

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Gasthaus Lassahn“

**der Stadt Zarrentin am Schaalsee,
Ortsteil Lassahn**

- Landkreis Ludwigslust -

für den Bereich

- westlich der Dorfstraße in Lassahn**
- südlich der vorhandenen Bebauung Dorfstraße 61**
- nördlich der vorhandenen Bebauung Dorfstraße 57 und der Kirche mit Friedhof**

einer Teilfläche aus den Flurstücken 48/1 und **49/2 der Flur 6 der Gemarkung Lassahn**

- SATZUNGSEXEMPLAR -

Die Veränderungen und Ergänzungen, die sich aus dem Abwägungsbeschluss ergeben, sind rot gekennzeichnet.

Zarrentin, im August 2011

Inhalt :

Teil 1

1. Allgemeines, Bedeutung der Stadt Zarrentin und des Ortsteils Lassahn in der Region, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Quellenverzeichnis
 2. Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen und Wahl des Planverfahrens

 4. Beschreibung des Vorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
 - 4.2 Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche
 - 4.3 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
 - 4.4 Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
 5. Erschließung
 6. Hinweise
 7. Realisierung des Bebauungsplanes
 8. Kennziffern
 9. **Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**
 10. Arbeitsvermerk

 11. Anlagen
-

1. Allgemeines

Bedeutung der Stadt Zarrentin am Schaalsee und des Ortsteils Lassahn in der Region

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee (im Folgenden benannt als Stadt Zarrentin) ist eine Kleinstadt im Westen des Landkreises Ludwigslust. Die Stadt befindet sich am Südufer des Schaalsees. Der Ortsteil Lassahn befindet sich am Ostufer des Schaalsees. Südlich der Stadt Zarrentin verläuft die Bundesautobahn BAB 24.

Trotz der relativ geringen Größe der Stadt bzgl. der Einwohneranzahl ist Zarrentin im dünn besiedelten Westteil des Landkreises Ludwigslust sowohl als Wohnstandort aber auch als Standort gewerblicher, überregional agierender Betriebe bedeutsam geworden. Der Vorzug der Lage der Stadt im Nahbereich von großflächigen Erholungsbereichen (Schaalsee und Biosphärenreservat Schaalsee) und die damit verbundenen Chancen der Entwicklung des sanften Tourismus in der Region, die eigene wirtschaftliche Entwicklung und die Nähe zur BAB 24 haben die Stadt Zarrentin diese positive Entwicklung nehmen lassen.

Die Stadt Zarrentin ist auch weiterhin bestrebt, neben der Entwicklung gewerblich, produzierender Bereiche, die Chancen des sich entwickelnden Tourismus in der Region für die weitere stabile Entwicklung zu nutzen.

Im Amtsbereich ist die Stadt Zarrentin die größte Gemeinde und nimmt diesbezüglich zahlreiche Funktionen der Verwaltung und der Versorgung der Einwohner im Amtsbereich wahr

Der Ortsteil Lassahn liegt direkt am Schaalsee. Die erste urkundliche Erwähnung aus dem Jahre 1230 befindet sich im Ratzeburger Zehntregister. Lassahn gehörte bis November 1945 zum Herzogtum Lauenburg (Schleswig – Holstein), wurde im Rahmen einer Grenzbegradigung der sowjetisch besetzten Zone zugeteilt und befand sich dann bis zur Wiedervereinigung im Grenzgebiet der DDR.

Der Ortsteil Lassahn hat heute ca. 550 Einwohner und befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee. Alle Planungen müssen daher dem Ziel dienen, das Zusammenleben von Mensch und Natur modellhaft zu gestalten.

Dem Ortsteil Lassahn kommt bei der touristischen Entwicklung der Region eine besondere Rolle zu. Dabei soll sich auch in Lassahn die Entwicklung vorrangig unter Ausnutzung vorhandener Flächen im Innenbereich vollziehen.

Der funktionelle Kernbereich des Ortsteils Lassahn befindet sich im Bereich der Kirche an der Dorfstraße. Der Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 schließt direkt nördlich an den Bereich der Kirche an und befindet sich damit im unmittelbaren Ortskern von Lassahn.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Lassahn ist der stark überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Gasthaus in Lassahn, heute Gaststätte „Seeblick“, ist seit vielen Jahren ein fester Baustein in der touristischen und gastronomischen Struktur in der Schaalseeregion. Seit Herbst 2010 steht der gesamte Komplex aber leer, da besonders die mangelnden Entwicklungsmöglichkeiten der Gastronomie in den Freiflächenbereich ein großes Hemmnis für die weitere Nutzung darstellt.

Eine Bauvoranfrage des Eigentümers zur Umnutzung eines bisherigen Nebengebäudes für einen Servicebereich in der Freifläche musste durch den Landkreis Ludwigslust abgelehnt werden, da sich dieser Bereich nicht vollständig in dem im Zusammenhang bebauten Ortskern von Lassahn und auch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet. Der gesamte Bereich befindet sich im LSG „Biosphärenreservat Schaalsee“.

Die Stadt Zarrentin sieht in dem Bereich Gasthaus Lassahn ein wichtiges Element für die verträgliche Entwicklung des Tourismus in der Region und vollzieht daher hiermit die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 für diesen Bereich.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung unter Beachtung der Standortbedingungen und die Planungsabsichten des Unternehmers auf der Basis der geltenden gesetzlichen Grundlagen bzgl. des Bauplanungsrechtes gesichert werden.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der Ortslage Lassahn

- westlich der Dorfstraße in Lassahn
- südlich der vorhandenen Bebauung Dorfstraße 61
- nördlich der vorhandenen Bebauung Dorfstraße 57 und der Kirche mit Friedhof

Der Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 48/1 und 49/2 der Flur 6 der Gemarkung Lassahn.

Geltungsbereich des B-Planes: ca. 3.300 m²

Die Fläche innerhalb des Bebauungsplanes ist mit dem 2-geschossigen Hauptgebäude in Traufstellung zur Dorfstraße und dem daran in Richtung Westen anschließenden eingeschossigen Saalbau mit Anbauten sowie mit Nebengebäuden bebaut. An der Dorfstraße befinden sich Parkstellflächen für Pkw. Im von der Dorfstraße abgewandten Bereich des Grundstückes befindet sich der Anlieferbereich, der von Pkw und Transportern befahren werden kann und auch als Stellplatzfläche dient.

Die übrigen Freiflächenbereiche sind überwiegend unbefestigt. Der Boden ist jedoch stark verdichtet. Der Übergang von den stark genutzten und verdichteten Bereichen in den Landschaftsraum erfolgt in ca. 80 m Abstand von der Dorfstraße, in etwa der Höhe des in der Planzeichnung ausgewiesenen Funktionsbereiches 3, Servicestation.

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) in die die Lage vorhandener Gebäude und Großgrünbepflanzung aus dem Luftbild übernommen wurden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58.
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205).
- Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Zarrentin besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit Planzeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

Quellenverzeichnis

Dem Planverfahren liegen folgende übergeordnete Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP)
- wirksamer Flächennutzungsplan der vormals selbstständigen Gemeinde Lassahn

2. Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung des Funktionsbereiches „Gasthaus Lassahn“ unter Berücksichtigung der Lage im Ortskern von Lassahn und im Biosphärenreservat Schaalsee gesichert werden. Dazu sind die entsprechenden Festsetzungen zur baulichen und räumlichen Entwicklung des Funktionskomplexes „Gasthaus Lassahn“ zu treffen.

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen und Wahl des Planverfahrens

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich zu ca. 70% innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und damit auch zu 70% innerhalb des per Satzung festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortskerns von Lassahn. Damit sind ca. 30% der Fläche außerhalb dieser bauplanungsrechtlich bedeutsamen Planungsinstrumente ausgewiesen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig im Biosphärenreservat Schaalsee.

Das Grundstück Dorfstraße 59 (Teilflächen der Flurstücke 48/1 und 49/2) befindet sich im unmittelbaren Ortskern von Lassahn nördlich der Kirche und des Friedhofes. Der Funktionskomplex „Gasthaus Lassahn“ bildete über Jahrzehnte den Mittelpunkt für Gastronomie und Geselligkeit im Ort. Die Bebauung und die damit verbundenen Nutzungen für Beherbergung, Gastronomie und Tourismus sind auf dem Grundstück ebenfalls seit sehr vielen Jahren auf dem Grundstück vorhanden.

Seit längerer Zeit steht der gesamte Komplex aber leer, da besonders die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten der Gastronomie in den Freiflächenbereich ein großes Hemmnis für die weitere Nutzung darstellt.

Für die zukunftsorientierte und perspektivische Entwicklung und Revitalisierung des Funktionskomplexes als Standort für den sanften Tourismus und die Funktion des Treffpunktes der Wohnbevölkerung in Lassahn soll u.a. im Bereich der vorhandenen Freifläche ein vorhandenes eingeschossiges Nebengebäude zu einer attraktiven Servicestation mit Dachterrasse zur qualitätvollen Versorgung der Außenbereichsflächen umgebaut werden.

Die naturräumlichen Qualitäten des Standortes mit dem vorhandenen Großgrünbestand, den in Richtung Westen zunehmend unbefestigten Grundstücksbereichen und dem Blick in die Landschaft sollen dazu erhalten bleiben und für die Entwicklung des Standortes genutzt werden.

Der durch die geplanten Aufwertungsmaßnahmen auf dem Grundstück hinzukommende Verkehr ist nicht wesentlich und kann als Emissionsquelle für angrenzende Bereiche vernachlässigt werden. Die Vorbelastungen des Standortes durch die direkte Lage an der Dorfstraße und die bereits vorhandene diesbezügliche Vorbelastung aus der bisherigen gastronomischen Nutzung überwiegen deutlich. Die nur saisonale und tageszeitlich begrenzte sowie witterungsabhängige Nutzung der Außenbereiche des Funktionskomplexes (Biergarten/Freisitze und Dachterrasse aus Ausblickpunkt in die Landschaft) ist in diesem aus touristischer Sicht überaus bedeutsamen Standort tolerierbar.

Mit der Wahl des Planverfahrens, Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB, sichert die Stadt Zarrentin, dass es nur zu den im Bebauungsplan benannten Nutzung in dem festgesetzten Nutzungsrahmen durch den Betreiber des Funktionskomplexes „Gasthaus Lassahn“ kommen kann. Eine darüber hinaus gehende Nutzung oder andere Nutzungen oder Veränderungen in der Bau- bzw. Flächenstruktur am Standort sind mit dieser Planung damit nicht möglich und auch nicht im Interesse der Stadt Zarrentin.

Mit dem Vorhabensträger wurde der entsprechende Durchführungsvertrag geschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a für einen Bebauungsplan, der der Innenentwicklung dient, durchgeführt,

- da Ziel der Planung die Wiedernutzbarmachung von Flächen im (überwiegenden) Innenbereich ist,
- der Plangeltungsbereich mit ca. 3.300 m² sehr deutlich unter der diesbezüglichen Flächenbegrenzung von 20.000 m² liegt,
- da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte vorhanden sind, die auf Beeinträchtigungen des Erhaltungszieles und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes hinweisen.

Mit der Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in Lassahn gesichert und nicht beeinträchtigt. Die Planumsetzung verbessert die Möglichkeit des Wiedererstehens von dringend in Zarrentin benötigten Arbeitsplätzen im Bereich des Tourismus und der Gastronomie.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Darauf wurde im Verfahrensverlauf hingewiesen.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen Standort im Ortszentrum von Lassahn. Der Standort ist seit vielen Jahren bebaut und wird als Funktionskomplex Gasthaus genutzt.

Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten liegen nicht vor.

Innerhalb des durchgeführten Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Gefährdungstatbestände erkennbar.

Die Stadt Zarrentin geht daher davon aus, dass keine Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind.

Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V)

Gemäß LEP M-V befindet sich der Ortsteil Lassahn in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismus sowie mit der Lage im Biosphärenreservat Schaalsee im Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RROP)

Im RROP ist die Stadt Zarrentin dem Mittelzentrum Hagenow zugeordnet.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Zarrentin verfügt für den OT Lassahn über einen wirksamen Teil-Flächennutzungsplan. Dieser Bebauungsplan ist als aus diesem Teil-Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die Stadt Zarrentin beabsichtigt die kleinflächige Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung zeitnah anzupassen.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Planvorhaben soll am Standort im Ortskern von Lassahn die Revitalisierung des Funktionsbereiches „Gasthaus Lassahn“, zuletzt „Seeblick“, **erfolgen**.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 wird die bauplanungsrechtliche Möglichkeit zur qualitätvollen Modernisierung der baulichen Anlagen, einschl. der Umnutzung eines bisherigen Nebengebäudes als Servicestation zur Versorgung der Freiflächenbereiche, Biergarten, geschaffen werden, damit der für den Ort unattraktive Zustand des Leerstandes der Gebäude beendet werden und wieder ein touristischer Anziehungspunkt im Ortsteil Lassahn entstehen kann.

Als besonderes Element der Grundstücksgestaltung soll auf der Servicestation, die künftig ein Gründach erhalten wird, eine Dachterrasse errichtet werden, von der der Blick in die Landschaft in Richtung Schaalsee dann besonders gut erlebbar sein wird. Dieses Bauteil soll als unverwechselbares Element des gesamten Funktionskomplexes herausragen und die Attraktivität des Standortes insgesamt steigern.

Die Stadt Zarrentin ist sich dessen bewusst, dass sich der Plangeltungsbereich im Nahbereich der Kirche mit dem Friedhof und von vorhandener Wohnbebauung sowie im Übergangsbereich zur freien Landschaft in Richtung Westen befindet und grenzt daher die Möglichkeiten der baulichen und funktionellen Entwicklung restriktiv ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Nutzung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen und die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für den Betrieb der gastronomischen und touristischen Einrichtung zulässig.

Der Betrieb im Funktionskomplex Gasthaus Lassahn setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Restaurant
- Beherbergung/Übernachtung
- Saalbetrieb
- Cafe-Garten, Biergarten

Folgende max. Kapazitäten sind am Standort geplant:

- 1. Hauptgebäude, zweigeschossig: Gasthof, Restaurant mit max. 100 Plätzen, Beherbergungsbetrieb mit max. 25 Gästezimmern und max. 50 Betten, einschl. diesbezügl. Nebenfunktionen
- 2. Saalgebäude mit Anbauten, eingeschossig: Saalbetrieb mit max. 220 Plätzen
- 3. frei stehendes Gebäude, eingeschossig: Servicestation für den Biergartenbetrieb mit einer Dachterrasse max. 100 m², einschl. Treppenanlage mit einer Überdachung max. 45 m²
- Freisitze für den Gaststätten- und Biergartenbetrieb, max. 900 m² und mit max. 180 Plätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Rahmen der o.g. zulässigen Nutzungen, max. 10 St. in den gekennzeichneten Bereichen

Für die Bewertung der angegebenen Kapazitäten ist davon auszugehen, dass es zu Überlagerungen und Doppelnutzungen zwischen den Funktionskomplexen am Standort kommen wird. Dies ist funktions- und witterungsbedingt zu erwarten.

- Übernachtungsgäste nutzen auch die Gastronomie
- Saalnutzer nutzen auch die Beherbergungsangebote und das Angebot der Gastronomie im Außenbereich
- Nutzer der Gastronomieangebote nutzen diese auch witterungsabhängig im Cafe-Garten im Außenbereich oder das Restaurant

Eine tatsächliche zeitgleiche 100%-ige Auslastung aller Funktionsbereiche ist in Realität nicht zu erwarten. Die angegebenen max. Kapazitäten werden räumlich und witterungsbedingt nur unter optimalen Bedingungen und dann jeweils nur über einen kurzen Zeitraum erreicht werden können.

Eine Überbeanspruchung des Standortes ist durch den Investor nicht geplant. Unternehmerisches Ziel ist aber natürlich auch die intensive und nur dann rentable Nutzung des Standortes unter dem Aspekt der Revitalisierung des Funktionskomplexes „Gasthaus Lassahn“ als ein Baustein des „sanften Tourismus“ in der Tourismusregion Schaalsee.

Zeit und Art der Veranstaltungen werden sich nicht wesentlich vom bisher gewohnten Umfang unterscheiden und sich auf die Hauptsaison Frühjahr bis Herbst konzentrieren.

Die Saalnutzung ist überwiegend für Jubiläen und Hochzeiten sowie Seminarveranstaltungen oder gesellschaftliche Ereignisse, wie z.B. Erntedankfest etc., vorgesehen.

Die höchste Nutzungsintensität der Freiflächenbereiche wird sich (witterungsabhängig) in der Ausflugsaison in der Tourismusregion Schaalsee ergeben. Der saisonale Betrieb im Bereich des Biergartens wird so organisiert, dass die angrenzende Nachbarschaft weder durch Lärm noch durch Gerüche unzumutbar beeinträchtigt oder belästigt wird.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im Interesse der Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

- der vorhandene Großbaumbestand auf dem Grundstück zu erhalten ist,
- das Dach der Servicestation mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen ist,
- der aufgesattelte Terrassenbereich und die Treppenanlage im Bereich der Servicestation wasserdurchlässig als Holz-/Stahlkonstruktion auszubilden sind,
- der Bereich der gekennzeichneten Flächen für Freisitze für den Biergarten- und Gaststättenbetrieb naturnah als versickerungsfähige Rasen- und Kiesflächen auszubilden sind.

Mit diesen Festsetzungen ist gesichert, dass einerseits die Möglichkeiten der baulichen und funktionellen Entwicklung entsprechend der o.g. Standortbedingungen eingeschränkt bleiben und andererseits dem Vorhabensträger die Möglichkeiten zur Entwicklung des Funktionskomplexes wieder zu einem attraktiven touristischen Standort gegeben werden.

Baugenehmigungspflichtige Veränderungen an den Gebäuden sind im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Ziel der funktionellen Aufwertung des Bereiches des Gasthofes in Lassahn ist das harmonische Einfügen in die vorhandene dörfliche Situation auch unter Beachtung der Nähe zu den o.g. Denkmälern, besonders zu dem Bereich der Kirche und des Friedhofes.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung des Vorhabens sind im Zuge der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren die Hinweise der Denkmalschutzbehörde zu beachten und frühzeitig die Abstimmungen mit der Behörde zu suchen.

4.2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche

bauliche Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen und die Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für den Vorhabensträger zur Umsetzung des festgeschriebenen Nutzungsrahmens zulässig:

- 1. Hauptgebäude, zweigeschossig: Gasthof, Restaurant mit max. 100 Plätzen, Beherbergungsbetrieb mit max. 25 Gästezimmern und max. 50 Betten, einschl. diesbezügl. Nebenfunktionen
- 2. Saalgebäude mit Anbauten, eingeschossig: Saalbetrieb mit max. 220 Plätzen
- 3. frei stehendes Gebäude, eingeschossig: Servicestation für den Biergartenbetrieb
 - mit einer Dachterrasse max. 100 m², einschl. Treppenanlage
 - mit einer Überdachung max. 45 m²
- Freisitze für den Gaststätten- und Biergartenbetrieb, max. 900 m² und max. 180 Plätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Rahmen der o.g. zulässigen Nutzungen, max. 10 St. in den gekennzeichneten Bereichen

Mit diesen Einschränkungen wird gesichert, dass nur diese Nutzungen am Standort für den Vorhabensträger realisierbar ist. Die Maßnahme ist an diesen Begünstigten gebunden.

Entsprechend § 16 BauNVO kann die Grundflächenzahl in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Wegen der Spezifik des Bauvorhabens und der vorhandenen Vorprägung wird darauf jedoch verzichtet, da diesbezüglich keine Veränderungen zu erwarten sind.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gebäude wird durch die Festsetzung der Baugrenze und die Geschossigkeit definiert.

Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird keine Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, da die mögliche Größenordnung der Gebäude durch vorangegangene Festsetzungen definiert wird.

überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenze entsprechend § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze umschließt die vorhandenen baulichen Anlagen, die künftig in das Entwicklungskonzept einbezogen werden sollen.

Eine Überbauung der festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, Überdachungen sowie Treppen- und Terrassenanlagen ist unter Beachtung der diesbezüglichen Flächenbeschränkungen zulässig. Damit soll dem Vorhabenträger die Möglichkeit gegeben werden, im vorgegebenen Rahmen attraktive Lösungen zur Baukörpergestaltung des Funktionskomplexes anbieten zu können.

4.3 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass

- er vorhandene Großbaumbestand zu erhalten ist,
- das Dach der Servicestation mit einer extensiven Dachbegrünung, Sedum-Gras-Kraut-Begrünung, aus einer Mischung von mindestens 4 der nachfolgend benannter Pflanzenarten zu versehen ist: - wilder Mauerpfeffer, Schnittlauch, Kräuternelke, Glockenblume, Majoran, Sandthymian, sowie weiteren standortadäquate Pflanzenarten
- der aufgesattelte Terrassenbereich und die Treppenanlage im Bereich der Servicestation wasserdurchlässig als Holz-/Stahlkonstruktion auszubilden sind,
- der Bereich der gekennzeichneten Flächen für Freisitze für den Biergarten- und Gaststättenbetrieb naturnah als versickerungsfähige Rasen- und Kiesfläche auszubilden ist.

Mit den o.g. Festsetzungen wird gesichert, dass der vorhandene Bestand an Großbäumen auf dem Grundstück und der Charakter der Freiflächen als unbefestigte, versickerungsfähige Flächen erhalten bleiben.

Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Konstruktion einer geplanten Dachterrasse und die Festsetzungen eines Gründaches auf dem Gebäude der Servicestation sichern, dass diese baulichen Veränderungen keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben werden.

4.4 Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 werden keine Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen getroffen, da keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Planaufstellung keine durchgreifenden Veränderungen bzgl. der genutzten Flächenbereiche **und deren Versiegelungsgrad** gegenüber vorangegangenen Nutzungen ergeben (**siehe Anlage 1**). Mit dem Bebauungsplan werden die diesbezüglichen **restriktiven** Einschränkungen getroffen.

Die getroffenen landschaftspflegerischen Maßnahmen sichern, dass der Charakter des Grundstückes insgesamt erhalten bleibt und keinerlei Veränderung erfahren wird.

Die (hoffentlich) verstärkte Nutzung der Freiflächenbereiche (= Planungsziel des Bebauungsplanes) wird aus objektiven Gründen saisonal, tageszeitlich und witterungsbedingt begrenzt bleiben. Eine diesbezüglich eingeschränkte Erweiterung der Nutzungsintensität ist tolerierbar und stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird verkehrlich über die Dorfstraße am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches erschlossen. Hier befindet sich die Zufahrt in den westlichen Grundstücksbereich und die Parkstellplätze für die Besucher Gaststätte.

Stellplätze für Pkw sind sowohl direkt an der Dorfstraße als auch, wie im Bestand bereits vorhanden, südlich des Saals festgesetzt. Angrenzende Wohnbereiche werden durch diesen Verkehr nicht zusätzlich belastet.

An dieser Situation wird durch den Bebauungsplan gegenüber der jetzigen Situation nichts verändert.

Ableitung von Niederschlägen

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie bereits im Bestand, am Standort zur Versickerung gebracht. Durch die geplanten Maßnahmen ist keine Erhöhung des Versiegelungsgrades der Flächen auf dem Grundstück geplant.

Der Plangeltungsbereich selbst und die angrenzenden Flächen der Flurstücke bieten die Möglichkeit der gefahrlosen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse des Grundstückes an das öffentliche Netz.

Die Versorgung des Standortes mit Löschwasser im Ortskern von Lassahn erfolgt ortsüblich.

Das Grundstück befindet sich direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche Dorfstraße. Eine Zuwegung von der Dorfstraße ist über die im Minimum 3,50 m breite Zufahrt vorhanden. Die Zuwegung für die Feuerwehr ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung des Grundstückes mit 1.600 l/min über 2 Stunden wird sichergestellt

- über die vorhandenen Löschwasserteiche an der Dorfstraße im Bereich der Feuerwehr und dem Löschwasserteich am ehemaligen LPG-Stützpunkt, beide innerhalb des 300 m-Radius

- die Löschwasserentnahmemöglichkeit aus dem Lassahner See, Entfernung ca. 270 m

Die Sicherung der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist nicht vorgesehen.

Gasversorgung

Der Standort ist nicht durch eine öffentliche Gasversorgung versorgt.

Elektroenergieversorgung

Der Standort wird durch das vorhandene Elektroenergienetz versorgt. In Nähe bzw. im ausgewiesenen Bereich befinden sich 0,4 kV- und 20 kV-Kabel der WEMAG Netz GmbH.

Die örtlich relevanten Versorgungsleitungen befinden sich im Bereich der Dorfstraße.

Näherungen in den Sicherheitsbereich, Flächenbefestigungen mit Beton, andere feste Überbauungen sowie die Errichtung von Bauwerken oder Anpflanzungen unterhalb oder in der Nähe von Freileitungen sind nicht zulässig.

Bei Annäherung jeder Art an die Leistungssysteme ist die WEMAG Netz GmbH vorher zu konsultieren...

Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherungsabschaltungen, Leitungsumlegungen und Anlageveränderungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme mit uns abzustimmen. Die Kosten hierfür sind vom Auftraggeber zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge.

Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung für das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich.

Telekommunikationsanlagen

Das Grundstück ist an die Telekommunikationsnetze angeschlossen.

Aus dem von der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH übergebenen Lageplan kann entnommen werden, dass sich TK-Linien im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum (Dorfstraße) befinden.

Bei etwaigen Baumaßnahmen in diesem Bereich ist der Versorger zu kontaktieren.

6. Hinweise

6.1 Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M–V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

6.2. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, der WEMAG AG und des Abwasserzweckverbandes Sude-Schaale sowie weiterer Versorger befinden.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.

7. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 soll zeitnah erfolgen, da ein dringendes öffentliches Interesse zur Wiederbelebung des Standortes für den Tourismus im Ortskern von Lassahn besteht. **Dazu ist mit dem Investor der entsprechende Durchführungsvertrag geschlossen worden.**

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,33 ha.

Eine Unterteilung des Geltungsbereiches in Flächen abgeleitet aus der Baunutzungsverordnung wird nicht vorgenommen.

Die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungskategorien im Plangeltungsbereich ergibt sich aus der dem Teil A: Planzeichnung sowie dem Teil B: Text:

Gesamtfläche:	3.300 m ²	100%
ca. bebaute Bereiche, Gebäude	1.200 m ²	37%
Flächen für Stellplätze und Zufahrten	520 m ²	16%
Fläche für Biergarten / Freisitze	870 m ²	26%
Randflächen	710 m ²	22%

9. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Landkreis Ludwigslust, untere Denkmalschutzbehörde

Im Umgebungsbereich des Vorhabens befinden sich Baudenkmale.

Diese sind:

Lassahn Dorfstraße 38a, Wohnhaus (ehem. Küsterschule)
Lassahn Dorfstraße 55, Kirche mit Erbbegräbnis der Familie von Bernstorff,
Lassahn Gefallenendenkmal 1914/18 und umgebende Trockenmauer .

Durch das Vorhaben darf die Substanz und das Erscheinungsbild dieser Baudenkmale nicht erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere sind aufgrund der Nähe zu den Baudenkmalen stark glänzende oder spiegelnde Materialien (z.B. Dachziegel – keine Edelingoben u.a.) zu vermeiden, als auch hat sich die Farbgebung der Außenfassaden/Außenelemente den regional typischen Merkmalen anzupassen bzw. diese aufzunehmen. Insbesondere ist die Gestaltung der Servicestation – aufgrund ihrer Nähe zu den Baudenkmalen – Kirche/Erbbegräbnis – in der Phase der Entwurfserarbeitung bereits mit den Denkmalbehörden abzustimmen, um eine etwaige Dominanz und damit verbunden eine etwaige erhebliche Beeinträchtigung dieser Denkmale zu vermeiden.

Landkreis Ludwigslust, Bereich Grundwasserschutz/Altlasten

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind am Standort nicht bekannt. Auch das durchgeführte Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB hat keinen diesbezüglichen Hinweis ergeben.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Landkreis Ludwigslust zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Falls Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA¹ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe sind die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließung Bodenveränderungen oder Altlasten erkennbar werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg abzustimmen.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V

Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Ausführung!“

¹ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall , Stand: 05.11.2004)

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

10. Arbeitsvermerk:

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 wurde durch die Stadtvertretung am **xx.xx.xxxx** gebilligt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 wurde **durch den Investor in Zusammenarbeit mit der Stadt Zarrentin und dem**

Architekturbüro Bürger

Mozartstraße 17

19053 Schwerin

Tel.: 0385 / 79 99 50

Fax: 0385 / 79 99 51

E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet und zur Beschlussfassung gebracht.

.....

Glass

- Bürgermeisterin –

11. Anlagen:

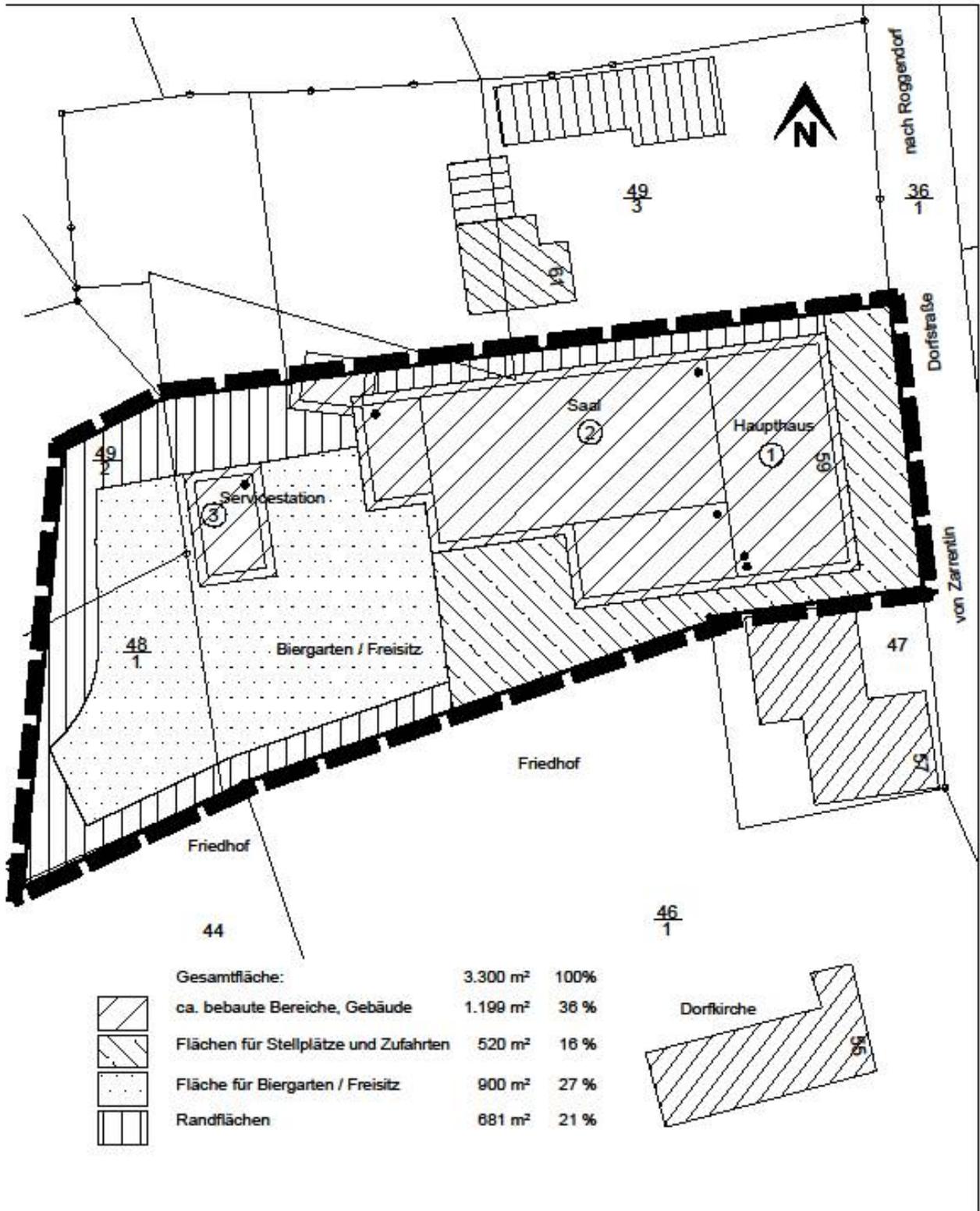
Anlage 1 Übersichtspläne zur Grundstücksbeschaffenheit **Bestand und Planung**

Anlage 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

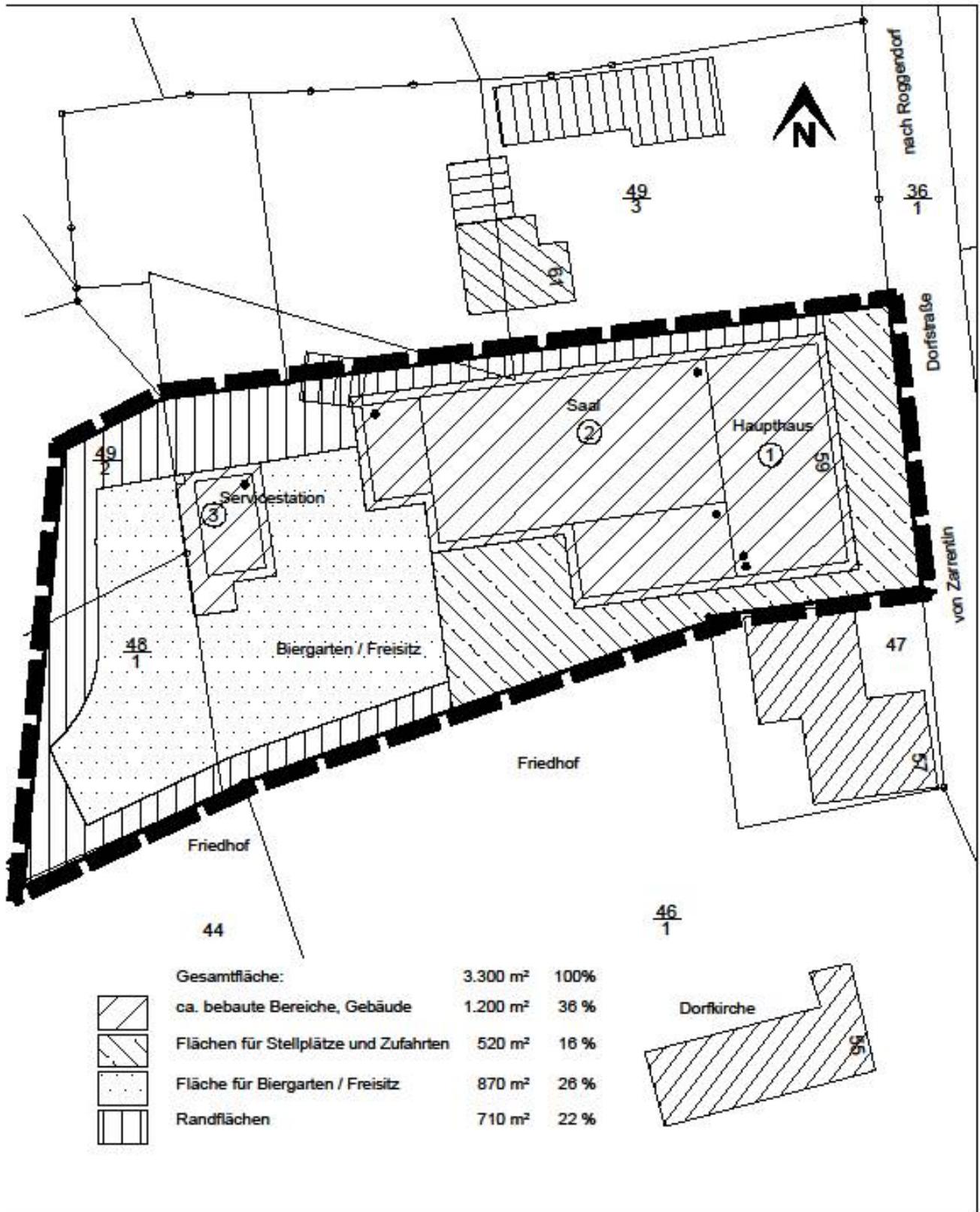
Anlage 3 Luftbild

Anlage 1 Übersichtspläne zur Grundstücksbeschaffenheit **Bestand und Planung**

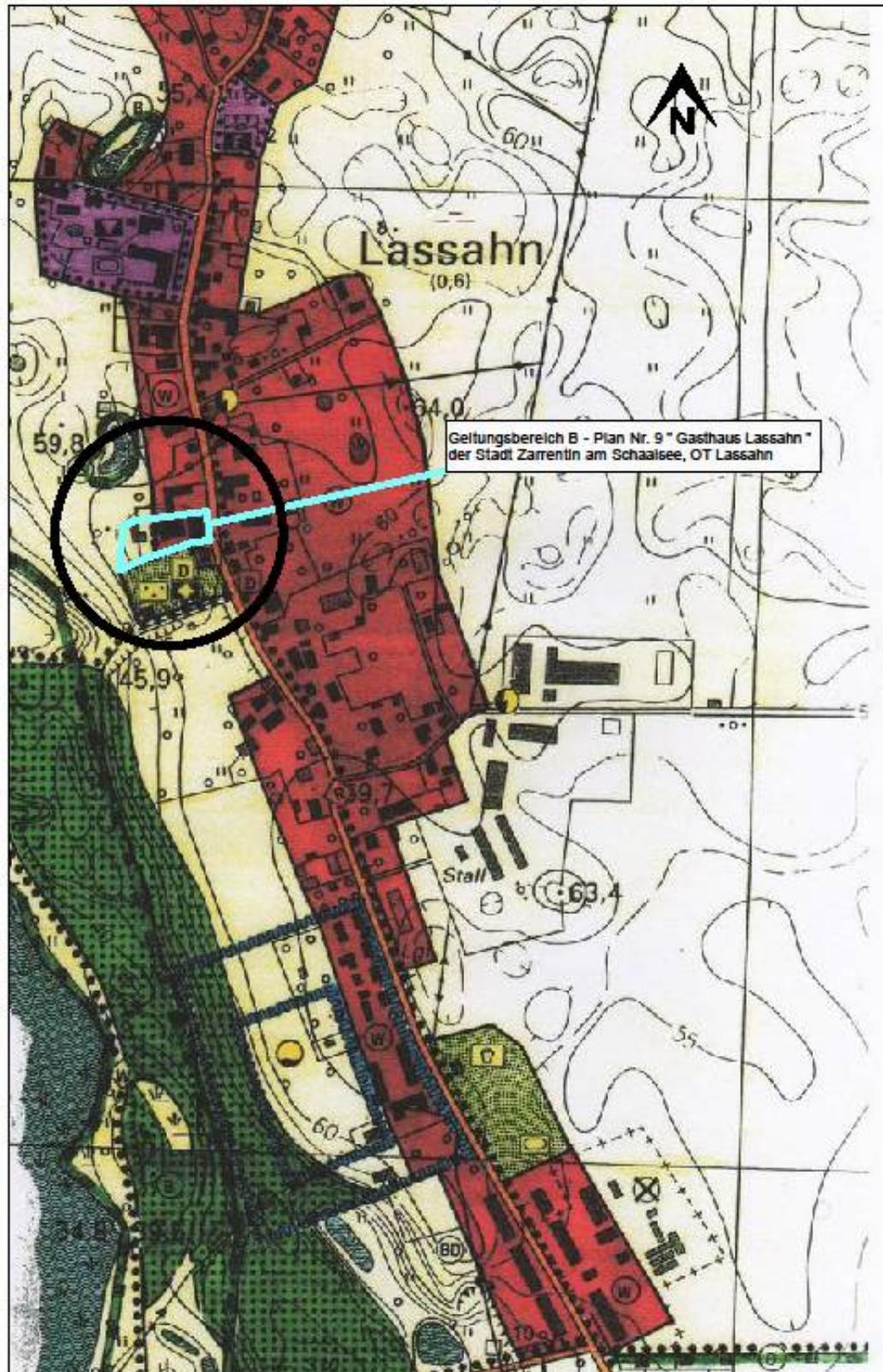
Übersichtsplan zur Grundstücksbeschaffenheit im B-Plangebiet, Bestand M. 1: 500



Übersichtsplan zur Grundstücksbeschaffenheit im B-Plangebiet, Planung M. 1: 500



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Kartengrundlage: wirksamer Flächennutzungsplan

Übersichtsplan
M. ca 1:5 000

Luftbild

