

# Stadt Burg Stargard

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14  
Sonstiges Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zum Entwurf

Planstand : Entwurf

Neubrandenburg, Januar 2019

## INHALT

<b>1.0 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2 Geltungsbereich.....	2
1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	2
1.4 Ziele übergeordneter Planungen.....	3
<b>2.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>4</b>
2.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes.....	4
<b>3.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
<b>4.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE .....</b>	<b>5</b>

## 1.0 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sonstiges Sondergebiet Museum für Munitionsgeschichte und Erlebnisgastronomie „Kreuzbruchhof“ wurde im Jahr 2009 das Baurecht für die Umnutzung einer seit dem Jahr 2007 ungenutzten Fläche mit leer stehenden Gebäuden aus dem Bundeswehrbestand zu einem Museum für Munitionsgeschichte mit angeschlossenem Erlebnisrestaurant und Beherbergung geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist seit dem 23.11.2009 rechtskräftig.

Seit 2010 besteht die museale Nutzung mit wechselnden Themen, verbunden mit einem Hotelbetrieb mit 60 Plätzen.

Im Laufe der Zeit hat sich herausgestellt, dass für die Realisierung der geplanten Erlebnisgastronomie mit einem Saal für Ausstellungen und auch für den Hotelbetrieb in der geplanten Größenordnung von bis zu 200 Betten die Nachfrage fehlt. So steht auch heute noch das Haus 5 unsaniert leer.

Stattdessen ist ein erhöhter Bedarf an Ferienwohnungen festzustellen, den der Vorhabenträger durch Umbauten innerhalb der Hotelanlage durch Einbau von Küchenzeilen und durch die Sanierung und Nachnutzung des Hauses 5 zur Stärkung des Tourismus abdecken will. Es sollen anstelle der 200 Hotelbetten und der Erlebnisgastronomie mit einem Saal für bis 150 Plätzen nun bis zu 65 Ferienwohnungen, aber auch drei Säle für Veranstaltungen mit drei Küchen entstehen. Die Veranstaltungen können Ausstellungen, Tagungen aber auch private Familienfeiern oder Veranstaltungen öffentlicher Art sein.

Es ist vorgesehen, die Ferienwohnungen zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden gegen Entgelt zur Verfügung zu stellen und zentral im Sinne eines Gewerbebetriebes zu verwalten.

Dabei wird aber das Museum mit seinen Aktivitäten weiterhin zentraler Anlaufpunkt für die Gäste und Touristen bleiben.

Die Prägung des Areals, die Zweckbestimmung des Sondergebietes bleibt somit weiterhin eine Mischung bestehend aus musealer Nutzung, Veranstaltungen und dem vorübergehenden Wohnen (neu- Ferienwohnen).

Eine Erlebnisgastronomie in Zusammenhang mit der musealen Nutzung ist jedoch nicht mehr geplant.

Auf Grund dieser Ziele, insbesondere für die Schaffung von Baurecht für die Ferienwohnungen ist die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 notwendig.

Um die Flexibilität der Nutzungen innerhalb des Gebietes Rechnung zu tragen, wird die Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von *Sonstiges Sondergebiet Museum für Munitionsgeschichte und Erlebnisgastronomie „Kreuzbruchhof“* in Sonstiges Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ geändert und die Art der Nutzung des Sondergebietes in den textlichen Festsetzungen bestimmt.

Da die 1. Änderung des Planes der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, wird das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sonstiges Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ nach §13 a beschleunigt ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Plangebiet des am 23.11.2009 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" bekannt gemachten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet Museum für Munitionsgeschichte und Erlebnisgastronomie "Kreuzbruchhof" mit einer Gesamtfläche von 3,10 ha.

## 1.3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV), i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), in der derzeit geltenden Fassung

### Verfahren

*Gemäß § 13 a BauGB können die Gemeinden „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen.*

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung von Flächen für eine flexiblere Nutzung im Sinne des Sonstigen Sondergebietes Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ vorbereitet.

*Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs.2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.*

*Gemäß § 13 a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

Die zulässige Grundfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist beträgt bei einer Fläche des Sonstigen Sondergebietes von 1,72 ha und einer Grundflächenzahl von 0,6 gleich 10.320 m<sup>2</sup>. Damit wird die oben genannte zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Das Verfahren wird nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB durchgeführt; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

*Nach § 13 a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.*

Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4 c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

*Nach § 13 a Abs.1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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.*

*Nach § 13 a Abs.1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.*

Da durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und es auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt und oder keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs.1 Satz 4 und 5 BauGB durchgeführt.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sonstiges Sondergebiet Museum für Munitionsgeschichte und Erlebnisgastronomie „Kreuzbruchhof“ im Parallelverfahren geändert. Er wird nach Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sonstiges Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

## **1.4 Ziele übergeordneter Planungen**

Durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Schreiben vom 04.12.2018 bestätigt, dass die Planung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sonstiges Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2017 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 übereinstimmt.

## **2.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

Das städtebauliche Ziel der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzbarmachung von leer stehenden Gebäuden und für die Umnutzung der bestehenden Hotelanlage für Ferienwohnungen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 14 Sonstiges Sondergebiet Munitionsgeschichte und Erlebnisgastronomie „Kreuzbruchhof“ bleibt rechtskräftig. Die Satzung zum Ursprungsbebauungsplan wurde am 23.11.2009 im Amtsblatt "Stargarder Zeitung" veröffentlicht und kann in der Stadtverwaltung Burg Stargard, Bauamt, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard eingesehen werden.

### **2.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes**

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Planes betrifft die Änderung der Nutzungspalette des Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO, die in dem zum rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und im bestehenden Durchführungsvertrag verankert ist.

Die Zweckbestimmung zur musealen Nutzung des Gebietes mit Freizeitangeboten bleibt bestehen.

Durch die konzeptionelle Neuausrichtung des Vorhabenträgers, die Hotelanlage in Ferienwohnungen um zu nutzen, und anstelle eines größeren Tagungszentrums, Räume für verschiedene Veranstaltungen bereitzustellen, wird die Art der Nutzung des Sondergebietes von *Sondergebiet Museum, Ausstellungs- und Tagungszentrum* in Sondergebiet Museum, Veranstaltungen, Ferienwohnungen nach §11 BauNVO geändert.

Dieses Sondergebiet soll nach wie vor der Unterbringung eines Museums, von Anlagen für wechselnde Ausstellungen und zur Durchführung von Veranstaltungen dienen. Weiterhin soll das Gebiet entsprechend dem Ziel der 1. Änderung des Planes zur Nachnutzung der bestehenden Gebäude durch Ferienwohnungen, die zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, ermöglichen. (siehe auch Punkt 1.1)

Zur Erfüllung der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung
- Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen
- Beherbergungsbetriebe
- Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die dem Zweck des Gebietes dienen
- je eine Wohnung für den Betriebsleiter und für Mitarbeiter sowie Räume für das Personal
- temporäre Anlagen für Veranstaltungen
- Stellplätze
- ein Kinderspielplatz
- eine Sauna und ein Fitnesscenter
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen.

Zulässig sind nach § 12 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB jedoch nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss geändert.

Sollte der Vorhabenträger weitere Nutzungen entsprechend der durch die 1. Änderung bestimmten Nutzungspalette vorhaben, bzw. sich Nutzungen ändern, ohne dass sich die Zweckbestimmung des Gebietes ändert, ist dies durch eine Änderung des Durchführungsvertrages möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss.

### **3.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sonstiges Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Planungsrechtlich relevante Richtwerte zu Immissionen bestehen für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO generell nicht.

Die Störanfälligkeit dieser Gebiete wie auch die Störobergrenzen (der in diesem Gebiet zulässige Nutzungen und damit die von diesem Gebiet maximal ausgehenden Auswirkungen) richten sich nach dem für das spezifische Sondergebiet normierten Gebietscharakter.

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Sonstiges Sondergebiet Museum und Freizeitangebote „Kreuzbruchhof“ ist von der geplanten Nutzungszusammensetzung her nun mit der 1. Änderung und damit verbundenen neuen Zulässigkeit von Ferienwohnungen und von nicht störenden Gewerbebetrieben am ehesten vergleichbar mit einem Mischgebiet.

Die Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, die auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind (§ 13a BauNVO) Für das Mischgebiet gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags 60 dB, nachts 50 – 45 dB.

Diese Werte sind als Orientierungswerte innerhalb des Gebietes als auch zum Schutz der benachbarten Nutzungen einzuhalten.

Die benachbarte militärische Nutzung der Liegenschaft Kreuzbruchhof (Truppenübungsplatz der Bundeswehr) ist vom Störgrad her einem Gewerbegebiet gleichzusetzen, ohne störanfällig zu sein. Mischgebiete und Gewerbegebiete sind in der Nachbarschaft verträgliche Gebiete.

Südwestlich des Plangebietes stehen im Abstand von 82 m Mehrfamilienhäuser. Diese Wohnnutzung liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB der Stadt und ist damit ebenfalls einer gemischten Nutzung (MI) mit den schalltechnischen Orientierungswerten tags 60 dB, nachts 50 bzw. 45 dB zuzuordnen. Die Nachbarschaft mit dem geplanten sonstigen Sondergebiet und der geplanten Änderung ist somit verträglich.

### **4.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE**

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn die geplanten Vorhaben bzw. ihre unmittelbaren bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der durch Aufnahme in den Anhang der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sich überschneiden.

Die Stadt Burg Stargard hat bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.14 Sonstiges Sondergebiet Museum für Munitionsgeschichte und Erlebnisgastronomie „Kreuzbruchhof“ geprüft, ob im Geltungsbereich die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Prüfung wurde die Betroffenheit einer Mehlschwalbenkolonie erfasst.

Folgende Maßnahmen zum Schutz des Mehlschwalbenvorkommens wurden in den abgeschlossenen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zum rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 aufgenommen und gelten weiter auch bei Änderung des Durchführungsvertrages.

*An den Gebäuden mit Schwalbennestern sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung der Nester führen, nur in der Zeit zulässig, die die Schwalben nicht im Gebiet verbringen, d.h. vom 1.10, bis zum 31.3. des Folgejahres.*

*Zerstörte Schwalbennester sind durch künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.*

*Art und Standort der künstlichen Nisthilfen sind im Antrag auf die Erteilung einer Ausnahme vom Verbot der Zerstörung der Niststätten (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz) darzustellen.*

*Die Art und die Standorte der Nisthilfen sind im 1. Quartal nach Beginn der Bautätigkeit mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.*

Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

#### **Verfahrensvermerk:**

Diese Begründung hat der Stadtvertretung Burg Stargard am ..... zum Entwurfsbeschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr.14 vorgelegen.

Burg Stargard ,.....2019

Der Bürgermeister