

Betreff
Gemeindenachbarliche Stellungnahme zur I. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Marlow, "Scan-Haus-Park Marlow" im Verfahren nach § 13 a BauGB

<i>Sachbearbeitendes Amt:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften	<i>Datum</i> 19.09.2016
<i>Sachbearbeitung:</i> Guido Keil	
<i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
---------------------------------------	-----------------------	---------------

Beschluss-Nr. Se/BV/BA-16/044

Die Gemeindevertretung Semlow beschließt:

Dem Entwurf der I. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Marlow wird zugestimmt. Anregungen und Bedenken werden nicht genannt.

Zur Beurteilung liegen Planzeichnung und Begründung vor.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:						
davon anwesend:		Ja-Stimmen:		Nein-Stimmen		Stimmenthaltungen:

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadt Marlow plant, den VB-Plan Nr. 12 „Scan-Haus-Park Marlow“ zu ergänzen. Die jetzige Fläche des ebenerdigen Parkplatzes, nördlich des Brunsdorfer Weges, soll für die Errichtung eines Parkhauses mit Veranstaltungsbereich in den Geltungsbereich des VB-Planes einbezogen und über den Brunsdorfer Weg hinweg mit dem Recknitztal-Hotel baulich verbunden werden.

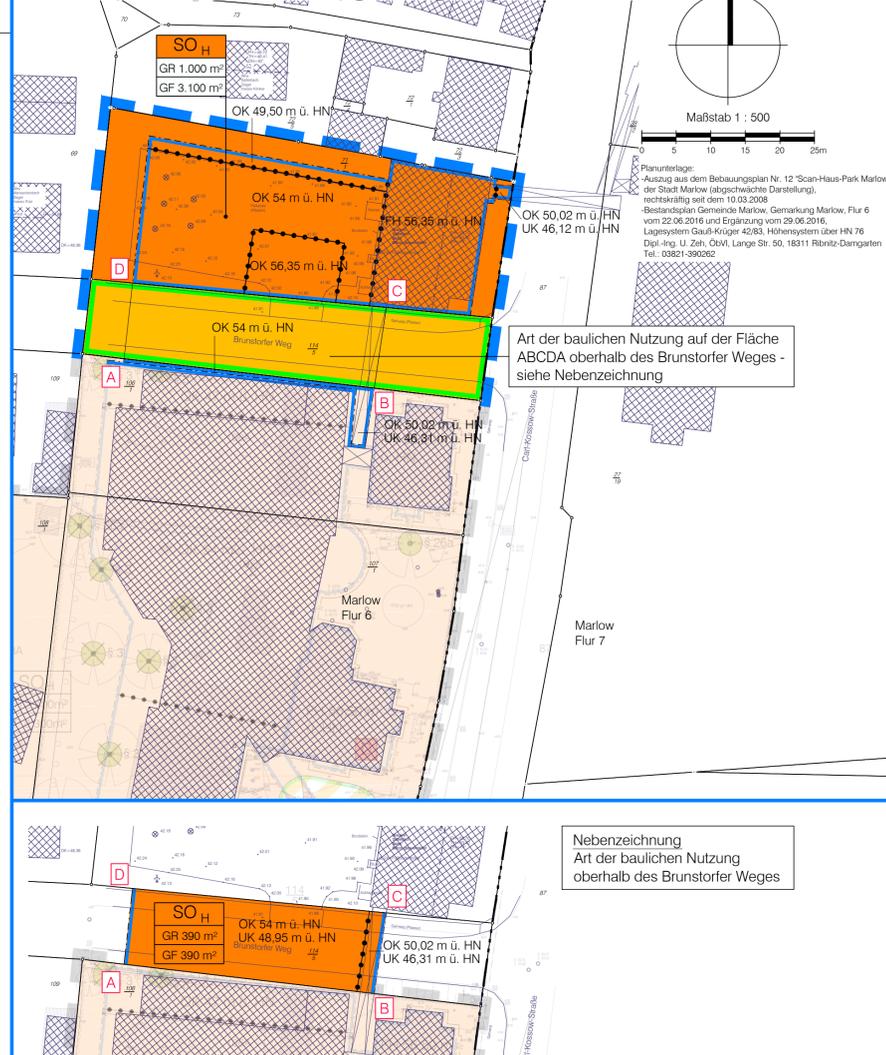
SATZUNG DER STADT MARLOW

ÜBER DIE 1. ERGÄNZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 12 "SCAN-HAUS-PARK MARLOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Scan-Haus-Park Marlow“, westlich der Carl-Kossow-Straße und nördlich des Brunstorfer Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Scan-Haus-Park Marlow" der Stadt Marlow, rechtskräftig seit dem 10.03.2008



10. Die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Marlow, (Siegel) Schöler
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier“ sowie am im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarrow.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Marlow, (Siegel) Schöler
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gegenstand der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schnitt- oder Planzeichen. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

H Hotel

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF Geschosfläche als Höchstmaß

GR Grundfläche

OK Oberkante als Höchstmaß über HN

FH Firsthöhe als Höchstmaß über HN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

FESTSETZUNGEN FÜR ÜBEREINANDERLIEGENDE EBENEN (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

Umgrenzung der Fläche mit Festsetzungen zu übereinanderliegenden Ebenen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

UK Unterkante

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Höhe über HN
- vorhandene Flurstücksgrenze vermarktet
- vorhandene Flurstücksgrenze unvermarktet
- Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze
- vorhandene hochbauliche Anlage

TEIL B: TEXT

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 wird im Teil B (Text) wie folgt ergänzt:

Hinter der Festsetzung Nr. 3.2 werden die nachfolgenden Festsetzungen Nr. 3.3, 3.4 und 3.5 ergänzt.

3.3 Bei Errichtung eines Parkhauses auf der Sondergebietsfläche nördlich des Brusower Weges sind die nach Westen, Norden und Osten ausgerichteten Außenfassaden der Parkebenen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von mehr als 25 dB auszuführen. Die Wände und Decken der Parkebenen müssen mit schallsorbierenden Materialien (Absorptionskoeffizient > 0,7) versehen werden. Nicht direkt vom Brusower Weg vorgesehene Parkhausein- oder -ausfahrten müssen mit einem dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechenden Tor geschlossen werden, welches nur bei Durchfahrt geöffnet wird. Die zum Brusower Weg ausgerichtete Südfassade des Parkhauses muss, beginnend am westlichen Gebäudeende, auf einem 10 m langen Teilstück geschlossen, mit einem Schalldämm-Maß von mehr als 25 dB ausgeführt werden.

3.4 Bei Veranstaltungsbetrieb mit bis zu 100 Personen ist der mittlere Innenpegel auf 80 dB(A) zuzüglich einer Impulsfalligkeit von 5 dB(A) zu begrenzen. Der Frequenzgang der Beschallungsanlage ist außerdem so zu begrenzen, dass keine tieffrequenten Geräuschanteile unter 90 Hz hervorgerufen werden.

3.5 Bei Errichtung von raumlufttechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) im Freien auf dem Dach von Gebäuden innerhalb der Sondergebietsfläche nördlich des Brunstorfer Weges, ist deren Geräuschemission in der Summe auf 70 dB(A) zu begrenzen.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier“ sowie am im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarrow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier“ sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarrow.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow Kurier“ sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Marlow unter www.stadtmarrow.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Marlow, (Siegel) Schöler
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) aus dem ursprünglichen Maßstab 1:..... abgeleitet vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

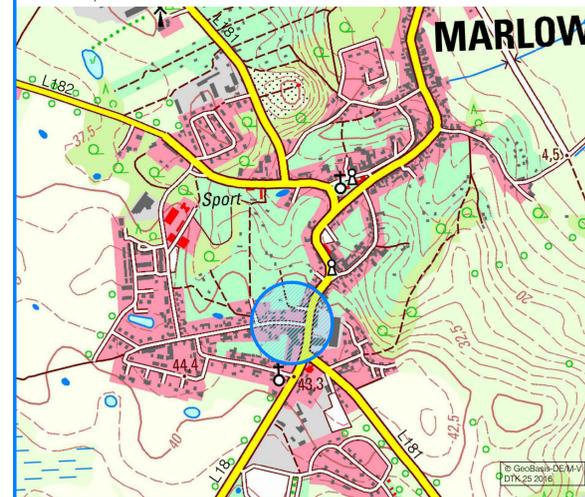
Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Zeh
ObvI

Satzung der Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen
über die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 "Scan-Haus-Park Marlow" westlich der Carl-Kossow-Straße und nördlich des Brunstorfer Weges

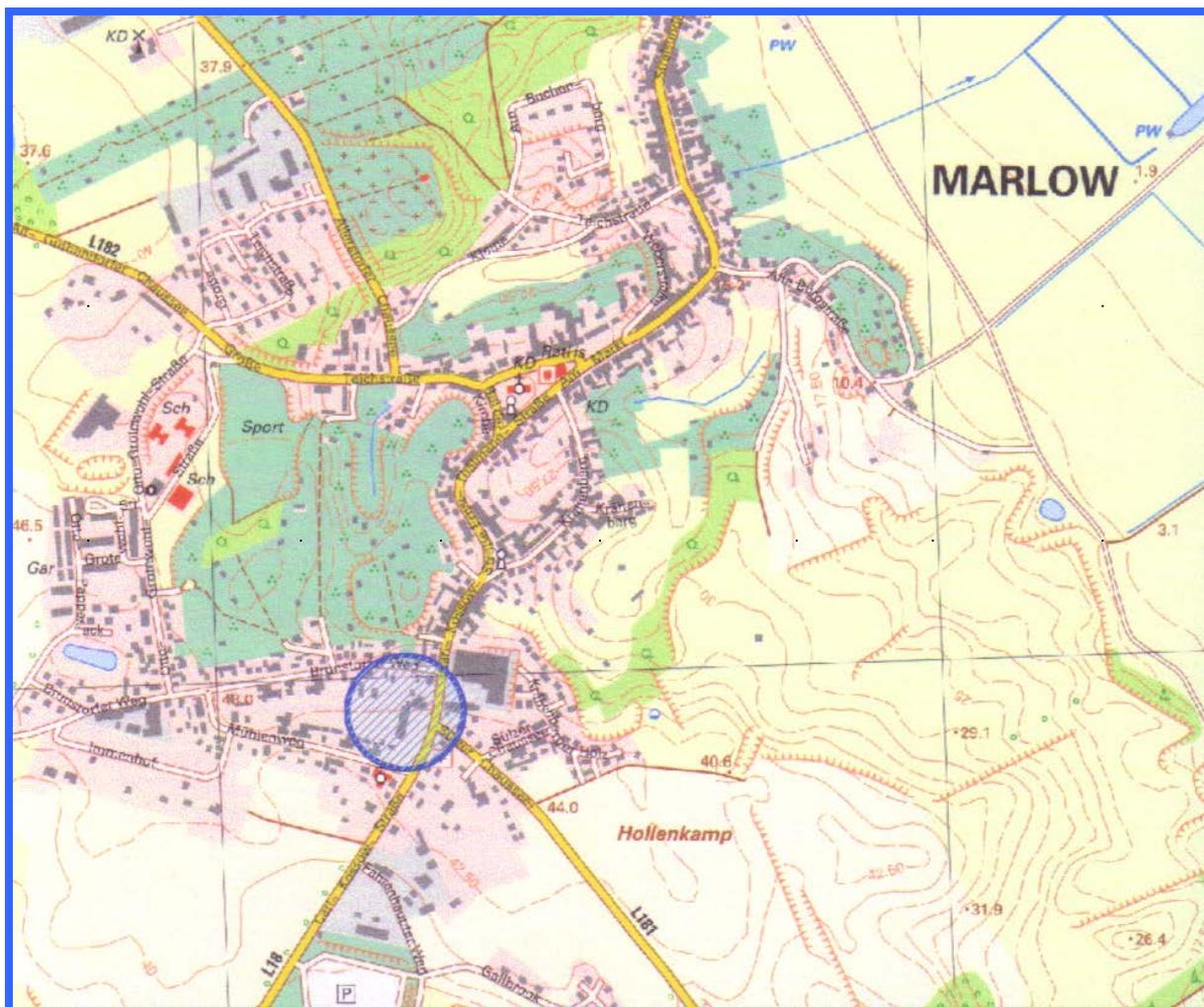
ENTWURF

Bearbeitungsstand: Juli 2016

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Marlow, (Siegel) Schöler
Bürgermeister



©Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Übersichtsplan M 1: 10.000

Begründung

zur

1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Marlow

Landkreis Nordvorpommern

für den „Scan-Haus-Park Marlow“

für den Bereich westlich der Carl-Kossow-Straße und nördlich des Brunstorfer Weges

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom

Schöler
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
2.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren	3
2.2	Bisheriger Verfahrensablauf	5
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.2	Angaben zum Bestand	7
4	PLANUNGSINHALTE	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Verkehrerschließung	10
4.5	Technische Infrastruktur	11
4.5.1	Wasserversorgung	11
4.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	11
4.5.3	Abwasserableitung	11
4.5.4	Elektroenergieversorgung	11
4.5.5	Erdgasversorgung	11
4.5.6	Anlagen der Telekommunikation	11
4.5.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	11
4.6	Grünordnung	11
4.6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	11
4.7	Immissionsschutz	12
4.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	14
4.8.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	14
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	15
6.1	Verträge	15
6.2	Kosten und Finanzierung	15

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12, die R. Kossow & Levermann GmbH, plant eine Erweiterung des Recknitztalhotels in Marlow. Zur Abdeckung des bestehenden Stellplatzbedarfs soll auf dem jetzigen ebenerdigen Parkplatz, nördlich des Brunstorfer Weges, ein oberirdisches Parkhaus errichtet werden. Im oberen Bereich des Parkhauses soll eine Event-Ebene mit bis zu 500 Gästesitzplätzen an Tischen, sowie mit Bühne und digitaler Medienleinwand eingeordnet werden. Über der Event-Ebene ist die Integration einer Dachterrasse mit einem Marlower Biergarten geplant.

Die Event-Ebene soll sowohl mit dem Brauhaus als auch mit dem Baukörper des Recknitztal Hotels baulich verbunden werden. Hierzu soll der Brunstorfer Weg in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Der Ergänzungsbereich ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Marlow. Da die in Anspruch zu nehmenden Flächen bereits weitgehend versiegelt sind und nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Der Ergänzungsbereich ist derzeit als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Von dieser Möglichkeit soll entsprechend Gebrauch gemacht werden. Nach Abschluss des Planverfahrens zur 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

1.2 Geltungsbereich der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Ergänzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird örtlich begrenzt:

im Norden : durch die Grundstücke Carl-Kossow-Str. 31 und 31a

im Osten : durch die Carl-Kossow-Straße

im Süden : durch das Gebäude des Recknitztal-Hotels

im Westen: durch das Grundstück Brunstorfer Weg 1

Der Ergänzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 umfasst das Flurstück 71/1 sowie Teile des Flurstücke 114/5 (Brunstorfer Weg) der Flur 6 Gemarkung Marlow und hat eine Größe von 2.000 m².

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

2.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Anwendungsvoraussetzungen:

Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Der Ergänzungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Marlow. Durch die Überbauung des ebenerdigen Parkplatzes erfolgt eine bauliche Nachverdichtung, verbunden mit einer Erhöhung der Kfz-Stellplätze sowie der Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten für das Hotel. Im Hinblick auf das Kriterium „Maßnahmen der Innenentwicklung“ ist das beschleunigte Verfahren daher anwendbar.

Kriterium: zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche von 3.400 m² festgesetzt worden. Mit der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche von insgesamt 1.390 m² festgesetzt. Damit hat die zulässige Grundfläche eine Größe von insgesamt 4.790 m².

Die im Höchstfalle zu erreichende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt demnach 4.790 m² und unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben dabei außer Betracht.

Derzeitig befindet sich der einfache Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnbebauung „An der Aue“, südlich der Straße „Bei der Kirche“ und westlich der Straße „Krähenberg“ im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan steht weder in einem sachlichen noch in einem räumlichen Zusammenhang mit der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12, so dass dessen zulässige Grundfläche nicht mitzurechnen ist. Der o.a. Schwellwert für das beschleunigte Verfahren würde aber auch dann nicht überschritten, wenn man für den B-Plan Nr. 18 einen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang unterstellen würde. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 fest, so dass bei einer Baugrundstücksgröße von 2.400 m² eine zulässige Grundfläche von 840 m² erzielbar ist. Die Summe der zulässigen Grundflächen betrüge dann 5.630 m². Dieser Wert liegt weiterhin deutlich unterhalb des Schwellwertes von 20.000 m²

Kriterium: Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Zu betrachten ist hier lediglich das Prüfungserfordernis „Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung“. Da durch die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Zahl der Gästebetten des Hotels nicht erhöht wird, besteht jedoch kein Prüfungserfordernis nach dem UVPG oder dem LUVPG.

Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im näheren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung. Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 900 m östlich des Plangebietes (DE 1941-401 Vogelschutzgebiet Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark). Das nächstgelegene FFH Gebiet befindet sich ebenfalls östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 900 m (DE 1941-301, Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen). Aufgrund der großen Entfernung zu den Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

2.2 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung hat am 27.04.2016 beschlossen, die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 aufzustellen. Gleichzeitig ist beschlossen worden, das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung werden in der Zeit vom 08.08.2016 bis zum 09.09.2016 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB zu Jerdemanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wird durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier“ am 25.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* vom Juni 2016 gehört Marlow zu den ländlichen Räumen (LEP 3.3.1). Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie

- einen attraktiven und eigenständigen lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredlungswirtschaft bilden.

Weiterhin liegt die Stadt Marlow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (LEP 4.6(4)). In den Tourismusräumen soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom 19.08.2010 ist die Stadt Marlow Grundzentrum Z.3.2.4(1) und nimmt daher besondere Versorgungsaufgaben mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahr. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren sind gleichzeitig Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren (Z 4.1 (3)).

Außerdem liegt Marlow in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 dient der Festigung der touristischen Funktion Marlows und gleichzeitig der Stärkung eines mittelständischen Unternehmens. Zudem entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Programmsatz 4.1 (6) und (7) RREP VP, da er eine Nachverdichtung einer baulich stark vorgeprägten Fläche im Innenbereich ermöglicht.

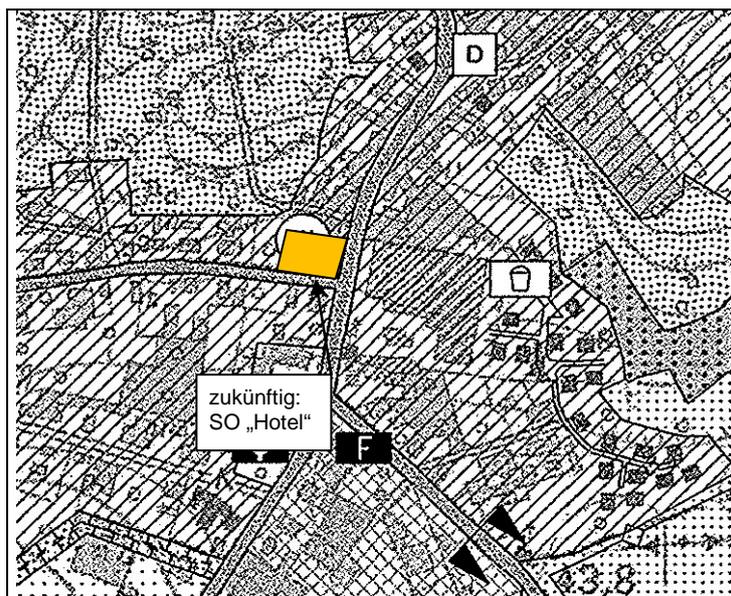
Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow ist für den Ergänzungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Hotel“ und den zulässigen Nutzungsarten weicht die 1. Ergänzung des vorhabenbezogene Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Falle Gebrauch gemacht werden. Es ist beabsichtigt, im Wege der Berichtigung für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12, ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ im Flächennutzungsplan darzustellen.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung der Fläche, die künftig als SO „Hotel“ dargestellt werden soll:



3.2 Angaben zum Bestand

Der Ergänzungsbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es grenzt im Osten unmittelbar an die L 18 (Carl-Kossow-Straße). Gegenüber befindet sich das Betriebsgelände des Fertighausherstellers.

Der Ergänzungsbereich wird derzeit als ebenerdiger Parkplatz genutzt. Er wird über den Brunstorfer Weg erschlossen. Unmittelbar an der Carl-Kossow-Straße steht das Gebäude einer betriebseigenen Brauerei.

Das Gelände liegt auf einem Höhenniveau von ca. 42,00 m über HN.

Der Ergänzungsbereich umfasst Flurstücke die sich im Eigentum des Vorhabenträgers oder im Eigentum der Stadt Marlow (Brunstorfer Weg) befinden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages ist ein entsprechender Eigentumsnachweis für die privaten Flächen erforderlich.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 3a BauGB kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Marlow bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 Gebrauch gemacht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 ist für das Baugrundstück ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt worden. Dadurch ist für den Vorhabenträger eine angemessene Flexibilität des Vorhabens erreicht; gleichzeitig greifen alle für die Stadt Marlow notwendigen Sicherungsmechanismen für die Plandurchführung. Im Rahmen der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll dieses Prinzip weitergeführt werden. Auch hier ist ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt worden. Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens erfolgt im Durchführungsvertrag.

Bei Anwendung dieser Regelung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine entsprechende Festsetzung ist unter der Nr.1.2 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits enthalten, die nunmehr auch für den Ergänzungsbereich gilt.

sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (SO_H)

Sowohl im jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch im Ergänzungsbereich ist ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (SO_H) festgesetzt worden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 des rechtskräftigen Plans dient das sonstige Sondergebiet Hotel der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Diese allgemeine Zweckbestimmung soll deutlich machen, dass die Hauptnutzung zwar Hotel ist, neben dem Hotel aber weitere infrastrukturelle Einrichtungen geplant sind.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die einzelnen Nutzungsarten in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 verallgemeinernd und zusammenfassend festgesetzt worden.

Im sonstigen Sondergebiet „Hotel“ sind danach folgende Nutzungsarten zulässig:

- Hotel mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- und Nebenräumen
- Schank- und Speisewirtschaften mit eigener Getränkeherstellung
- Tagungs- und Veranstaltungsbereich
- Fitness- und Wellnessbereich
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

Nach dem Stand der derzeitigen Vorhabenplanung und des Durchführungsvertrages sollen im Bereich der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Parkhaus mit drei Parkebenen über dem jetzigen Parkplatz und einer darüber liegenden „Event“-Ebene, die gleichzeitig den Brunstorfer Weg überspannt, errichtet werden. Die „Event“-Ebene dient der Durchführung von Veranstaltungen und soll eine variable Grundrisslösung erhalten. Oberhalb der „Event“-Ebene soll der Dachbereich als Dachgarten genutzt werden.

Zuordnung von schalltechnischen Orientierungswerten

Nach Beiblatt 1 der DIN 18005 sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) bestimmte Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet worden.

Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Während den typisierten Baugebieten bereits in der DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte zugeordnet sind, sind bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart schalltechnische Orientierungswerte in folgendem Rahmen gesondert festzulegen:

tags 45 dB bis 65 dB
 nachts 35 dB bis 65 dB

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind dem sonstigen Sondergebiet „Hotel“ folgende schalltechnische Orientierungswerte zugeordnet worden, die nunmehr auch für den Ergänzungsbereich gelten:

Baugebiet	tags	nachts	nachts Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben
SO _H	60 dB	50 dB	45 dB

Das sonstige Sondergebiet „Hotel“ ist unter Berücksichtigung der im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten wie das typisierte Mischgebiet (§ 6 BauNVO) behandelt worden. Im Hotel finden zwar Übernachtungen statt, diese sind jedoch nicht auf Dauer angelegt sondern nur vorübergehend. Gleichzeitig sind Fitness- und Wellnessbereiche, Veranstaltungsräume sowie Erlebnissgastronomie zulässig. Die Störempfindlichkeit wird unterhalb eines allgemeinen Wohngebietes aber oberhalb eines Gewerbegebietes eingestuft.

Sie ist damit einem Mischgebiet vergleichbar. Damit ist gleichzeitig eine angemessene Abstufung zu den angrenzenden Wohnbereichen einerseits und dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet andererseits gewährleistet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

zulässige Grundfläche

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen.

Da das geplante Vorhaben im Ergänzungsbereich auf einem Baugrundstück realisiert werden soll ist die Festsetzung einer GRZ nicht zweckmäßig. Aus diesem Grunde ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die zulässige Grundfläche mit 1.000 m² festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzung kann das Vorhaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Für die Überbauung des Brunstorfer Weges ist nochmals eine Grundfläche von 390 m², in der Summe 1.390 m² festgesetzt worden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 % überschritten werden. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen worden, so dass sie unmittelbar gilt.

zulässige Geschossfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine zulässige Geschossfläche von 3.100 m² und für die Überbauung des Brunstorfer Weges nochmals eine Geschossfläche von 390 m² festgesetzt worden. Mit den festgesetzten Geschossflächen lässt sich das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der zulässigen Höhen und des Bestandsgebäudes verwirklichen.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Firsthöhen sowie der Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt worden. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist das Höhenbezugssystem HN. Damit weichen die Festsetzungen Die auf das vorhandene Gelände bezogenen Gebäudehöhen ergeben sich aus der Differenz der vorhandenen Geländehöhen über HN und den festgesetzten Gebäudehöhen. Die Firsthöhen und Oberkanten sind in Teilen des Baugebietes differenziert, zwischen 49,50 m und 56,35 m über HN festgesetzt worden. Die absoluten Gebäudehöhen betragen zwischen 7,50 m und 14,35 m, bezogen auf eine Geländehöhe von 42 m.

4.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Die Festsetzung erfolgte in enger Anlehnung an den geplanten Baukörper, so dass im Rahmen der Planverwirklichung nur noch wenige Spielräume verbleiben.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt über den Brunstorfer Weg. Von dort erfolgen auch die Zu- und Abfahrten in das geplante Parkhaus. Hierbei sind die Zufahrt am äußersten westlichen Ende des Sondergebietes (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) und die Ausfahrt im Anschluss an das jetzige Brauereigebäude vorgesehen. Nach dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung umfasst das geplante Parkhaus eine Anzahl von 44 Stellplätzen. Diese Anzahl ist für den Regelbetrieb der Veranstaltungsebene mit einzelnen Betriebs- oder Familienfeiern ausreichend. Für größere Veranstaltungen mit mehr als 100 Gästen muss der betriebseigene Parkplatz an der Sülzer Chaussee genutzt werden. Der Parkplatz hat eine Flächengröße von ca. 5.400 m² und kann ca. 216 Fahrzeuge unterbringen. Zusammen mit den 44 Stellplätzen im Parkhaus können bei größeren Veranstaltungen insgesamt 260 Pkw untergebracht werden. Wichtig ist hierbei eine gezielte Parklogistik, um unnötigen Park- Suchverkehr auszuschließen.

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt. Versorgungsträger ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

Für die eigene Getränkeherstellung ist ein eigener Brunnen errichtet worden.

4.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Für die Löschwasserversorgung ist eine Zisterne unter dem jetzigen Parkplatz hergestellt worden, die auch weiterhin nutzbar bleiben muss, um die Löschwasserversorgung sicherstellen zu können.

Das Löschwasser soll für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen.

4.5.3 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Marlow. Entsorgungsunternehmen ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

4.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung soll über das öffentliche Stromnetz der E.DIS AG sichergestellt werden.

4.5.5 Erdgasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Versorgungsträger ist die E.ON Hanse AG.

4.5.6 Anlagen der Telekommunikation

Grundsätzlich ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes, bei Erweiterung des vorhandenen Netzes, möglich.

4.5.7 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Stadt Marlow ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung des Landkreises und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

4.6 Grünordnung

4.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Gleichzeitig sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Gemeinde im Einzelfall, trotz der Fiktion, Ausgleichsmaßnahmen festsetzen kann. Dieses Erfordernis ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Das Vorhaben soll auf bisher bereits versiegelten Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durchgeführt werden. Es ist augenscheinlich, dass Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht zu erwarten sind. Aus diesem Grunde besteht kein Erfordernis, Maßnahmen zum Ausgleich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

4.7 Immissionsschutz

Für den bisherigen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Schallimmissionsprognose¹ erarbeitet worden, die in ihren Ergebnissen auch für den Änderungsbereich relevant ist. Im Zuge der Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange im Zusammenhang mit der erstmaligen Aufstellung des B-Plans Nr. 12 war ein prüfbarer Nachweis dafür zu erbringen, dass einerseits

- auf das Plangebiet keine im Sinne des BimSchG schädlichen Geräusche von Lärmquellen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches (z.B. Gewerbelärm Scan-Haus Marlow, Straßenverkehrslärm C.-Kossow-Str.) einwirken und andererseits
- keine Geräusche durch Geräuschquellen innerhalb des B-Plangeltungsbereiches (Hotelterrassen, -parkflächen, -lieferverkehr) zu einer Lärmbeeinträchtigung an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des B-Planes führen.

Hotelbezogene gewerbliche Geräuschimmissionen sind ausschließlich im Nachtzeitraum und hier auch nur im Zusammenhang mit der Durchführung regelmäßiger Tanzveranstaltungen, Feiern oder sonstiger Sonderveranstaltungen mit vergleichbarer Emission immissionsrelevant. Der „normale“ Beherbergungsbetrieb und damit in Zusammenhang stehende Geräusche (Parkplatzlärm, Lieferverkehr) sind konfliktfrei. Im Zusammenhang mit der Durchführung von Veranstaltungen können deutliche Orientierungswertüberschreitungen an den zum Hotel nächstgelegenen Wohnstandorten im Bereich des Brunstorfer Weges bzw. der C.-Kossowstr. bzw. im Bereich hoteleigener schutzbedürftiger Räume (z.B. Apartmenthaus) auftreten.

Durch folgende Lärmschutzmaßnahmen können die veranstaltungsbezogenen Immissionen in der Nachbarschaft bis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte verringert werden:

1. Begrenzung der Emission in den Veranstaltungsräumen

Bei resultierender Fassadenschalldämmung von 40-45 dB ist die Emission innerhalb der Veranstaltungsräume auf einen mittleren Rauminnenpegel von ca. 80 dB(A) mit einer Impulshaltigkeit der Geräusche von ca. 5 dB(A) zu begrenzen.

2. Anpassung der Schalldämmung der Außenfassade an das gewünschte Geräuschniveau innerhalb der Veranstaltungsräume

Sollen Tanzveranstaltungen durchgeführt werden, sollte die resultierende Schalldämmung der immissionsrelevanten Außenfassade Werte von oberhalb 40 dB(A) erreichen um innerhalb der Veranstaltungsräume überhaupt Tanzveranstaltungen zu ermöglichen.

3. Organisatorische Maßnahmen

Während des Veranstaltungsbetriebes sind insbesondere im Nachtzeitraum Fenster und Türen der Veranstaltungsräume dauerhaft geschlossen zu halten. Die Nutzung von Balkonen und Dachterrassen im Nachtzeitraum ist auszuschließen.

¹ Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 in Marlow, Kohlen Wendland, 04.12.2007

4. Begrenzung der Schallabstrahlung über die Luftein- und Auslässe

Sofern Geräuschemissionen aus den „lauten Räumen“ über Luftein- und -auslässe der RTL-Anlagen ins Freie abgestrahlt werden können, sind diese ggf. durch Schalldämpfer zu begrenzen, sofern das über die Lüftungsöffnungen abgestrahlte Geräusch in der Nachbarschaft Werte von mehr als 30 dB(A) erreicht.

5. Erarbeitung geeigneter Veranstaltungskonzepte

Ein regelmäßiger „öffentlicher Discothekenbetrieb“ ist grundsätzlich auszuschließen. Das mit derartigen Veranstaltungen verbundene Geräuschniveau ist hinsichtlich der damit verbundenen Probleme am geplanten Standort nicht zu beherrschen.

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die unter der Nr. 2 aufgeführten baulichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Damit besteht die grundsätzliche Möglichkeit, Tanzveranstaltungen durchzuführen. Die Begrenzung der Emission innerhalb der Veranstaltungsräume hängt dann von der tatsächlich erreichten Schalldämmung der Außenfassade ab, so dass hier der Spielraum für den Vorhabenträger offengehalten werden soll.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen für den Ergänzungsbereich erneut geprüft worden². Hierbei wurde die Errichtung eines Parkhauses mit drei Ebenen und darüber liegendem Veranstaltungsbereich zugrunde gelegt. Das Parkhaus mit Veranstaltungsbereich ist zwar nicht als alleinige Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt worden, aber dennoch zulässig und der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung dieses Vorhabens (§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB).

Die Ergebnisse der Untersuchungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Neben den bereits zuvor zitierten baulichen und organisatorischen Maßnahmen sind für das geplante Parkhaus mit Veranstaltungsbereich folgende bauliche Lärmschutzanforderungen umzusetzen:

- Realisierung der geschlossenen Außenfassade des Parkhauses mit einem resultierenden Schalldämm-Maß > 25 dB,
- Verkleidung der Wände und der Decken der Parkebenen mit schallabsorbierenden Materialien (Absorptionskoeffizient > 0,7)
- Schließen der Zufahrt in der Westfassade des Parkhauses durch ein dem Stand der Technik entsprechenden Tor, das nur bei Einfahrt geöffnet wird,
- Schließen eines 10 m langen Teilstücks am Westende der Südfassade des Parkhauses (im Bereich des Wohnhauses Brunstorfer Weg 4; Schalldämm-Maß > 25 dB)

Die aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen sind sinnentsprechend in der 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt worden.

Weiterhin sind die nachfolgenden sonstigen Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt worden, die inhaltlich bisher lediglich im Durchführungsvertrag geregelt waren:

- Bei Veranstaltungsbetrieb mit bis zu 100 Personen ist der mittlere Innenpegel auf 80 dB(A) zuzüglich einer Impulshaltigkeit von 5 dB(A) zu begrenzen. Der Frequenzgang der Beschallungsanlage ist außerdem so zu begrenzen, dass keine tieffrequenten Geräuschanteile unter 90 Hz hervorgerufen werden.

² Schalltechnische Untersuchung für die 1. Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „SCAN-HAUS-PARK MARLOW“ der Stadt Marlow, TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Rostock, 28.07.2016

- Bei Errichtung von raumluftechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) im Freien auf dem Dach von Gebäuden innerhalb der Sondergebietsfläche nördlich des Brunsdorfer Weges ist deren Geräuschemission in der Summe auf 70 dB(A) zu begrenzen.

Damit sind die Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an Vorhaben erschöpft. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben zwar nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden, dennoch gelten die Grundsätze des § 1 Abs. 1 BauGB auch in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Danach ist Aufgabe der Bauleitplanung die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Die nachfolgenden organisatorischen Maßnahmen ohne Grundstücksbezug sind daher, auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht festsetzungsfähig und werden im Durchführungsvertrag vereinbart:

- Ausschluss von regelmäßigen öffentlichen diskothekenähnlichen Tanzveranstaltungen,
- Begrenzung der Zahl der internen großen Veranstaltungen im Nachtzeitraum mit Musikbeschallung (mit mehr als 100 Personen) auf höchstens 10 Ereignisse im Jahr,
- Ausschluss von gleichzeitig stattfindenden größeren Veranstaltungen im Hotel und im Veranstaltungsbereich,
- Dauerhaftes Geschlossenhalten von Fenstern und Türen während der Tanzveranstaltungen im Nachtzeitraum,
- Verzicht auf eine Nutzung der Dachterrasse im Nachtzeitraum (zwischen 22 und 6 Uhr)
- Organisatorische Regelungen bezüglich des Parkverkehrs bei größeren Veranstaltungen

4.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

4.8.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen:

Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- Werbeanlagen sind nur als Firmierung des Gebäudekomplexes zulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufe (Schnittlinie der aufsteigenden Fassade mit der Dachhaut des letzten Vollgeschosses) nicht übersteigen. Die Länge der Werbeanlage darf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten.
- Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist unzulässig.
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig.

Mit der Festsetzung von Vorschriften zu Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen von unproportionalen und das Ortsbild störende Werbeanlagen vermieden werden.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für das Gesamtvorhaben sind mehrere Lärmgutachten erarbeitet worden, um die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf einen ausreichenden Lärmschutz beurteilen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen treffen zu können (siehe Abschn. 4.7). Diese Maßnahmen müssen konsequent umgesetzt werden, um das Vorhaben konfliktfrei einordnen zu können. Hierzu gehören auch die im Abschnitt 4.4 beschriebenen organisatorischen Maßnahmen zum Abschluss von Park-Suchverkehr.

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Verträge

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Marlow und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

6.2 Kosten und Finanzierung

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten (Planung, Herstellung, Erschließung, Ersatzpflanzungen) werden vom Vorhabenträger getragen. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.