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungskapazität sind Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung.“* (Aus der Begründung zu Programmsatz G 3.1.3(2) REP RR)

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch gehört zum küstennahen Raum, dessen besondere Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden soll. G 4.1.(7).

Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten „maritim-touristisches Zentrum“ um Ferienwohnungen ist mit den raumordnerischen Zielen im Vorbehaltsgebiet Tourismus vereinbar (siehe auch Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.09.2016).

Mit der Planänderung erfolgt keine Neuausweisung von Siedlungsflächen. Die Ergänzung um Ferienwohnungen vervollständigt einen Nutzungsmix aus verschiedenen Beherbergungsformen vom Hotel über kleine Beherbergungsbetriebe bis zu Ferienwohnungen am Standort. Auch die Zulässigkeit der bisher festgesetzten infrastrukturellen Einrichtungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke) werden beibehalten. Das Plangebiet ist mit mehreren gastronomischen Einrichtungen (Speisewirtschaft Watterkant Kitchen, Coco Eismilchbar (76 Plätze), Trattoria Pizzeria, Back Shop, Chinesisches Restaurant „Shanghai“) relativ gut auf den Urlauberverkehr eingestellt. Für die Grundversorgung steht der Netto-Markt an der Nienhäger Straße in Rethwisch zur Verfügung.

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft REP/RR G 3.1.4(1)

Für die Gemeinde Börgerende-Rethwisch ist im REP/RR ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Nach Programmsatz G 3.1.4(1) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf das derzeitige Plangebiet, so dass Landwirtschaftsflächen nicht in Anspruch genommen werden.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Börgerende-Rethwisch ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO dargestellt worden. Mit der Darstellung des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ sollten seinerzeit die Voraussetzungen für eine Wiederbelebung der touristischen Nutzung, auf der zum damaligen Zeitpunkt brachgefallenen Fläche geschaffen werden.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Hotel“ im Bebauungsplan Nr. 7 und der Festsetzung von weiteren Anlagen und Einrichtungen, die auf eine Fremdenverkehrsnutzung des Gebietes abzielen (u.a. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) in den sonstigen Sondergebieten „maritim-touristisches Zentrum“, konnte der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der Ergänzung des Zulässigkeitskatalogs um Ferienwohnungen in den sonstigen Sondergebieten „maritim-touristisches Zentrum“ 1-5 wird das Entwicklungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB nicht gestört. Die Festsetzung eröffnet keine der touristischen Nutzung entgegenstehenden Zulässigkeiten. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt weiterhin gewahrt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

## **5 ANGABEN ZUM BESTAND**

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut worden. Sämtliche Erschließungsanlagen wurden hergestellt.

## **6 PLANUNGSINHALTE**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.2 um Ferienwohnungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 bei der Aufzählung der zulässigen Nutzungsarten unter Nr. 7 Ferienwohnungen ergänzt werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 des rechtskräftigen Bebauungsplans hat bisher folgenden Wortlaut:

*Die sonstigen Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und den Fremdenverkehr.*

*Zulässig sind:*

- 1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften*
- 2. nicht störende Gewerbebetriebe*
- 3. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke*
- 4. Anlagen für Verwaltungen*
- 5. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 6. Räume für freie Berufe*

Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 um **Ferienwohnungen** unter Punkt 7 der Aufzählung, werden diese in allen festgesetzten sonstigen Sondergebieten 1 bis 5 zukünftig regelmäßig zulässig.

Der Gesetzgeber hat, wie im Abschnitt 3 erläutert, im neu eingefügten § 13a BauNVO (2017) zwar klargestellt, dass Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, zu den Gewerbebetrieben oder, bei einer baulichen Unterordnung unter die Hauptnutzung des Gebäudes, auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen können, diese Regelung greift für den Bebauungsplan Nr. 7 jedoch nicht.

Zum einen richtet sich der § 13a BauNVO an typisierte Baugebiete nach den §§ 2 bis 7 BauNVO (Kleinsiedlungsgebiete, reine-, allgemeine und besondere Wohngebiete, Dorf-, Misch- und Kerngebiete sowie urbane Gebiete) und zum anderen ist der § 13a BauNVO nicht rückwirkend auf bestehende Bebauungspläne -auch nicht als Auslegungshilfe- anwendbar BVerwG, Urteil v. 18.Oktober 2017 -4CN 6/17).

Für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den sonstigen Sondergebieten „maritim-touristisches Zentrum“ 1 bis 5 bedarf daher eines formalen Änderungsverfahrens, welches mit der 1. Änderung des Bebauungsplans nunmehr erfolgt.

#### Räumliche Beschränkung der Ferienwohnungen in den Sondergebieten 4 und 5 in der textlichen Festsetzung 1.4

In der jetzigen textlichen Festsetzung 1.4 wird bestimmt, dass Beherbergungsbetriebe in den Erdgeschossen nur in den Gebäudeteilen zulässig sind, die dem nordöstlich angrenzenden Fußgängerbereich abgewandt sind. Im Rahmen der Planänderung wird diese Festsetzung dahingehend ergänzt, dass diese Vorschrift zukünftig auch für die neu zugelassenen Ferienwohnungen gilt.

Mit der bisherigen Festsetzung sollte erreicht werden, dass entlang der Fußgängerachse in den Erdgeschossen öffentlichkeits- und tourismuswirksame Einrichtungen und keine Übernachtungsräume eingeordnet werden, die nicht zu einer hohen Aufenthaltsqualität in dem zentralen Bereich des Gebietes beitragen. Dies soll durch die nunmehr zugelassenen Ferienwohnungen nicht unterlaufen werden. Insbesondere auch in den außersaisonalen Zeiten soll den Bewohnern und Besuchern nicht der Eindruck eines Leerstandes vermittelt werden.

Die textliche Festsetzung 1.4 erhält daher zukünftig folgenden Wortlaut:

*In den Sondergebieten SO 4 und SO 5 sind Beherbergungseinrichtungen und Ferienwohnungen in den Erdgeschossen nur in den Gebäudeteilen zulässig, die dem nordöstlich angrenzenden Fußgängerbereich abgewandt sind.*

## **6.2 Der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „öffentliche Toilette und Strandversorgung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt worden. Die Fläche hat eine Größe von ca. 160 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Fläche kann ein Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 90 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Nutzung ist auf öffentliche Toilettenanlage und Strandversorgung begrenzt. Sie dient damit hauptsächlich der Versorgung von Erholungssuchenden und Badegästen.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### Oberkante baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe der öffentlichen Toilettenanlage und Strandversorgung darf ein Maß von 6 m nicht überschreiten. Als unterer Höhenbezug wurde das Höhenbezugssystem HN gewählt, weil es rechtseindeutig ist und die höhenmäßige Vermessung des Bebauungsplans ebenfalls im Höhenbezugssystem HN vorliegt. Die vorhandene Geländehöhe beträgt ca. 2,5 m über HN, so dass die Höhe des Gebäudes über dem vorhandenen Gelände ca. 3,5 m betragen darf.

#### Grundfläche

Um eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen treffen zu können, ist gleichzeitig die Festsetzung einer Grundfläche erforderlich. Im Bebauungsplan ist deshalb eine Grundfläche (GR) von 90 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Diese Größe erscheint für den beabsichtigten Zweck ausreichend und angemessen.

### **6.4 Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität**

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen steht für eine Trafostation für das Hotel und umliegende Nutzungen zur Verfügung.

### **6.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a BauGB)**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist festgesetzt worden, dass bauliche Anlagen innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „öffentliche Toilette und Strandversorgung“ extensiv zu begrünen sind.

Weiterhin ist festgesetzt worden, dass auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ eine dichte Hecke aus folgenden Arten anzulegen ist:

- Philadelphus (Pfeifenstrauch, Sommerjasmin, Falscher Jasmin)
- Spirea (Prachtspiere)
- ‚Deutzia ‚Mont Rose‘ (Rosendeutzie).

Je 1,0 m<sup>2</sup> Bodenfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Damit soll eine der örtlichen Situation angemessene Begrünung der baulichen Anlagen erreicht werden, die auf einer bisherigen Grünfläche festgesetzt wurden.

### **6.6 fortfallende Festsetzung**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist festgesetzt worden, dass die textliche Festsetzung Nr. 1.3 gestrichen wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 im rechtskräftigen Bebauungsplan lautet:

Im Sondergebiet SO 1 sind zur Seestraße hin ausgerichtete Beherbergungseinrichtungen im Erdgeschoss unzulässig. Mit dem Fortfall dieser Festsetzung können im Erdgeschoss des Sonstigen Sondergebietes SO 1 künftig auch Beherbergungseinrichtungen und Ferienwohnungen untergebracht werden.

Damit wird eine Gleichbehandlung mit anderen vergleichbaren Objekten im Bereich der Seestraße beabsichtigt, die dieser speziellen Regelung nicht unterliegen.

## **7 ERSCHLIEßUNG**

### **7.1 verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die einzelnen Baugebiete werden über die öffentliche Straße „An der Waterkant“ erschlossen.

### **7.2 leitungsgebundene Erschließung**

Die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen. In den öffentlichen Straßen sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt worden. Die Änderung des Bebauungsplans führt nicht zu einer notwendigen Kapazitätserhöhung vorhandener Medien.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Im Rahmen der 1. Änderung wird auf einer Fläche von ca. 212 m<sup>2</sup> eine festgesetzte öffentliche Grünfläche „Park“ für eine öffentliche Toilettenanlage und eine Trafostation in Anspruch genommen.

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

### **8.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

Aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben sich folgende Verbotstatbestände:

#### Schädigungsverbot:

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. i.Z.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*

#### Störungsverbot:

*Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).*

#### Tötungsverbot:

*Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*

Die o.g. Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die Änderung der zulässigen Nutzungsarten in den sonstigen Sondergebieten „maritim-touristisches Zentrum“ hat keine Auswirkungen auf geschützte Tierarten. Gesonderte Nachweise sind naturgemäß hier nicht erforderlich.

Auch die übrigen Änderungen (Fläche für öff. Toilette und Strandversorgung, Trafostation) auf einer Fläche von ca. 212 m<sup>2</sup> hat ebenfalls keine erkennbaren Auswirkungen auf Lebensräume geschützter Tierarten. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Hotelstandort und befindet sich im Zwickel zwischen der Promenade und der Straße „An der Waterkant“. Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Änderungsfläche kann eine Betroffenheit von geschützten Arten weitestgehend ausgeschlossen werden. Sonstige Informationen über eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten liegen ebenfalls nicht vor. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

## **9 AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat am 18.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Waterkant“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

### **9.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Hierzu müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

#### *Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung*

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Börgerende-Rethwisch bzw. innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der bereits vollständig bebaut ist. Außenbereichsflächen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen. Damit ist das beschleunigte Verfahren, zumindest im Hinblick auf die Lage des Änderungsbereichs, anwendbar.

#### *Kriterium: zulässige Grundfläche*

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird eine zusätzliche Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> für eine öffentliche Toilettenanlage mit Strandversorgung festgesetzt. Die Schwellwerte für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden deutlich unterschritten. Auch unter Mitberachtung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen, werden die Schwellwerte noch deutlich unterschritten, wie nachfolgende Tabelle zeigt:

Baugebiet	Fläche des Baugebietes	festgesetzte GRZ	zulässige Grundfläche
SO 1	1.709 m <sup>2</sup>	0,4	683,6 m <sup>2</sup>
SO 2	878 m <sup>2</sup>	0,6	526,8 m <sup>2</sup>
SO 3	4.313 m <sup>2</sup>	0,4	1.725,2 m <sup>2</sup>
SO 4	1.299 m <sup>2</sup>	0,6	779,4 m <sup>2</sup>
SO 5	1.464 m <sup>2</sup>	0,6	878,4 m <sup>2</sup>
SO 6	5.975 m <sup>2</sup>	0,8	4.780 m <sup>2</sup>
gesamt:			9.373,40 m <sup>2</sup>

Mit einer zulässigen Grundfläche im Plangebiet von insgesamt 9.373,40 m<sup>2</sup> zuzüglich der zusätzlichen Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Gesamt-Grundfläche von insgesamt 9.463,4 m<sup>2</sup>. Der untere Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird deutlich unterschritten. Hierbei sind nur die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zu betrachten. Die zusätzlichen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht anzurechnen. Selbst bei Mitbetrachtung letzterer Grundflächen wäre der untere Schwellwert noch nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Nach Nr. 18.1 der Anlage 1 zum UVPG ist der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr UVP-pflichtig. Bei einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Die nach dem UVPG einzuhaltenden Schwellwerte sind hier nicht maßgebend, weil der Änderungsbereich nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB, sondern innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 BauGB liegt.

Nach Anlage 1 Nr. 30 LUVPG M-V ist u.a. für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 LUVPG M-V erforderlich, soweit der in Nummer 18.1 der Anlage 1 zum UVPG genannte Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird.

Der genannte Prüfwert für die Vorprüfung umfasst nach dem UVPG eine Bettenanzahl von 100 bis weniger 300 bzw. eine Gästezimmerzahl von 80 bis weniger 200.

Hierzu ist festzustellen:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird der Zulässigkeitskatalog in den sonstigen Sondergebieten „maritim-touristisches Zentrum“, der u.a. bereits kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorsieht, um Ferienwohnungen ergänzt. Es handelt sich hierbei jedoch um eine reine Angebotsplanung. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung dienen die sonstigen Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum“ vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und dem Fremdenverkehr. Zulässig sind neben den genannten Betrieben des Beherbergungsgewerbes auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Räume für freie Berufe. Die sonstigen Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum“ sind vollständig bebaut und nach den bisherigen Zulässigkeitsregelungen auch in Nutzung. Inwieweit zukünftig auch von der Zulässigkeit von Ferienwohnungen Gebrauch gemacht wird, ist völlig offen.

Es ist daher nicht absehbar, ob der Plan konkret zur Realisierung eines UVP-pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen Vorhaben führt, so dass eine UVP-Vorprüfung auf Ebene noch gar nicht durchgeführt werden kann (vgl. Kuschnerus, Der Sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, 2010, Rn. 160). Eine UVP-Prüfung kann nicht abstrakt alle denkbaren Varianten einer bauplanerischen Festsetzung einbeziehen. Vielmehr muss ein konkretes, UVP-pflichtiges Vorhaben Gegenstand der Planung sein. Das ist hier nicht der Fall. Eine UVP-Pflicht ergibt sich auch nicht aus § 10 UVPG über die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben im Hinblick auf das bereits bestehende Hotel mit zulässigen 150 Betten. Nach § 10 Abs. 4 UVPG liegen kumulierende Vorhaben vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.

Eine solche Aufeinanderbezogenheit kann zwischen dem bereits errichteten Hotel und den in den sonstigen Sondergebieten künftig zulässigen Ferienwohnungen nicht unterstellt werden.

#### Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Conventer Niederung“ (DE 1837-301) befindet sich ca. 160 m südlich der Seestraße.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 sind die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Conventer Niederung“ untersucht worden (Untersuchung zur Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzzweck des FFH-Gebietes DE 1837-301 „Conventer Niederung“, Lämmel Landschaftsarchitektur, 21.10.2005).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Arten Kamm-Molch und Fischotter konnte nicht festgestellt werden. Lediglich die Zunahme des Verkehrs auf der Landesstraße L12 hätte zu einer Erhöhung des Gefahrenpotenzials während der Wanderungen der Fischotter führen können, wobei einschränkend betrachtet werden muss, dass sich der touristische Verkehr vorrangig am Tage konzentriert, während die Otterwanderung vorrangig in den Nacht- und frühen

Morgenstunden stattfindet. Auswirkungen auf den Kamm-Molch konnten ausgeschlossen werden, weil seine Lebensräume in der Conventer Niederung (Kleingewässer, Gräben, ehemalige Torfstiche) von den touristischen Aktivitäten nicht berührt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird sich das Gefährdungspotenzial für die geschützten Arten nicht erhöhen. Eine weitere Verkehrszunahme auf der L12 oder eine Verschiebung des Verkehrs in die Nacht- oder frühen Morgenstunden ist nicht zu erwarten. Auch die Lebensräume des Kamm-Molches werden nicht in Anspruch genommen.

Kriterium: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) zu beachten sind.

Nach § 50 Abs. 1 BlmSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Artikel 3 Nr. 13 Richtlinie 2012/18/EU bezeichnet „schwerer Unfall“ ein Ereignis – z.B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes-, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Unter die Richtlinie fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 nicht zu beachten. Weder wird durch die Planung die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet, noch befinden sich im Umfeld des Änderungsbereichs solche Betriebe.

## **9.2 Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat am 18.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 „Waterkant“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

Laut Aufstellungsbeschluss sollen folgende Planungsziele angestrebt werden:

- Regelungen über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den sonstigen Sondergebieten „maritim-touristisches Zentrum“
- Festsetzung einer Fläche für eine öffentliche Toilettenanlage
- Verzicht auf die Festsetzung, wonach im SO 1 zur Seestraße hin ausgerichtete Beherbergungseinrichtungen im Erdgeschoss unzulässig sind.

Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach § 17 Landesplanungsgesetz ist die beabsichtigte Aufstellung eines Bauleitplans der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock ist mit Schreiben vom 02.09.2016 über den Landkreis Rostock beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 26.09.2016 vor (siehe Abschnitt 4.1 Ziele der Raumordnung).

Nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Hierzu lag der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit einer Kurzbegründung in der Zeit vom 05.09.2016 bis zum 23.09.2016 zur Einsichtnahme im Amt Bad Doberan-Land, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan bereit. Die Öffentlichkeit konnte sich in dieser Zeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 19.08.2016 bis zum 05.09.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 erster Halbsatz BauGB sowie eine öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 zweiter Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

## **10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

### Stellungnahmen von Behörden:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in der Stellungnahme vom 26.09.2016 mitgeteilt, dass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Der Einwander macht dabei nicht geltend, von dem Bebauungsplan oder seiner Änderung unmittelbar betroffen zu sein. Im Wesentlichen wird bemängelt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll. Das beschleunigt Verfahren sei für Bebauungspläne ausgeschlossen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) unterliegen würden. Eine UVP sei bei der ursprünglichen Planaufstellung im Jahre 2005 erforderlich gewesen, sei aber nicht durchgeführt worden und müsse spätestens jetzt nachgeholt werden. Außerdem würde die Grundfläche des Bebauungsplans die zulässige Obergrenze für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens von 20.000 m<sup>2</sup> (bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nach Vorprüfung des Einzelfalls) überschreiten, wobei die Grundflächen aller umliegenden insgesamt 5 Bebauungspläne mitzurechnen seien. Außerdem müsste mit der Zulassung von Ferienwohnungen ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO mit anderen Maßobergrenzen und kein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

zu den aufgeworfenen Sachverhalten im Einzelnen:

### 1. Umweltverträglichkeitsprüfung bei ursprünglicher Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7

Zunächst ist festzustellen, dass im Rahmen einer Planänderung nur diejenigen Belange zu betrachten sind, die sich durch die jeweilige Änderung ergeben. Belange des Ursprungsplans sind im Rahmen einer Änderung nicht erneut zu betrachten. Das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 7 ist abgeschlossen. Der Plan ist seit dem 23.12.2005 rechtskräftig. Insofern sind die nachfolgenden Ausführungen nur allgemeine Erläuterungen zur damaligen Sach- und Rechtslage.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 handelte es sich bereits um die Überplanung eines vormals rechtskräftigen Bebauungsplans mit neuem planerischem Ansatz. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 „Hotelanlage mit Waterkant Thermen“ ist am 10.06.1999 in Kraft getreten. Im Ursprungsbebauungsplan sind bereits die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht worden. Hierbei waren die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima, Vegetationsstrukturen/Biotope, Landschaftsbild, Menschen, maßgebend. Grundlage der Untersuchungen war der damalige Zustand des Plangebietes. Es wies noch die baulichen Reste der ursprünglichen Hotelnutzung auf. Dominant war der 6-geschossige Baukörper des Hotels mit dem angelagerten 1-geschossigen Versorgungstrakt. Unmittelbar an der Seestraße befand sich ein 3-geschosiger Baukörper, der zwischenzeitlich als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurde.

Unmittelbar hinter dem Gebäude befand sich ein Wasserbehälter, der das Hotel Waterkant in der Vergangenheit mit Wasser versorgt hatte. Dahinter lag der ehemalige Hotelparkplatz.

Der damalige Bebauungsplan ging von einem Abriss des seit 1993 nicht mehr genutzten Hotel-Gebäudes und dem Neubau eines Hotels mit zugehörigem Bad mit Gastronomie, Dienstleistungseinrichtungen und sportlichen Anlagen aus. Das auf einer konkreten Investitionsplanung beruhende städtebauliche Konzept konnte jedoch nicht verwirklicht werden, so dass eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich wurde.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans war das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S 1950) maßgebend. Nach dieser Gesetzeslage war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben erreicht worden sind. Für bestimmte Vorhaben war eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen.

Gemäß Pkt. 18.1 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz war der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird UVP-pflichtig, wenn die Bettenzahl mehr als 300 oder einer Gästezimmerzahl mehr als 200 betrug. Ab einer Bettenzahl von 100 bzw. einer Gästezimmerzahl von 200 begann die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan sollte u.a. Baurecht für die Errichtung eines Hotels mit 150 Betten geschaffen werden. Damit war das Vorhaben nicht UVP-pflichtig. Demgegenüber bestand nach § 3b UVPG die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Bei der allgemeinen Vorprüfung war nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine überschlägige Prüfung durchzuführen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Wenn die Vorprüfung ergab, dass das Vorhaben „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann“, war eine förmliche UVP durchzuführen (§ 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG). An sie hatte sich dann die Erstellung des Umweltberichtes für die Planoffenlegung anzuschließen.

Für die überschlägliche Prüfung, ob das Vorhaben „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ haben kann, hat die Gemeinde u.a. die Ergebnisse der bereits mit der ursprünglichen Planaufstellung durchgeführten Prüfung zugrunde gelegt. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls war nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Darüber hinaus wurden die mit dem 1. Entwurf der Neuaufstellung geänderten Kapazitäten zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Veränderungen des Planentwurfs gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Erhöhung der Geschossflächenzahlen und der Gebäudehöhen hauptsächlich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken werden. Demgegenüber wurde mit der Umsetzung des Bebauungsplans ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Der 6-geschossige, seinerzeit dem Verfall preisgegeben Baukörper des Hotel Waterkant mit dem angrenzenden 1-geschossigen Mehrzweckgebäudes wurde städtebaulich aufgewertet. Der nicht in das Ortsbild passende 3-geschossige Plattenbau an der Seestraße wurde abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt. Damit wurde in der Gesamtschau eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht, so dass nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen werden musste.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde am 08.12.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und ist seit dem 23.12.2005 rechtskräftig. Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass der Bebauungsplan ordnungsgemäß und unter Einhaltung aller gesetzlicher Vorschriften zustande gekommen ist. Eine erneute UVP für das gesamte Plangebiet hätte weder eine rechtliche Grundlage, noch wäre das Ergebnis verwertbar, weil der Bebauungsplan bereits vollständig umgesetzt wurde.

### 2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Hier wird auf die ausführlichen Ausführungen im Abschnitt 9.1 verwiesen, die alle Aspekte des beschleunigten Verfahrens abdecken.

### 3. Rechtmäßigkeit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO schließt nicht aus, dass der zulässige Nutzungskatalog auch Ferienwohnungen enthält.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Dabei kommt es nicht darauf an, ob einzelne zulässige Nutzungsarten auch in typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden könnten. Ein wesentlicher Unterschied liegt insbesondere dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Die allgemeine Zwecksetzung des Baugebietes ist das entscheidende Kriterium dafür, ob sich das festgesetzte Sondergebiet von einem Gebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebietes mit der jeweiligen „Abstrakten“ allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem zitierten Urteil des BVerwG vom 08.05.1998.

Die sonstigen Sondergebiete „maritim-touristische Nutzung“ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und den Fremdenverkehr. Neben den nunmehr ergänzten Ferienwohnungen sind auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe zulässig.

Dieses Planungsziel lässt sich mit keinem anderen Baugebiet der BauNVO, auch nicht mit Ferienhausgebieten nach § 10 BauNVO, verwirklichen. In Ferienhausgebieten sind lediglich Ferienhäuser zulässig. Darüber hinaus können bestimmte, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zugelassen werden. Weder über den Einzugsbereich des Gebietes hinausgehende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, noch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe könnten zugelassen werden.

Auch die übrigen Gebiete der BauNVO scheiden aus. In nahezu allen typisierten Gebieten ist im Gegensatz zum Bebauungsplan 7 das Dauerwohnen vorgesehen. Damit verbleiben nur noch Gewerbe- und Industriegebiete, die hier aus nachvollziehbaren Gründen nicht in Betracht kommen.

Daraus folgt, dass auch bei Ergänzung der sonstigen Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum“ um Ferienwohnungen, die Baugebiete weiterhin auf § 11 BauNVO gestützt werden können.

## **11 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind nicht erforderlich. Die Änderungen im Zulässigkeitskatalog der sonstigen Sondergebiete „maritim-touristisches Zentrum“ richten sich unmittelbar an die Grundstückseigentümer. Die sonstigen Änderungen betreffen Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Planungskosten werden von der Gemeinde getragen. Sonstige städtebauliche Verträge sind ebenfalls nicht erforderlich.