

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Vorpommern-Rügen
Amt Mönchgut-Granitz

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Baabe „Hotel am Bollwerk“



VORENTWURFSFASSUNG VON 10-2023

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 19
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 6
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 10
1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	11 - 12
1.4 Flächennutzungsplan	12 - 13
1.5 Belange des Natur und Umweltschutzes	13 - 15
1.6 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	16 - 18
1.7 Rechtsgrundlagen	18 - 19
2.0 STÄDEBAULICHES KONZEPT untersetzt durch Präsentationunterlagen	20
3.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	21 - 40
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	21 - 33
3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	21 - 24
3.1.2 Bauweise und Baugrenzen	25 - 26
3.1.3 Verkehrsflächen	26 - 27
3.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen	27
3.1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	27 - 28
3.1.6 Öffentliche Grünflächen	28 - 29
3.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	29
3.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29 - 31
3.1.9 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinander- liegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen i. V. m. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	31 - 33

	Seite
3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	34 - 36
3.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	36 - 38
3.4 Nachrichtliche Übernahmen	38 - 39
3.5 Hinweise	39 - 40
4.0 FLÄCHENBILANZ	41
5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung	41

ANLAGE

Präsentationunterlagen zum Städtebaulichen Konzept

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung

Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste für die Umweltprüfung

TEIL 3 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

gemäß § 12 BauGB

Ergänzung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung

FACHGUTACHTEN

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 10-2023

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Historisch ist der Standort am alten Wirtschaftshafen Bollwerk-Baabe durch die Fischerei geprägt. Auf dem Areal befand sich ein Fischereigebäude, als „Solthus“ bezeichnet, da es zum Einsalzen der Fische diente.

Zu DDR- Zeiten wurde der Altbestand durch einen ein- bzw. zweigeschossigen Gebäudekomplex ersetzt, der bis zur Wende als Kinderferienlager der ehemaligen Reichsbahn diente.

Die Grundstücke wurden durch einen Vorhabenträger erworben und im Zeitraum von 1994 - 1997 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Hotel am Bollwerk“ (im Folgenden als „Ursprungsplanung“ bezeichnet) erstellt.

Mit der Planung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und die Ausweisung eines Hotelstandortes in landschaftstypischer Bebauung mit Rohreindeckung geschaffen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde das Hotel auf einer Warft errichtet. Es wurden zwei zweigeschossige Gebäude (nordwestliche und östliche Gebäudeteile) als Bettenhäuser errichtet und durch einen eingeschossigen Gebäudeteil verbunden. Der eingeschossige Gebäudeteil wurde multifunktional für die Infrastruktur des Hotels wie Eingangsbereich, Rezeption und Restaurant konzipiert.

Das zweigeschossige Bettenhaus (östlicher Gebäudeteil) wurde voll unterkellert, wobei die Unterkellerung bis an den eingeschossigen Gebäudeteil heranreicht und beide Gebäude miteinander verbindet. Im Keller sind Wellnessbereich und sanitäre Anlagen untergebracht. Der Zugang zu den Einrichtungen im Keller wurde ebenerdig zur Bollwerkstraße angelegt und mit einer Türanlage und Schott gegen Hochwasser abgedichtet.

Der Haupteingang zum Hotel liegt an der Nordseite zur Bollwerkstraße erhöht auf der Warft und ist über eine Treppenanlage erreichbar.

Das Hotel wurde im Frühjahr 1999 eröffnet.

Der damalige Vorhabenträger legte im Jahr 2005 ein Konzept für die Errichtung eines zusätzlichen Bettenhauses auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit einer Kapazität von 50 zusätzlichen Zimmern vor. Die Planung wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da ein Eigentümer- und Vorhabenträgerwechsel eintrat.

Die neue Eigentümerin (im Folgenden als „Vorhabenträgerin“ bezeichnet) beabsichtigt eine behutsame Anpassung des Bewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen der touristischen Qualitätsstandards, der Herausforderungen des Arbeitsmarktes und der Neuausrichtung der Versorgung durch erneuerbare Energien vorzunehmen.

Eine mehrjährige Analyse hat gezeigt, dass eine volle Auslastung der Bettenkapazitäten lediglich in der Hauptsaison und nur eine unzureichende Belegung in der Nebensaison zu verzeichnen ist, so dass auf Dauer eine ganzjährig kostendeckende Bewirtschaftung nicht gewährleistet werden kann. Die hohe Qualität der Einrichtung als 4 Sterne Plus Hotel erfordert eine ausreichende Anzahl von qualifizierten Beschäftigten insbesondere in den Bereichen Gastronomie und Wellness.

Im Status quo ist eine nicht mehr tragfähige Relation zwischen Personal und Bettenkapazitäten zu verzeichnen. Hinzu kommt, dass Energiekosten derart angestiegen sind, dass eine kostendeckende Bewirtschaftung entsprechend der herkömmlichen Energieversorgung mit fossilen Brennstoffen nicht mehr effektiv ist.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Standard der Beherbergungseinrichtung zu halten und den Mitarbeitern ganzjährig und langfristig eine Beschäftigungsperspektive zu bieten. Hierzu sollen zeitnah folgende bauliche Maßnahmen geplant und umgesetzt werden:

- Aufstockung des Ostflügels von zwei auf drei Vollgeschosse mit der Schaffung von 12 zusätzlichen Zimmern und Erweiterung des Ostflügels für jeweils 2 zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss
- Beseitigung architektonischer Mängel der Fassade für einen harmonischen Gesamteindruck des Gebäudeensembles,
- Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der vorhandenen Zimmer sowie der Serviceeinrichtungen Gastronomie und Wellness,
- Schaffung eines behindertengerechten Zugangs über eine Rampe von Norden und
- Maßnahmen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz, insbesondere durch den Einsatz von Solarmodulen und Modernisierung der Heizungstechnik.

Die Planungsabsichten weichen teilweise von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Hotel am Bollwerk“ ab.

Daher hat die Vorhabenträgerin zunächst das Entwicklungserfordernis und die Planinhalte im Rahmen mehrerer Sitzungen der Gemeinde Ostseebad Baabe (im Folgenden als „Gemeinde“ bezeichnet) vorgestellt und ein grundsätzliches Einvernehmen eingeholt.

Die Planungsziele dienen der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Hotelbetriebes und korrespondieren mit der gesamtgemeindlichen Planung. Der Standort ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung mit Gastronomie ausgewiesen.

Bei den Erörterungen des Vorhabens am 23.03.2023 mit dem Amt Mönchgut-Granitz und dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen sowie am 29.03.2023 im Landkreis Vorpommern-Rügen mit Vertretern des Fachdienstes Bau und Planung wurde deutlich, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Aufstockung des Ostflügels des Hotels sowie die Nachrüstung des Parkplatzes durch Anlagen für erneuerbare Energien nicht über eine Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Hotel am Bollwerk“ geschaffen werden können.

Als wesentliche Gründe wurden herausgearbeitet:

- Es hat ein Vorhabenträgerwechsel stattgefunden.
Daher ist der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages erforderlich.
- Die geplanten Baumaßnahmen bedingen die Änderung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und greifen damit in die Grundzüge der Ursprungsplanung ein.
- Die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf Natur und Landschaft, sind anhand der derzeit gültigen Gesetze und Vorschriften in gesonderten Fachbeiträgen zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen festzusetzen.

Die Umsetzung der Planungen bedarf daher zunächst der Aufstellung eines neuen verbindlichen Bauleitplanes.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als geeignetes planungsrechtliches Instrument gewählt.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Baabe hat am 07.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Hotel am Bollwerk“ (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) gefasst.

Dabei wurde festgelegt, dass alle aus der Planung resultierenden Kosten durch die Vorhabenträgerin zu tragen sind. Differenzierte Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Damit wird den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprochen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

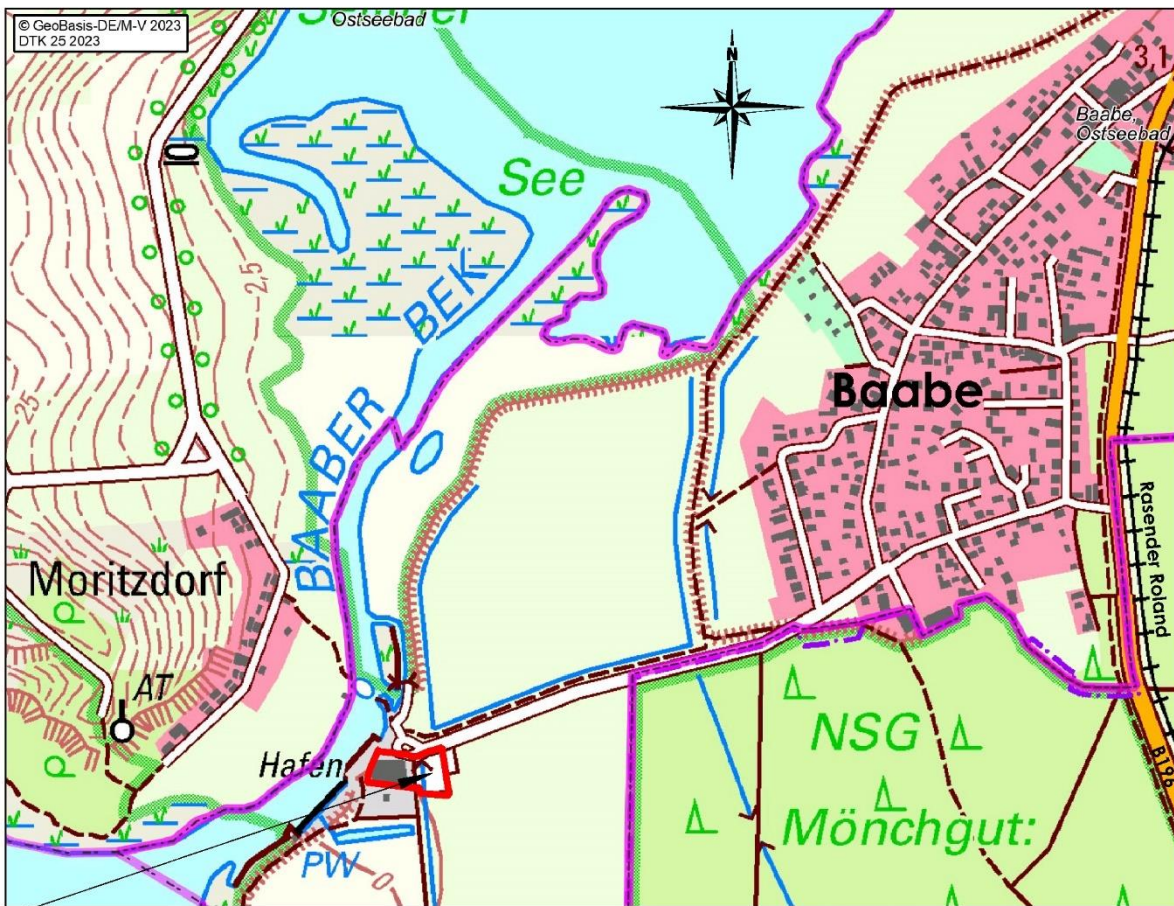
Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Baabe liegt im Land Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Vorpommern - Rügen und gehört zum Amt Mönchgut-Granitz.

Geographisch liegt die Gemeinde Ostseebad Baabe im Südosten der Insel Rügen auf der Halbinsel Mönchgut.

Sie wird durch die Gemeinden Sellin im Norden und Göhren im Süden begrenzt. Das Ostseebad Baabe ist siedlungsstrukturell gemeinsam mit Sellin als Grundzentrum ausgewiesen und Sitz der Verwaltung des Amtes Mönchgut-Granitz.

Zum Amtsbereich Mönchgut-Granitz gehören die Gemeinden Baabe, Göhren, Lancken-Granitz, Mönchgut, Sellin und Zirkow.



Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Hotel am Bollwerk“

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich südwestlich der Ortslage Baabe am Bollwerk Baabe unmittelbar an der Baaber Bek, dem Verbindungsgraben zwischen dem Selliner See im Norden und der Having im Süden.

Auf den angrenzenden Grundstücken sind folgende Nutzungen zu verzeichnen:

im Norden: Bollwerkstraße und Baaber Bek,

im Osten: öffentlicher Radwanderparkplatz und anschließendes Grünland,

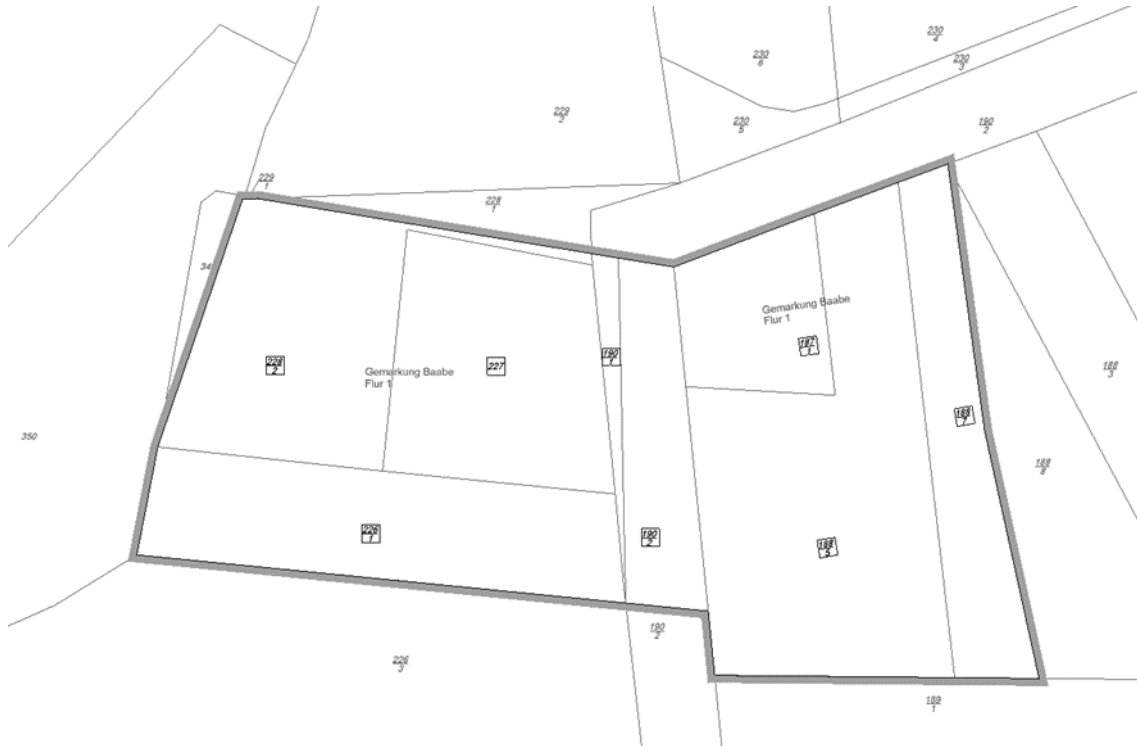
im Süden: gemeindliche maritime Infrastruktur wie Sanitärgebäude für Segler, Imbisskutter, Schuppen, gestaltete Freiflächen, Wirtschaftsweg und Grünland sowie

im Westen: gemeindliche maritime Infrastruktur wie Büro des Hafenmeisters, Freiflächen mit Spielplatz, Abstellflächen für Fahrräder, Wirtschaftsweg und das Bollwerk Baabe.

Zum Plangebiet gehören gemäß Kennzeichnung im beigefügtem Auszug aus dem Kataster die Flurstücke 187/1, 188/5, 188/7, 190/1, 190/2 teilweise (Bollwerkstraße), 226/1, 227 und 228/2 in der Flur 1 der Gemarkung Baabe.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 wird durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Baabe begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 190/2, 228/1, 229/1 und 229/2,
- im Osten durch das Flurstück 188/8,
- im Süden durch die Flurstücke 189/1, 190/2 und 226/3 sowie
- im Westen durch die Flurstücke 349 und 350.



Auszug aus dem Kataster (unmaßstäblich verkleinert)

Östlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 „Radwanderparkplatz am Solthus“ an.

Eine Überlappung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 mit dem des Bebauungsplanes Nr. 14 wird im Bereich des Flurstückes 188/7 für eine Fläche von rd. 37 m² erforderlich.

Dies ist zur Darstellung der geplanten Umsetzung der zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin vereinbarten Abgrenzung zwischen dem privaten Parkplatz des Hotels und dem gemeindlichen Radwanderparkplatz anhand des aktuellen katasterlichen Bestandes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ist informell in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Größe des Plangebietes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 wird auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Holger Krawutschke, Bergen von 09-2018/05-2023 verfasst.

Das Plangebiet umfasst gemäß den katasterlichen Unterlagen eine Gesamtfläche von rd. 5.599 m².

Vorhabenträgerin

Als Vorhabenträgerin fungiert die Betreiberin des Hotels. Sie ist Eigentümerin der Flurstücke 187/1, 188/5, 188/7, 190/1, 226/1, 227 und 228/2 in der Flur 1 der Gemarkung Baabe.

Der Nachweis der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin über v.g. Flurstücke wird im Durchführungsvertrag erbracht.

Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am Baaber Bollwerk unmittelbar am Ufer der Baaber Bek, die den Selliner See mit der Having verbindet. Das Areal ist touristisch erschlossen und zeichnet sich durch einen Naturhafen sowie Anlegeplätze für Ausflugsschiffe sowie eine kleine Bootsfähre nach Moritzdorf auf dem anderen Ufer der Having aus.

Das Hotel am Bollwerk fügt sich mit seiner Kubatur und naturnahen Gestaltung der Freianlagen in das Landschaftsbild an der Having ein. Der Charakter der das Fischerdorf Baabe prägenden Bebauung wird mit der Reetbedachung des Hotelgebäudes fortgesetzt.

Die Freiflächen weisen siedlungstypischen Charakter auf. Der Anteil an heimischen Pflanzen und Gehölzen überwiegt jedoch und es finden natürliche Gestaltungselemente aus Stein und Holz Verwendung, so dass ein fließender Übergang in die naturnahen Strukturen der Umgebung hergestellt werden kann.



Foto 1: Durch heimische Einzelbäume und Strauchpflanzungen sowie natürliche Gestaltungselemente aus Stein und Holz überwiegt der natürliche Charakter der Außenanlagen der Hotelanlage.

Um den Bereich des Hotels von Verkehr freizuhalten, wurde der Parkplatz für Hotelgäste östlich des Hotelgebäudes angelegt. Die teilbefestigten Stellplätze sind mit Strauchpflanzungen und Einzelbäumen eingehaust. Auch hier ist eine Dominanz an heimischen Gehölzen, wie Hartriegel, Schlehen, Wildrosen u.a. zu verzeichnen. Neben Vogel-Kirschen als Einzelbäume wurden in den die Stellplatzanlage umgebenden Hecken Birken, Eschen, Kiefern und Eichen vorgefunden.



Foto 2: Die Stellplätze sind mit Hecken aus überwiegend heimischen Gehölzarten eingehaust, so dass ein natürlicher Übergang in die freie Landschaft gegeben ist.

An der östlichen Grenze der Parkplatzumfahrt nimmt der ruderale Charakter der Vegetationen zu. Es schließt sich daran außerhalb der Plangebietsgrenze ein unbefestigter Parkplatz der Gemeinde Baabe an.

Einzelbaumbestände, vorrangig Vogel-Kirschen, prägen auch die Freiflächen der Hotelanlage. Es handelt sich hierbei um Bäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Größere Gehölzbestände prägen auch die östliche Seite des Grabens, der sich entlang eines geschotterten Weges, der in südlicher Richtung führt, erstreckt. Hier wurden Eichen und Eschen vorgefunden, die entsprechend den vermessenen Stammumfängen gemäß der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Baabe geschützt sind.

Das Kataster des Landes M-V weist im Plangeltungsbereich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Südost-Rügen (LSG 084).

Im Nahbereich des Vorhabens schließen die Schutzgebietsflächen des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ an.

Das Plangebiet befindet sich im 150 m-Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V.

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016) werden die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden. Für den Planbereich ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 anzuwenden.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Baabe fungiert gemäß Punkt 3.2.4 (1) RREP VP gemeinsam mit der Gemeinde Sellin als **Grundzentrum** und ist dem Mittelzentrum Bergen zugeordnet.
„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“
(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)
- Die Gemeinde Ostseebad Baabe liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem **Tourismusschwerpunktraum**.
„In den Tourismusräumen hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.“
„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln.“ (Punkte 3.1.3 (1) und (8) RREP VP)
- Das Plangebiet befindet sich in einem **Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege**.
„In Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege der Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen.“ (Pkt. 5.1 (3) RREP VP)
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Fachplanungen umfassend betrachtet und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von möglichen nachteiligen Auswirkungen der Planung festgelegt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes Küstenschutz**.
„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)

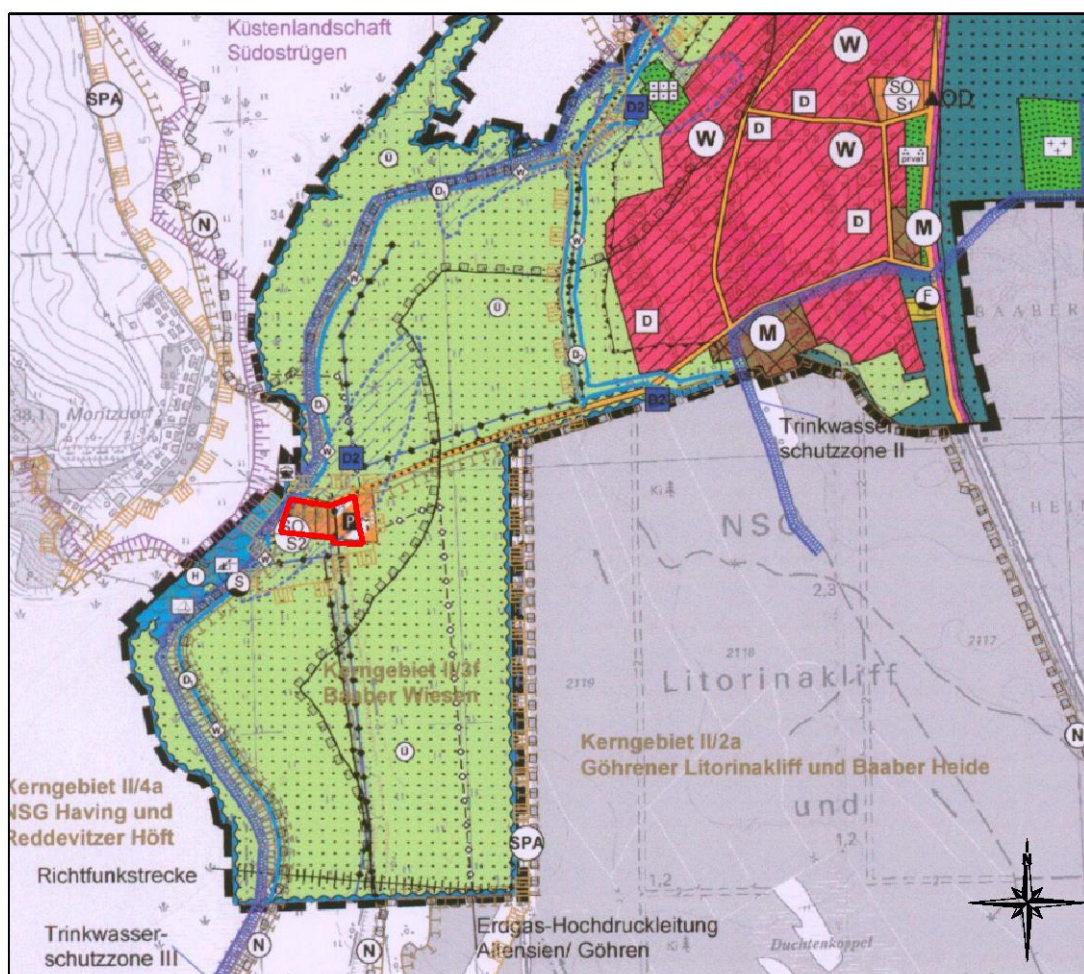
Anhand der Vorgaben der zuständigen Behörden werden alle erforderlichen Maßnahmen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz getroffen.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten für Kompensation und Entwicklung,
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Trinkwasser,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Ostseebad Baabe verfügt über einen Flächennutzungsplan, der mit Ablauf des 06.01.2010 wirksam geworden ist.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Baabe in der Fassung von 09-2009 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Hotel am Bollwerk“ durch eine rote Begrenzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Baabe ist der westliche Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung mit Gastronomie (SO/S2) ausgewiesen.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 ist als Verkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche gekennzeichnet.

Da es sich bei den Flächen für den ruhenden Verkehr um einen privaten Parkplatz für den Bedarf des Hotels handelt, sollen diese im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes einbezogen werden.

Die Planungsziele für das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet Nr. 19 befinden sich somit überwiegend mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Die angestrebten Kapazitäten an Beherbergungseinheiten werden bei Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der gemeindlichen Gesamtbilanzierung berücksichtigt.

Anmerkung:

Südlich des Plangebietes befinden sich auf dem gemeindlichen Flurstück 226/3 ein Sanitärgebäude für Segler und der Imbiss Fischkutter „Lütt Matten“. Beide Einrichtungen waren vormals im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 angedacht.

Es wird vorgeschlagen, die v.g. Einrichtungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Sondergebietsausweisung aufgehen zu lassen und das Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung mit Gastronomie *und maritime Infrastruktur* zu bezeichnen.

1.5 Belange des Natur und Umweltschutzes

- Das Plangebiet befindet sich im **Biosphärenreservat Südost-Rügen**, das Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung auf der Insel Rügen einschließt.

Die Unterschutzstellung bezweckt u.a. den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Schutz, die Pflege und Entwicklung der in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft.

Nach § 6 der Verordnung sind in dem Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die dem besonderen Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen.

Im Zuge der Planungen wird den Schutzgebietserfordernissen Rechnung getragen. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Landschaftsbild werden bewertet und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe getroffen. Besonderes Augenmerk wird auf die natürliche Einbindung des Hotelgebäudes und der Nebenanlagen in den sensiblen Naturraum des Biosphärenreservates gelegt.

- An das Plangebiet reichen die Schutzgebietsflächen des **EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“** (DE 1747-402).
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine FFH- Vorprüfung erforderlich, die die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgebietsziele und speziell auf die Zielarten der Schutzgebiete untersucht und bewertet.
- Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im **150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifen** (§ 29 Abs. 1, Satz 2 NatSchAG M-V). Im Rahmen des Planvorhabens ist eine Ausnahme vom Bauverbot im Küstenschutzstreifen zu beantragen.
- Das Kataster des Landes weist am Standort des Hotelgebäudes und südlich davon ein gemäß **§ 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop** aus. Da es sich laut Kataster um Offenwasserflächen mit Phragmites-Röhrichtbestände handelt, ist die Aktualität der Katasterausweisung zu hinterfragen. Aktuelle Bestandserfassungen zum Plangebiet haben ergeben, dass keine unmittelbare Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotope vorliegen.
- In einer Entfernung von ca. 85 m nördlich des Plangebietes befindet sich das **Naturschutzgebiet „Neuensiener und Selliner See: Westufer des Selliner Sees“** (NSG 190a). Die Bereiche des Schutzgebietes werden der Pflegezone des Biosphärenreservates Südost-Rügen zugeordnet. Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen des Naturschutzgebietes kann ausgeschlossen werden.
- In einer Entfernung von ca. 200 m südwestlich des Plangebietes befindet sich das **Naturschutzgebiet „Mönchgut: Having und Reddevitzer Höft“** (NSG 189h). Die Bereiche des Schutzgebietes werden der Pflegezone des Biosphärenreservates Südost-Rügen zugeordnet. Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen des Naturschutzgebietes kann ausgeschlossen werden.
- Die Belange des **gesetzlichen Gehölzschutzes** gemäß § 18 NatSchAG M-V sind in die Planungen einzustellen. Im Plangebiet befindet sich Einzelbaumbestand mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden. Im Zuge der Planungen sind Maßnahmen zu treffen, um den Erhalt gesetzlich geschützter Bäume zu sichern. Maßnahmen zum Baumschutz sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Erforderliche Baumfällungen sind zu begründen und eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Die Belange des **gemeindlichen Gehölzschutzes** sind in die Planungen einzustellen. Gemäß der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Baabe sind Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m ab Erdboden, gemeindlich geschützt.

- Zur Berücksichtigung der **artenschutzrechtlichen Belange** wurde durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Görmin ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welcher die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt. Der Schwerpunkt der Prüfung ist aufgrund der Spezifik des Vorhabens auf gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu legen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu treffen.
- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wird durchgeführt und ein Umweltbericht als gesonderter **Teil 2 der Begründung** erarbeitet.
Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Landschaftsbild sind Befindlichkeiten bzw. Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben. In die Planungen sind speziell die naturschutzrechtlichen Erfordernisse aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie im Nahbereich eines Natura 2000-Gebietes einzustellen.
Im Umweltbericht ist darzustellen, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.
- Infolge der Neuordnung des Parkplatzes und der geplanten Überdachung mit einer Photovoltaik-Anlage ergeben sich Funktionsverluste von Biotopen und Flächenversiegelungen. Dies macht eine entsprechende Kompensation erforderlich. Es wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, auf deren Grundlage eine **Bilanzierung des Eingriffs** vorgenommen und **Maßnahmen zur adäquaten Kompensation** für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt werden.
- Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Den **Belangen des Immissionsschutzes** wird mit der vorgelegten Planung entsprochen. Um dem Erholungscharakter des Hotels am Bollwerk Rechnung zu tragen, sind die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten.

1.6 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Aufstellungsverfahren

Die Planung wird nach **§ 12 BauGB** als **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt.

„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten.“ (§ 12 Abs. 1 BauGB)

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind hierfür gegeben, da eine Vorhabenträgerin bereitsteht, welche die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke besitzt, und in der Lage ist, die Planung und Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist zu realisieren.

Hierzu werden vor Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin die erforderlichen Vereinbarungen getroffen.

Anders als ein Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von der Vorhabenträgerin innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren ist.

Der „Begriff des Vorhabens“ ist in § 29 BauGB definiert. Danach handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Hotel am Bollwerk“ ist nicht als Angebotsplanung vorgesehen, sondern stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sollen objektbezogen geregelt werden und zielen auf eine zügige Umsetzung ab.

Die Initiative zur Schaffung von Baurecht liegt bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich bei der Vorhabenträgerin, die eine konkrete Planung realisieren will und zum Vertragspartner der Gemeinde wird.

Kommt die Planung nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Fristen zur Umsetzung, kann von der Planung zurückgetreten werden und ist am gleichen Standort wieder offen für neue Planungsziele. Anders als beim Bebauungsplan nach § 8 BauGB löst die Aufhebung der Planung dabei keine Entschädigungsansprüche (§ 12 Abs. 6 BauGB) aus.

Planbestandteile

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 setzt sich aus den folgenden Planteilen zusammen:

- **Pläne**
 - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken
 - Vorhaben- und Erschließungsplan mit detaillierter Darstellung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen

- **Begründung**

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) anhand des konkreten städtebaulichen Konzeptes

TEIL 2

Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) mit Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

- **öffentlich- rechtlicher Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist sicherzustellen, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zur Untersetzung der konkreten Planungsabsichten werden folgende **Fachgutachten** der Planung beigelegt:

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten. In Abstimmung mit dem Biosphärenreservat Südost-Rügen kann die Prüfkulisse hinsichtlich der Spezifik des Vorhabens auf gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten beschränkt werden.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die mit der Sanierung der Hotelanlage sowie Neuordnung des Parkplatzes verbundenen zusätzlichen Versiegelungen bzw. Biotopverluste machen eine Kompensation erforderlich, die gemäß dem überarbeiteten Modell zur Eingriffsregelung des Landes M-V (2018) zu berechnen ist.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorkommenden Biotope gemäß Kartieranleitung des LUNG M-V sowie von gesetzlich und gemeindlich geschützten Einzelbäumen.

- **FFH- Vorprüfung**

Aufgrund der Nähe des Planvorhabens zur Schutzgebietskulisse des EU-Vogelschutzgebietes „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402) ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich, in der Auswirkungen des Vorhabens auf die maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes sowie auf die Schutz- und Erhaltungsziele ermittelt und bewertet werden. Im Rahmen dieser Vorprüfung ist zu untersuchen, ob das Vorhaben geeignet ist, einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Projekten das EU-Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen und somit eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

Die Pläne, Begründung, Checkliste für die Umweltprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden mit den Vorentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB offengelegt und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. BauGB durchgeführt.

Umweltprüfung, Entwurf des Durchführungsvertrages, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die FFH- Vorprüfung werden im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

1.7 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten auf Bundes- und Landesebene bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „*Der Planung zugrunde liegende Vorschriften*“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

Zusätzlich finden die nachfolgend aufgeführten **örtlichen Bauvorschriften** in der Planung Berücksichtigung:

- Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Baabe vom 26.06.2022, in der Fassung der 1. Änderung vom 21.04.2007
- Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeiträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 01.09.2006, in der Fassung der 1. Änderung vom 25.03.2011
- Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Baabe vom 8. April 2010, zuletzt geändert durch die 6. Änderungssatzung vom 17.06.2019

2.0 STÄDEBAULICHES KONZEPT

untersetzt durch Präsentationunterlagen

Der architektonische Entwurf der Gebäudeerweiterung wird von folgenden Leitsätzen getragen, die sich teilweise bereits in der Begründung zur Ursprungssatzung wiederfinden.

Der Standort fordert eine hervorgehobene, architektonische Gestaltungssprache, die sich einerseits auf das Landschaftsbild bezieht, sich andererseits als Solitär seiner Hervorhebung bewusst sein muss. Dieser Platz ist eine Visitenkarte.

Zur Umsetzung eines organisch-puristischen Architekturkonzeptes sollen die Materialien, Oberflächen, Strukturen und Formen aus der Bautradition der näheren Umgebung aufgenommen und architektonisch umgesetzt werden.

Die beiden mehrgeschossigen Bettenhäuser weisen an ihren in nördlicher Richtung befindlichen Fassaden mantelähnlich heruntergezogene Rohrdachschalen auf, die eine geschwungene Firstlinie vermitteln. Diese Formen entsprechen den sanft geschwungenen Hügel silhouetten der umgebenden Landschaft.

In den Anschnitten der Rohrdachschalen, die für Fenstertüren vorgesehen sind, befinden sich Vorständereien aus Holz zur Aufnahme von Balkonen. Hinzu kommen an den südlich orientierten Schmalseiten Außentreppenanlagen, die als zweiter Fluchtweg dienen. Diese Konstruktionen geben den Baukörpern eine optische Spannung. Sie stehen in gestalterischer Wirkung zur organischen Flächeneinheit der Rohrschalen. Die südlich ausgerichteten Gebäudeteile weisen eine Baustruktur auf, die sich zur Sonne und zum Meer (Having) hin öffnet.

Dieses herausragende Solitärgebäude bedarf der Erweiterung und Erneuerung durch behutsame Überformung im Bewusstsein der vorhandenen Gestaltungsqualität. Gleichzeitig ergibt sich die Chance, die erkennbar vorhandenen Gestaltungs- und Ausführungsmängel zu mildern oder zu beheben.

Die Grundzüge „mantelähnlich heruntergezogene Rohrdachschalen“ werden als wesentliches Gestaltungselement fortgeführt. Die teilweise in der Gestaltung und Ausführung misslungenen Fluchttreppenhäuser und weitere Dachanschlüsse werden neu definiert. Unter einer Rohrdachschale oder unter Tonnendachschalen wahren diese als zweites Gestaltungselement den charakteristischen Schwung der gesamten Dachlandschaft.

Der Entwurfsprozess wurde in mehreren Sitzungen des Bauausschusses und der Gemeindevertretung begleitet und intensiv abgestimmt.

In der **ANLAGE** zur Begründung sind Präsentationsunterlagen beigefügt, die den Entwurfsprozess veranschaulichen.

3.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

In der Ursprungsplanung waren als zulässige Nutzungen festgesetzt:

- Hotel mit 68 Betten
- Gaststätte mit 80 Plätzen
- Sauna, Dampfbad, Solarium
- Badelandschaft
- Öffentlicher Sanitärbereich
- Duschen für Segler
- Parkplatz mit 40 Stellplätzen

Umgesetzt wurden:

- Hotel mit 82 Betten
- Gaststätte mit 60 Plätzen
- Wellnessbereich
- für den Parkplatz liegt eine Baugenehmigung für 64 Stellplätze vor
- Der öffentliche Sanitärbereich und die Duschen für Segler wurden nicht im Plangebiet, sondern auf dem gemeindlichen Flurstück 236/3 südlich des Hotels realisiert.

Im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin werden die Planungsziele für eine vorhandene Beherbergungseinrichtung zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Hotelbetriebes angepasst.

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Vorhabenbezogen werden die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen festgelegt.

Zulässige Nutzungen

Mit der aktuellen Planung sollen durch Aufstockung und Erweiterung des Ostflügels sowie Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Bettenhäuser und der Infrastruktureinrichtungen die Kapazitäten unter Berücksichtigung von Aufbettungen auf maximal 120 Betten und auf maximal 90 Plätze in der Gastronomie erhöht werden.

Der aktuelle Zulässigkeitskatalog umfasst:

- Hotel maximal 120 Betten
- Gastronomie mit Möglichkeit der Nutzung für Veranstaltungen maximal 90 Sitzplätze
- Wellnessbereich
- die Hauptnutzung ergänzende Anlagen und Flächen wie

- kleinteilige Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes (z.B. Friseur, Kosmetik, Massage)
- Küchen
- sanitäre Anlagen
- Büro- und Lagerräume
- Aufenthaltsräume Personal
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als überdachte und nicht überdachte Stellplätze maximal 60 Stellplätze
- Fahrradausleihstation und Solartechnik unter der Überdachung der Stellplätze
- Anlagen und Flächen für die Medien der Ver- und Entsorgung sowie
- Grün- und Freianlagen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Ferienwohnungen und Dauerwohnungen werden i. S. § 1 Abs. 3 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes ausgeschlossen. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Baugebietsflächen für die Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung an städtebaulich integrierten Standorten vorhanden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt.

„Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“

Der § 12 Abs. 3a BauGB eröffnet somit die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan die bauliche oder sonstige Nutzung allgemeiner, also z. B. durch das Baugebiet SO Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festzusetzen.

Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung der geplanten Vorhaben im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Hierzu gehören die Hochbauplanungen mit Ansichten, Grundrissen, Schnitten uam.

Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen.

Hierzu wird im Text (Teil B) *unter I. (5)* folgende Festsetzung getroffen:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der unter I. (1) bis (3) festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Damit wird für das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung eine bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Ein anderes als das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben wird erst zulässig, wenn dieser entsprechend geändert ist.

Die allgemeine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat den Vorteil, dass eine vom Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzung durch Vertragsänderung zulässig gemacht werden kann, ohne dass es dazu einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf.

Die Änderung des Durchführungsvertrages steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Gemeinde mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht.

Die allgemeine Festsetzung der zulässigen Nutzung ermöglicht es der Gemeinde auch, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im vereinfachten Verfahren in einen Angebotsbebauungsplan nach § 8 BauGB zu überführen.

- **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl/zulässige Grundfläche

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird für Sonstige Sondergebiete als Obergrenze für die Grundflächenzahl ein Orientierungswert von 0,8 angegeben.

Für das SO Hotel wird die Obergrenze der **Grundflächenzahl (GRZ)** mit **0,8** festgelegt. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht zugelassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Grades der Überbauung, der sich nach Abschluss der aktuellen Planungen nicht signifikant verändern wird.

In dem in der Planzeichnung (Teil A) als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch eine Baugrenze bezeichneten Fläche ist eine Überdachung für Stellplätze vorgesehen, auf der Solarmodule installiert werden sollen. Gemäß textlicher Festsetzung wird die **zulässige Grundfläche der Überdachung** mit maximal **830 m²** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze i.V.m. der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Das Hotel besteht derzeit aus zwei Gebäudeteilen mit zwei Vollgeschossen und einem mittleren Gebäudeteil mit einem Vollgeschoss. Der östliche Gebäudeteil soll um ein Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse aufgestockt werden. Die Aufstockung ermöglicht eine verbesserte Grundstücksausnutzung und eine angemessene Erhöhung der Beherbergungskapazitäten nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Perspektivisch ist für den Eingangsbereich eine Aufstockung auf zwei Vollgeschosse angedacht, um die beiden Bettenhäuser optisch stimmig zusammenzuführen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist die Abgrenzung der unterschiedlichen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse durch eine Perlenschnur (Planzeichen 15.14 der PlanZV) gekennzeichnet.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch die folgenden zulässigen Gebäudehöhen (GH) über NHN untersetzt, die entsprechend dem Bestand und für die Aufstockung anhand der Hochbauplanung bestimmt wurden:

ein Vollgeschoss (I) GH 7,70 m über NHN

zwei Vollgeschosse (II) GH 13,10 m über NHN

drei Vollgeschosse (III) GH 14,65 m über NHN

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen werden punktuell für technische Anlagen bis zu einer Höhe von 17,00 m über NHN zugelassen.

Die Kellergeschossebene befindet sich unterhalb der aufgehenden Gebäudeteile und wird daher nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V)

Für den überdachten Teil des privaten Parkplatzes wird unter Berücksichtigung der Installation von Solarmodulen eine Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlage von 5,00 m über NHN festgesetzt.

Die Regelungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zu den Gebäudehöhen stellen im Kontext mit den weiteren Festsetzungen sicher, dass das Hotel als harmonisches Gesamtensemble wahrnehmbar bleibt und sich auch künftig in das Landschaftsbild einfügt.

3.1.2 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

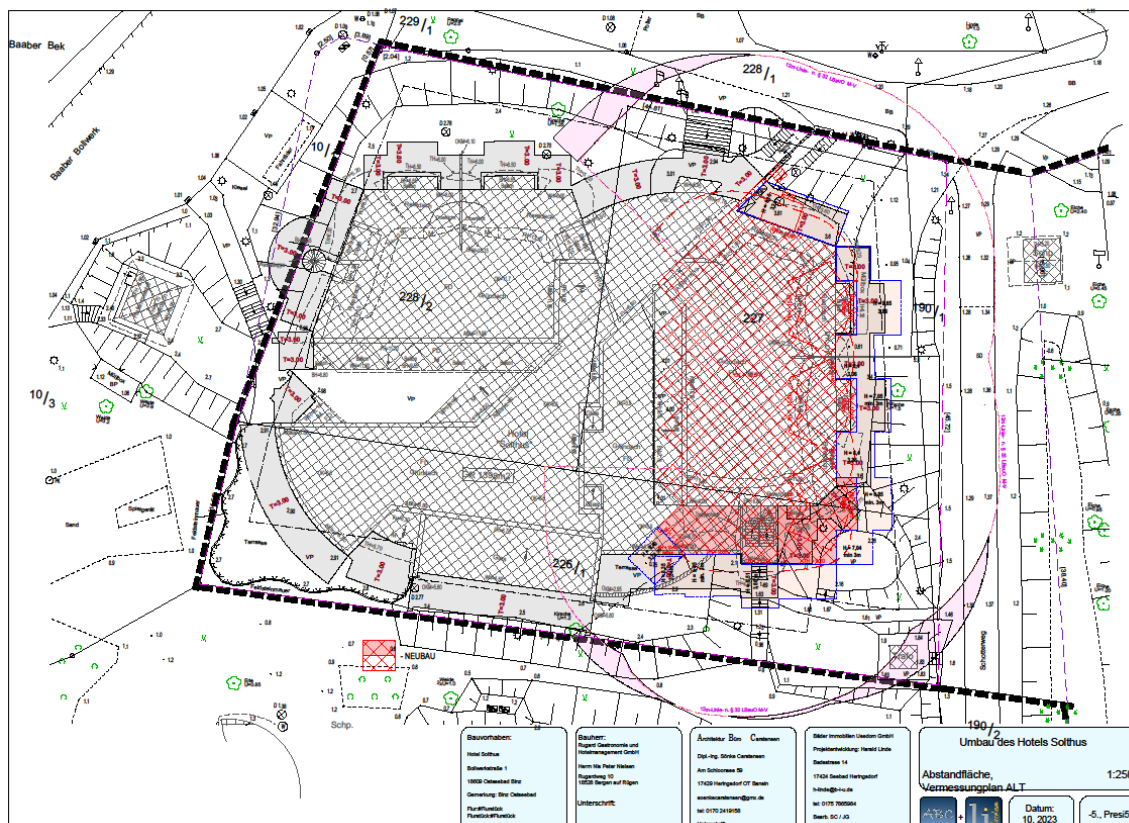
Das Hotel besteht aus einem zusammenhängenden Gebäudekomplex. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird durch Eintrag in den Nutzungsschablonen die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Gemäß § 32 LBauO M-V sind die einzuhaltenden Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Für die Fluchttreppe an der westlichen Plangebietsgrenze und für die Aufstockung des Bettenhauses (Ostflügel) sollen davon abweichende Regelungen getroffen werden.

Die Vorhabenträgerin beantragt die Zulässigkeit der Übernahme von Abstandsflächen auf die angrenzenden, im Eigentum der Gemeinde befindlichen, Flurstücke. Entsprechende Regelungen sind wesentliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Planungen. Hierzu sollen im weiteren Verfahren mit Gemeinde und den zuständigen Behörden die weiteren Absprachen erfolgen und die textlichen Festsetzungen entsprechend präzisiert werden.

Zur Verdeutlichung der örtlichen Situation ist ein unmaßstäblich verkleinerter Abstandsflächenplan beigelegt.



Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Für das Plangebiet wird im Text (Teil B) festgesetzt, dass die Baugrenzen - sofern andere Festsetzungen und Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen - durch Treppenanlagen und Rampen sowie nicht überdachte Terrassenflächen überschritten werden dürfen.

Mit dieser Festsetzung wird der Bestandssituation für die Treppenanlagen, Terrassen und der Planung für die Anlage einer Rampe für den behindertengerechten Zugang entsprochen.

3.1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB besteht die Möglichkeit, Verkehrsflächen als öffentliche oder als private Flächen festzusetzen.

Als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird der zwischen dem Hotel und dem Hotelparkplatz verlaufende Wirtschaftsweg einschl. der Zufahrt zum Kellergeschoss des Hotels ausgewiesen.

Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt mit einer Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2 der PlanZV).

Östlich des Wirtschaftsweges schließt sich der Hotelparkplatz an. Dieser wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für überdachte bzw. nicht überdachte Parkplätze dargestellt.

Im Text (Teil B) wird festgesetzt, dass die für das Plangebiet erforderlichen Pkw-Stellplätze nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als privater Parkplatz mit der besonderen Zweckbestimmung als überdachte bzw. nicht überdachte Parkplätze gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Die Gemeinde verfügt über eine Stellplatzsatzung.

Die *Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeiträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze (Stellplatzsatzung)* vom 01.09.2006, in der Fassung der 1. Änderung vom 25.03.2011, soll im Plangebiet angewendet werden.

In den textlichen Hinweisen erfolgt ein Verweis auf die anzuwendende gemeindliche Stellplatzsatzung.

Der Nachweis der Stellplätze ist gemäß den in der Anlage zur Stellplatzsatzung in Punkt 6 für Gaststätten und Beherbergungseinrichtungen festgelegten Richtwerte zu erbringen. Danach sind 1 Stellplatz je 4 Betten (Punkt 6.3) und ein Zuschlag für Gastronomie örtlicher Bedeutung (Punkt 6.1) von 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze einzuplanen.

Im Plangebiet werden perspektivisch maximal 120 Betten und maximal 90 Plätze in der Gastronomie zugelassen. Daraus resultiert ein Bedarf von 39 Stellplätzen.

Die Konzeption des privaten Parkplatzes sieht die Errichtung von insgesamt 66 Stellplätzen, davon 3 behindertengerecht, vor.

Mit dem Parkplatzkonzept wird sowohl der Bedarf für die Beherbergungskapazitäten als auch der Bedarf für die Angestellten des Hotels in die Planung eingestellt.

3.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

An der südöstlichen Grenze der Hotelanlage befindet sich eine Trafostation. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit dem Planzeichen 7 der PlanZV einschließlich Flächensignatur und Zweckbestimmung.

3.1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Da es sich um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt, liegen alle erforderlichen Medien an.

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes und der Anschlussbedingungen abgefragt. Der relevante Leitungsbestand im Plangebiet und angrenzend wurde gemäß den mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsplänen in den Plänen mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums dargestellt.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

(ZWAR Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, E-Mail vom 13.10.2023)

Das Plangebiet ist an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Straßenbegleitend an der Bollwerkstraße verlaufen die Trinkwasser- und die Abwasserdruckrohrleitung. Die Einbindungen in das Plangebiet befinden sich östlich des Hotelhauptzugangs.

Die Vorhabenträgerin hat vor Baubeginn eine örtliche Einweisung in den Bestand durch den dafür zuständigen Mitarbeiter des ZWAR zu veranlassen.

Elektroenergieversorgung

(E.DIS Netz GmbH, E-Mail vom 11.10.2023)

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Durch die Vorhabenträgerin ist vor Baubeginn eine aktuelle Bestandsauskunft einzuholen.

Der Standort der Trafostation an der südöstlichen Grenze des Hotelgrundstückes ist als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen.

(50Hertz Transmission GmbH TG, E-Mail vom 12.10.2023)

Im Plangebiet befinden sich keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

Telekommunikationsanlagen

(Deutsche Telekom AG, E-Mail vom 11.10.2023)

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Anlagen des Versorgers.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die Kabelschutzanweisung zu beachten.

Gasversorgung

(EWE Netz GmbH, E-Mail vom 24.10.2023)

Das Plangebiet ist gasseitig erschlossen.

Die Hauptgasleitung 110 PE verläuft parallel zur Bollwerkstraße. Der Hausanschluss 32 PE liegt im Bereich des Hauptzugangs zum Hotel.

Löschwasserversorgung

Da sich das Plangebiet an der Baaber Bek befindet, wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend gesichert ist.

Details der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen von den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr abgefragt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über ein kommunal - öffentliches Entsorgungssystem.

3.1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen beidseitig des Wirtschaftsweges werden mit der Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** unterlegt. Hier befinden sich artenreiche Zierrasenvegetationen, die zu erhalten und unter dem Aspekt der Erhaltung der Artenvielfalt zu pflegen sind.

Östlich des Wirtschaftsweges befindet sich ein Graben II. Ordnung mit grabenbegleitenden ruderalen Vegetationen, die als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Grabenbegleitgrün** ausgewiesen wurde. Auch einzelner Gehölzaufwuchs befindet sich im Uferbereich, der sich aufgrund der in den letzten Jahren nicht erfolgten Bewirtschaftung ungehindert ausprägen konnte.

Der natürliche Charakter der Uferstrukturen ist zu erhalten und Pflegemaßnahmen nur im Zuge der erforderlichen Grabenunterhaltung und Erhaltung der Funktionalität des Gewässers zulässig. Schädigungen des Großbaumbestandes entlang der Uferstrukturen sind im Zuge der Pflegemaßnahmen auszuschließen.

In der Planzeichnung (Teil A) ist die Abgrenzung der Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung durch eine Perlenschnur (abgewandeltes Planzeichen 15.14 der PlanZV) festgelegt.

3.1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Aus dem amtlichen Lage- und Höhenplan und dem vom Wasser- und Bodenverband Rügen zur Verfügung gestellten Bestandsplan ist ersichtlich, dass östlich des Wirtschaftsweges ein Gewässer II. Ordnung, der Graben 04/01, in das Plangebiet reicht. Der Graben endet südlich des Schuppens als oberirdisches Gewässer und führt verrohrt (B 600) über den privaten Parkplatz in nordöstlicher Richtung bis zu jeweils einem Oberflurschacht südlich und nördlich der Bollwerkstraße. Die Verrohrung ist stark sanierungsbedürftig.

Die Fließrichtung des Gewässers verläuft von Nord nach Süd. Über das Schöpfwerk südwestlich des Plangebietes erfolgt die Überleitung in die Baaber Bek.

Entsprechend dem Bestand erfolgt die Kennzeichnung des Grabens bis Böschungsoberkante als Fläche für die Wasserwirtschaft mit dem Planzeichen 10.2 der PlanZV.

Die Gemeinde plant den Grabenabschnitt, beginnend östlich des öffentlichen Parkplatzes bis südlich des Plangebietes neu anzulegen. Damit könnten der im Plangebiet befindliche Grabenabschnitt einschl. Verrohrung aus der Bewirtschaftung genommen werden.

Im weiteren Planverfahren werden hierzu zwischen Wasser- und Bodenverband Rügen, Gemeinde und Vorhabenträgerin verbindliche Regelungen getroffen und die Planung entsprechend fortgeschrieben.

3.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna sowie Boden sowie die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich des Parkplatzes befinden sich auf den Grünflächen Einzelbäume, die gemäß der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Baabe bzw. gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Der mit einem Erhaltungsgebot unterlegte Baumbestand ist insbesondere im Zuge der Baumaßnahmen zur Umgestaltung des Parkplatzes vor Schädigungen zu schützen. Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen sind auszuschließen und Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Um den naturnahen Charakter der Hotelanlage zu unterstreichen und eine natürliche Einbindung des Parkplatzbereiches in das Landschaftsbild zu ermöglichen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

Die nicht überdachten Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise, z.B. mit Sickerpflaster, auszuführen. Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Um den Charakter der Freiflächen des Hotels zu sichern und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, wurde die Festsetzung getroffen, dass 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Hotels als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sowie jegliche Art von Versiegelungen auszuschließen sind. Die Qualität der Hotelanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt.

Innerhalb der Grünflächen des Parkplatzes sind Laubbäume zu pflanzen, die als Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen für Fällungen gemeindlich geschützter Bäume anerkannt werden. Gemäß den Hinweisen des Sachgebietes Naturschutz des Biosphärenreservates Südost-Rügen sind kleinkronige Bäume zu pflanzen, um Sichtbeziehungen zu sichern und eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu vermeiden. Eine Artenauswahl ist der Artenliste in den Hinweisen zum Text (Teil B) beigefügt.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten, dem durchwurzelbaren Bodenraum bzw. zur Grundfläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Die im Zuge der Umgestaltung des Hotels geplanten Gründächer sind mit einer dauerhaften Gräser-Staudenflur zu begrünen und ermöglichen damit eine natürliche Einbindung des Gebäudes in das landschaftlich reizvolle Umfeld.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

3.1.9 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

i. V. m.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz sind insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Wegen der exponierten Lage des Plangebietes wurde das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern bereits vorgezogen, um Angaben zu den in die Planung einzustellenden Belangen des Hochwasserschutzes ersucht.

Aufgrund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft – Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt gemäß der Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V aktuell 3,10 m über NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. In diesem Fall sind zum Schutz der Beherbergungsbebauung gegen schädliche Einflüsse Schutzmaßnahmen festzulegen.

Aus dem amtlichen Lage- und Höhenplan ist ablesbar, dass entsprechend den Vorgaben der Ursprungsplanung das Hotel auf einer aufgeschütteten Warft mit einer Oberkante Warft von mindestens 2,95 m über NHN errichtet wurde. Die Oberkante der Warft liegt somit unter dem aktuell gültigen BHW von 3,10 m über NHN.

Die Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegt bei rd. 3.00 m über NHN.

Aus Sicht des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes werden deshalb zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials entsprechende textliche Festsetzungen getroffen:

- Für die baulichen Anlagen des Hotels ist die aufgeschüttete Warft mit einer Oberkante der Warft von mindestens 2,95 m über NHN beizubehalten.
- Die Gebäudeöffnungen des Kellergeschosses sind durch Verschlusseinrichtungen als Hochwassersperre gegenüber Wasserständen bei Eintritt des gemäß Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V verbindlich festgelegten Bemessungshochwassers von 3,10 m über NHN zu sichern.
Zusätzliche Unterkellerungen sind unzulässig.
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegenüber Wasserständen bei Eintritt des gemäß Richtlinie 2-5/2022 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V verbindlich festgelegten Bemessungshochwassers von 3,10 m über NHN zu sichern.

Zusätzlich erfolgt als textlicher Hinweis die Empfehlung, für Überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen temporäre Maßnahmen bzw. Möglichkeiten der Nachrüstung von Verschlussvorrichtungen (z. B. Scharren, Schotte) zu berücksichtigen, welche einen Hochwasserschutz entsprechend dem BHW von 3,10 m NHN gewährleisten.

Für den privaten Parkplatz sollen keine Vorgaben zur Höheneinordnung gegenüber dem Bemessungshochwasser erfolgen, da es sich nicht um bauliche Anlagen für den ständigen Aufenthalt von Menschen handelt.

Zudem wäre eine Geländeanhöhung mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Gehölzbestandes verbunden.

Die Kraftfahrzeuge können im Falle eines Hochwasserereignisses vom Parkplatz auf ein nicht überflutungsgefährdetes Gelände verbracht werden.

Sicherungsmaßnahmen, z. B. für Ladestationen für E-Autos, sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat darauf hingewiesen, dass im Fall eines Sturmflutereignisses die Zuwegung zum Hotel nicht gegeben ist.

Die letzten Extremereignisse sind 1872, 1904 und 1913 verzeichnet, so dass die letzte große Sturmflut über 100 Jahre zurückliegt.

Die Verweilzeit der Extremwasserstände kann aufgrund von statistischen Erhebungen bei mehreren Stunden bis maximal 3 Tagen liegen.

Der überwiegende Teil der Flächen im Ostseebad Baabe liegt außerhalb von Überflutungsgefährdeten Bereichen, in die sich die im Plangebiet aufhaltenden Menschen im Falle eines Hochwassers zurückziehen können. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und o. g. Flächen beträgt nur wenige hundert Meter. Die Hochwasserereignisse treten nicht plötzlich ein, sondern kündigen sich durch die entsprechenden Witterungsverhältnisse an. Deshalb bleibt den Betroffenen bis zum Eintreten eines extremen Hochwassers ausreichend Zeit, sich in Sicherheit zu bringen.

Zudem stehen im Hotel in den Obergeschossen ausreichend Flächen zur Verfügung, die für den Aufenthalt von Menschen im Notfall geeignet sind.

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Das SO Hotel wird daher in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wird daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend nachrichtlich mit einer unterbrochenen Schrägschraffur in Blau gekennzeichnet.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Hierzu werden in den Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der für das Planvorhaben angestrebten städtebaulichen Qualität gewährleisten.

Die Festsetzungen sollen der exponierten Lage des Plangebietes als Solitärstandort an der Baaber Bek gerecht werden.

Es besteht daher ein großes öffentliches Interesse, die Gestaltung der baulichen Anlagen über Festlegungen zur Fassaden- und Dachgestaltung so zu steuern, dass diese ein architektonisch harmonisches Gesamterscheinungsbild unterstützen und sich das Vorhaben in das Landschaftsbild einfügt.

Auf der anderen Seite sollen die Festsetzungen nicht so eng gewählt werden, dass städtebaulich vertretbare Gestaltungsspielräume bei der Umsetzung ausgeschlossen sind. Gestaltungsdetails können, wenn hierfür seitens der Gemeinde zusätzlicher Regelungsbedarf gesehen wird, im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen wurden entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit der Planung.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1. LBauO M-V)

Die **Fassadenflächen** sind zu mindestens 80 % als Putzflächen in reinem Weiß oder abgetöntem Weiß auszubilden. Untergeordnet dürfen auf maximal 20 % der Fassadenfläche Glaskonstruktionen und Naturmaterialien verwendet werden.

Die Hauptfassadenflächen des Hotels sind verputzt in Weiß.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Terrassen nicht erlaubt wären.

Verkleidungen aus Naturmaterialien, wie z. B. Holz, sind inseltypisch und sollen die individuelle Fassadengestaltung unterstützen.

Auf Festlegungen zu den zulässigen Dachneigungen soll aufgrund der gestalterischen Vielfalt der Dachlandschaft verzichtet werden.

Hinsichtlich der **Dacheindeckung** wird für die Hauptdachflächen der geneigten Dächer nur Rohreindeckung zugelassen.

Für die Hauptdachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis maximal 10° sind nur zulässig:

- Metalleindeckungen,
- extensive Begrünungen
- Bekiesungen,
- Glaskonstruktionen,
- Technik für erneuerbare Energien und
- für Dachterrassen Betonsteinplatten, Keramikplatten, Holzimitat und Holzterrassendielen.

Die v.g. Dacheindeckungsarten entsprechen im Wesentlichen der Bestandssituation.

Geplant ist die zusätzliche Ausstattung von Dachflächen durch Solarmodule.

Die Gemeinde verfügt nicht über eine örtliche Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden.

Zugelassen werden maximal zwei Werbeanlagen mit den Abmaßen von jeweils max. 1 m Höhe und 3 m Breite.

Die Werbeanlagen sind flach auf der Fassade oder als Schriftzug auf der Fassade zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig. Damit werden Beeinträchtigungen der Schifffahrt und Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen und durch feste Einhausungen mit Eingrünung so abzuschirmen, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

Einfriedungen

(§ 86 Abs.1 Nr. 5 LBauO M-V)

Für die äußere Einfriedung des Plangebietes sind nur Natursteinmauern und geschnittene sowie frei wachsende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Vorschriften sollen sicherstellen, dass der offene und naturnahe Charakter des Hotelareals dauerhaft bestehen bleibt.

Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

3.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie). Nach Abstimmung mit dem Sachgebiet Naturschutz des Biosphärenreservates Südost-Rügen kann sich vorhabenspezifisch die Prüfkulisse auf gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten beschränken.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Berg, Frau Dr. Schatz, erarbeitet.

Die Besichtigung des Gebäudekomplexes und der im Parkplatzbereich vorkommenden Bäume erfolgte im September 2023. Für die Suche nach Besiedlungsspuren wurden Leiter, Kamera und Fernglas genutzt. Zudem standen Strahler, Endoskope und Fledermausdetektor zur Verfügung.

Das Reetdach des Hotels weist Besiedlungsspuren von Haussperlingen auf. Hier sind mindestens 10 Brutplätze zu vermuten. An wenigen Stellen der Hausfassade sind Mehlschwalbennester zu erkennen. Es handelt sich wahrscheinlich um 1-2 Brutpaare. In einem kleinen Abstellraum für Mülltonnen wurden Nester der Rauchschnalbe festgestellt (1-2 Brutpaare).

Die mit Kies überdeckten Flachdächer des Hotels bieten Brutmöglichkeiten für verschiedene **Vogelarten**, wie Großmöwen, Flussregenpfeifer und Stockente. Hinweise auf Brutvorkommen bestätigten sich bei den Bestandsaufnahmen nicht. Es wurde jedoch Marderkot festgestellt.

Die Strauchpflanzungen und Baumbestände des Parkplatzes können Brutplätze und Versteckmöglichkeiten für freibrütende Vogelarten sein. Beobachtet wurden Rotkehlchen und Amsel. In den Bäumen selbst wurden keine Höhlen entdeckt, so dass Höhlenbrüter ausgeschlossen werden können

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen gab es am Bestandsgebäude keine Hinweise auf eine Nutzung durch **Fledermäuse**. Am Gebäudekomplex gibt es zudem nur wenige potenzielle Quartierbereiche, wie Holzverkleidungen oder Blechabdeckungen.

Auch bei einer detektorgestützten Ein- und Ausflugbeobachtung konnten keine Quartiervorkommen belegt werden.

Der Baumbestand des Plangebietes weist keine Höhlungen auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können.

Die Freiflächen des Plangebietes und des Umfeldes werden auch aufgrund der Gewässernähe intensiv als Jagdhabitat genutzt.

Das Vorkommen von **Mulmkäfern**, wie Eremit und Rosenkäfer, kann aufgrund fehlender Höhlungen in dem Baumbestand des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Mit der Vorgabe von **Bauzeitenregelungen** außerhalb der Brutzeit der Vögel kann den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres, zulässig. Die gerodeten Gehölze sind innerhalb von fünf Tagen abzufahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten (Vermeidungsmaßnahme VM 1).

Die **Einrüstung des Hotelgebäudes** ist außerhalb der Brutzeit von gebäudebesiedelnden Tierarten, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 10. April des darauffolgenden Jahres, vorzunehmen. Die Einrüstung ist mit Staubschutznetzen zu versehen, um Anflüge zu verhindern. Die Funktionalität der Maßnahme ist durch eine **Ökologische Baubegleitung** zu prüfen und ggf. weitere Maßnahmen, wie Entfernen von Nestern vor der Eiablage, einzuleiten (Vermeidungsmaßnahme VM 2).

Werden im Zuge der Umgestaltung des Hotelgebäudes neue Glasflächen geschaffen, sind Individuenverluste durch Kollision von Vögeln zu vermeiden, indem **reflexionsarmes Glas** (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) genutzt wird. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden. Zudem sind Scheiben/Fenster mit getesteten und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz zu verwenden.

Bei den Solarpanelen sich ausschließlich entspiegelte/ reflexionsarme Varianten zu nutzen (Vermeidungsmaßnahme VM 3).

Werden im Zuge der Umgestaltung des Hotels, der Parkplätze und der Freiflächen neue Beleuchtungsanlagen errichtet, sind **Lichtemissionen** der Straßen- und Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude auf das notwendige Maß zu minimieren sowie insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen (LED mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin) zu verwenden (Vermeidungsmaßnahme VM 4).

Da eine Sicherung anfälliger Reet-Dachflächen geplant ist, ist als Ersatzlebensstätte für Haussperlinge die Errichtung eines Artenschutzturmes mit mindestens 10 Nistmöglichkeiten aufzustellen (**Maßnahme zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktion - CEF**).

Die Anlage sollte in Abstimmung mit einem Sachverständigen für Artenschutz in einer Freifläche im nahen Umfeld des Hotels erfolgen. Der favorisierte Standort für den Artenschutzurm wurde in der Planzeichnung dargestellt. Der Artenschutzurm ist vor Beginn der Baumaßnahme sowie vor der Vogelbrutzeit zu errichten, um eine frühzeitige Funktionalität als Ersatzlebensstätte sicherzustellen. Der Urm kann zudem Brutmöglichkeiten für weitere Vogelarten, wie Mehlschwalben und Mauersegler, bieten.

Im Ergebnis der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind.

In der vorliegenden Planung sollen die nachfolgenden Schutzgebiete nachrichtlich übernommen werden, um gegenüber den zuständigen Fachbehörden klarzustellen, dass der Schutzstatus bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen wird.

Für die Öffentlichkeit dienen sie als Hinweis, dass bei der Planung des Bauvorhabens neben dem Bebauungsplan noch andere planungsrelevante Belange zu berücksichtigen sind.

Vogelschutzgebiet (Special Protection Area - SPA-Gebiet)

Das Plangebiet grenzt an das EU- Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (DE 1747-402). Die Abgrenzung des EU- Vogelschutzgebietes ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 13.2.3 der PlanZV dargestellt. In einer FFH- Vorprüfung wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzgebietserfordernissen nachgewiesen.

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Südost-Rügen, das Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung auf der Insel Rügen einschließt. Nach § 6 der Verordnung sind in dem Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die dem besonderen Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen.

Das Plangebiet ist entsprechend nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit einer unterbrochenen Schrägschraffur in Pink gekennzeichnet.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und ist daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit einer unterbrochenen Schrägschraffur in Blau gekennzeichnet.

3.5 Hinweise

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen, die ergänzend der Erläuterung und Gesamtbeurteilung der in die Planung eingestellten Belange dienen.

Küstenschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich im 150 m- Küstenschutzstreifen zur Baaber Bek gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V. Im 150 m- Küstenschutzstreifen dürfen land- und seewärts bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Durch die Vorhabenträgerin ist vor Satzungsbeschluss die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im 150 m- Küstenschutzstreifen vorzulegen.

Auf eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes wird verzichtet, um die Lesbarkeit der bereits durch vielfältige Darstellungen unteretzten Planzeichnung (Teil A) zu gewährleisten.

Artenschutz

Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten im Zusammenhang mit dem Vorhaben untersucht und im Text (Teil B) unter Punkt III. *Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz* Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Darüber hinaus werden Hinweise für die Vorhabenträgerin zu den während der Bau- und Realisierungsphase zu beachtenden allgemeinen naturschutzrechtlichen Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für erforderlich erachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und Schadstoffbelastungen der Grünland- und Gewässerflächen einschließlich der Röhrichtbestände der Baaber Bek sowie die Vermeidung von Störwirkungen auf die Fauna des Plangebietes und der Schutzgebietsflächen des Vogelschutzgebietes.

Im Plangebiet ist für Flachdächer und flachgeneigte Dächer und für die teilweise Überdachung des Parkplatzes der Einsatz von Solarmodulen vorgesehen.

Aus Gründen des Artenschutzes und zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird empfohlen, für die Solarmodule kristalline Siliziumsolarzellen zu verwenden, die mit einer Antireflexionsschicht beschichtet sind.

Gesetzlicher und gemeindlicher Gehölzschutz

Im Plangebiet sind sowohl die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes als auch des gemeindlichen Gehölzschutzes gemäß der *Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Baabe* zu beachten und der Ersatz für die Fällung von Bäumen entsprechend der Bestandsaufnahme des Baumbestandes zu ermitteln.

Für den Ersatz der zu fällenden Bäume wurde eine Artenliste für zu pflanzende Bäume erstellt, welche die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten gewährleisten soll.

Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135c BauGB

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festzulegen. Aufgrund der Bestandssituation und einer ersten Einschätzung der Eingriffswirkungen wird der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden können.

Es wird klargestellt, dass die Vorhabenträgerin auch die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu übernehmen hat und der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, vor Satzungsbeschluss zu erbringen ist.

Gemeindliche Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Baabe zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Zahlung von Ausgleichsbeiträgen für nicht herstellbare Kraftfahrzeugeinstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 01.09.2006, in der Fassung der 1. Änderung vom 25.03.2011, anzuwenden.

Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt und es sind keine bekannten Bodendenkmale betroffen.

Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Der Planung zugrunde liegende Vorschriften

Die Öffentlichkeit wird darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Amt Mönchgut - Granitz in 18586 Baabe, Göhrener Weg 1 im Bauamt eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	5.599 m²
------------------------	----------------------------

davon

- SO Hotel	2.648 m ²
- private Verkehrsflächen (Parkplatz)	2.118 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg)	158 m ²
- Straßenbegleitgrün	654 m ²
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	21 m ²

5.0 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der Umsetzung des Planvorhabens und speziell mit der Neuordnung des Parkplatzes und der geplanten Überdachung mit Photovoltaik-Anlagen sind funktionale Verluste von Biotopbeständen und Einzelbäumen zu erwarten. Betroffen sind vorrangig siedlungstypische Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Im Rahmen der Entwurfsfassung werden die Verluste der Biotope und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ermittelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018.

Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Betroffenheiten für Flächen mit hohem und sehr hohem Lebensraumpotenzial. Es findet demzufolge bei der Bilanzierung des Eingriffs die Methode der Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Anwendung. Für diese Methode wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild mit einschließen.

Zur Ermittlung des Ersatzerfordernisses aufgrund der erforderlichen Fällung von gemeindlich und gesetzlich geschützten Einzelbäumen sind der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V sowie die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Baabe anzuwenden. Hierzu erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine gesonderte Betrachtung.

Das Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erstellt.

Ostseebad Baabe im Oktober 2023

Der Bürgermeister