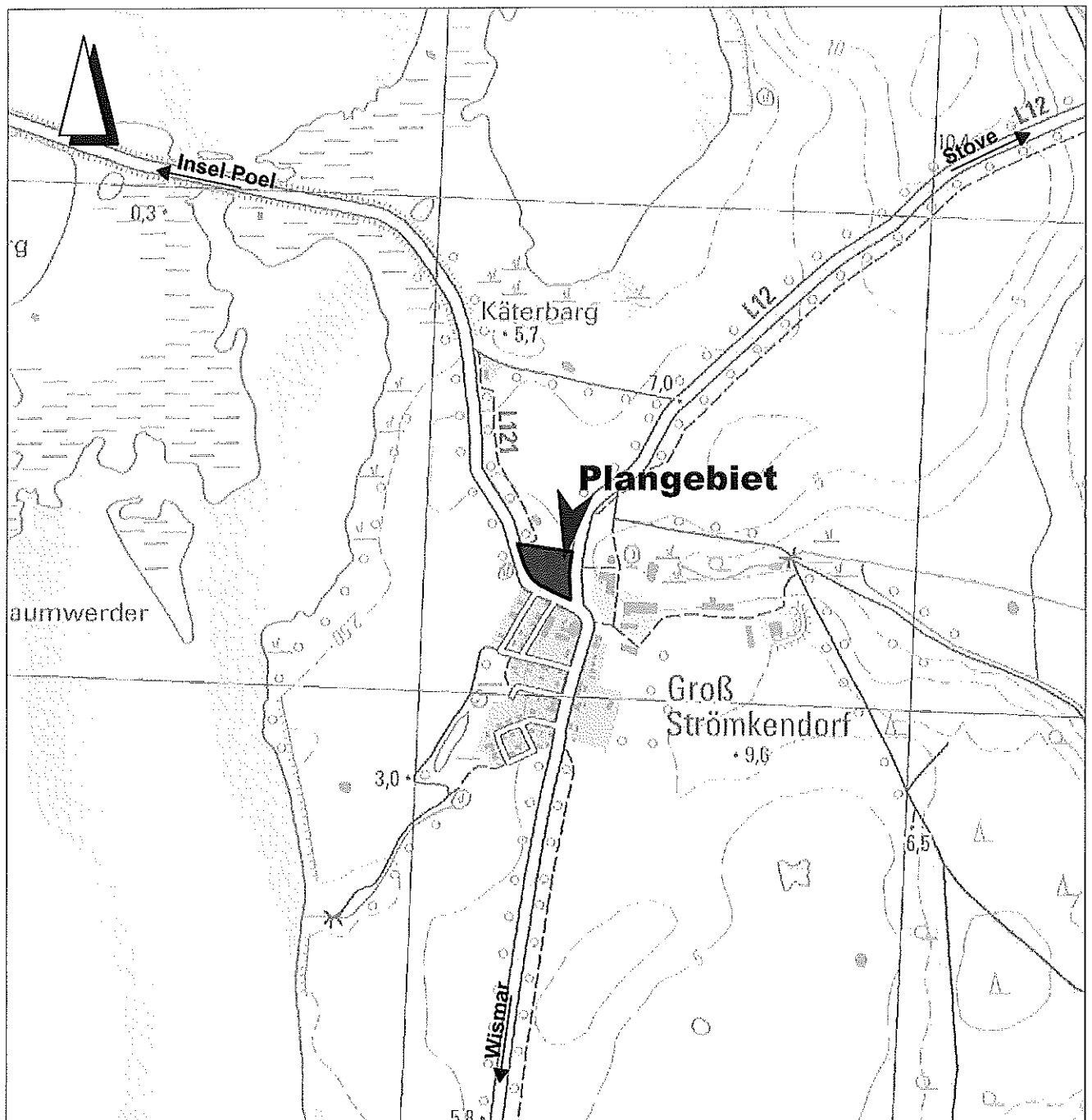




Gemeinde Blowatz

Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Sondergebiet Hotel Schäferreck" in Groß Strömkendorf

im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
7. Altlasten- und Abfallwirtschaft
8. Bodendenkmale
9. Naturschutz und Landschaftspflege
10. Hochwasserschutz
11. Immissionsschutz

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Das Hotel und Restaurant Schäfereck befindet sich im Ortsteil Groß Strömkendorf der Gemeinde Blowatz, in der Straßengabelung der Landesstraßen L 121 und der L12. Seine Nähe zur Ostsee, zur Hansestadt Wismar, zur Ostseeinsel Poel und nach Norden zum Salzhaff, ist eine ideale Voraussetzung für den Fremdenverkehr in dieser Region.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Hotelanlage wurden durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für das Sondergebiet Hotel „Schäfereck“ im Jahr 1993 geschaffen. Der 1. Änderung der Satzung liegt ein Antrag des neuen Vorhabenträgers Herrn Jürgen Lentz der Phönix-Hotelbetriebe zu Grunde. Die Gemeinde hat dem Vorhabenträgerwechsel zugestimmt und sichert die Realisierung des Vorhabens durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem neuen Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger plant das Hotel für seine Gäste vor allem in der Vor- und Nachsaison noch attraktiver zu machen. Voraussetzung hierfür ist eine bauliche Erweiterung der Hotelanlage. In einem behindertengerecht ausgestatteten Neubau werden unter anderem Tagungs- und Konferenzräume sowie ein Wellness- und Saunabereich untergebracht. Durch diese saisonverlängernden Arrangements kann der Tourismus als Wirtschaftszweig in der Region gestärkt werden.

Die Gemeinde plant deshalb mit der 1. Änderung des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Sondergebiet Hotel Schäfereck“ die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der vorhandenen Anlage zu schaffen.

Sie hat außerdem beschlossen, für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies auch, da gemäß §13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Für den Neubau wird eine Baulandreservefläche auf dem Hotelgrundstück in Richtung der bebauten Ortslage in Anspruch genommen. Die Erweiterung der vorhandenen Hotelanlage Schäfereck stellt somit eine Nachverdichtung des Standortes in der Ortsrandlage von Groß Strömkendorf dar. Die Planung dient somit der Innenentwicklung von Groß Strömkendorf.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

Mit den im Vorhaben- und Erschließungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blowatz wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht geändert. Die vorliegende Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenzen)	2.881 m ²	35,65 %
2.	Stellplätze und Zufahrten,	2.868 m ²	35,50 %
3.	Grün- und Gehölzflächen	2.331 m ²	28,85 %
Gesamtfläche des Plangebietes		8.080 m ²	100,00 %

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S 323)

Kartengrundlage ist Vermessung und Luftbilder aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Blowatz
	Gemarkung	Groß Strömkendorf
	Flur	1
Plangeltungsbereich:	Flurstücke	83/1 und 83/6

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.080 m².

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden	durch Grün- und landwirtschaftliche Nutzfläche,
im Osten	durch die Straße nach Blowatz „Am Schäfereck“ – L12
im Westen und Süden	durch die Straße zur Insel Poel – L 121.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung. Dabei ist die Lage des bestehenden Gebäudes sowie die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude für Hotel, Gastronomie, Aufenthaltsräume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt dienen.
- Tagungs- und Kongressräume
- Wellness- und Saunabereich
- drei Betreiberwohnungen
- Außengastronomie, Biergarten
- Spielflächen
- Stellplätze inklusive Zufahrten

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Innerhalb des Baufensters werden zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen ausgewiesen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, den Charakter der bestehenden Bebauung im Bereich 1 zu erhalten aber für die geplante Bebauung im Bereich 2 eine moderne architektonische Gestaltung unter Berücksichtigung der vorhandenen Proportionen zuzulassen. Festgesetzt werden in den einzelnen Bereichen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die First- bzw. die Gebäudehöhen, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen.

Das zulässige IV. Vollgeschoss im Bereich 2 ist nur als Staffelgeschoss auszubilden. Die maximale Grundfläche des IV. Geschosses darf dabei nur 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Gebäudehöhe gilt die im Plan festgesetzte Höhe von + 5,00 m über HN.

als obere Bezugspunkte:

Firsthöhe: Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches, bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante

Gebäudehöhe Höhe der obersten Dachbegrenzungskante oder die oberste Außenwandkante (Attika) bei Flachdächern.

4.3 Bauweise

Entsprechend der Bestandsbebauung wird im Bereich 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Für den Bereich 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

5. Verkehrliche Erschließung

Die öffentlich rechtliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die beiden bestehenden Zufahrten binden an die Landesstraße L12 an. Über die südliche Zufahrt können die Hotelgäste den Gästeparkplatz und den Hoteleingang erreichen. Die nördliche Zufahrt wird zur Anlieferung und als Feuerwehruzufahrt sowie von den Hotelangestellten genutzt.

Der Stellplatzbedarf wird auf dem eigenen Grundstück gesichert.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasserversorgung

Das Grundstück ist an das Trinkwasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar angeschlossen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Grundstück ist an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes Wismar angeschlossen.

Regenwasserableitung

Das auf dem bebauten Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird gesammelt und über bereits vorhandene Leitungen in eine Vorflut außerhalb des Plangebietes (westlich der Straße nach Poel) abgeleitet.

Elektroenergieversorgung

Das Grundstück ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Im Plangebiet bzw. im angrenzenden öffentlichen Straßenraum befinden sich Leitungs- und Anlagen der E.ON edis. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Gebietes ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entspr. Fläche im öffentl. Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

Gasversorgung

Das Hotel wird zur Zeit über einen Flüssigkeitstank dezentral versorgt. Der Anschluss an die geplante Erdgasversorgungsleitung ist vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird wie folgt sichergestellt:

1. Durch den Bau einer unterirdischen Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 100 m³. In der Zisterne wird ein stetiges Löschwasservolumen von 100 m³ vorgehalten.

2. Im Kurvenbereich der L121, direkt an das Plangebiet angrenzend, stehen zwei Hydranten für die Erstbrandbekämpfung zur Verfügung.
Die vorhandenen Hydranten (Oberflurhydrant Nr. 34/3 und Unterflurhydrant 34/4) haben je eine Leistung von über 48 m³/h.

Als Variante wird die Wiederherstellung des Dorfteiches im Kurvenbereich der Ortsdurchfahrt der L121 zur Nutzung als Löschwasserteich geprüft.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, die von den Baumaßnahmen nicht berührt werden. Die Planung und Bauausführung ist mit der Telekom abzustimmen.

7. Altlasten / Abfallwirtschaft

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen u.ä. angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG) vom 27.08.1986, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.04.1993 verpflichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist.

Bei der Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Verbleibende Schadstoffe dürfen langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung darstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädli. Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entspr. §7 und §28 KrWG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Abfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung und wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen.

8. Bodendenkmale

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet befinden sich gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Bäume. Die zu erhaltenden Bäume sind im Plan gekennzeichnet. Diese Bäume sind vor Beeinträchtigungen, besonders während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

Im Bereich der geplanten neuen Bebauung müssen 6 geschützte Bäume gerodet werden, um Platz für notwendige Feuerwehraufstellflächen zu schaffen. Die zu rodenden Bäume sind ebenfalls im Plan gekennzeichnet.

Als Ersatzpflanzung sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15. Okt. 2007 innerhalb des Plangebietes 10 einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Artenempfehlung:	einheimischer Laubbaum, wie z.B. Eiche, Bergahorn, Hainbuche oder Feldahorn
Stammumfang:	16/18 cm
Qualität:	3 x verpflanzte Ballenware
Gewährleistungspflege:	3 Jahre

10. Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser der Ostsee beträgt 3,20 m über NHN. Die vorhandenen Geländehöhen im Bereich des Baugebietes liegen über 4,00 m (HN76), das entspricht ca. 4,15 m ü NHN. Somit liegt das Baugebiet über dem Bemessungshochwasserstand der Ostsee und außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

11. Immissionsschutz

Zum Schutz gegen Außenlärm werden für das erweiterte Baufeld folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen (LPB III) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von §48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Begründung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Hotel Schäfereck“ in Groß Strömkendorf
der Gemeinde Blowatz
in der Fassung der 1. Änderung

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegel bereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärm- pegel L_a [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $erf R'_{w,res}$ [dB(A)] -	
III	61 – 65	Wohnräume 35	Büroräume 30

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen bzw. eine Nutzungsänderung die Vorlage eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 erforderlich.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern im Lärmpegelbereich III sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung **29.10.2012..**

ausgefertigt am:

.....**20. NOV. 2012**.....



Der Bürgermeister