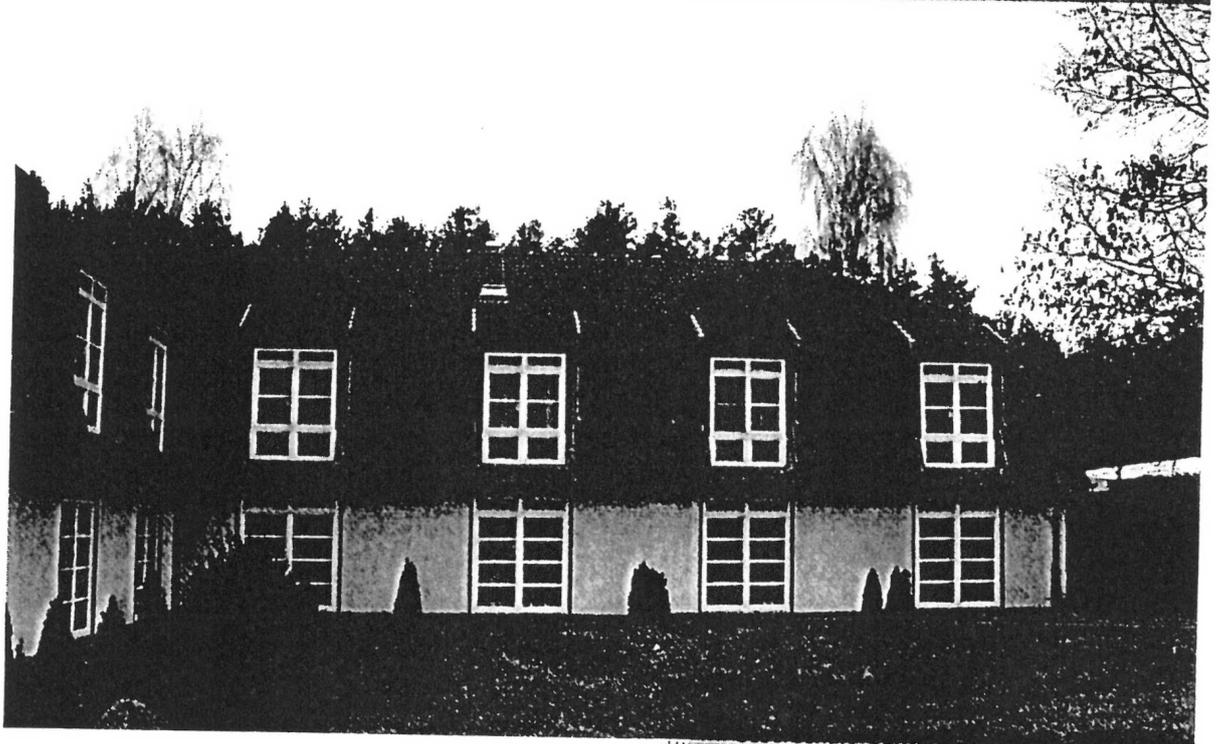


Satzung über die 1. Änderung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Hotel – Restaurant am Labussee“
der Stadt Wesenberg

2011

Begründung




DAS KRUGER-MANZKE WERK
Architekten & Ingenieure

Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel – Restaurant am Labussee“ der Stadt Wesenberg

Begründung (§2a und 9 Abs. 8 BauGB):

VORBEMERKUNG

Die Stadt Wesenberg hat den B-Plan Nr. 9410_402 aufgestellt um das ehemalige Kinderferienlager des Reifenwerkes Neubrandenburg, in eine gastronomische Errichtung mit, Hotelzimmer, Personalwohnungen und eine Privat-Wohnung umbauen und renovieren zu können.

Einzig der Bau des, im genehmigten VE-Plan vom 25.11.1994, bereits damals angedachten Schwimmbades/Schwimmbeckens wurde innerhalb des V.- und E.- Plangebietes bis jetzt nicht umgesetzt.

Im Zuge der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel – Restaurant am Labussee“ der Stadt Wesenberg soll nun die Umsetzung dieses Schwimmbades, am neuen Standort (westlich des Bettenhauses) das Gesamtkonzept abrunden.

Es handelt sich im Wesentlichen hierbei (Satzung zu 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel – Restaurant am Labussee) um die Standortveränderung des Schwimmbad/ Schwimmbeckens (vormals in der Mitte des Bettenhauses angedacht) mit den entsprechenden baulichen Veränderungen/ Anpassungen des neugeplanten Schwimmbadgebäudes und dem Verbindungsanbau zum bestehenden Bettenhaus. Die Standortverlagerung des vorhandenen Trafohäuschens und der Garage/Abstellraum sind bereits seit Jahren Bestand und werden somit nicht mehr gesondert gekennzeichnet.

(Siehe Gelb-Rot-Darstellung in der Planzeichnung Teil - A)

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat am 23.06.2011 beschlossen, dass der B-Plan geändert werden soll, um die geplante Bebauung zu ermöglichen. Das Vorhaben dient der Erhaltung und der Erweiterung des marktorientieren Angebotprofils der Ferien- und Urlaubsanlage, indem das Schwimmbad als unumgänglicher Kern- und Hauptbestandteil Rechnung tragen soll, um auch in den Wintermonaten die Attraktivität zu erhalten, um sich wirtschaftlich sinnvoll und tragbar darzustellen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel – Restaurant am Labussee“ der Stadt Wesenberg Nr. 9410_402 ist das Baugesetzbuch. Die geplante Änderung ist nach Inhalt und Umfang gering. Gemäß §13 Abs. 1 BauGB ist das vereinfachte Verfahren anwendbar.

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat beschlossen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§3 Abs. 1 und 4 § Abs. 1 BauGB) abgesehen wird. Die Stadtvertretung hat am 23.06.2011 den Entwurf der Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden bestimmt.

Nach §8BauGB soll sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Bislang wurde dieser Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel-Restaurant am Labussee“ der Stadt Wesenberg nicht im Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg berücksichtigt. Deshalb wurde am 24.11.2011 in der Gemeindevertreterversammlung der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

GELTUNGSBEREICH/ INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Baubauungsplanes „Hotel – Restaurant am Labussee“ der Stadt Wesenberg umfasst die Grundstücke 29/2, 123/1, 123/2 und 124/2. Die auf dem B-Plan baugründungsrechtliche Nutzungen bleiben von der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel – Restaurant am Labussee“ der Stadt Wesenberg gänzlich unberührt.

- Art der baulichen Nutzung (SO – Sondergebiet bleibt unverändert)
- Bauweise (O – offene Bauweise bleibt unverändert)
- Maß der baulichen Nutzung (festgelegte Obergrenzen werden nicht überschritten)

Der Bebauungsabstand laut § 20LWaldG ist bereits durch die Hotelanlage unterschritten. Eine weitere unwesentliche Verringerung dieses zu geringen Abstandes zum Wald, durch das Schwimmbad wäre unter folgenden Voraussetzungen möglich.

- Das Dach des Schwimmbades darf nicht als Glasdach ausgebildet sein. Hierzu Festsetzungen, das Dach des Schwimmbadneubaus wird als Mansarddach mit Betondachdeckung (rot) ausgebildet.
- Das neu zu errichtende Schwimmbadgebäude ist ein Nichtwohngebäude im Sinne des § 34 Baugesetzbuch.

Da keine Einwände an diese Festsetzung seitens des Vorhabenträgers bestehen, wird in der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel – Restaurant am Labussee“ der Stadt Wesenberg festgesetzt, dass das Dach des neuen Schwimmbades kein Glasdach, und im Geltungsbereich als Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 20° ausgebildet sein muss.

Zusammenfassung:

Mit der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel – Restaurant am Labussee“ der Stadt Wesenberg wird der Standort des Schwimmbades, ehemals mittig angedacht, angrenzend der westlichen Fassade des Bettenhauses, verschoben.

Dabei wird auf ein Glasdach gänzlich verzichtet. Die Dachform wird nun nach der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel – Restaurant am Labussee“ der Stadt Wesenberg, als Krüppelwalmdach, mit Dachneigung 20° ausgebildet.

ERGÄNZENDE HINWEISE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

1. Im angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg – Vorpommern. Dennoch ist für weitere Planungen das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.
Die zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörden sind mit einzubeziehen.
2. Im betroffenen Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Energiekabel und Gasleitungen der E.ON edis AG vorhanden. Der Leitungsbestand ist zu berücksichtigen; notwendige Erschließungen sind rechtzeitig mit dem jeweiligen Unternehmen abzustimmen. Die Abstimmungen erfolgen in der Regel der weiteren vorhabenbezogenen Planungen jeweils durch den Vorhabenträger.
3. Im betroffenen Planungsgebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit durch eine Vorprüfung davon auszugehen, dass keine streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie ist davon in Kenntnis gesetzt.
4. Das betroffene Planungsgebiet ist angrenzend zu einem Waldgebiet. Der Waldbesitzer wird darüber in Kenntnis gesetzt, dass im Waldabstand Bebauungen geplant sind.
Eine gläserne Überdachung des Schwimmbades als Nichtwohngebäude wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.
5. Im Weiteren sind die Hinweise und Ergänzungen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beachtet und ergänzt.

