

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
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](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# 6. Änderung des Bebauungsplans

## Nr. 5-6.7-94

### „Müritz Mitte“

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

## Ostseebad Graal-Müritz

**Satzungsexemplar**

# SATZUNG

über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 "Müritz Mitte" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 "Müritz Mitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## Ergänzung der textliche Festsetzungen (Teil B)

1.1a) **SO F+W**: Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier: Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“

Das Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“ dient gleichwertig touristischen Nutzungen und dem Wohnen. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser/Ferienwohnungen,
- Wohngebäude,
- Räume und Gebäude für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5-6.7-94 "Müritz Mitte"

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung .....	3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	3
1.2) Planungsziele .....	4
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen .....	5
1.4) Bestandsaufnahme .....	5
2) Städtebauliche Planung .....	6
2.1) Änderungen .....	6
2.2) Flächenbilanz .....	8
2.3) Erschließung .....	8
2.4) Grünordnung .....	8
3) Auswirkungen .....	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	8
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	10

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung umfasst den Bereich der WA-Gebiete 5, 6 (teilw.), 7, 11, 13-16, 19-21 sowie der MI-Gebiete 12, 40 (teilw.) und 44 (teilw.) des rechtskräftigen Bebauungsplans mit insgesamt 2,9 ha. Die Änderung erstreckt sich damit auf rund 14% der Gesamtfläche des Bebauungsplans (20,3 ha).

Die Änderung bezieht sich vor allem auf die Festlegung zur Art der baulichen Nutzung. Statt des Allgemeinen Wohngebiets bzw. Mischgebiets wird für den Teilbereich der Änderung ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“ ausgewiesen. Gleichzeitig wird die Abgrenzung der Baugebiete den Baugrundstücken sowie die Baufenster den bereits umgesetzten Gebäuden angepasst.

Alle übrigen Festsetzungen, darunter auch die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, werden unverändert beibehalten. Die Kennzeichnung tieferliegender Bereiche als Bereiche, die bis auf 2,0 m aufzufüllen sind, kann nach Umsetzung der Erschließung und Bebauung entfallen.

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, wird die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 6.465 qm bei einer Baugebietsfläche von insgesamt 19.995 qm bleibt die Bebauungsplanänderung deutlich unterhalb der Schwelle des § 13a (1) Satz Nr. 1 BauGB von 20.000 qm. Anlage 1 UVPG ist nicht einschlägig, da einzelne dezentrale Ferienwohnungen kein Feriendorf, Hotelkomplex oder sonstige große Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung darstellen und es sich zum Anderen um Flächen nach § 30 BauGB handelt. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind angesichts der großen Abstände nicht zu erwarten.

## 1.2) Planungsziele

Mit der Planung soll das ursprüngliche Planungsziel vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung für die von Geschosswohnungsbau geprägten bestehenden Baugebiete (5, 7, 11-16, 19-21) gesichert werden.

Nach Begründung des Ursprungsplans von 1998 sind die als Ausnahme zulässigen Beherbergungsbetriebe ausdrücklich Bestandteil des Plans, wobei auch auf die generelle Bedeutung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde hingewiesen wurde. Zum Zeitpunkt der Satzungsfassung 1998 musste die beschließende Gemeindevertretung allgemein davon auszugehen, dass Ferienwohnungen damit zumindest ausnahmsweise genehmigt werden können. Dabei konnte sich die Gemeinde sowohl auf zahlreiche Urteile (z.B. VGH München, Ur. v. 03.08.2000 – 1B98.3122; VGH Kassel, Ur. v. 29.11.1989 – 4TG3185/89) sowie die allgemeine Literatur (z.B. Bauplanungsrecht, Gelzer/Bracher/Reidt, 6. Aufl., 2001; BauNVO, Kommentar, Fickert/Fieseler, 10. Aufl. 2002) stützen.

Im Zuge der beginnenden Unsicherheit über den Status des Ferienwohnens sah sich die Gemeindevertretung genötigt, durch die 4. Änderung im Jahr 2012 (für die seinerzeit noch unbebauten Baugebiete WA 17, 18, 22 – 37) angesichts der Kurortfunktion des Ortes und der bestehenden Nachfrage nach zusätzlichen Ferienwohnungen klarzustellen, dass auch für die künftigen Bauherren die traditionell verbreitete Ferienvermietung in einem verträglichen, ortsüblichen Rahmen ermöglicht werden soll. In der Begründung wurde ausgeführt:

*„Das Primat der Wohnnutzung ist durch Festsetzung von WA-Gebieten gem. § 4 BauNVO rechtsverbindlich gesichert. Insbesondere zu der Zulässigkeit einer Ferienwohnnutzung in Wohngebieten bestehen z.T. unterschiedliche Rechtsauffassungen, die zu Umsetzungsschwierigkeiten des gemeindlichen Planungswillens führen. Hier ist deshalb eine Klarstellung des anzuwendenden Rechts erforderlich. Mit der Planänderung soll dazu die bisher nur als Ausnahmetatbestand zulässige Ferienwohnnutzung in einer für das Wohnen verträglichen Größenordnung allgemein zugelassen werden. Dadurch werden berechenbare und dauerhaft verlässliche Nutzungsverhältnisse zur Vorbeugung von Nachbarkonflikten und zur Vermeidung von etwaigen Ermessensfehlern bei Ausnahmeentscheidungen hergestellt.“*

Durch das Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 entstand für das Land Mecklenburg-Vorpommern eine neue Rechtslage, nach der Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohn- ebenso wie in Mischgebieten nicht mehr zugelassen werden können. "Reine" Ferienwohnungen sind nach Auffassung des OVG Greifswald in anderen als Sondergebieten generell unzulässig.

Mit besagtem Urteil wird eine der von der Gemeindevertretung beschlossenen Konzeption entsprechende Entwicklung des Gebiets verhindert. Praktisch wirkt sich das Urteil wie eine nachträgliche Änderung des Bebauungsplans in dem für die Grundzüge der Planung relevanten Punkt der Art der baulichen Nutzung aus. Damit droht der Bebauungsplan unwirksam zu werden, da sein tatsächlicher Inhalt in einem zentralen Punkt weder der beschließenden Gemeindevertretung bewusst, noch seinerzeit für die von der Planung Betroffenen erkennbar gewesen war.

Gleichzeitig wurde durch das OVG Greifswald ein Weg aufgezeigt, wie die ursprüngliche Konzeption planungsrechtlich umzusetzen wäre, indem in der Urteilsbegründung ausdrücklich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 12.12.2013 - 1 LA 123/13 verwiesen wurde. Demnach können Gemeinden bei Sondergebieten die Begriffe der BauNVO abweichend definieren und z.B. Ferienwohnungen den Beherbergungsbetrieben gleichstellen. Darauf aufbauend wurde durch das OVG Lüneburg im Urteil vom 18.09.2014 1 - KN 123/12 die Zulässigkeit einer Mischung von Wohnen und Fremdenbeherbergung einschließlich des Ferienwohnens ausdrücklich bestätigt.

Zur Sicherung der ursprünglichen Planungsziele wird daher im Änderungsbereich für 11.739 qm bisheriges allgemeines Wohngebiet ein Sonstiges Sondergebiete „Fremdenverkehr und Wohnen“ mit einer gleichwertigen Mischung von touristischen Nutzungen und Wohnen festgesetzt. Insgesamt d.h. bei Betrachtung der Gesamtfläche des bisherigen allgemeinen Wohngebiets, bleibt die Wohnfunktion im Quartier vorherrschend, da die Ausweitung der zulässigen Nutzungen nur auf 19% von insgesamt bisher 6,16 ha allgemeines Wohngebiet erfolgt und daher die zusätzlichen Nutzungen trotz bereichsweiser Gleichwertigkeit einen insgesamt untergeordneten Umfang nicht überschreiten werden.



Ergänzend sollen die Abgrenzung der Baugebiete sowie die Baufenster der Bestandsbebauung angepasst werden.

### 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

#### 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Graal-Müritz stellt in Übereinstimmung mit den bisherigen Planungsinhalten für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Angesichts der vorhandenen Ferienwohnnutzung entspricht diese Darstellung nicht der ausgeübten Nutzung. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.

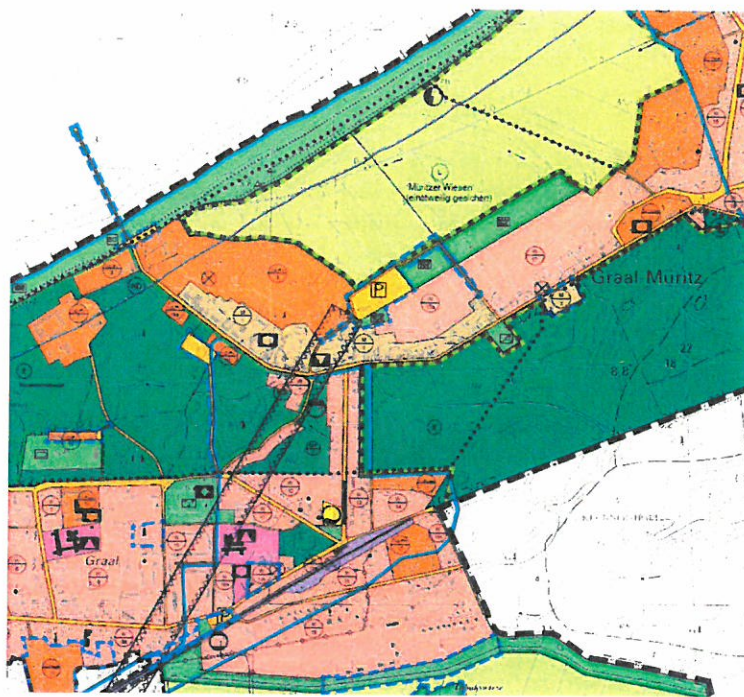


Abbildung 1 Flächennutzungsplan, Ausschnitt unmaßstäblich

### 1.4) Bestandsaufnahme

#### 1.4.1) Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Beim Plangebiet handelt es sich um bebaute Bereiche der Ortslage Müritz. Die Baugebietsflächen im Änderungsgebiet sind vollständig mit Appartementshäusern (Geschosswohnungsbau) bebaut. Es besteht allgemein eine Gemengelage aus Dauerwohnen mit fremdenverkehrlichen Nutzungen, darunter vorwiegend Ferienwohnungen und privat zu Urlaubszwecken genutzte Zweitwohnungen.

In den meisten Appartementsgebäuden besteht bereits gebäudeintern eine Mischnutzung. Dabei wechseln sich Gebäude mit vorwiegender Fremdenvermietung (z.B. Möwenweg 5, 7, 10; Seesternweg 7, 9, Mittelweg 2, 4) mit Gebäuden ab, die vor allem private zu Urlaubszwecken genutzte Zweitwohnungen enthalten (Forellenweg 1a, 1b; Möwenweg 6, 8). Das Dauerwohnen ist zwar flächendeckend im Änderungsbereich vertreten, nimmt aber in der Regel nur jeweils einen kleinen Teil der in den Appartementshäusern bestehenden Wohneinheiten in Beschlag.

Der Ursprungsplan von 1998 weist mit einer kleinen Ausnahme für die Baugrundstücke im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet aus; der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wurde weitgehend unverändert übernommen; ausgeschlossen blieben lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,25, wobei größere Teile der Baugrundstücke als private Grünflächen (Gartenland, Hecken) abgesetzt wurden. Bei der Umsetzung wurde diese Differenzierung offensichtlich übersehen und die zulässige Grundfläche fälschlich auf die Fläche der jeweiligen Gesamtgrundstücke berechnet, so dass die vorhandene Bebauung entsprechend der Flächendarstellung des Ursprungsplans auf GRZ-Werte von 0,3 bis 0,45 kommt. Auch die festgesetzten Baufenster wurden in einigen Fällen nicht eingehalten.

Für das Gebiet 12 sah der Ursprungsplan ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit einer zweigeschossigen Bebauung bei einer GRZ von 0,6, für Gebiet 40 ein Mischgebiet mit einer dreige-

schossigen Bebauung bei einer GRZ von 0,6, für Gebiet 44 vor ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung bei einer GRZ von 0,4. Auch hierbei blieben Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im Zuge der 4. Änderung 2012 wurden für die östlich an den Änderungsbereich anschließenden, noch nicht umgesetzten Baugebiete Ferienwohnungen mit jeweils max. 4 Betten in überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden allgemein zugelassen. Die 5. Änderung des Bebauungsplans 2014 erstreckte sich nur auf die Gebiete WA 17, 18, 22 – 37 und berührte damit nicht den Änderungsbereich der 6. Änderung.

#### **1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Nordöstlich der Ortslage Graal-Müritz in einer Entfernung von ca. 1700 m zum Plangebiet liegen das Naturschutzgebiet „Ribnitzer Moor“ und das FFH-Gebiet DE 1739-303 „Ribnitzer Großes Moor und Neuhaus-Dierhäger Dünen“. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und mangels Bezug der Planungsziele zu Belangen des Naturschutzes können keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes entstehen.

Nördlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müritzer Wiesen“.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Graal – Müritz.

Auch hier ist festzustellen, dass die Planungsziele mangels inhaltlicher Bezüge keine Auswirkungen auf das LSG oder das Trinkwasserschutzgebiet haben.

#### **1.4.3) Bemessungshochwasser**

Für den Standort ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerks „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,80 m NHN zuzüglich Wellenauflauf in Ansatz zu bringen (2,80 m NHN entspricht 2,65 m HN).

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Änderungen**

#### **2.1.1) Nutzungskonzept**

Im Anschluss an die ursprüngliche Konzeption eines gemischt für Wohnen und Fremdenverkehr genutzten Gebiets wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr und Wohnen“ neu festgesetzt.

Die Gebietsfestlegung lehnt sich an das vom Gesetzgeber im § 11 BauNVO beispielhaft vorgeschlagene Gebiet für den Fremdenverkehr an. Das BVerwG führte z.B. zu einem Kurgebiet bereits vor Jahren billigend aus (Urt. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76): Das „Gebiet soll nach dem Willen der beigeladenen Gemeinde in eigenartig gemischter Weise einerseits der Wohnnutzung und andererseits einer spezifischen gewerblichen Nutzung, nämlich der Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes u.ä., dienen. Das ist eine bauliche Nutzung, die ihrer Art nach unter keine der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen fällt.“ Auch das Vermieten von Ferienwohnungen ist eine fremdenverkehrliche Nutzung, woran nicht zuletzt § 22 BauGB keine Zweifel lässt, wenn unter den Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen neben den Ferienhausgebieten auch Gebiete fallen, die durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind. Auch nach dem aktuellen Urteil des OVG Lüneburg (Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12) entspricht die Mischung von Wohnen und Tourismus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ungeachtet ob die Unterkunft in Beherbergungsbetrieben oder in Ferienwohnungen stattfindet.

Dabei wird der bisherige Schwerpunkt für den Großteil der Fläche (bisheriges WA mit vorwiegend Wohnen) in Richtung einer Gleichwertigkeit von Wohnen und fremdenverkehrlicher Nutzung verschoben, da gerade in den durch Appartementshäuser geprägten Teilflächen der Änderung ein hö-



herer Anteil fremdenverkehrlicher Nutzungen entstanden ist, so dass hier bei einer isolierten Betrachtung das Vorwiegen des Wohnens nicht mehr gegeben ist.

Prägend für das Gebiet sind Wohnungen (einschließlich privater, zu Urlaubszwecken genutzter Zweitwohnungen) sowie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen. Zwar stellt das Vermieten von sogenannten Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO dar, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Bei Sondergebieten kann eine planende Gemeinde die Begriffe der BauNVO jedoch abweichend bestimmen (Urteil des OVG Lüneburg vom 12.12.2013 - 1 LA 123/13).

Ferienwohnungen werden im Ostseebad Graal-Müritz in der Regel gewerblich (d.h. im Sinne des Planungsrechts gewinnorientiert) bewirtschaftet, was die Ferienwohnung vom Wohnen unterscheidet, das regelmäßig keinem Erwerbszweck dient (vgl. BVerwG 4 B 15.04). Unabhängig von dem jeweiligen Betriebskonzept der Vermieter, das teilweise über die reine Überlassung von möblierten Räumen hinausgehen und fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen (Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Fahrradverleih) einschließen kann, ist der anzulegende Betriebsbegriff nicht gewerberechtlich zu definieren. Zu den Merkmalen eines Betriebs im bebauungsrechtlichen Sinne gehört die organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln zu einem bestimmten Betriebszweck (vgl. Fickert/Fieseler zu § 1 RNr. 80). Auch die private Ferienvermietung fällt daher, da auf Gewinnerzielung abzielend, unter die Nutzungsart der fremdenverkehrlichen Betriebe.

Da § 13 BauNVO nur für die normierten Baugebiete der §§ 3 bis 9 gilt, werden im Nutzungsartenkatalog ergänzend Räume und Gebäude für freie Berufe berücksichtigt. Die Versorgungsfunktion der freien Berufe bezieht häufig sowohl auf das Dauerwohnen wie den touristischen Aufenthalt (z.B. Arzt, Physiotherapeut, Fußpflege).

Die bisher regulär zulässigen Nutzungen Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen zukünftig nur ausnahmsweise zulässig sein, um solche Nutzungen im Einzelfall auf eine Verträglichkeit hin bewerten zu können und unnötige Störungen im Gebiet frühzeitig ausschließen zu können. Auch in der Vergangenheit wurden solche Nutzungen im Gebiet nicht nachgefragt; entlang der nahen Ribnitzer Straße stehen geeignetere Flächen zur Verfügung (höhere Präsenz, besser erschlossen).

Die bisher ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden beibehalten, da solche auch in fremdenverkehrlich geprägten Gebieten im Einzelfall sinnvollerweise integriert werden können; zu denken ist z.B. an Vermietungs- und Hausmeisterservice oder andere fremdenverkehrsorientierten Dienstleistungsbetriebe wie Fahrradverleih. Damit wird eine gesonderte Aufzählung der Handwerksbetriebe überflüssig.

Gegenüber dem bisherigen Nutzungsartenkatalog entfallen damit für die bisherigen WA-Gebiete lediglich die Anlagen für Verwaltungen. Für den kleinen Bereich des früheren MI-Gebiets entfallen Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten.

Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) und Wohnungen wird der Charakter eines Mischgebiets regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995). Es entsteht vielmehr eine eigenständige gleichwertige Mischung von Wohnen und fremdenverkehrlichen Nutzungen, die ohne das Vorherrschen der Wohnnutzung auch nicht als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren ist.

Die Forderung nach Gleichwertigkeit ist dabei nicht im Sinne eines starren Verhältnisses zu interpretieren; sondern eröffnet eine gewisse Bandbreite, innerhalb derer sich das Mischungsverhältnis von fremdenverkehrlicher Nutzung und Wohnen bewegen kann. Auch ein Verhältnis von 60 zu 40 wird die Forderung nach Gleichwertigkeit erfüllen, da beide Hauptnutzungen im Gebiet prägend

vorhanden sind. Dabei ist in der Umsetzung darauf zu achten, dass sich die spezifische Nutzungsmischung nicht zugunsten einer der Nutzungen auflöst. Nach § 15 (1) BauNVO sind die zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig werden, wenn Sie nach Anzahl, Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

**2.1.2) Sonstige Änderungen**

Angesichts der bestehenden Bebauung wird die Abgrenzung der Baugebiete den Baugrundstücken angepasst und auf eine planungsrechtliche Differenzierung in Bauland und Grünfläche / Gartenland verzichtet. Damit verschmelzen die Gebiete 13 und 14 (zu 13) sowie 19 und 20 (zu 19).

In den Gartenflächen sind auch bisher gemäß Textlicher Festsetzung 3.2.3 schon bauliche Anlagen zur Gartennutzung wie Gartengeräteschuppen, Sitzplätze oder Grillplätze zulässig.

Die festgesetzten Pflanzungen (Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für Bepflanzung) werden als Bestandteil der Baugebiete übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden hinsichtlich der Lage, in einigen Fällen auch hinsichtlich der Abgrenzung an die Bestandsbebauung angepasst, wobei insgesamt die bisherige Größe beibehalten wird.

**2.2) Flächenbilanz**

Das Plangebiet ist bebaut. Durch die Planung nimmt die Baugebietsfläche zulasten der Grünflächen um 5.707 qm zu. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, die zulässige Bebauung entspricht im Wesentlichen der vorhandenen.

Insgesamt werden 19.995 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 6.465 qm überplant.

Nutzung	Größe	GRZ	Zulässige Grundfläche	Bestehende Gebäude*	bisherige Ausweisung
SO „Fremdenverkehr und Wohnen“	17.177qm 846 qm 2.772qm	0,25 0,4 0,6	4.294qm 508qm 1.663qm	4.621qm	WA: 11.739qm MI: 3.350qm Grünfl.: 5.707qm
<b>Plangebiet</b>	<b>29.313qm</b>		<b>6.465qm</b>		

\* ohne Terrassen u.a. in der ALKIS nicht erfasste Bestandteile der Hauptanlagen

**2.3) Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich und medientechnisch erschlossen. Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf die Erschließung.

**2.4) Grünordnung**

Da Größe und Abgrenzung der Baugebiete und in der Folge die zulässige Versiegelung verändert werden, wird das grünordnerischen Konzept des Bebauungsplans von der 6. Änderung berührt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Bebauung bereits den neuen Festsetzungen entspricht, so dass in Folge der Änderung keine erhebliche zusätzliche Neuversiegelung zu erwarten ist. Die Pflanzflächen (Flächen zum Anpflanzen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzung) werden unverändert beibehalten.

**3) Auswirkungen**

**3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung**

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und



Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- ▲ Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung der Ortslage entsprechend der Planungsziele des Ursprungsplans in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll bei grundsätzlicher Wahrung des Vorwiegens der Wohnnutzung im Gesamtgebiet dem Fremdenverkehr in Teilbereichen angemessen Raum gegeben werden.
- ▲ Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts des bestehenden Baurechts sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Die Planung dient der Innenentwicklung. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Erhebliche zusätzliche Eingriffe werden durch die Planung nicht verursacht, da die Bebauung bereits in dem zukünftig zulässigen Umfang besteht.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (Berücksichtigung bestehender Bau- und Nutzungsrechte nach § 30 BauGB, Gebietserhaltungsanspruch, Erhalt des Bodenwerts) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB werden bei der Festlegung der Nutzungsartenkataloge des Sondergebiets die bisher zulässigen Nutzungen zum überwiegenden Teil berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben nur Anlagen für Verwaltungen. Da im Plangebiet nur Wohngebäude mit Wohn- und Feriennutzung bzw. in Einzelfall auch als Beherbergungsbetriebe bestehen, ist ein Entzug ausgeübter Nutzungen nicht zu erwarten. Auch die derzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten für die privaten Baugrundstücke werden nicht in Frage gestellt.

Da die bestehende Ferienwohnnutzung nicht genehmigt wurde, kann diese jedoch keinen besonderen Schutz beanspruchen. Daher ist der Gebietserhaltungsanspruch als privater Belang vorwiegend in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die getroffenen Festsetzungen bleibt für den Änderungsbereich die Wohnfunktion gemäß des Anspruchs der qualitativen Gleichwertigkeit gegenüber den fremdenverkehrlichen Nutzungen grundsätzlich gesichert. Nach § 15 (1) BauNVO können die zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig werden, wenn Sie nach Anzahl, Lage oder Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Dies wird regelmäßig der Fall sein, wenn die Gleichwertigkeit in Richtung einer fremdenverkehrlichen Nutzung verloren zu gehen droht.

Bezogen auf das gesamte bisherige allgemeine Wohngebiet bleibt auch das Vorwiegen des Wohnens (d.h. sowohl Dauer- wie Zeitwohnen) gewahrt, da die Ausweitung der zulässigen Nutzungen nur auf 19% der Fläche des allgemeinen Wohngebiets erfolgt und daher die zusätzlichen Nutzungen insgesamt einen untergeordneten Umfang nicht überschreiten werden.

Gleichzeitig werden die aufgrund des ursprünglichen Verständnisses der Planungsinhalte realisierten Wohngebäude mit Fremdenvermietung / Ferienwohnungen für den Änderungsbereich als zulässige Nutzung aufgenommen. Damit wird der fremdenverkehrlichen Nutzung angemessen Raum gegeben. Grundsätzlich sind touristische Nutzungen auch bisher ausnahmsweise zulässig (Beherbergungsbetriebe). Mit der bereichsweisen Ausweitung auf Ferienwohnungen wird – auch wenn es sich bei dem Vermieten möblierter Wohnungen nicht um Beherbergungsbetriebe handelt – die gewerbliche (d.h. auf die Erzielung von Einkünften gerichtete) fremdenverkehrliche Nutzung gestärkt.

Bei den bebauten Grundstücken im Änderungsbereich handelt es sich derzeit bereits nicht um klassische MI- oder WA-Gebiete, da anders als bei den angrenzenden Einfamilienhausgebieten das Dauerwohnen hier nur einen relativ geringen Umfang einnimmt. Angesichts der zahlreichen Zweitwohnungen entsteht außerhalb der Saison der Eindruck einer Rolladensiedlung. Auch wenn die Zweitwohnungsnutzung planungsrechtlich als Wohnen einzustufende ist, ist sie dennoch touristisch motiviert (private Urlaubsdomizile). Nach außen wird nicht offensichtlich, ob die ortsfremden Gäste in eigenen oder kurzzeitig gemieteten Wohnungen ihren Urlaub verbringen.

Erhebliche Nutzungskonflikte zwischen den beiden wesentlichen Nutzungen (Wohnen und Frem-

denverkehr) sind nicht zu erwarten.

Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste stellt privatrechtlich eine grundsätzlich bestimmungsgemäße Nutzung einer Wohnung dar und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen. Gemäß der Teilungserklärungen wurde seinerzeit eine Nutzung für Wohn- oder Ferienwohnzwecke ausdrücklich vorgesehen – auch wenn dies baurechtlich nicht abgesichert wurde. Der BGH (V ZR 72/09 vom 15.01.2010) hat in einem Grundsatzurteil hierzu bekräftigt: „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

Hinsichtlich der bodenrechtlichen Bewertung hat das OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) hervorgehoben, dass die Auswirkungen von Ferienwohnungen nicht zu vergleichen sind mit denen von klassischen Freizeitwohngelegenheiten wie Campingplätzen oder Feriendörfern außerhalb der Ortslagen, bei denen das Leben - soweit es die Witterung gestattet - weithin im Freien stattfindet. „Diese Besonderheit gilt für Ferienwohnungen in weitaus geringerem Umfang. Aufgrund der typischerweise eng begrenzten Außenwohnbereiche findet das Leben mehr innerhalb der Wohnung statt, sodass es im Hinblick auf den Störungsgrad keiner generellen Trennung bedarf. Besonderheiten des Einzelfalls kann unter Rückgriff auf § 15 Abs. 1 BauNVO Rechnung getragen werden. ... Daraus folgt, dass es nicht die Erholungsnutzung bzw. das Erholungswohnen als solche(s), sondern die Besonderheiten der in § 10 BauNVO bezeichneten Gebiete sind, die eine Mischung der dort ausdrücklich genannten Nutzungen mit der Wohnnutzung verwehren.“

Dies gilt erst recht mit Blick auf die Unterkünfte im prädikatisierten Ostseeheilbad Graal-Müritz. Gemäß § 2(2) Kurortgesetz M-V ist u.a. Voraussetzung für die Anerkennung, dass „die Lärmimmission ... die Möglichkeiten der Vorbeugung gegen Krankheiten und deren Heilung oder Linderung nicht beeinträchtigen“ dürfen. Die immissionsrechtlichen Anforderungen an Gebiete mit Kurfunktion sind regelmäßig strenger als bei Wohngebieten.

Einzelne Entgleisungen sind ein Fall für die Ordnungsbehörden. Die Durchsetzung von Ruhezeiten z.B. gegenüber einzelnen rücksichtslosen Feriengästen ist ein ordnungsrechtliches Problem, das auch zum Schutz des Fremdenverkehrs (siehe die Anforderungen des Kurortgesetzes) zu lösen ist. Wie viele Nachbarstreitigkeiten gerade auch in klassischen Wohngebieten belegen, bleibt menschliches Fehlverhalten dabei nicht auf Urlauber beschränkt. Auch wenn individuelles Fehlverhalten sowohl bei Ferienwohnnutzung wie bei Wohnnutzung nie ganz ausgeschlossen werden kann, darf dies aber nicht im Sinne einer typisierenden Betrachtung verallgemeinert werden.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

#### **3.2.1) Allgemeines**

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen keine erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ▲ Anlagebedingte Auswirkungen sind angesichts der bereits bestehenden Bebauung sämtlicher Grundstücke ausgeschlossen. Die Pflanzflächen (Flächen zum Anpflanzen sowie Flä-

chen mit Bindungen für Bepflanzung) werden unverändert beibehalten.

- △ Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele nicht zu erwarten. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Anzahl der Wohneinheiten bzw. auf die Gesamtanzahl der Nutzer. Die Ferienwohnungen sind hinsichtlich des Störpotenzials nicht zu vergleichen mit den klassischen Freizeitwohngelegenheiten wie Campingplätzen oder Feriendörfern, bei denen das Leben - soweit es die Witterung gestattet - weithin im Freien stattfindet. Aufgrund der typischerweise eng begrenzten Außenwohnbereiche findet das Leben vielmehr innerhalb der Wohnungen statt, sodass im Vergleich zur Wohnnutzung keine erheblich geänderten Störungen zu erwarten sind. Dies gilt erst recht mit Blick auf die Voraussetzung für die Anerkennung der Gemeinde als Ostseeheilbad nach § 2(2) Kurortgesetz M-V. Die immissionsrechtlichen Anforderungen an Gebiete mit Kurfunktion sind regelmäßig eher strenger als bei Wohngebieten.
- △ Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist.

Da keine der Planung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen erkennbar sind, erübrigen sich weitere Betrachtungen zu den Schutzgütern im Sinne des Umwelt- und Naturschutzrechts.

Ostseebad Graal-Müritz, November 2015

