

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 11 für das Gebiet „Nördliche Schlossinsel“**

**Stadt Wolgast**  
Offenlagefassung  
(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

# 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Nördliche Schlossinsel“, Stadt Wolgast

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1) Umfang und Ziele der Änderung.....	2
1.2) Übergeordnete Planungen .....	4
1.3) Bestandsaufnahme .....	5
1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	6
1.3.4) Hochwasserschutz .....	7
1.3.5) Bundeswasserstraße.....	7
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung .....	8
2.2) Flächenbilanz .....	11
2.3) Erschließung .....	12
<b>3) Auswirkungen</b> .....	<b>12</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	12

### 1) Grundsätze / Ausgangslage

#### 1.1) Umfang und Ziele der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet „Nördliche Schlossinsel“ umfasst den bislang brachliegende Bereich der geplanten sonstigen Sondergebiete sowie der geplanten Mischgebiete und damit das Flurstück 15/14 teilweise der Flur 20 Gemarkung Wolgast mit rund 1,6 ha (vgl. Abbildung 1). Für den Bereich wurde eine Flurstücksneuordnung (Zerlegung) veranlasst, so dass sich die Flurstücksnummern kurzfristig ändern werden.

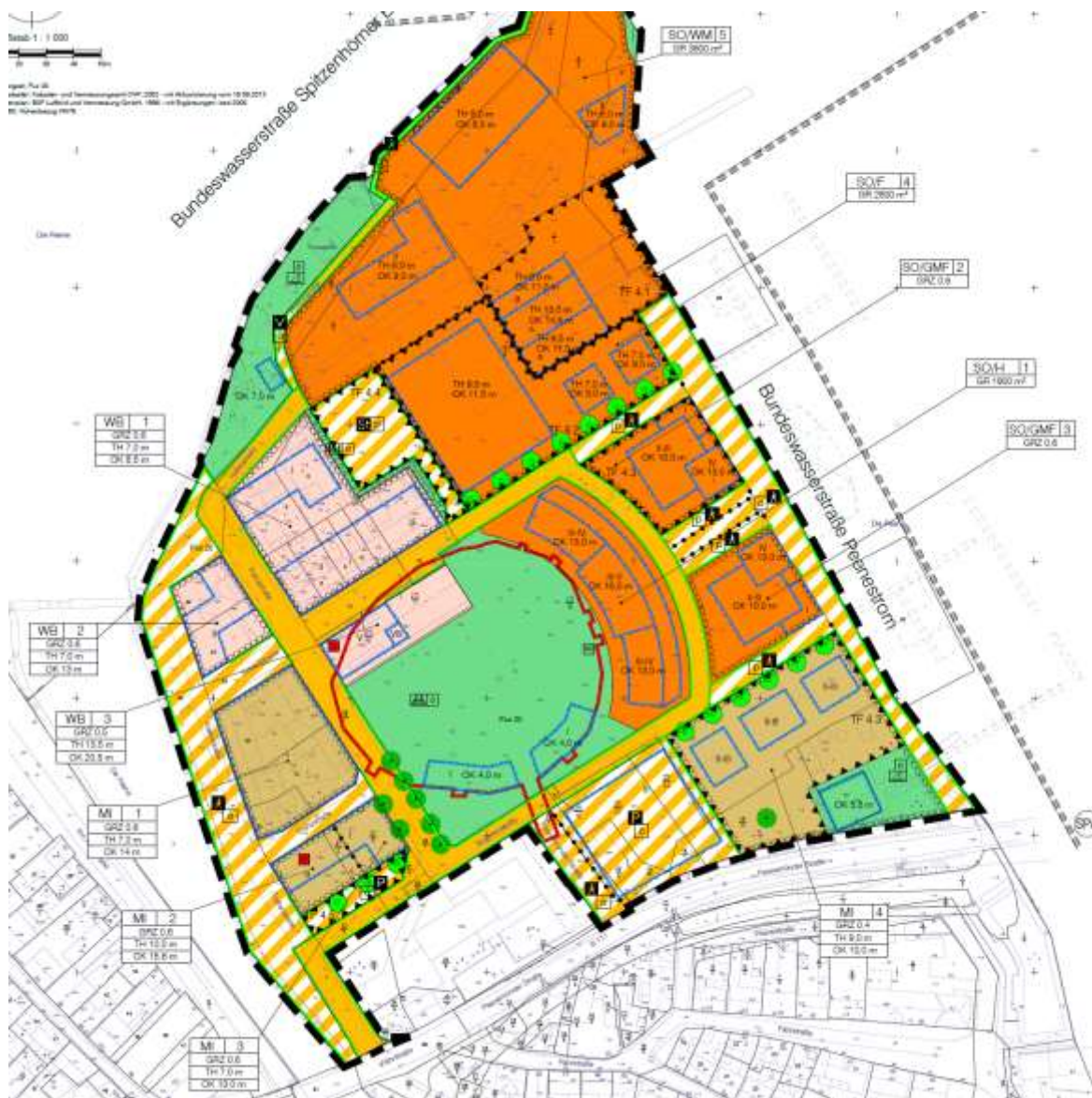
Nach dem Verkauf der früher städtischen Flächen an einen privaten Vorhabenträger wurde das Baukonzept weiter ausgearbeitet. Für die Umsetzung ist eine Anpassung der Festsetzungen v.a. in folgenden Punkten erforderlich:

- Einordnung eines Parkhauses mit Schwimmbad in den Bereich SO/F4. Die erforderlichen Stellplätze der gesamten Anlage sollen in einem Parkhaus konzentriert werden, das gleichzeitig als Abschirmung zur angrenzenden Werft fungieren soll. Das geplante Schwimmbad soll als dritte Etage auf dem Parkhaus errichtet werden. Durch die Mischnutzung kann der Eindruck eines reinen Parkhauses vermieden werden. Für den Bereich SO/F4 sind daher Nutzungskatalog und Gebäudehöhe anzupassen.
- Öffnung der Apartments in den Gebieten SO/F4, SO/GMF2 und 3 für eine Dauerwohnnutzung; mit der Baurechtsnovelle 2017 kann in Sondergebieten für Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO ausdrücklich untergeordnet auch Dauerwohnen berücksichtigt werden, was für das Plangebiet zugelassen werden soll. Die Integration einer Wohnnutzung verbessert die Nutzungsmischung und schafft robuste städtebauliche Strukturen.
- Reduzierung der Gewerbeflächen v.a. in den SO/GMF2 und 3 auf den engeren Eckbereich von Promenade und zentraler Fußgängerachse sowie Aufhebung der baugebietsbezogenen Festsetzung zur maximal zulässigen Bettenanzahl. Eine

baugebietsbezogene Festsetzung maximaler Bettenzahlen ist nach § 9 BauGB nicht zulässig.

Alle übrigen Festlegungen einschließlich sämtlicher übriger plangraphischer Festsetzung bleiben dem Sinne nach unverändert erhalten. Sofern erforderlich erfolgt zudem eine geringfügige, redaktionelle Anpassung auf die inzwischen erfolgte Flurstücksfortschreibung, um Umsetzungsschwierigkeiten zu vermeiden.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans. Die aktuelle Grundstückszerlegung wurde hinterlegt und die Planzeichnung für den Änderungsbereich neu gezeichnet.



**Abbildung 1: Ursprungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab**

Angesichts des inhaltlich geringen Änderungsumfangs wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei Bebauungsplanänderungen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Änderungen des Bebauungsplans, auch wenn sie für einzelne oder mehrere Grundstücke von erheblicher Auswirkung sein mögen, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. Dies ist hier der Fall. Der Änderungsbereich umfasst mit 1,6 ha räumlich nur ein Viertel des Gesamtgeltungsbereichs. Das Baukörper-

konzept sowie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Erschließung bleiben grundsätzlich unverändert erhalten.

Der Ursprungsplan war seinerzeit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Bei der Schlossinsel handelt es sich um eine bauliche vorgenutzte Fläche (Areal der ehem. Bauelementefabrik), die zulässige Grundfläche liegt mit 16.102 qm unter dem Schwellenwert nach § 13a (1) Nr. 1 von 20.000 qm. Im Zuge der Aufstellung wurde jedoch angesichts des geringen Abstands zum EU-Vogelschutzgebiet eine Vorprüfung durchgeführt; in Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele ausgeschlossen werden kann. Zudem wurde angesichts einer veranschlagten Gesamtbeherbergungskapazität von bis zu 268 Ferienbetten eine UVP-Vorprüfung durchgeführt (vgl. Nr. 18.1.2 der Anlage 1 UVPG); Im Ergebnis wurden keine nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der vergleichsweise geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Planung (1. vereinfachte Änderung) beruht zudem auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

## 1.2) Übergeordnete Planungen

### Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) besitzt die Stadt Wolgast den Status eines Mittelzentrums und ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie bestimmt. Das Stadtgebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Wolgast ist als Standort eines regional bedeutsamen Hafens festgelegt.

Wolgast besitzt als Verkehrsknotenpunkt unmittelbar vor der Insel Usedom Anschluss an das überregionale (B111) und das regionale Straßennetz. Die südlich des Stadtgebiets geplante Ortsumgehung soll nach dem Bedarfsplan für Bundesfernstraßen (BVWP 2003) mit einem vordringlichen Bedarf verwirklicht werden (vgl. 6.4.2(3)). Der vordringliche Bedarf wurde im 6. Gesetz zur Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes (6. FStrabÄndG) vom 23.12.2016 bestätigt (Lfd. Nr. 663 MV B 111 Lühmannsdorf Wolgast).

Die Tourismusentwicklungsräume sollen nach 3.1.3(6) unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten



Abbildung 2: RREP, o. M.



gebunden werden. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3(8) als bedeutender Wirtschaftsbe-  
reich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vor-  
handener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der  
Nutzung des bisherig gewerblich genutzten Standorts wird ein sparsamer und schonender Um-  
gang mit Grund und Boden sichergestellt.

Der Ursprungsplan entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Angesichts des ge-  
ringen Änderungsumfangs werden die Belange der Raumordnung nicht erheblich berührt.

#### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) wurde auf der Grundlage des Beschlusses über die Ur-  
sprungsplanung nach § 13a (2) BauGB durch Ber-  
ichtigung an die Ausweisungen des Bebauungs-  
plans angepasst (vgl. Abbildung 2). Dargestellt  
sind gemischte Bauflächen entlang der B111 sowie  
sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr“ für Be-  
herbergung, Ferienwohnen, Gastronomie und ma-  
ritimes Dienstleistungsgewerbe. Für die nördlich  
angrenzende Werft wurde ein sonstiges Sonder-  
gebiet „Maritimes Gewerbe“ berücksichtigt. Da die  
Art der baulichen Nutzung beibehalten wird, ist die  
Änderung damit aus dem wirksamen FNP entwi-  
ckelt.



**Abbildung 3: Flächennutzungsplan nach Berichtigung**

#### ISEK

Die Stadtvertreter der Stadt Wolgast haben am 09.03.2015 in ihrer Sitzung die 2. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes beschlossen.

Nach Punkt 2.8.3 zum Thema Tourismus ist die Stadt durch ihre geographische Lage, insbesondere durch die direkte Lage am Wasser, Drehscheibe zu Polen, dem baltischen Raum und Tor zur Insel Usedom. Anziehungspunkte für Touristen sind u.a. der Hafen, der neugestaltete Fischmarkt und die kulturhistorisch wertvolle Altstadt. Die Stadt Wolgast gehört zur Europäischen Route der Backsteingotik. Für Rundfahrten im Hafen, im Achterwasser und entlang des Peene-Stroms stehen den Touristen und Besuchern fünf Fahrgastschiffe zur Verfügung. Mit der Fertigstellung neuer Kaianlagen und der Gestaltung eines attraktiven Umfeldes bietet die Stadt der Flusskreuzschifffahrt und den Touristen beste Voraussetzungen, im Hafen anzulegen.

Die Zahl der Beherbergungsbetriebe (bis 2011 mit einer Bettenzahl ab 9 Betten, ab 2012 mit einer Bettenzahl ab 10 Betten) in Wolgast hat sich im Zeitraum von 2000 bis 2013 um drei Beherbergungseinrichtungen erhöht; 2013 bestehen im Stadtgebiet neun gewerbliche Beherbergungseinrichtungen mit 277 angebotene Gästebetten. Die Zahl der Gästeübernachtungen hat sich bei leicht schwankender Entwicklung um ca. 25 % erhöht. Im Jahr 2013 wurden 23.163 Gästeübernachtungen registriert.

### **1.3) Bestandsaufnahme**

Bei der nördlichen Schlossinsel handelt es sich um eine Gewerbebrache, die beräumt und provisorisch durch Raseneinsaat begrünt wurde. Entlang des Uferbereich im Norden wurde durch die Stadt eine Fußgängerpromenade angelegt, die bislang jedoch aufgrund fehlender Nutzungen im näheren Umfeld nur wenig genutzt ist.

Der Ursprungsbebauungsplan ist seit 14.11.2013 in Kraft. Für den Änderungsbereich werden kleinteilig differenziert verschiedene Baugebiete ausgewiesen:

- SO/H1 für die Ansiedlung eines Hotels mit bis zu 160 Betten und ergänzender touristischer

Dienstleistungsbetriebe auf insgesamt 1.900 qm Grundfläche bei einem gestuft fünf- bzw. viergeschossigen gebogenen Baukörper;

- SO/GMF2 und 3 für Gastronomie, marine Dienstleistungen und Ferienwohnungen für drei- bis viergeschossige Gebäude mit einer bei GRZ 0,6; die Beherbergungskapazität wurde auf 44 Betten je Baugrundstück festgelegt;
- SO/F4 als sonstiges Sondergebiet Freizeit für touristische Infrastruktur und ergänzende Ferienappartements mit insgesamt 2.800 qm Grundfläche; die Gebäudehöhe ist mit 11,5 m bzw. 9,0 m als Höchstmaß, die Beherbergungskapazität der ergänzenden Ferienappartements für das gesamte Baugebiet mit 20 Betten festgelegt;
- MI4 für eine breite Nutzungsmischung unter Einschluss von Ferienwohnungen in den Obergeschossen bei einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit GRZ 0,4. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich der zulässigen Sortimente stark eingeschränkt.

Zur Erschließung sieht der Bebauungsplan eine neue Verbindung zwischen Bogislavstraße und Schlossstraße vor, die eine Umfahrung des historischen Schlossstandorts ermöglicht. Die uferbegleitende Promenade wird von der inneren Erschließung aus über Fußwege angebunden, die zum Teil als öffentliche, zum Teil als private Verkehrsflächen gekennzeichnet sind.

Der Änderungsbereich wurde von der Stadt aufgrund einer Ausschreibung (mit Vorlage eines Nutzung- / Bebauungskonzepts) zur Umsetzung an einen privaten Vorhabenträger veräußert.

### 1.3.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt in einer dichten Schutzgebietskulisse.

#### Schutzgebiete nach internationalem Recht

Östlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“. Das Schutzgebiet schließt Teile des Peenestroms sowie der unmittelbar östlich angrenzenden Uferbereiche ein. Es stellt nach Standarddatenbogen ein umfangreiches, komplex ausgestattetes Ökosystem des westlichen Oderästuars dar, das aus den Hauptbestandteilen Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff inklusive zahlreicher angrenzender Lebensraumtypen (Küsten- und Feuchtlebensräume) besteht.



Abbildung 4: EU-Vogelschutzgebiet (braun), FFH-Gebiet (blau), Quelle: Umweltkarten MV

Das FFH-Gebiet überlagert sich östlich des Planungsgebietes mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“. Nach Standarddatenbogen stellt der Peenestrom eine von Grünland und Schilfröhrichten umgebene reich gegliederte Abflussrinne des Stettiner Haffs dar. Weiterhin ist er ein Rast- und Durchzugsgewässer von internationaler Bedeutung, insbesondere für die Gilde der Fischfresser.

#### Schutzgebiete nach nationalem Recht

Östlich des Plangebiets verläuft die westliche Grenze des Naturparks NP 5 „Insel Usedom“. Zweck des Naturparks "Insel Usedom" ist die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichran-



Abbildung 5: Naturpark (blau schraffiert), Quelle: Umweltkarten MV

gig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung.

Die Wasserflächen des Peenestroms sind unter der Nummer OVP03835 (Boddengewässer mit Verlandungsbereichen) als gesetzlich geschütztes Biotop gelistet.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Für den Ursprungsbebauungsplan wurde eine Ausnahme nach § 29 (3) NatSchAG M-V erteilt, die, da die Belange des Küsten- und Gewässerschutzes nicht betroffen sind, grundsätzlich weiterhin Bestand hat.

Die Plangebiet bekannten Bodendenkmale wurden gekennzeichnet und in der Ursprungsplanung berücksichtigt.

#### **1.3.4) Hochwasserschutz**

Die topographisch tiefer liegenden randlichen Bereiche des Plangebiets sind gemäß Richtlinie 2007/60/EG, in Kraft getreten am 26.11.2007, als Hochwasser-Risikogebiet DEMV\_RG\_965\_CW „Küstengebiet Ost“ klassifiziert. Das Bemessungshochwasser wird nach Regelwerk Küstenschutz M-V 2-5/2012 mit 2,1 m NHN (entspricht 1,95 m HN) angegeben. Das Plangebiet liegt mit einer Höhenlage von größtenteils unter 2,1 NHN damit im überflutungsgefährdeten Bereich. Der Zulauf des Hochwassers erfolgt über Peenestrom und Ostsee.

Der Bebauungsplan enthält unter Ziffer 6 der Textlichen Festsetzungen die Verpflichtung, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden auf mindestens 2,35 m NHN (entspricht 2,20 m HN) liegen muss.



**Abbildung 6: Hochwasser-Risikogebiet**  
Quelle: Umweltkarten MV

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Des weiteren können aus der Realisierung der Planung dem Land gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

#### **1.3.5) Bundeswasserstraße**

Das Plangebiet grenzt teilweise an die Bundeswasserstraße und Gewässer I. Ordnung „Peenestrom“, die in der Planzeichnung entsprechend § 9 (6) BauGB nachrichtlich vermerkt ist. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffs-führer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

Auf die Belange der Bundeswasserstraße wurde unter Ziffer 7.2 der Textlichen Festsetzungen

hingewiesen.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung

Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen kleinere konzeptionelle Anpassungen erfolgen, die im Folgenden erläutert und begründet werden.

Die Planzeichnung wird zudem für den Änderungsbereich insgesamt neu aufgebaut. Die inzwischen vorgenommene Parzellierung basiert auf einem insgesamt orthogonalen Grundgerüst und verwendet einheitliche Maße für die Straßenbreiten, so dass sich in einigen Bereichen geringe Abweichungen von der Planzeichnung ergeben.

#### Öffnung der Gebiete SO/F4, SO/GMF2 und 3 für eine untergeordnete Wohnnutzung

Der Ursprungsplan sieht für große Bereiche des Plangebiets eine ausschließlich touristische Nutzung vor. Während dies im Fall des geplanten Hotels (als ganzjährig bewirtschafteter Beherbergungsbetrieb im Sinne der BauNVO) gerechtfertigt ist, ist eine derart strikte Trennung im Falle der Appartementhausbebauung kritisch zu hinterfragen. Mit der Zulassung einer ergänzenden Wohnnutzung im Sinne der BauNVO in einem untergeordneten Umfang wird eine Mischnutzung ermöglicht, die hinsichtlich Flexibilität und Robustheit städtebauliche Vorteile aufweist.

Auch wenn die entstehenden Wohnungen in der Regel als Ferienwohnungen an wechselnde Gäste vermietet werden und damit einen gewerblichen Charakter bekommen, soll daher in untergeordnetem Umfang auch eine Eigennutzung z.B. als Freizeitwohnung oder Altersruhesitz nicht ausgeschlossen werden. Über die Eigennutzung hinaus wird damit auch eine temporäre Vermietung der Ferienwohnungen als möblierte Wohnungen an befristete Projektmitarbeiter der örtlichen Gewerbebetriebe bzw. an Saisonkräfte des Tourismusgewerbes rechtlich zulässig.

Eine untergeordnete (Dauer)Wohnnutzung bringt für die nördliche Schlossinsel eine Belebung vor allem im Winter außerhalb der Saison. Damit kann dem Eindruck einer reinen Rolladensiedlung entgegengewirkt und die soziale Sicherheit der Anlage verbessert werden.

Mit der Baurechtsnovelle 2017 kann in Sondergebieten für den Fremdenverkehr nach § 11 BauNVO ausdrücklich auch Dauerwohnen zugelassen werden. Mit der Änderung wird daher herausgestellt, dass die Ausweisung des Sondergebiets innerhalb des Änderungsbereichs auf der BauNVO<sub>2017</sub> beruht.

Grundsätzlich sind durch die Mischung von Ferienwohnen und Wohnen keine erheblichen Nutzungskonflikte 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, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „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. Diese Einschätzung entspricht der städtebaulichen Bewertung der Ferienwohnnutzung, wenn reine Ferienhausgebiete nach DIN 18005 den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich ihrer immissionsrechtlichen Schutzwürdigkeit gleichgestellt werden.



Um den untergeordneten Umfang des Wohnens abzusichern, wird die Wohnnutzung nur mit Ausnahmevorbehalt zugelassen. Die Nutzungsartenkataloge der Baugebiete SO/F4, SO/GMF2 und SO/GMF3 werden entsprechen ergänzt:

***Darüber hinaus sind ausnahmsweise zulässig:  
- Wohnungen***

**Aufhebung der festgesetzten Bettenanzahl in SO/F4 und SO/GMF2 und 3**

Nach § 9 BauGB ist die Begrenzung der Bettenzahl als selbständige Festsetzung nicht möglich. Angaben von Obergrenzen für Bettenkapazitäten sind daher nur zur näheren Beschreibung der Art der baulichen Nutzung, d.h. zur Herausarbeitung eines spezifischen Betriebstyps zulässig.

Für den Bereich des geplanten Hotels ist eine Begrenzung der Bettenzahl möglich, da hier nur die Ansiedlung von einem Hotelbetrieb vorgesehen und zulässig ist, und die festgesetzte Bettenzahl damit geeignet ist, die Art des Beherbergungsbetriebs näher zu bestimmen. Für die Bereiche der geplanten Appartementhausbebauung (SO/F4 und SO/GMF 2 und 3) kann die Bettenobergrenze jedoch nicht als Präzisierung der Art der baulichen Nutzung verstanden werden.

Zum Einen ist fraglich, ob in gemischt genutzten Gebäuden mit gewerblicher Erdgeschossnutzung sowie untergeordneter (Dauer)Wohnnutzung in den Obergeschossen Ferienwohnungen unterschiedlicher Eigentümer einen einheitlichen Beherbergungsbetrieb darstellen können.

Zum Anderen stellt die bisherige Festsetzung teilweise den direkten Bezug auf das Baugebiet her, was nach § 9 BauGB unzulässig ist. Deutlich ist die insbesondere im Falle des SO/F4, in dem sich die beabsichtigte Obergrenze von 20 Betten auf zwei separate Gebäude (mit möglicherweise unterschiedlichen Eigentümern/Eigentümergeinschaften) aufteilt. Ähnliches gilt jedoch auch für die SO/GMF2 und 3, wenn hier die Obergrenze von 44 Betten auf einzelne Baugrundstücke bezogen werden, ohne dass eine weiter Grundstücksteilung (z.B. durch Festlegung von Mindestgrundstücksgößen oder einer zwingenden Einzelhausbebauung) ausgeschlossen wäre.

Bei baugebietsweisen Obergrenzen fehlt nicht nur der Bezug zur einzelnen Nutzungsart, vielmehr entstünde zwischen den möglicherweise unterschiedlichen Eigentümern ein Windhundrennen, bei dem für den letzten Antragsteller möglicherweise keine Kapazitäten mehr zulässig wären, so dass dieser leer ausginge. Die baugebietsbezogene Festsetzung maximaler Bettenzahlen ist daher nach § 9 BauGB nicht zulässig und muss gestrichen werden.

**Reduzierung der Größe der Gewerbeflächen in den SO/GMF2 und 3**

Im Zuge der Änderung soll die Verpflichtung auf eine gewerbliche Erdgeschossnutzung auf den engeren Eckbereich von Promenade und zentraler Fußgängerachse begrenzt werden. Der bisherige Bebauungsplan sieht Ferienwohnungen nur in den Obergeschossen vor, so dass die gesamte Erdgeschossfläche (ca. 2 \* 900 qm) mit Ausnahme der Fläche der Vertikalerschließung für gewerbliche Nutzungen zu verwenden wäre. Der Bebauungsplan lässt neben gastronomischen Einrichtungen Läden mit Ausrichtung auf Sportboot- und Angeltourismus sowie ladengebundene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe zu.

Angesichts der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (vgl. Abbildung 7) ist eine Ausdehnung des Einzelhandels auf die nördliche Schlossinsel kritisch zu sehen. Nach den Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens (Stadt Wolgast, Einzelhandelskonzept 09/2017) sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) künftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt möglich sein. Da der zentrale Versorgungsbereich in geringer Entfernung zum Plangebiet



**Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich  
(Quelle Einzelhandelsgutachten 09/2017)**

beginnt und dabei auch Uferflächen umfasst, können auch die bisher zulässigen Läden für Sportboot- und Angeltourismus besser im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

Zur Belebung des Baugebiets sowie der benachbarten Uferpromenade sind vor allem gastronomische Einrichtungen sinnvoll (Cafe, Bistro, Gaststätte), mit denen aber die Erdgeschossflächen nicht vollständig belegt werden können.

Die zwingend vorgeschriebene gewerbliche Nutzung soll daher räumlich auf die prominenten Eckbereiche der beiden zentralen Gebäude beschränkt und damit größtmäßig auf ca. 240 qm je Gebäude reduziert werden. Eine umfangreichere gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse soll zulässig bleiben, muss aber aus städtebaulichen Gründen nicht erzwungen werden.

Dementsprechend wird die Ferienwohnnutzung im Baugebiet generell auch im Erdgeschoss zugelassen. Der städtebaulich prominente Eckbereich wird im Sinne einer Feingliederung nach § 1 (7) BauNVO als Fläche A abgetrennt und für die Fläche A die Ferienwohnnutzung sowie Wohnnutzung erdgeschossig ausgeschlossen. Die besonderen städtebaulichen Gründe für eine räumliche und geschossweise Feingliederung des Baugebiets sind gegeben, da eine Mindestausstattung zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den festgesetzten Fußgängerbereichen erforderlich ist und eine erdgeschossige Ferienwohn- bzw. Wohnnutzung im städtebaulich prominenten Eckbereich ohne Vorgarten schon wegen deren Privatheitsansprüchen zu Nutzungskonflikten führen würde (erforderlicher Sichtschutz für Wohn- und Schlafräume sowie Terrassen).

Der Nutzungsartenkatalog der Baugebiete SO/GMF2, 3) wird entsprechen modifiziert:

Sondergebiete Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen (SO/GMF2, 3) nach § 11 BauNVO

Die Sondergebiete Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen dienen dem Fremdenverkehr und der Freizeitgestaltung. Zulässig sind:

- Ferienappartements ~~oberhalb des ersten Vollgeschosses mit max. 44 Betten je Baugrundstück,~~
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außenterrassen,
- Ladengebundene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
- Läden, deren Sortiment auf den Bedarf des Sportboot- und Angeltourismus beschränkt ist und das sich in der Sortimentsüberschneidung mit Textilien/Schuhen durch eine erkennbare Zielgruppenausrichtung deutlich von Konfektionsware des allgemeinen Bedarfs abhebt.

**Abweichend sind in Fläche A im Erdgeschoss Ferienappartements sowie Wohnungen unzulässig (§ 1 (7) BauNVO).**

Ähnlich gilt auch für den Bereich des Mischgebiets, dass durch den Ausschluss von Ferienwohnungen im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung gefördert, wenn auch hier nicht direkt erzwungen wird, da hier alternativ z.B. sowohl Wohnungen als auch Beherbergungsbetriebe im Erdgeschoss zulässig sind. Der Ausschluss von Ferienwohnungen ist im MI zudem nur schwer durch besondere städtebauliche zu rechtfertigen, da wohnungsartige Beherbergungseinheiten von Beherbergungsbetrieben (z.B. im Rahmen von sog. Aparte- oder Suitenhotels) von dem bisherigen Ausschluss der Ferienwohnungen nicht erfasst sind (vgl. hierzu z.B. Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 - 3 L 212/12, demnach „können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen.“)

Die bisherige Einschränkung, dass Ferienwohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind, wird daher gestrichen.

Anordnung eines Parkhauses mit Schwimmbad im Bereich SO/F4

Die für die touristische Entwicklung erforderlichen Stellplätze sollen gesammelt in einem zentralen Parkhaus errichtet werden, um eine weitgehend autofreie Anlage zu ermöglichen. Hierzu soll angrenzend an den nördlichen Stellplatz im SO/F4 ein dreigeschossiges Parkhaus entstehen, das

gleichzeitig als Abschirmung zur nördlich angrenzenden Werft fungiert. Als Voraussetzung für das zentrale Parkhaus muss die Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen (nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf) aufgehoben werden, da sich eine solche Einschränkung immer nur auf den Bedarf des jeweiligen Baugebiets beziehen kann.

Das als infrastrukturelle Einrichtung der Gesamtanlage geplante Schwimmbad soll als dritte Etage auf dem Parkhaus errichtet werden. Durch die Mischnutzung kann der Eindruck eines reinen Parkhauses vermieden werden.

Für den Bereich SO/F4 soll daher der Nutzungsartenkatalog des sonstigen Sondergebiets bei Wahrung der Gebietscharakteristik insgesamt angepasst werden. Der Bereich SO/F4 wird dabei in zwei Teilflächen gegliedert: SO/F4a umfasst den Standort von Parkhaus und Schwimmbad, SO/F4b den der ergänzenden Appartementshäuser. Durch die Gliederung kann die Nutzungsverteilung im Baugebiet gesteuert werden.

Der Nutzungsartenkatalog für das SO/F4 wird wie folgt angepasst:

#### Sondergebiet Freizeit (SO/F4) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Freizeit dient **der Aufnahme zentraler Einrichtungen sowie** für Zwecke der Freizeitgestaltung der Unterhaltung, dem Spiel, Sport und sonstigen Vergnügen – insbesondere von Familien – sowie der Gästebeherbergung. ~~Zulässig ist eine Halle mit~~ **sind im SOF4a:**

- Anlagen und Einrichtungen für Spiel, Freizeitsport,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räumen für Büro- und Verwaltungszwecke,
- ~~ebenerdige Stellplätze~~ **und Parkgaragen auch für den Bedarf der umliegenden Baugebiete im Geltungsbereich** für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

**Im SO/F4b sind darüber hinaus zulässig:**

- Ferienappartements ~~mit insgesamt max. 20 Betten~~

Die zulässige GR für das Baugebiet wird auf die beiden neuen Teilflächen aufgeteilt und für jeden Bereich gesondert ausgewiesen, dabei jedoch in Summe nicht verändert. Die bisher für SO/F4 zugelassene Grundfläche (GR) von 2.800 qm wird aufgeteilt in 2.260 qm für SO/F4a sowie 540 qm für SO/F4b (ca. 1.350 qm Baugebiet \* GRZ 0,4).

Für den Bereich SO/F4a wird das Maß wie bisher als Größe der zulässigen Grundfläche gefasst. Im Bereich SO/F4b wird das Maß der baulichen Nutzung neu als GRZ festgesetzt, da angesichts der vorgesehenen zwei Gebäude von einer Aufteilung in zwei Grundstücke ausgegangen werden muss. Die Festsetzung als absolute Zahl wäre bei einer Grundstücksteilung impraktikabel und könnte rechtliche Schwierigkeiten nach sich ziehen.

Um für das Schwimmbad eine angemessene Raumhöhe zu ermöglichen, wird die zulässige Gebäudehöhe im rückwärtigen Abschnitt des Baufensters zudem auf 14,5 m angehoben, was der zulässigen Höhe der direkt angrenzenden Werftbebauung entspricht. Durch die Begrenzung auf den rückwärtigen Bereich wird die neue Höhe im unmittelbar angrenzenden Straßenraum nicht sichtbar.

Ergänzend wird für diesen rückwärtigen Bereich für bis zu 2/3 der Dachfläche eine ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um zusätzlich bis zu 2,0 m zugelassen. Mit der Überschreitungsmöglichkeit sollen für den Schwimmbadbereich gestalterische Akzente (z.B. Lichtkuppeln) ermöglicht werden; zudem sind bei einem Schwimmbad funktional umfangreichere technische Aufbauten (Raumluftechnik) zu berücksichtigen. Mit dem vergrößerten gestalterischen Spielraum für das Schwimmbad soll sichergestellt werden, dass diese Sondernutzung sich auch funktional angemessen als Sonderbaukörper in der Silhouette ausprägen kann.

## **2.2) Flächenbilanz**

Die 1. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht erheblich aus.

## 2.3) Erschließung

Das Erschließungskonzept wird unverändert beibehalten. Aus der 1. vereinfachten Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der medientechnischen Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig.

## 3) Auswirkungen

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange des Tourismus angesichts der funktionalen Ausrichtung der Baugebiete von allen Änderungen betroffen: Mit der Anpassung werden die Belange des Tourismus unterstützt, indem wirtschaftliche Betriebsgrößen berücksichtigt werden (Hotelbetrieb) und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität durch stadtverträgliche Konzentration der erforderlichen Stellplätze in einem Parkhaus gesichert wird.

Die Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen, die zulässige Versiegelung bleibt unverändert. Durch die punktuelle Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe im SO/F4a um 3,0 m auf 14,5 m wird das Landschaftsbild nicht erheblich verändert, da in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits gleiche (SO/WM5) oder höhere (SO/H1, WB3) Gebäudehöhen zulässig sind. Die festgesetzten Pflanzgebote werden beibehalten.

Mit der Aufhebung der Festsetzung der Bettenobergrenze für Ferienwohnungen in den SO/F4 und SO/GMF2 und 3 wird die Beherbergungskapazität nicht erheblich verändert, da es sich zum Einen bei der Festsetzung um eine betriebsbezogene, nicht aber eine baugebietsbezogene Obergrenze handelt, zum Anderen die Beherbergungskapazität insgesamt vor allem durch die mögliche Geschossfläche (bzw. die dadurch ermöglichte Hauptnutzfläche) bestimmt ist. Ohne entsprechende Festsetzungen können Abweichungen nach Oben nicht gänzlich ausgeschlossen werden, mit der Verbreiterung der Nutzungsmischung durch die Zulassung der Wohnnutzung (einschließlich einer Eigennutzung als Freizeitwohnung) werden jedoch Einheiten einer touristischen Nutzung entzogen, so dass in Summe nicht von einer erheblichen Überschreitung der veranschlagten Gesamtkapazität ausgegangen werden kann. Die nach Nr. 18.1.2 der Anlage 1 UVGP relevante Bettenzahl von weniger als 300 wird voraussichtlich nicht erreicht werden. Angesichts der vergleichsweise geringen Abweichung bleiben die Aussagen der UVP-Vorprüfung aus der Ursprungsplanung weiterhin gültig.

Für die Ursprungsplanung wurde eine Ausnahme nach § 29 NatSchAG M-V vom 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen erteilt. Da die Bebauung nicht in Richtung Ufer ausgedehnt und das Maß der baulichen Nutzung nicht erheblich verändert wird, sind die Belange des Küsten- und Gewässerschutzes durch die Änderung nicht neu betroffen.

Durch die Änderung werden auch Belange des Artenschutzes nicht betroffen, da keine zusätzlichen Flächen für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden. Angesichts des Alters der Ursprungsplanung ist jedoch die Vollzugsfähigkeit der Ursprungsplanung (als Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit auch der Änderung) zu belegen. Im Rahmen der Ursprungsplanung erfolgte eine artenschutzrechtliche Bewertung; Hinweise auf ein Auftreten besonders geschützter Arten i.S. des § 44 BNatSchG lagen für den unbebauten Änderungsbereich nicht vor. Angesichts der seitdem kontinuierlich durchgeführten Pflege des Plangebiets (Wiese), sowie der intensiven Nutzungen auf



der Fläche sowie im direkten Umfeld (Uferpromenade, Parkplatz, Schiffswerft) hat sich der Zustand des Plangebiets seit dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkennbar verändert, so dass sich keine wertgebenden Lebensräume entwickeln konnten.

Weitere öffentliche Belange werden durch die vergleichsweise geringfügige Änderung nicht berührt.

*Private Belange* werden durch die Änderung nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch den neuen Grundstückseigentümer der Flächen im Änderungsbereich angestoßen, um die Umsetzungsmöglichkeiten durch Zulassung einer größeren Flexibilität zu verbessern.

Da die generelle Art der baulichen Nutzung im Sinne der jeweiligen Gebietscharakteristik von der Änderung nicht erfasst ist, ergeben sich für die Nachbarschaft keine relevanten Auswirkungen. Die immissionsschutzrechtlichen Auflagen zugunsten der Werft werden beibehalten. Die textlichen Festsetzungen gem. 4.1 und 4.2 wurden mit der Errichtung der Reparaturhalle auf dem Werftgelände grundsätzlich erfüllt.

Stadt Wolgast,  
Juni 2019