

Auslageexemplar

vom 21.02. - 03.04.23

Ganzlin, 13.02.23



Meier

Gemeinde Ganzlin

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9
für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer
des Plauer Sees nordöstlich der B 198“**



Begründung – Vorentwurf, Januar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSINHALT	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften	11
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	13
5.1 Umweltprüfung	13
5.2 Immissionsschutz	13
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
5.4 Brandschutz	14
5.5 Verkehrskonzept	14
5.6 Denkmalschutz	15
6. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Innerhalb des Planungsraumes betreibt die VZB Ressort GmbH mit Sitz in der Gemeinde Ganzlin eine Ferienhausanlage mit kleinteiligen Ferienhäusern sowie der entsprechenden Infrastrukturausstattung. Der Standort sichert bisher etwa 60 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze. Aufgrund fehlender Angebote erstreckt sich die Auslastung des Standortes auf einen eingeschränkten Zeitraum von April bis Oktober.

Planungsanlass ist die Erweiterung des bestehenden Wellness- und Freizeitangebotes und der dazu notwendigen Infrastruktur, um auch über den oben genannten Zeitraum hinaus die Gäste und Besucher an den Standort und die touristischen Einrichtungen der Gemeinde zu binden. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 sollen dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Wesentliches Ziel dabei ist der Neubau eines SPA- und Wellnessbereiches mit integriertem Hallenschwimmbad. Dieser soll nach Inbetriebnahme auch der Öffentlichkeit zugänglich sein. Dazu müssen im südwestlichen Areal des Planungsraumes neue öffentliche Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Sinne der gemeindlichen Planungshoheit wird der Focus darauf gerichtet, die Nutzbarkeit des Standortes für Gäste und auch einheimische Bürger gleichermaßen durch Um- und Neu- baumaßnahmen sowie eine dazu passende Optimierung der Festsetzungssystematik zu verbessern. Insofern soll für den festgesetzten Geltungsbereich die Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Entsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ganzlin in ihrer Sitzung am 03.11.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Geändert wird der Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.2011.

Der dazu einbezogene Geltungsbereich mit einer Größe von 14,6 ha ist in der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst die Flurstücke 12/1, 12/2, 12/3 (teilw.) 13/1, 14, 15/4, 15/6 - 15/11, 35/3, 35/4, 39/4, 39/6, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11, 41/4, 41/5, 42, 43/1, 43/2, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 44/12, 44/13, 44/14, 44/15 und 62 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Ganzlin.

2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom November 2022, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin, Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016.

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ganzlin** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich am südwestlichen Gewässerrand des Plauer Sees und ist nahezu vollständig von Wald bzw. Gehölzstrukturen eingefasst.



Abbildung 1: Blick auf den Ferienpark mit dem Plauer See im Hintergrund, Drohnen-Befliegung Juli 2022

Die Hauptnutzungen des Hotelbetriebes sind zentral angeordnet und verteilen sich auf eingeschossige Gebäude mit Satteldach. In den Dächern sind Gauben für die Nutzung des ausgebauten Dachgeschosses eingearbeitet. Die Gebäudefassaden wurden aus Putz im Erdgeschoss und Holz im Giebelbereich des Dachgeschosses kombiniert.

Eine Vielzahl an heimischen und standorttypischen Laubbäumen in Verbindung mit einer einheitlichen Fassaden- und Dachgestaltung der Gebäude erzeugen einen landschaftstypischen und hochwertigen Gesamteindruck.

Das Wohnumfeld der Ferienhäuser ist kleinteilig gegliedert. Es finden sich private und auch öffentlich zugängliche Grün- und Freizeitbereiche wieder. Die Uferzone des Plauer Sees ist frei von Bebauungen und wird während der Sommersaison von den Badegästen als Liegewiese genutzt.

Die Pkw-Stellplatzanlage befindet sich auf dem südwestlichen Areal des Geltungsbereiches.



Abbildung 2: Blick auf den südwestlichen Teil des Planungsraumes mit Wirtschaftsgebäuden, Streichelzoo, Spiel- und Freizeitbereichen, Stellplätzen sowie der Haupteinfahrt des Feriendorfes

Das natürliche topographische Gelände steigt ausgehend vom Südufer des Plauer Sees von etwa 63 m HN im Norden des Geltungsbereiches auf bis zu 78 m NHN im Bereich der Bundesstraße B 198 an.

Das mittlere Höhenniveau der Baufelder ist mit Geländehöhen zwischen 64 und 67 m als relativ homogen zu beschreiben.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Aufgrund der Nutzung des Planungsraumes als Hotelanlage und der damit in Verbindung stehenden Intensivpflege der Außenanlagen ist die artenschutzrechtliche Bedeutung des einbezogenen Geltungsbereiches als gering einzuschätzen. Ausnahmen bilden die ruderalisierten Randbereiche.

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen (**Ziel 4.1 [2] RREP MM**).

Die Siedlungsentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden (**Ziel 4.1 [3] RREP MM**).

Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern, sollen von Bebauung freigehalten werden. Die Entstehung von Siedlungsbändern soll vermieden werden (**Programmsatz 4.1 [6] RREP MM**).

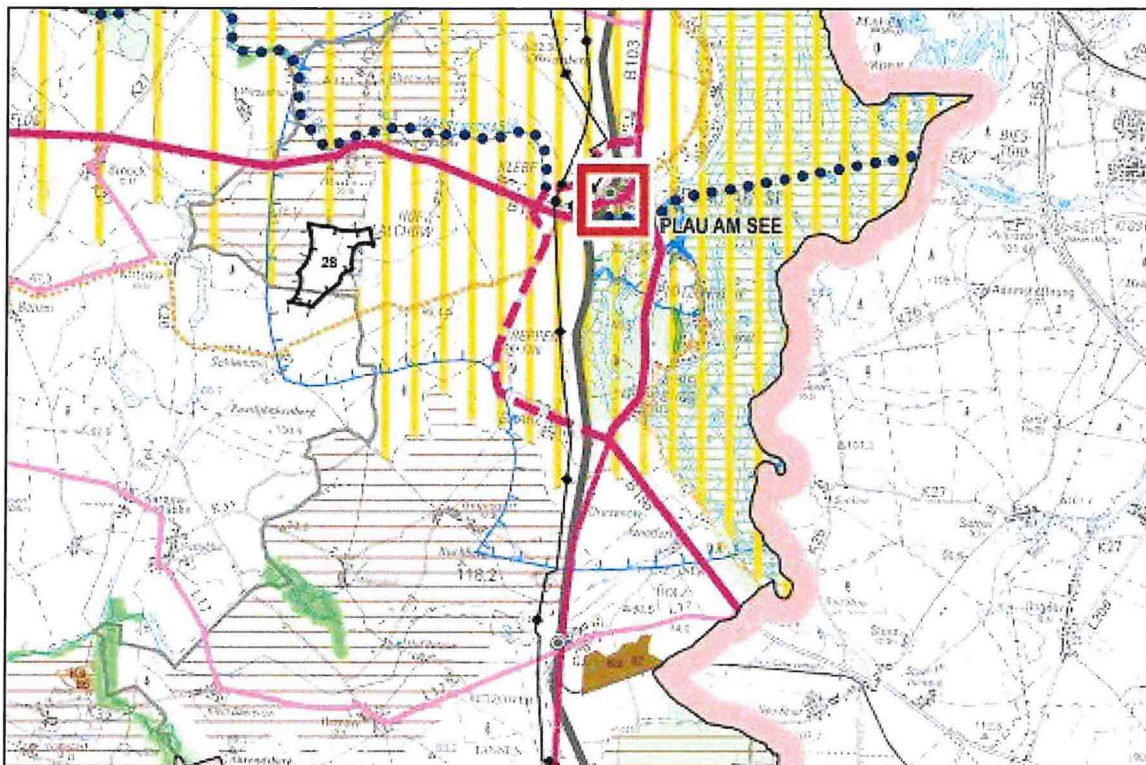


Abbildung 3: Auszug der Festlegungskarte RREP Westmecklenburg

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg wird der Plauer See und sein Umfeld als **Tourismusschwerpunktraum** bestimmt. Darüber hinaus grenzt der Geltungsbereich nördlich an einen **Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege**.

In Vorsorgeräumen Naturschutz und Landschaftspflege sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden (**Programmsatz 4.3. [2] RREP WM**).

Tourismusschwerpunkträume sind die herausgehobenen Teile des Vorbehaltsgebietes Tourismusraum, die sich durch ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot und eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage auszeichnen.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden (**Programmsatz 3.1.3 [2] RREP WM**).

Nach Einschätzung der Gemeinde Ganzlin entspricht die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

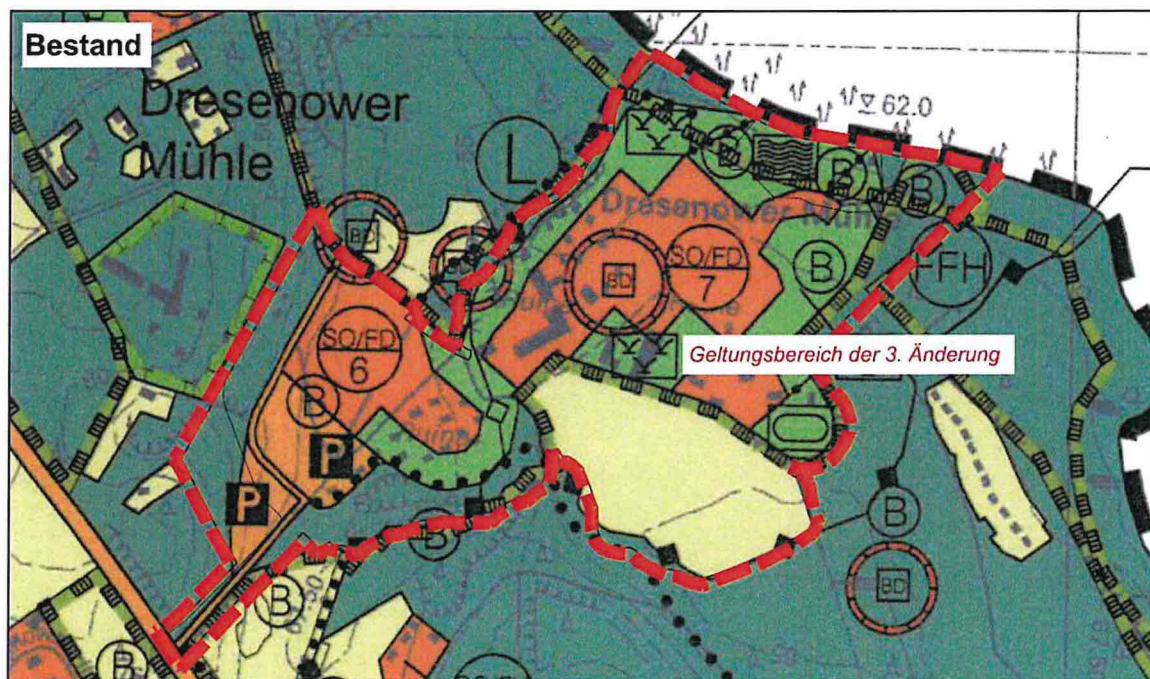


Abbildung 4: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganzlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.2014 stellt den einbezogenen Planungsraum als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“ dar. Weitere Teilflächen sind als Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft und auch Wald dargestellt.

Für die Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ ist der Flächennutzungsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Flächennutzungsplans anzupassen.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet „Dresenower Mühle am Südufer des Plauer Sees nordöstlich der B 198“ ordnet sich den Vorgaben des Ursprungsplans vollständig unter.

Die mit der Bebauungsplananpassung verbundenen baulichen Veränderungen oder Erweiterungen unterwerfen sich den bestehenden örtlichen Bauvorschriften insbesondere in der Fassaden- und Dachgestaltung.

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Alt-Planung weitestgehend übernommen. Einzig die Baufelder werden dem städtebaulichen Entwicklungsziel der baulichen Verdichtung entsprechend großzügig zusammengefasst.

Für die geplante Ergänzung baulicher Anlagen werden wertgebende Gehölze, Freianlagen sowie Sport-, Freizeiteinrichtungen nicht in Anspruch genommen.

Städtebauliches Ziel ist die Verschmelzung der neu geplanten baulichen Anlagen mit den bisher entstandenen Gebäude-Kubaturen ohne eine wesentliche Veränderung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zielstellung des Vorhabens ist es, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Festsetzungssystematik weitestgehend zu übernehmen. Mit Verweis auf die Prüffähigkeit von Zulässigkeiten auf der Ebene des Bauordnungsrechtes sind die bisherigen textlichen Festsetzungen sinnvoll zusammenzufassen und zu vereinfachen.

Alle neu geplanten baulichen Anlagen werden sich in ihrer Art der baulichen Nutzung als auch in ihrem Maß der baulichen Nutzung in dem Bestand unterordnen.

Aus der geplanten Umgestaltung und Verdichtung des Gebäudebestands ergibt sich das Erfordernis, die derzeitige Bettenkapazität von rund 290 Bettenplätzen auf das mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 zulässige Maß von 400 Bettenplätzen zu erweitern.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde insbesondere das Dauerwohnen innerhalb des Geltungsbereiches ausschließen möchte, insofern beschränken sich die Zulässigkeiten zur Art der baulichen Nutzung auf das touristische Entwicklungspotenzial eines Beherbergungsbetriebes zuzüglich zweier der Hauptnutzung untergeordneter Betriebsleiterwohnungen.

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung beinhaltet als **wesentliche Zielstellung die Ergänzung von saisonverlängernden Einrichtungen**. Für die Betriebsführung einer Hotelanlage bietet sich deshalb die Einbettung einer öffentlich zugänglichen Schwimmhalle in Kombination mit entsprechenden Wellness- und Finesseinrichtungen an.

Der Betreiber plant unter anderem ein überdachtes Schwimmbad mit einer Bruttogrundfläche von etwa 1.000 m² (Gebäudelänge ca. 40 m, Gebäudebreite ca. 25 m, Gebäudehöhe etwa 15 m) mit 25 m-Bahn. Diese soll den bestehenden Außenpool ersetzen.

Die Dachausbildung erfolgt abweichend von den umliegenden Gebäuden als Flachdach mit der Zielstellung eine Photovoltaiknutzung oder ein Gründach vorsehen zu können.

Die Fassadengestaltung erfolgt aus einer Kombination von Glas, Holz und Putzfassade in Anlehnung an den baulichen Bestand.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme. Bisherige Höhenvorgaben zur Firsthöhe werden durch den Bestand weitestgehend eingehalten. Für die geplanten Neubauten sind dazu entsprechend keine Anpassungen notwendig.

Durch die bisherige bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches entstanden Grundflächenrelevante Bodenversiegelungen durch Gebäude mit Nebenflächen und Terrassen, Straßen und Stellplätze. Mit der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung werden Neuversiegelungen notwendig. Entsprechend wird die Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet auf 0,8 erhöht.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	141.793 m ²
Sonstiges Sondergebiet	96.301 m ²
festgesetzte Grundfläche i.. V. m. GRZ 0,8	77.041 m ²

Folgende geänderte Festsetzungen werden getroffen:

1. Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Beherbergung“ - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen der Versorgung des Gebietes, der Freizeitgestaltung sowie der Aus- und Fortbildung.
2. Zulässig sind Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 400 Betten. Zulässig sind darüber hinaus Anlagen der Verwaltung des Beherbergungsbetriebes, Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, Gebäude und Räume für die der Gesundheit und Erholung dienende Berufe, Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige, der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen mit insgesamt bis zu 200 m² betriebsbezogener Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmsweise sind Räume für 2 Betriebsleiterwohnungen zulässig. Dauerwohnen und Personalunterkünfte sind unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Beherbergung“ wird auf 0,8 begrenzt.
4. Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 80 m NHN im Höhenbezugsystem DHHN 2016 begrenzt.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Die dazu formulierten Festsetzungen bezüglich der Maßnahmen enthalten aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges keine Festlegungen zur Erreichung des festgelegten Entwicklungsziels. Diese werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert und die für den Investor verpflichtende Sicherung der Maßnahmen erfolgt innerhalb des Städtebaulichen Vertrages. Hierzu heißt es im § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, dass anstelle von planerischen Darstellungen und Festsetzungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 getroffen werden können.

In § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist ausdrücklich bestimmt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Durchführung des Ausgleiches i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sein kann. Der städtebauliche Vertrag setzt insoweit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen voraus, er macht sie entbehrlich. Die Gemeinde muss durch die vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird, wie durch eine ansonsten bauplanerische Festsetzung. Der Vertrag muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Das Planungskonzept sieht neben der vollständigen Erhaltung von Gehölzbiotopen vor.

Folgende geänderte Festsetzungen werden getroffen:

1. Die mit „A“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen heimischer und standorttypischer Baumarten zu erhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Aus dem Ursprungsplan werden die dort bestimmten Gestaltungsvorschriften als örtliche Bauvorschriften im Sinne von § 86 LBauO M-V weitestgehend übernommen. Dabei sind die dem Beherbergungsbetrieb zugeordneten Hauptgebäude in ihrem äußeren Erscheinungsbild durch Farbtöne und Materialien den vorherrschenden Gegebenheiten anzupassen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Für die dem Beherbergungsbetrieb zugeordneten Hauptgebäude sind Putzfassaden in Sandfarben, Erdfarben und weißen Farbtönen sowie Klinkerfassaden in Naturton zulässig. Für hervorzuhebende Bauteile ist der Einsatz von Naturstein zulässig. Holz- und Fachwerkfassaden sind ebenfalls zulässig.

2. Für die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnete Hauptgebäude sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit Dachneigung von 2° bis max. 45° zulässig. Als Dachformen sind Sattel-, oder Krüppelwalmdächer sowie zusammengesetzte Dächer, die diesen Formen entsprechen, zulässig. Pultdächer sind ebenfalls zulässig.
3. Bei untergeordneten Bauteilen/Frontspieße, Zwerchhäuser, Wintergärten) sowie bei Baukörper mit quadratischen und kreisförmigen Grundrissen sind Walm-, bzw. Kegeldächer zulässig.
4. Dachflächenfenster, Balkonfenster und Gauben sind zulässig.
5. Die oben angeführten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Schwimmhallen und mit Schwimmhallen verbundene Baukörper. Die äußerliche Gestaltung ist dem Charakter der Gesamtanlage anzupassen.
6. Die Überdachung von Stellplätzen für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie (PV) ist zulässig.

§ 84 LBauO M-V bestimmt dazu: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht. Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Fachgutachterlich wird die Betroffenheit von **Brutvögeln, Reptilien und Amphibien** im Rahmen einer Potenzialabschätzung bewertet. Deren Ergebnisse werden für die Bewertung von möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG genutzt.

5.2 Immissionsschutz

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entstehen keine bisher unberücksichtigten immissionsrechtlichen Belange. Das derzeitige emissions- und Immissionsniveau unterliegt keinen Veränderungen im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine geringfügige Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

An der äußeren Erschließung der *Telekommunikation, der Energieversorgung, der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, sowie der Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers ändert sich nichts.*

5.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr weiterhin ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

5.5 verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine bestehende Zufahrt ausgehend von der Bundesstraße B 198 und die dazu festgesetzten Verkehrsflächen.

Änderungen werden für den durch die Gemeinde planten öffentlichen Radweg notwendig. Gleichzeitig sichert die Änderung des Bebauungsplans den öffentlichen Zugang zum Strand und die Uferzone des Plauer Sees ab.

5.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

Der Betreiber des Hotelbetriebes verpflichtete sich vorab zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs-, Ausgleichs- und Erschließungskosten.

Entsprechende Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB.