

# B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen  
zur Satzung der

## Gemeinde Gelbensande Landkreis Rostock



über die

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 \*Waldsiedlung\* Teil B: textliche Festsetzungen**

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbB  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

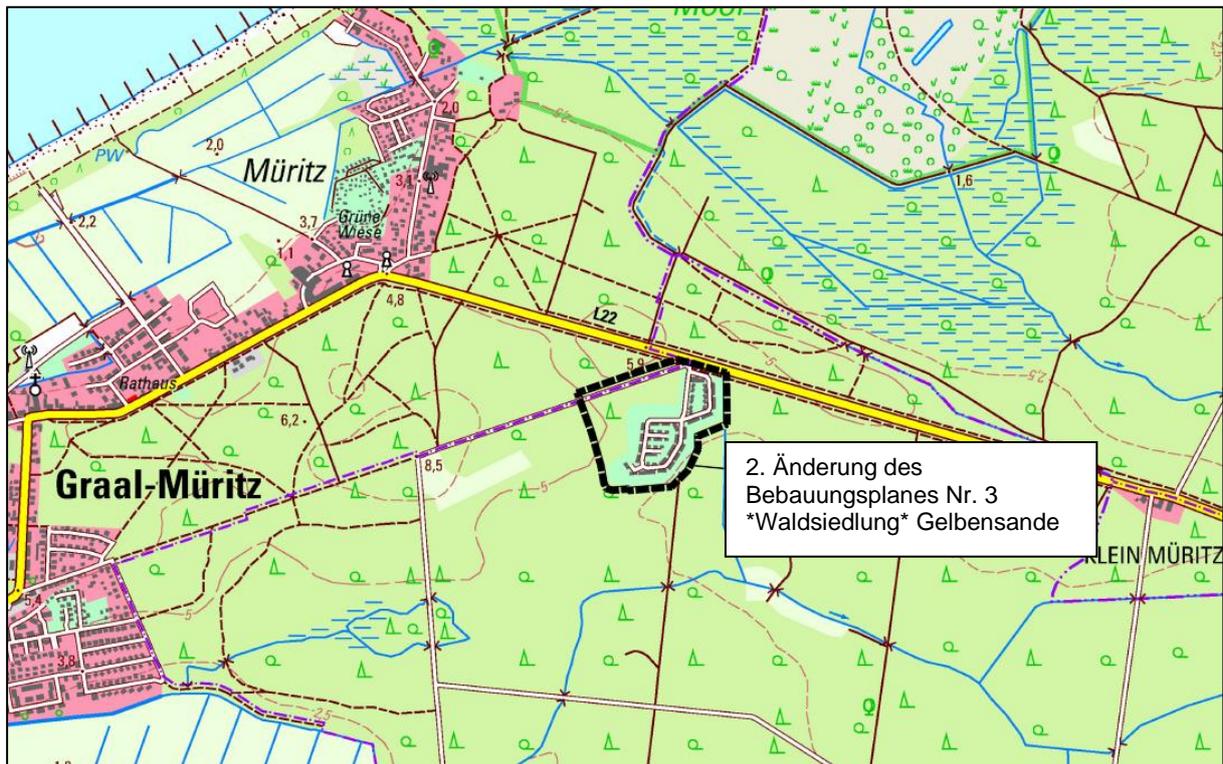


Waren (Müritz), den 22.03.2024

## Inhaltsverzeichnis

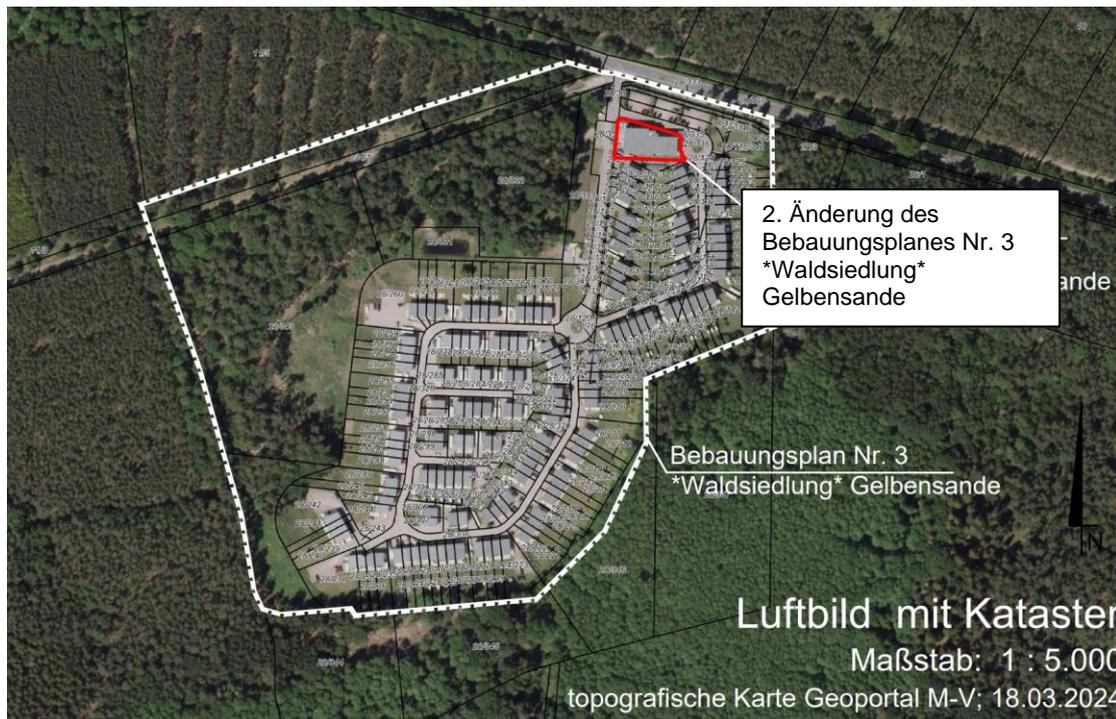
1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Inhalt, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	4
3.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	5
4.	Umweltbelange .....	5

## 1. Geltungsbereich



Übersichtskarte B-Plan Nr. 3 \*Waldsiedlung\*; (Quelle: Geoportal-MV.de 18.03.2024);  
bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 \*Waldsiedlung\* soll die textliche Festsetzung Nr. 1.2 Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets SO/VV 1 geändert werden. Die Änderung ist somit nur für das Flurstück 28/8; Flur 1; Gemarkung Gelbensande wirksam.



Luftbild B-Plan Nr. 3 \*Waldsiedlung\* und betroffener Bereich der 2. Änderung;  
(Quelle: Geoportal-MV.de 18.03.2024); bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

## 2. Inhalt, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 3 \*Waldsiedlung\* ist seit dem 14.12.2004 rechtskräftig. Seit dem 05.02.2008 ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Wesentliche Inhalte der 1. Änderung sind die Festsetzungen einer Trafostation, Abwasserpumpstation und die geänderte Lage der Löschwasserversorgung sowie das Anpflanzgebot einer Linde. Im Text (Teil B) wurden die Zulässigkeiten innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche geändert.

Ziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO/VV1 an die tatsächliche Nutzung anzupassen. Gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes trägt das Sondergebiet den Charakter eines Verwaltungs- und Versorgungskomplexes für die Gesamtanlage der Ferienhaussiedlung. Die in diesem Zusammenhang zulässigen Räume für Saisonpersonal oder für Feriengäste wurden durch in sich abgeschlossene Ferienwohnungen ersetzt und privatisiert. Mit der Erweiterung der zulässigen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes um die Ferienwohnungen nach § 13 a Satz 1 BauNVO und Streichung der zulässigen Räume für Saisonpersonal oder für Feriengäste soll die bauplanungsrechtliche Anpassung des Planes an die beschriebene Nutzung erfolgen.

Die textliche Festsetzung Nr. **1.2 Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets SO/VV 1 erhält folgende Fassung:**

---

### *Art der baulichen Nutzung*

*1.2 Das Sondergebiet Verwaltung und Versorgung (SO/VV 1) dient, der Verwaltung und Beaufsichtigung des Ferienhauskomplexes (SO/FH 1 - 4) und der Versorgung der Feriengäste mit fremdenverkehrstypischen Dienstleitungen sowie der Unterbringung von Ferienwohnungen nach 13 a BauNVO.*

*Zulässig sind:*

- Geschäftsräume für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Ferienhauskomplexes (SO 2 - 5)*
- eine Schank- und Speisewirtschaft,*
- eine Verkaufseinrichtung für fremdenverkehrstypische Bedarfsartikel zur Versorgung des Plangebietes*
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen*
- ~~Räume für die Unterbringung von Saisonpersonal oder für die Beherbergung von Feriengästen~~*
- Ferienwohnungen nach § 13 a Satz 1 BauNVO*

Die vorgenommenen Änderungen sind in schwarzer Schrift kenntlich gemacht, während die Inhalte, die unberührt bleiben, grau dargestellt sind.

Die Planzeichnung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Die 2. Änderung betrifft lediglich die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zur Art der baulichen Nutzung des SO/VV 1.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner rechtskräftigen 1. Änderung sind von dieser Änderung nicht betroffen und behalten ihre Gültigkeit.

### **3. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 \*Waldsiedlung\* Gelbensande wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da durch die Änderung:

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- c) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

### **4. Umweltbelange**

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind, wie unter der Ziffer 1 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine

---

Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Durch die vorliegende Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des SO VV/ 1 werden keine Umweltauswirkungen erwartet die über die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen. Der Gebietscharakter bleibt weiterhin als Ferienhaussiedlung einer touristischen Nutzung als Ferienhaussiedlung bestehen.

Gelbensande,

---

Bürgermeister