

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel. 0178 201 4033  
info@hertelt-stadtplanung.de

## **Gemeinde Lietzow**

### **3.Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich BP Nr. 9 Strandhotel)**

**Vorentwurfsfassung**  
(Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB)

# Begründung

## Inhalt

<b>1.) Ziele und Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1.) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	3
1.2.) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung .....	3
1.3.) Rechtsgrundlagen .....	4
1.4.) Verfahren.....	4
1.5.) Plangrundlage .....	4
1.6.) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.6.1.) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.6.2.) Flächennutzungsplan .....	5
1.7.) Bestandsaufnahme .....	6
1.7.1.) Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes .....	6
1.7.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts .....	6
1.7.3.) Hochwasserschutz.....	8
1.7.4.) Verkehr .....	8
<b>2.) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>9</b>
2.1.) Städtebau.....	9
2.2.) Nutzungskonzept.....	9
2.3.) Bauflächenausweisung.....	9
2.4.) Erschließung .....	10
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	10
2.4.2.) Ver- und Entsorgung .....	10
2.5.) Flächenbilanz .....	11
<b>3.) Auswirkungen</b> .....	<b>11</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	11
3.2.) Allgemeines.....	12

....

## 1.) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1.) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Lietzow auf der östlichen Seite der Boddenstraße (B96) im Bereich des bestehenden Strandhotels. Das Plangebiet wird im Westen durch die B96, im Norden, Osten und Süden (teilweise) durch die Ortslage begrenzt. Das Plangebiet ist insbesondere im nördlichen Bereich bebaut. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17/3, 17/14 (teilw.), 40 (teilw.), 42, 43, 50, 40, 41/1, 41/2, 44, 45, 46, 49 und 51/1 der Flur 1, Gemarkung Lietzower Fähre mit insg. gut 0,3 ha.



Abbildung 1: Ausschnitt der Ortslage Lietzow mit Planungsumgriff in Gelb -unmaßstäblich; Quelle der Plangrundlage: [www. geodienste.lk-vr.de/](http://www.geodienste.lk-vr.de/)

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden und Osten die bestehende Ortslage,
- im Westen die B96 und
- im Süden Grünflächen.

### 1.2.) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Mit der Planung soll in der Ortslage Lietzow die Errichtung eines Aparthotels mit zentraler Vermietung mit ca. 174 Betten und ergänzenden touristischen Einrichtungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Gemeinschaftseinrichtungen sollen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung folgende öffentliche Belange und Ziele:

- Entwicklung des Ortsbildes an prominenter Lage in der Gemeinde,
- Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur als Bestandteil der lokalen Wirtschaft,
- Beseitigung eines seit Jahren leerstehenden Gebäudebestandes,
- Schaffung von Arbeitsplätzen und

- eine bessere Ausnutzung der bestehenden örtlichen Infrastruktur bei gleichzeitiger nicht Inanspruchnahme von Flächen in noch nicht erschlossenen Bereichen des Gemeindegebiets (schonender Umgang mit Grund und Boden).

Neben den öffentlichen Belangen sind die privaten Belange bei der Planung angemessen zu berücksichtigen. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### **1.3.) Rechtsgrundlagen**

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### **1.4.) Verfahren**

Die Flächennutzungsplanänderung soll in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht parallel zur Entwicklung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden.

Zwar legt das Plangebiet teilweise angrenzend an eine bestehende Ortslage, jedoch ist im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit anschließender Anpassung im Wege der Berichtigung nicht möglich, da Teilbereiche im Süden des Plangebiets in den unbeplanten Außenraum nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) hineinragen.

### **1.5.) Plangrundlage**

Die Planzeichnung beruht zum einen auf einem digitalisierten Ausschnitt aus dem rechtswirksamen analog vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow (Quelle: [geodienste.lk-vr.de/](http://geodienste.lk-vr.de/)). Der digitalisierte Ausschnitt des analogen FNP weist keine parzellenscharfe Darstellung aus. Der Änderungsbereich liegt jedoch als Vermessung für die verbindliche Bauleitplanung vor. Dieser wurde an der entsprechenden Stelle des FNP-Ausschnitts maßstabsgetreu eingefügt.

### **1.6.) Zusammenhang mit bisherigen Planungen**

#### **1.6.1.) Erfordernisse der Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsraum und ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Westlich begrenzt die B96, die als Bestandteil des großräumigen Straßennetzes gekennzeichnet ist, das Plangebiet, jenseits schließen Flächen als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und der Jasmunder Bodden an.

Ebenfalls westlich vorgelagert zum Plangrundstück besteht der Anschluss an das regional bedeutende Radroutennetz, das Nordrügen mit Zentralrügen verbindet.

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

Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (4. 4.1 Abs.6,7) RREP).

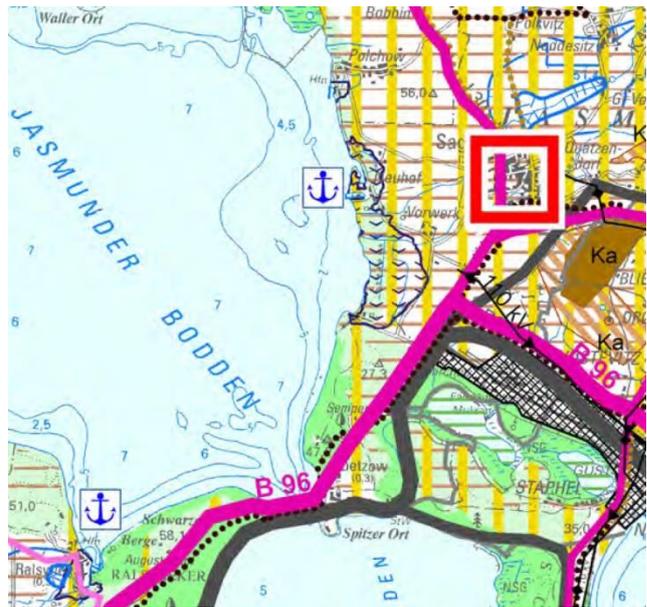


Abbildung 2: Karte RREP, Ausschnitt ohne Maßstab, Quelle: RREP 2010

### 1.6.2.) Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lietzow als Wohnbaufläche dargestellt; die ursprünglich beabsichtigte großflächige Ausweisung als Mischgebiet wurde von der Genehmigung versagt.

Nach Darstellung lag das Plangebiet zum Zeitpunkt der Genehmigung des FNP in einem Wasserschutzgebiet. Die Schutzgebietsausweisung besteht heute jedoch nicht mehr.

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche könnten aus der Fläche unterschiedliche Wohngebietstypen entsprechend dem Katalog der Baunutzungsverordnung abgeleitet werden. (§§ 3, 4, 4a BauNVO).

Mit einer Hotelanlage mit ca.170 Betten wird jedoch davon ausgegangen, dass das Vorhaben eine Einstufung als Beherbergungsgewerbe entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO bzw. § 4a Abs.2 Nr. 2 BauNVO nicht rechtfertigt, da auf Grund einer deutlich steigenden Frequentierung im Zufahrtbereich die wohngebietstypische Geräuschkulisse überschritten werden dürfte. Auch wenn mit der Anlage weitere Nutzungen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden (Bistro, Pool), so ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen auf Grund ihrer geringen Flächenanteile selbst wenig zusätzlichen außerörtlichen Verkehr anziehen werden. So wird allein der aus der Hauptnutzung heraus neu entstehende Verkehr keine Ausweisung



Abbildung 3: Flächennutzungsplan Lietzow, Ausschnitt ohne Maßstab

als Allgemeines Wohngebiet rechtfertigen. Der Flächennutzungsplan ist insofern im Parallelverfahren zu ändern. Es ist beabsichtigt eine Sondergebietsausweisung *SO Hotel* (§11 BauNVO) für das Plangebiet anstelle einer Wohnbaufläche darzustellen.

### 1.7.) Bestandsaufnahme

#### 1.7.1.) Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Als Bestandteil der Ortslage ist das Plangebiet anthropogen geprägt. Eine bauliche Nutzung im nördlichen Bereich an der Dorfstraße ist bereits auf historischen Karten um 1900 erkennbar. Das Eckgebäude wurde zunächst als Kurhotel (Hotel Strandeck) und nach dem Krieg als Wohnunterkunft genutzt. Seit geraumer Zeit steht das Gebäude leer.

Das ebenfalls im Plangebiet stehende Gebäude wird als Wohngebäude genutzt.

Die südlich anschließenden mit kleineren Schuppen bestandene ehemalige Parkanlage wird teilweise gärtnerisch genutzt.



Abbildung 3: Historische Zeichnung um 1900, Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/)

#### 1.7.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt in der Nähe zum Großen Jasmunder Boddens, die Ortslage grundsätzlich in einer dichten Schutzgebietskulisse.

##### Schutzgebiete nach internationalem Recht

Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1446-302 *Nordrügensche Boddenlandschaft* liegt westlich des Plangebiets. Das Gebiet umfasst am Standort im Wesentlichen die Wasserfläche des Großen Jasmunder Boddens.

Das Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 *Binnenbodden von Rügen* umschließt die Ortslage einschließlich der B96.

Das Plangebiet ist frei von jeglicher Schutzgebietsausweisung.

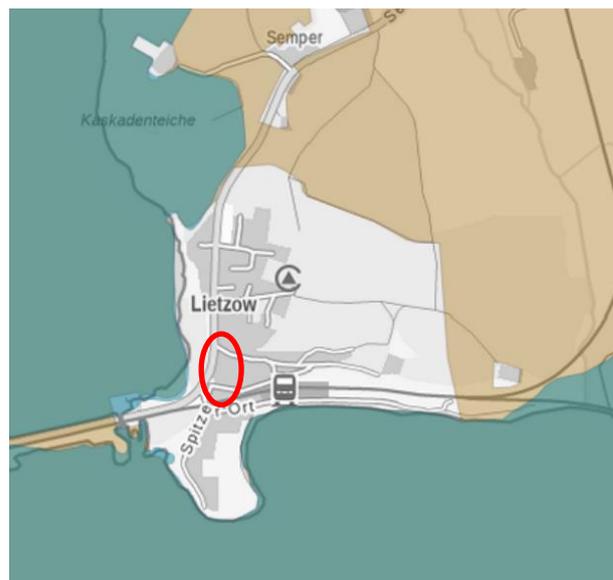


Abbildung 4: GGB (blau) VSG (braun), Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/)

### Schutzgebiete nach nationalem Recht

Die Ortslage ist umgeben vom LSG (Landschaftsschutzgebiet) L 81 „Ostrügen“ (gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 04.02.1966). Das Plangebiet ist frei von Schutzgebietsausweisungen.



Abbildung 5: LSG (grün), Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/)

### Sonstiges Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V). An Küstengewässern ist ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen des fließenden öffentlichen Verkehrs und bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.



Abbildung 6: Küsten- und Gewässerschutzstreifen (blau) nach § 29 NatSchAG M-V, Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/)

### Biotope

Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar am Bodden. Zwischen dem Plangebiet und dem Küstenabschnitt liegt die B96 mit einem nach Norden ansteigendem Verlauf von ca. 3,4m bis ca.4,9m jeweils NHN.

Westlich der B 96 liegt das Küstenbiotop RUE07760 mit der Bezeichnung *Offenwasser Bodden/Boddengewässer* und einer Gesamtfläche von 8742.8053 ha. Das Plangebiet ist von der Biotopausweisung nicht betroffen.

### Geotope

Geotope sind von der Planung nicht betroffen.



Abbildung 7: Küstenbiotope (gelb), Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/)

### 1.7.3.) Hochwasserschutz

Für den Küstenabschnitt des Boddens am Standort wird das Bemessungshochwasser (BHW) gemäß dem derzeit geltenden Regelwerk (Regelwerk Küstenschutz M-V, 2-5/2012 Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand) mit 2,1 m NHN bzw. 1,95 m HN (ohne Berücksichtigung des Wellenaufbaus) angegeben. Für den Küstenabschnitt des Großen Jasmunder Boddens wurden für den Fall eines extremen Hochwasserereignisses Wellenhöhen von ca. 0,60 m ermittelt. Teilbereiche des Plangebietes sind bei Eintritt des BHW überflutungsgefährdet.

Zwar befindet sich die die B96 mit einer ausreichenden Höhenlage zwischen Bebauung und Küste, infolge möglicher Seegangbelastungen ist aber eine hochwasserbedingte Beeinflussung der ufernahen Bereiche möglich. Das Plangebiet hat eine Höhenlage zwischen ca. 1,1m und ca.2,3m NHN. Dabei besteht insbesondere im Norden die höhere Geländehöhe.

Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der jeweilige Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden, die bei Sturmflut auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

### 1.7.4.) Verkehr

Das Grundstück liegt an der stark befahrenen B96 bzw. E251 und ist entsprechenden Emissionen ausgesetzt. Laut Verkehrsmengenkarte MV wurden für den Streckenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV 9933 KFZ und DTV 566 Schwerlast gemessen. Vor Ort beträgt die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h.

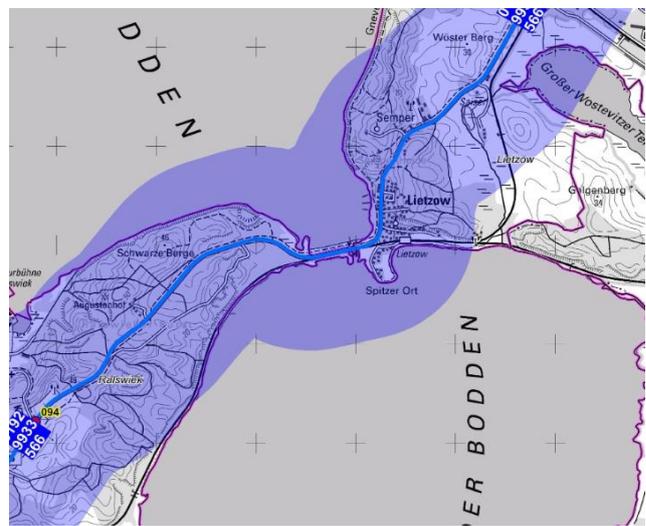


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte MV, Ausdruck v. Januar 2023, Quelle: [www.geoportal-mv.de/](http://www.geoportal-mv.de/)

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Städtebau

Die Situation am Kleinen und Großen Jasmunder Bodden sowie die Lage zwischen Bergen a.R. / Ralswiek im Westen sowie der Stadt Sassnitz / dem Ostseebad Binz / Prora im Osten der Insel stellen einen touristisch interessanten und strategisch guten Hotelstandort mit Alleinstellungscharakter dar.

Aktuell ist die räumliche Situation vor Ort unbefriedigend, da das ehemalige Hotel *Stranddeck* in prominenter Lage seit Jahren verlassen und unbewohnt ist. Die Planung bereitet die bauliche Entwicklung und die Gestaltung des südlichen Ortseingangs der Gemeinde Lietzow vor. Unmittelbar östlich neben der Dorfstraße ist durch den Bau der Durchgangsstraße ein Geländeversprung entstanden, mit dem die Rückseiten der Bestandsgebäude in der Dorfstraße offen einsehbar sind. Mit dem Entwurf kann die Straßenseite räumlich geschlossen werden. Gleichzeitig erhält die Ortslage einen baulichen Auftakt und die Bestandsbebauung eine abgeschirmte beruhigte Rückseite.

### 2.2.) Nutzungskonzept

Beabsichtigt ist die Ansiedlung einer anspruchsvollen Aparthotelanlage, die in der Ortslage über eine entsprechende Alleinstellung verfügen und damit der weiteren Entwicklung Lietzows neue Impulse verleihen wird. Mit den geplanten 87 Apartments soll die touristische Infrastruktur in Lietzow ergänzt werden. Die Betreiber beabsichtigen sich im wesentlichen auf die Beherbergung von Familien mit Kindern, aufgrund der vorhandenen Verkehrslage insbesondere auch für Durch- und Kurzreisende sowie in den Frühjahrs- und Herbstmonaten auch auf Angler als Zielgruppen zu konzentrieren. Eine ganzjährige Nutzung wird, wie in Aparthotels üblich, in den Grundbüchern festgeschrieben und gibt sowohl den Betreibern die nötige Planungssicherheit für einen ganzjährigen Hotelbetrieb wie auch der Gemeinde die Sicherheit einer ganzjährigen Nutzung ohne den unerwünschten Rolladeneffekt.

Geplant sind ein kombiniertes Rezeptions- und Bistrokonzert, sowie ein Rooftop-Pool nebst Café auf dem Dach. Die gesamte Dachterrasse soll für Sitz- und Liegemöglichkeiten genutzt werden, um insbesondere am Abend den einzigartigen Sonnenuntergang über dem Großen Jasmunder Bodden genießen zu können.

Vorgesehen ist eine Hotelanlage als Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit den diesem Betrieb zugeordneten Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Räume für touristische Dienstleistungen, Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens sowie Anlagen für die sportliche Betätigung wie Fitnessraum oder Pool. Ergänzt werden die eigentlichen touristischen Nutzungen durch Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für das betriebserforderliche Personal sowie durch die erforderlichen Nebenanlagen.

### 2.3.) Bauflächenausweisung

Das Plangebiet soll als Sondergebiet SO *Hotelanlage* ausgewiesen werden. Für sonstige Sondergebiete sind regelmäßig die Zweckbestimmung und die zugelassenen Arten der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs.2 BauNVO).

Allen touristischen Beherbergungsnutzungen ist gemein, dass sie einem ständig wechselnden Personenkreis dienen. Die Unterkünfte werden gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt. Das Sondergebiet „Hotel“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotelbetriebs.

Neben der Beherbergungsstätte als Hotels sind alle Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen wie z.B. Schwimmbad, Sauna, Stellplätze, Wohnungen für das leitende und betreuende Personal oder gastronomische Einrichtungen. Als ergänzende Nutzungen werden berücksichtigt:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden,

- Räume für touristische Dienstleistungen (z.B. Friseursalons),
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebs-erforderliche Personal.

Mit zentralem Empfang und Aufenthaltsbereichen, gastronomischer Versorgung sowie allgemeinem Dienstleistungsangeboten (Wellness, Sport) entspricht die Gesamtanlage einem Hotel als Beherbergungsbetrieb.

Regelmäßig sind auch in sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie nach § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

## **2.4.) Erschließung**

### **2.4.1.) Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Lietzow. Eine Zufahrt auf das Gelände ist nur von Norden über die Dorfstraße möglich. Zwar steht das Gebäude straßenbegleitend zur Boddenstraße, jedoch lassen der Höhenversprung gegenüber der B96 sowie die starke Verkehrsbewegungen auf der Bundesstraße eine Zufahrt von dieser Seite aus auf das Plangebiet als unpraktikabel erscheinen.

Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage mit 49 Einstellplätzen vorgesehen. Fußläufig ist die Anlage sowohl von der Boddenstraße wie auch der Dorfstraße erreichbar.

### **2.4.2.) Ver- und Entsorgung**

Mit Trinkwasser ist das Plangebiet gegenwärtig über die öffentliche Versorgungseinrichtung erschlossen.

Die Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m<sup>3</sup> /h für das Plangebiet ist über öffentliche Anlagen sichergestellt.

Im Plangebiet besteht ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung. Dieser muss gegebenenfalls vorhabenspezifisch angepasst werden.

Grundsätzlich soll Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen des örtlichen Versorgungsunternehmens.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweils aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern." Zu § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden." Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls

bestimmen."

### 2.5.) Flächenbilanz

Insgesamt sieht die Planung eine Versiegelung von 1.630 qm vor, was einem Maß der baulichen Nutzung von GRZ ca. 0,62 entspricht. Unter der Berücksichtigung der unter § 19 Abs.4 BauNVO genannten Nutzungen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wäre eine Überbauung 2.445qm möglich. Jedoch unter Beachtung der Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO) liegt die zulässige Versiegelung bei 2.445 qm. Damit ergibt sich auf Grund einer bestehenden Versiegelung von 447 qm durch das Bestandsgebäude und verschiedenen Schuppen eine zusätzliche Versiegelung von 1.661 qm.

Nutzung	Bestand	Planung	Veränderung
Wohnbaufläche	0,26 ha	---	- 0,26 ha
Sondergebiet SO Hotel		0,26 ha	+ 0,26 ha
Gesamtgebiet	0,26 ha		+ / - 0 ha

\* zzgl. der unter § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO genannten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze von 0,8

## 3.) Auswirkungen

### 3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Im Rahmen der Planung ist bei der Abwägung neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen:

- die Belange der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, angesichts der historischen Nutzung als Kurhotel und dann brachgefallenen Orteinfahrt, dient die Planung auch der Herstellung eines repräsentativen Ortseingangs,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen sowie die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze. Dabei ist davon auszugehen, dass die Hotelanlage zusätzlich Arbeitsplätze schaffen wird.
- die Belange von Natur- und Umweltschutz. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele der Natura 2000-Gebiete und angrenzender weiterer Schutzgebiete wird angesichts der Lage nachgewiesen,
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Luft, Klima und insbesondere Wasser und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Plangebiet ist eine anthropogen vor-genutzte Siedlungsfläche. Derzeit ist das Plangebiet im nördlichen Bereich baulich genutzt bzw. besteht auch Leerstand. Der südliche Teil ist eine ehemalige Parkanlage des Kurhotels und wird teilweise als Garten genutzt.

### **3.2.) Allgemeines**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden entsprechend erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad ergänzt.

Gemeinde Lietzow, März 2023