

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
vorhabebezogener Bebauungsplan

Nr.7 „Strandhotel“

Vorentwurfsfassung
(§ 3 Abs.1 / § 4 Abs.1 BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Strandhotel“, Gemeinde Lietzow

Begründung

Inhalt

1.) Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1.) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.2.) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	3
1.3.) Rechtsgrundlagen	3
1.4.) Vorhabenträger	3
1.5.) Verfahren	3
1.6.) Plangrundlage	4
1.7.) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	4
1.7.1.) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.7.2.) Flächennutzungsplan	5
1.8.) Bestandsaufnahme	6
1.8.1.) Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes	6
1.8.2.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	6
1.8.3.) Hochwasserschutz	8
1.8.4.) Verkehr	8
2.) Städtebauliche Planung	9
2.1.) Städtebau	9
2.2.) Architektur	10
2.3.) Nutzungskonzept	11
2.4.) Erschließung	13
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	13
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	13
2.5.) Flächenbilanz	13
3.) Auswirkungen	14
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	14
3.2.) Allgemeines	14

....

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.

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 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.) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist Hotel Arkona Dr. Hutter e.K., Strandpromenade 59/62, 18609 Ostseebad Binz. Der Vorhabenträger hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt und die Übernahme der durch die Planung entstehenden Kosten zugesichert. Vor Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem nähere Regelungen zur Umsetzung der Planung zu treffen sind (Durchführungsverpflichtung mit Fristen, ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich, etc.). Zu der Hotelgruppe gehören vier Häuser auf der Insel Rügen. Alle vier sind Strandhotels, die direkt an der Ostseeküste erbaut worden sind.

1.5.) Verfahren

Das Verfahren soll in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt werden.

Zwar ist das Grundstück Bestandteil der Ortslage und liegt an der Ortsdurchfahrt zwischen den OD-Steinen, jedoch ist das Plangebiet nicht in einem Bereich, der als Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. Baulücke zu bewerten ist. Eine Baulücke - und damit ein Innenbereich i. S. d. § 34 Abs.1 BauGB – würde vorliegen, wenn das Baugrundstück noch durch die Umgebungsbebauung (vor-) geprägt würde. Dazu müsste die Umgebungsbebauung das Grundstück in einer Weise prägen, dass eine Bauleitplanung nicht erforderlich ist, weil die bereits vorhandene Bebauung die prägenden

Grenzen selbst setzt. An das Plangebiet grenzt lediglich im Norden eine nach § 34 BauGB beurteilbare Bebauung und im Osten und Norden bestehen die Grünflächen von Hauptnutzungen (Dorfstraße Nr. 16 und Am Bahnhof Nr.13). Ein baulicher Zusammenhang des Plangebiets mit der umgebenden Bebauung ist insofern nicht erkennbar, zumal im Westen lediglich die auf der Höhe des Plangebiets bebauungsfreie Ortsdurchfahrt liegt.

Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der Bebauung auch nicht in die ohnehin gering vorhandene Umgebungsbebauung ein, sodass in einem öffentlichen Planverfahren (Bebauungsplan) Baurecht herzustellen ist. Darüber hinaus wird der Standort von Westen herkommend an der Ortsdurchfahrt als erste Bebauung der Ortslage wahrgenommen werden, sodass die prominente Lage die Gemeinde veranlasst, die Bebauung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan abzusichern. Auf diese Weise hat die Gemeinde einen größeren Einfluss auf die Gestaltung des Ortseingangs, als dies bei einer Angebotsplanung der Fall sein würde.

Um zu klären, ob mit der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, ist für das Plangebiet ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen.

1.6.) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Aufnahme des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Holger Krawutschke mit Stand Juli 2017. Die Plangrundlage wurde 2023 aktualisiert und auf das Höhensystem NHN umgestellt.

1.7.) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.7.1.) 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 bedeutsame 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).

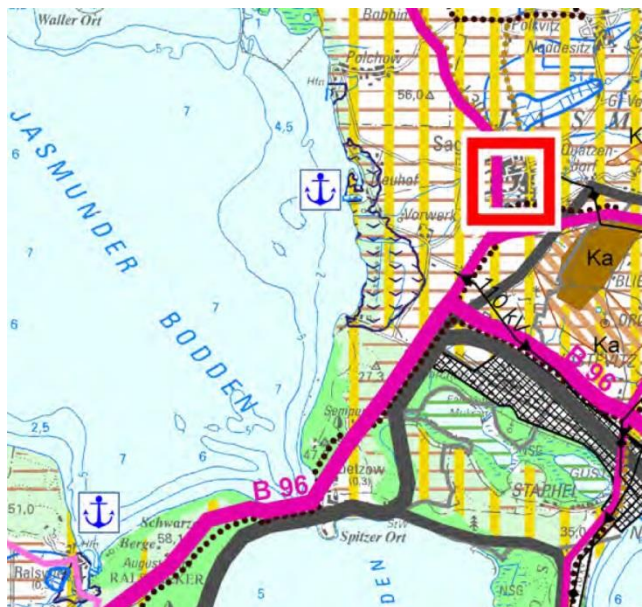


Abbildung 1: Karte RREP, Ausschnitt ohne Ma0stab

1.7.2.) 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 Zufahrtsbereich 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 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.

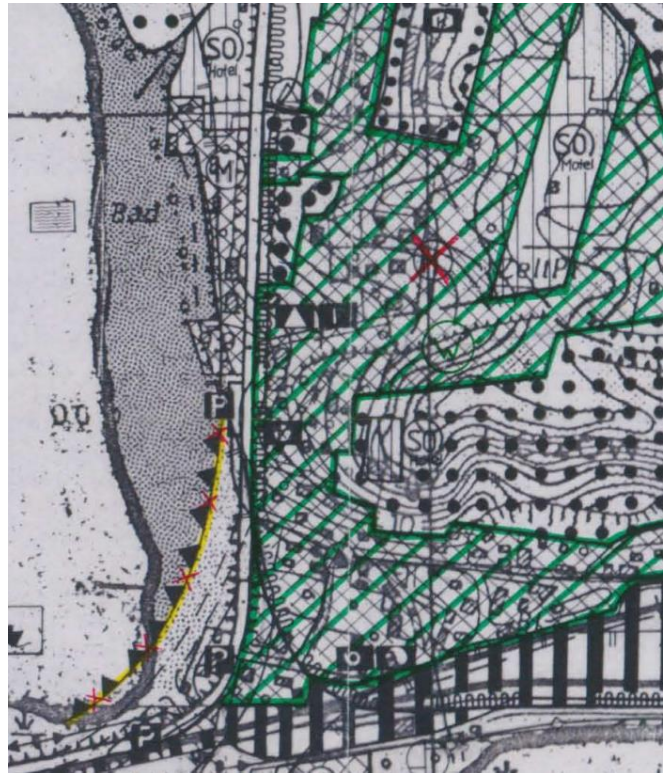


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Lietzow, Ausschnitt ohne Maßstab

1.8.) Bestandsaufnahme

1.8.1.) 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/

1.8.2.) 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 Binnenboddens von Rügen umschließt die Ortslage einschließlich der B96.

Das Plangebiet ist frei von jeglicher Schutzgebietsausweisung.

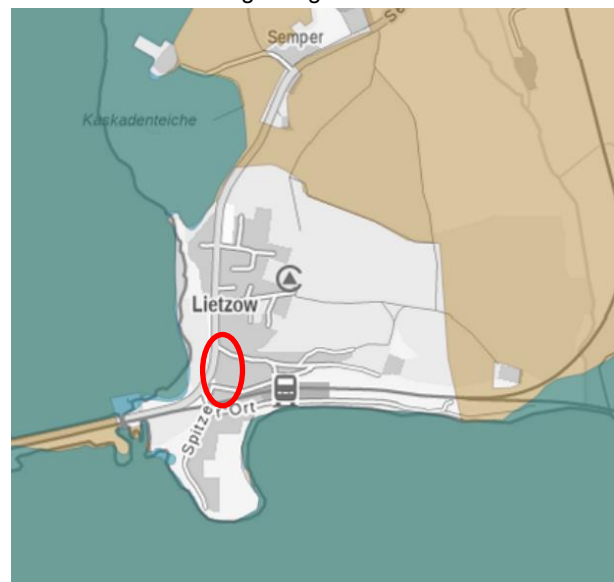


Abbildung 4: GGB (blau) VSG (braun), Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/

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.

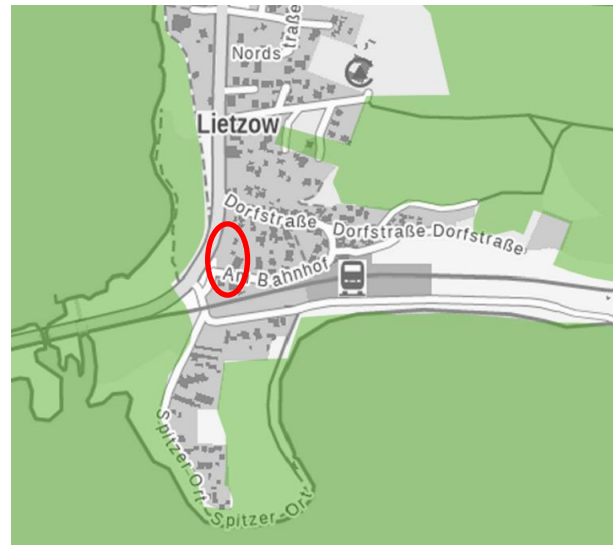


Abbildung 5: LSG (grün), Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/

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/

Biotope

Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar am Boddensee. 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 Boddensee/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/

1.8.3.) Hochwasserschutz

Für den Küstenabschnitt des Boddensees 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 Boddensees 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 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.

1.8.4.) 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.

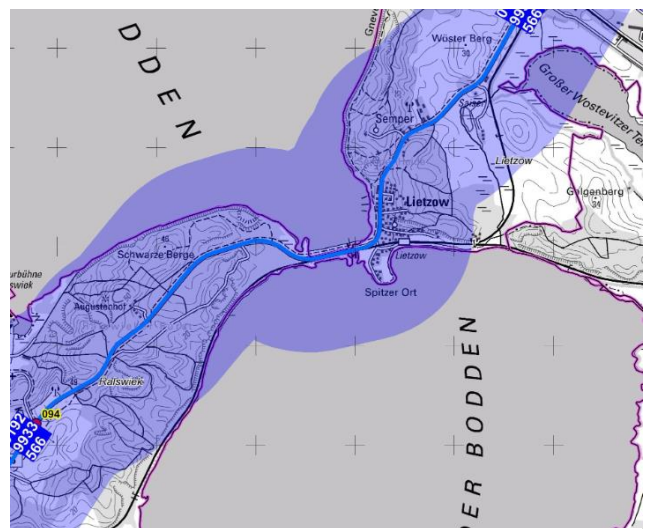


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte MV, Ausdr. v. Januar 2023, Quelle: www.geoportal-mv.de/

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebau



Abbildung 9: Ansicht auf die Westfassade, Stand 2020

Die Situation am Kleinen und Großen Jasmunder Bodden sowie die Lage zwischen Bergen a.R. / Ralswiek auf der einen sowie der Stadt Sassnitz / dem Ostseebad Binz / Prora auf der anderen Seite, stellen einen touristisch interessanten und strategisch guten Standort 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

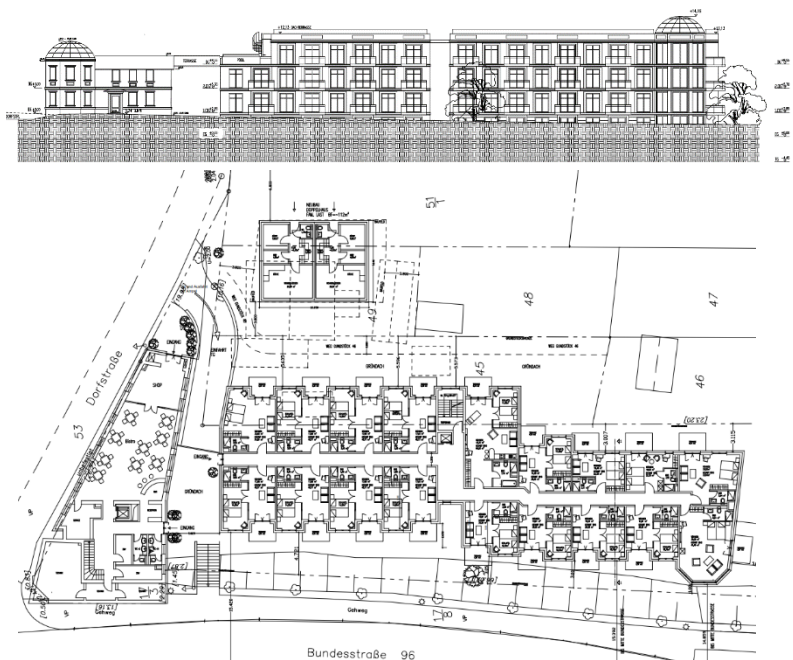


Abbildung 10: Grundriss EG (unten) und Schnitt (oben), Stand 2023

offen einsehbar sind. Mit dem Entwurf kann die Straßenseite räumlich geschlossen werden und erhält die Ortslage einen baulichen Auftakt und die Bestandsbebauung eine abgeschirmte beruhigte Rückseite. Optischer Merkpunkt ist bislang der in einiger Entfernung stehende Turm des «Schlösschen Lichtenstein».

2.2.) Architektur



Abbildung 11: Ansicht auf die Westfassade von Norden kommend, Stand 2020

Im Hinblick auf die Sichtachse des Schlosses, sofern man aus Richtung Bergen auf Rügen kommend in die Ortschaft Lietzow hineinfährt und insbesondere im Gegensatz zum markanten Gebäudekomplex mit den prägenden Glasfronten in Richtung Ortsausfahrt Sassnitz soll die Architektur eine moderne und zugleich inseltypische Form der Bäderarchitektur abbilden und sich gleichermaßen in den Ort einfügen. Die Konzeption sieht eine Sanierung und Ergänzung des ehemaligen Strandcafés (früher sogar Kurhotel mit Parkanlage) und die Entwicklung eines in der Ausstattung hochwertigen und von der Ansicht her ansprechenden Hotels vor.



Abbildung 12: Ansicht auf die Westfassade an der Schnittstelle mit Roofpool zwischen Bestandsbebauung (rechts) und Ergänzungsbau, Stand 2020

2.3.) Nutzungskonzept

Beabsichtigt ist die Ansiedlung einer anspruchsvollen Hotelanlage, 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 Bistrokonzzept, 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.

Die Art der Nutzung wird entsprechend dem Nutzungskonzept vorhabenspezifisch festgesetzt. Zugelassen wird eine Hotelanlage als Betrieb des Beherbergungsgewerbes sowie

- die 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.
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebs erforderliche Personal.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Auf Grund der Notwendigkeit einer ökonomischen Betriebsgröße, die eine dauerhafte Nutzung erwarten lässt, ist von einer maximalen Bebauung des Grundstücks auszugehen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der funktionalen und ökonomischen Notwendigkeit.

Überbaubare Grundstücksfläche

Zugelassen werden 1.500 qm Grundfläche, was nicht vollständig der ausgewiesenen Baufenstergröße entspricht. Inklusive der durch Nebenanlagen und Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten versiegelten Fläche ergibt sich eine Versiegelung des Baugebiets von ca. 71%.

Anlagen, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird, können bei der Anrechnung unberücksichtigt bleiben, wenn sie mit einer im Mittel mindestens 40 cm durchwurzelbarer Vegetationstragschicht überdeckt und begrünt werden. Diese Maßnahme dient der Zwischenpufferung des Regenwassers und gewährleistet gleichzeitig die Errichtung der notwendigen Stellplätze.

Im Nördlichen Baugebiet setzt die Planung auf dem Umgriff des Bestandsgebäudes auf bzw. ist die Sanierung des Bestandes vorgesehen. Damit überplant die Bebauung mit ca. 13 qm geringfügig Flächen, die auf dem öffentlichen Flurstück 53 (Dorfstraße) liegen. Auch wenn diese Fläche bereits im Bestand überbaut ist, soll im Durchführungsvertrag oder in einem separaten Gestattungsvertrag die Überplanung des

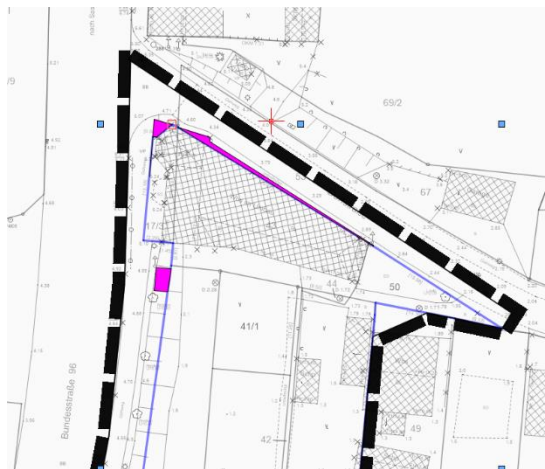


Abbildung 13: Lage der öffentlichen Flächen (Iila), die mit dem Vorhaben beansprucht werden, Stand 2020

gemeindlichen Grundstücks abgesichert werden. Dasselbe gilt für die Errichtung der notwendigen Treppe an der B96, über die der tiefer gelegene Eingangsbereich im Erdgeschoss fußläufig erreicht werden kann. Diese liegt ebenfalls teilweise auf gemeindliches Grundstück.

Höhe der baulichen Anlage

Mit der angestrebten Zimmerzahl und den ergänzenden Angeboten ist eine viergeschossige Bebauung zu erwarten. Dabei setzt die Erdgeschossregion unterhalb des Straßenniveaus im Souterrain an. Ergänzend wird die maximale Höhe der Bebauung in Bezug auf NHN festgesetzt, um den oberen Abschluss der östlich liegende Waldkulisse und somit die landschaftliche Einbindung der Ortslage und auch des SchLOSSchens weiterhin zu gewährleisten.

Bauweise

Die Ausweisung einer Bauweise setzt eine zulässige maximale Gebäudelänge von 82m fest. Eine sonst reguläre mögliche *offene* Bebauung beschränkt die maximale Gebäudelänge auf 50m, was angesichts des Raumprogramms eine Bebauung in zwei Gebäuden oder alternativ eine höhere Bebauung erfordert. Letzteres wird als nicht verträglich mit dem Ortsbild gewertet und bei einer Aufteilung in zwei Gebäude sind Abstandsflächen einzuhalten, die angesichts der zur Verfügung stehenden Grundstückfläche nicht zielführend ist.

Abstandsflächen

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommerns (LBauO MV) legt Regelungen zu Abstandsflächen fest. Danach hat die Tiefe der Abstandsflächen allgemein 0,4, mindestens 3m der Wandhöhe zu betragen (§ 6 LBauO MV). Gebietsspezifisch sieht das Landesrecht Abweichungen vom Regelfall vor. So können z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten die Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe betragen. Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. Auch vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Allerdings können städtebaulichen Satzungen geringere Abstandsflächen vorsehen (§ 6 LBauO MV).

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen vom landesspezifischen Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) 2a BauGB) festgesetzt werden. Für die bestehende und zu sanierende Eckbebauung Dorfstraße/Boddenstraße soll für den Abschnitt in der Dorfstraße mit dem erhöhten Gebäudeteil auf der Ecke auf der Basis des Bundesrechts punktuell die Zulässigkeit einer Abstandsfläche von 0,3 der Wandhöhe festgesetzt werden. Diese Regelung gilt nur für diese besagte eine geringe Teilfläche des Bebauungsplans. Bereits im Bestand unterschreitet das Gebäude die Abstandsfläche bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße), sodass mit der verminderten Abstandsfläche auch der sanierte Bestand die rechtlichen Vorgaben einhält.

Die von der verminderten Abstandsfläche betroffenen Gebäudeteile und Wohnungen werden von drei Seiten belichtet und belüftet. Mit der verminderten Abstandsfläche geht auch keine Einschränkung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der benachbarten nördlichen und östlichen Bebauung einher.

Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen aus Erhaltungsgeboten für die bestehenden Gehölze entlang der Bundesstraße. Im Zusammenhang eventuell abgängige Bäume sind im Umfeld zu ersetzen. Zusätzlich wird neben der 40cm starken Vegetationsfläche auf der Tiefgarage (s.o.) zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass Erschließungsflächen im Baugebiet wasserdurchlässig zu befestigen sind.

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 m³ /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	Größe	Anteil	Versiegelung	Zulässige Grundfläche*	Bestehende Versiegelung	zusätzliche Versiegelung
Baugrundstück	2.635 qm	81 %	1.630 qm	<u>2.108 qm</u> (2.445 qm)	447 qm	+ 1.661 qm
Verkehrsflächen: Öffentliche Verkehrsfläche	624 qm	19 %	624 qm		624 qm	+/- 0 qm
Gesamtgebiet	3.259 qm		2.253 qm			+ 1.661 qm

* 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 vorgenutzte 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