

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz	Vorlage-Nr: VO/GV09/2019-1163 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 09.04.2019 Einreicher: Bürgermeisterin	
Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 "Beherbergung Lottihof" im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf- Steinfort		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	24.04.2019	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	13.05.2019	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf- Steinfort zuzustimmen- Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die Aufrechterhaltung und Sicherung des Betriebes des „Lottihofes“ unter dem Gesichtspunkt der Gemeinnützigkeit zu unterstützen und zu fördern. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beherbergung von Kinder- und Jugendgruppen im Zusammenhang mit dem Gnadenhof. Die sachliche Bindung ist hier entsprechend vorgesehen. Hierzu sind die vorhandenen Gebäude vorgesehen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Parkplatz mit Buswendeschleife.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für Beherbergung und Wohnen ist die Zielsetzung. Weitere Erläuterungen sind der Begründung zu entnehmen.

Anlage/n:

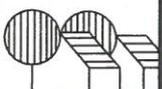
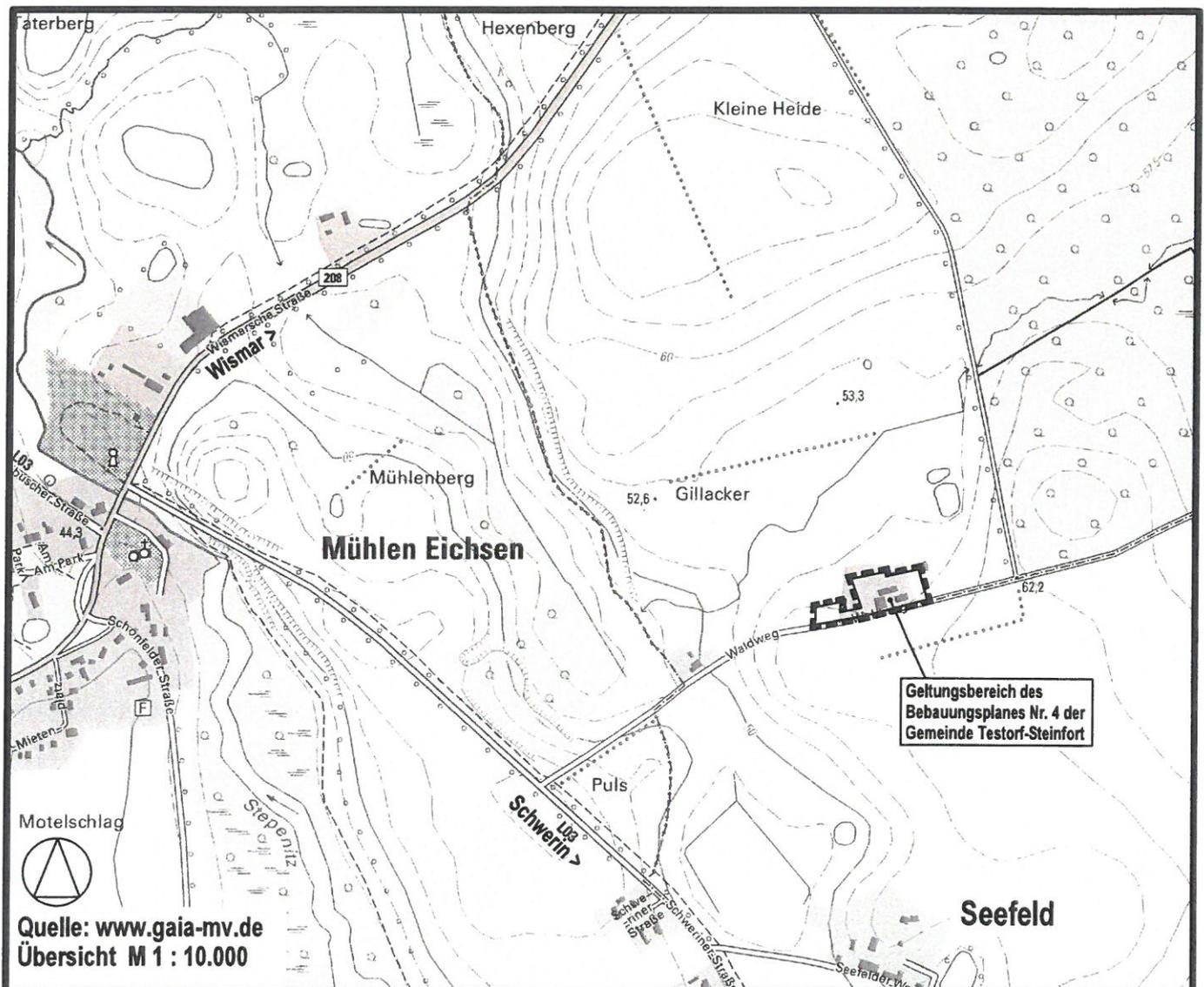
Auszug Vorentwurf und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	

Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	
-------------------------------------	--

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „BEHERBERGUNG LOTTIHOFF“ IM ORTSTEIL SEEFELD DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Brettscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23836 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 07. März 2019

VORENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „BEHERBERGUNG LOTTIHOF“ IM ORTSTEIL SEEFELD DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT

VORENTWURF

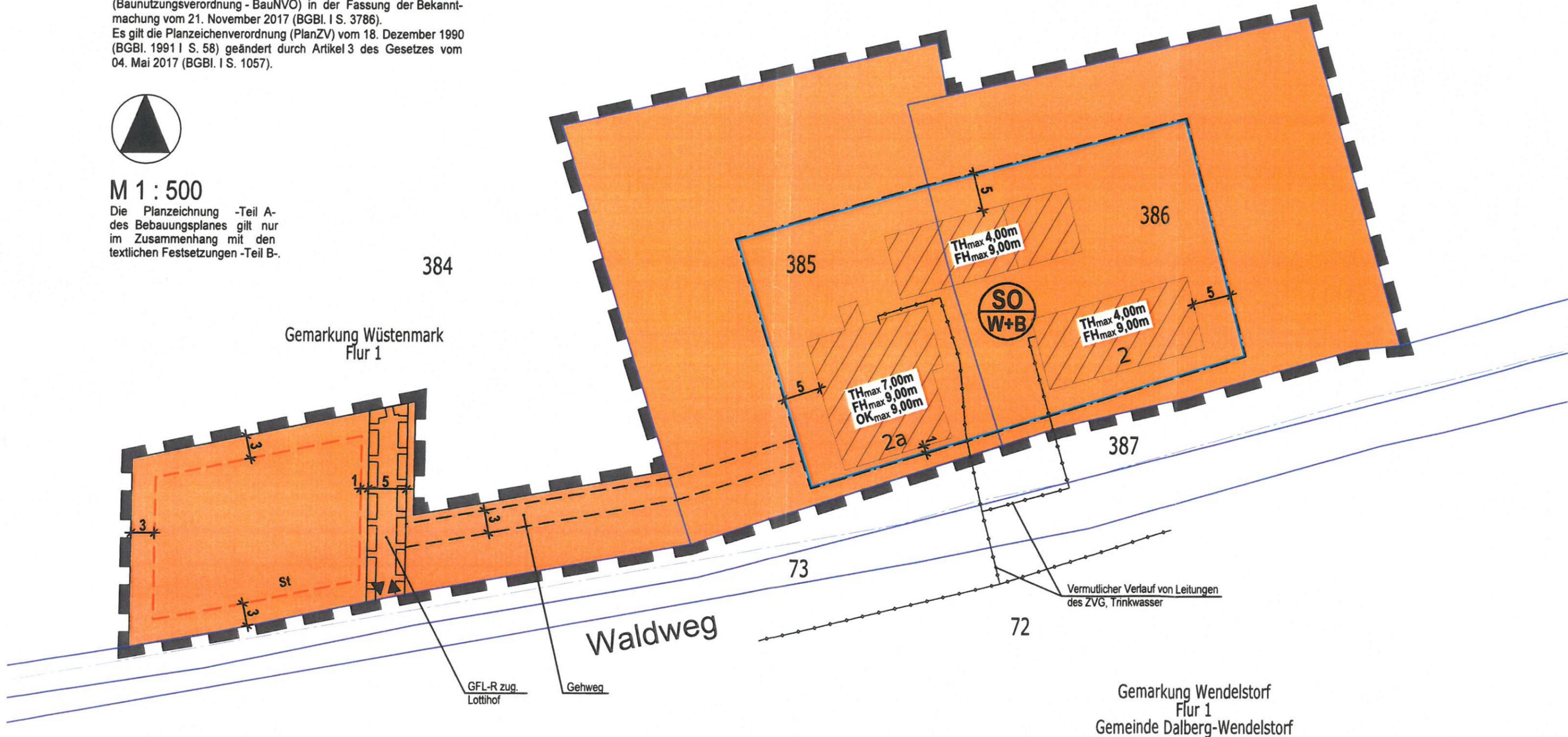
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



384

Gemarkung Wüstenmark
Flur 1

385

386

387

73

72

Waldweg

GFL-R zug.
Lottihof

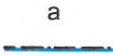
Gehweg

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des ZVG, Trinkwasser

Gemarkung Wendelstorf
Flur 1
Gemeinde Dalberg-Wendelstorf

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 Abs. 2 BauNVO) - Wohnen und Beherbergung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,4	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH _{max} 7,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK _{max} 9,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
(⊕)	Höhenbezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Abweichende Bauweise Baugrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 Abs. 2 BauNVO
	EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN Ein- und Ausfahrt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
(●)	Erhaltungsgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
(⊙)	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfurt	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Bemaßung in Metern
	Gehweg

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit ffd. Nr.	SO W+B Wohnen und Beherbergung i.Z.m. Tierpension
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	a
maximale Traufhöhe	siehe Festsetzung in der Baugrenze
maximale Firsthöhe	
maximale Oberkante	
Dachneigung	-- --

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Testorf-Steinfort liegt ca. 10 km südöstlich von Grevesmühlen im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in der Stadt Grevesmühlen verwaltet.

Das Gebiet der Gemeinde Testorf-Steinfort wird im Süden durch die Bundesstraße 208 (Wismar - Gadebusch - Ratzeburg) und im Westen durch die Landesstraße L 03 sowie im Norden durch die Bundesstraße L 031 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Zur Gemeinde Testorf-Steinfort gehören die Ortsteile Testorf-Steinfort, Testorf, Seefeld, Wüstenmark, Harmshagen, Schönhof und Fräulein-Steinfort.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort wurde am 1. Januar 1999 aus den vormals selbständigen Gemeinden Testorf und Testorf-Steinfort gebildet.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat 620 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2017).

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich östlich der Landesstraße L0 3, die Grevesmühlen über Mühlen Eichsen mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet. Es handelt sich um einen Siedlungsbereich, der derzeit ohne Darstellung im Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch den Waldweg,
- im Norden: durch den Hofbereich des „Lottihofes“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch den Hofbereich des „Lottihofes“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch den Hofbereich des „Lottihofes“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt etwa 6.200 m², somit rund 0,62 ha. Die Fläche des „Lottihofes“ ist wesentlich größer. Für die Realisierung der Vereinspflichten gemäß Satzung des Vereins „Aktion Tier – Menschen für Tiere e.V.“, werden Flächen für die Tierhaltung genutzt und betrieben.

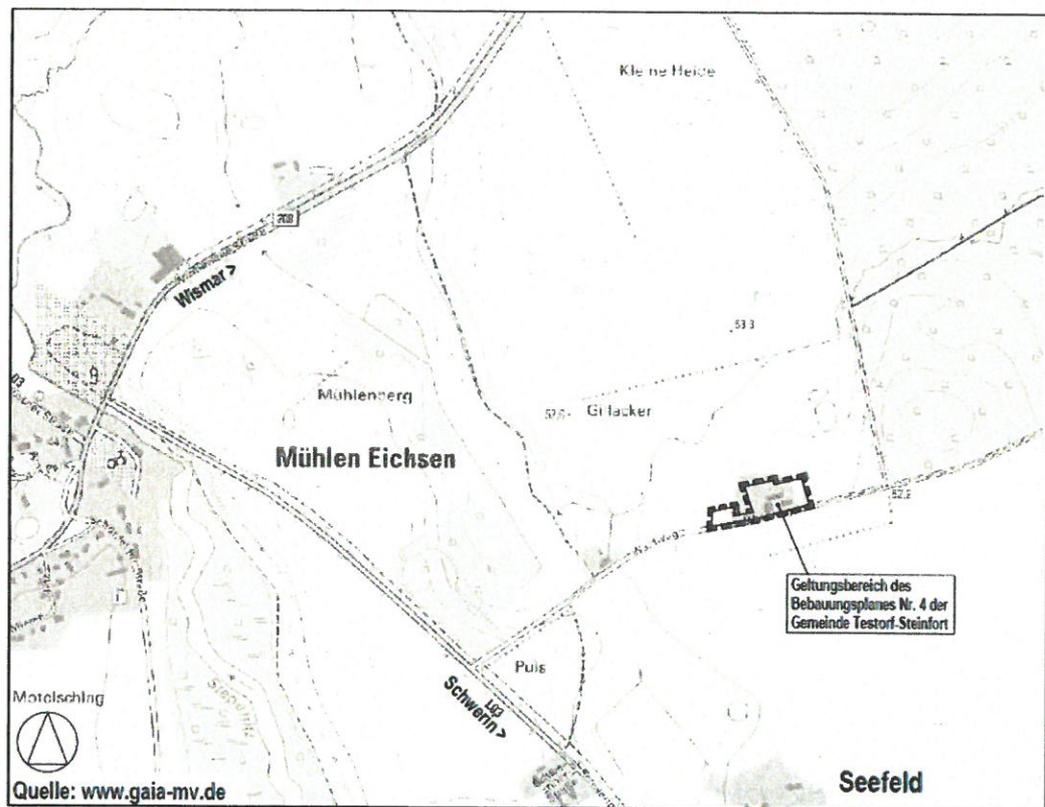


Abb. 1: Übersichtsplan Plangeltungsbereich Quelle: geoPortal MV 2019

2.2 Plangrundlage

Als amtliche Plangrundlage wird die ALK, bereit gestellt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) Karl-Marx-Straße 7/9, 23936 Grevesmühlen verwendet.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort für „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des

- Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Testorf-Steinfort verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde verfügt im Außenbereich zu dem zum Ortsteil Seefeld gehörenden „Lottihof“ um einen Gnadenhof. Hier werden unter dem Gesichtspunkt des Tierschutzes bedürftige Tiere aufgenommen. In den vergangenen Jahren hat es sich etabliert, dass insbesondere für Kindergruppen und Jugendliche die Einrichtung sehr gut angenommen wird. Aus diesem Grunde wird auch eine Beherbergung für Jugendgruppen/Kindergruppen durchgeführt. Wichtig sind die erzieherische Aufgabe und die Bildungsfunktion, die hierzu wahrgenommen werden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes sollen planungs-rechtliche Sicherungen und Regelungen für die Beherbergungsfunktion geschaffen werden. Innerhalb des Bereiches wird zwischen der Beherbergungsfunktion und den Aufgaben des Betriebes des Gnadenhofes unterschieden.

Für den Bereich, in dem die Wohn- und Beherbergungsfunktionen etabliert sind, wird die planungsrechtliche Regelung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert. Neben der Wohnfunktion ist auch die Beherbergungsfunktion zu sichern. Die ansonsten dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen sollen auch im Außenbereich verbleiben. Städtebauliche Defizite und Spannungen sind zu lösen. Hierzu gehören auch die Anforderungen an den örtlichen Verkehr, die Anforderungen an Busbetriebe, die Bereitstellung von Parkplätzen/Stellplätzen.

Der „Lottihof“ hat sich der Satzung des Vereins „Aktion Tier – Menschen für Tiere e.V.“ verschrieben und gehört zu dem Verein. Auf dem „Lottihof“ wird ein Gnadenhof betrieben, in dem bedürftige Tiere aufgenommen werden. Dies entspricht dem Zweck des Vereins für Tier und Naturschutz. Durch Aufklärung und gutes Beispiel ist Liebe und Verständnis für die Tierwelt und Natur zu wecken, das Wohlergehen und eine artgerechte Haltung der Tiere zu fördern. Auszugsweise werden hier die Ausführungen aus der Satzung für den Zweck des Vereins übernommen, um die Notwendigkeit und die Begründung für die Vorbereitung des Satzungsrechts zu schaffen.

“§ 2 Zweck des Vereins

(1) Zweck des Vereins ist Tier- und Naturschutz. Es ist durch Aufklärung und gutes Beispiel Liebe und Verständnis für die Tierwelt und Natur zu wecken, das Wohlergehen und eine artgerechte Haltung der Tiere zu fördern.

(2) Der Vereinszweck wird insbesondere verwirklicht durch:

a) Durchführung von Kampagnen und Projekten zu Tier- und Naturschutzthemen sowohl in der Öffentlichkeit als auch in den allgemein zugänglichen und eigenen Medien, um durch die Aufklärung der Bevölkerung die Tierhaltung im Allgemeinen zu verbessern, Massentierhaltung und Tiermisbrauch entgegen zu wirken und Tierleid präventiv zu verhindern;

b) Durchführung von eigenen Tierschutzprojekten im In- und Ausland;

c) Unterstützung von gemeinnützigen Tierschutzvereinen und -stiftungen.

(3) Der Verein kann seine Zwecke selbst oder durch Hilfspersonen verwirklichen.“

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Länderraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Das Gemeindegebiet befindet sich gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM Stand: August 2011) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort gehört zum Nahbereich Grevesmühlen. Die Fläche des „Lottihofes“ ist verkehrlich günstig nordöstlich der Landesstraße 03 gelegen. Die Gemeinde liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Testorf-Steinfort verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 05.12.2003. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 für den „Lottihof“ im Ortsteil Seefeld sind keine Bauflächen dargestellt.

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Eine Aufnahme des vorhandenen Gehölzbestandes soll im Rahmen der weitergehenden Vermessung durch Erstellung eines Lage- und Höhenplanes erfolgen.

4.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes ist die Fläche als Außenbereich dargestellt. Das für die Überplanung vorgesehene Grundstück ist Teil des „Lottihofes“. Die Bebauung des „Lottihofes“ soll geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. Dafür ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

5.2 Baulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude vorhanden, die auch in der Vergangenheit bereits dem Wohnen dienten. Beherbergungsfunktionen wurden bisher nicht ausgeübt. Die vorhandenen Gebäude nahmen ursprünglich 6 Wohnungen auf. Von diesen 6 Wohnungen sind derzeit 4 Wohnungen belegt. Diese Wohnungen sind im Sinne der allgemeinen Wohnnutzung zu sehen und auch im Sinne der Nutzung für Betriebs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber. Auf den Flächen des Geltungsbereiches ist ansonsten Grundstücks- und Siedlungsfläche in Form von Gärten, Obstgärten und Fläche für Stellplätze vorhanden. In der Umgebungssituation des Planungsgebietes sind Tiergehege vorhanden, die bereits jetzt zur Ausübung der Funktion genutzt werden.

6. Planverfahren

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat am 12. Juli 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 4 für „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im zweitstufigen Verfahren, im Regelverfahren vorgesehen. Aufgrund der Größe des Plangebietes beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung und die Anpassung des Flächennutzungsplanes in einem nachfolgenden Verfahren. Die Gemeinde begründet dies auch damit, dass es um die planungsrechtliche Regelung eines vorhandenen baulichen Bestandes geht und eine völlige Neubebauung im Außenbereich nicht erfolgt. Neben der vorhandenen Wohnnutzung soll die Beherbergungsnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Anforderungen an das Planverfahren werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgestimmt.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die Aufrechterhaltung und Sicherung des Betriebes des „Lottihofes“ unter dem Gesichtspunkt der Gemeinnützigkeit zu unterstützen und zu fördern. Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind bereits benannt. Um neben der Aufgabe des

Tierschutzes, bedürftige Tiere aufzunehmen, ist zusätzlich eine Bildungs- und Erziehungsfunktion für die Öffentlichkeit und insbesondere für Kinder- und Jugendgruppe aber auch andere Bevölkerungsgruppen vorgesehen. Um dies über einen Tagesbesuch hinaus zu ermöglichen und die Nähe zwischen Mensch und Tier und das Verantwortungsbewusstsein zu fördern, soll innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes die Beherbergungsfunktion etabliert werden.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beherbergung von Kinder- und Jugendgruppen im Zusammenhang mit dem Gnadenhof. Die sachliche Bindung ist hier entsprechend vorgesehen. Hierzu sind die vorhandenen Gebäude vorgesehen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Parkplatz mit Buswendeschleife.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für Beherbergung und Wohnen ist die Zielsetzung.

Innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes sollen Möglichkeiten für die Beherbergung in dem östlich gelegenen Gebäude vorbereitet werden. Auch das mittige Gebäude soll für die Beherbergungsfunktion genutzt werden. Zusätzlich sind die Anforderungen an den ruhenden Verkehr dadurch zu berücksichtigen, dass eine Stellplatzanlage im westlichen Bereich mit einer Zufahrt von der Straße, dem Waldweg geschaffen wird. Dieser soll für das Aufstellen von Fahrzeugen für Gäste genutzt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Durchfahrt zu den hinter liegenden Flächen des „Lottihofes“.

7.2 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ist die zusätzliche Aufnahme der Nutzung für die Beherbergung innerhalb des Sondergebietes vorgesehen.

Im Konzept soll die Art der baulichen Nutzung geregelt werden. Zusätzlich sollen Stellplätze vorbereitet werden. Der Waldweg soll von ruhendem Verkehr, der im Zusammenhang mit dem Betrieb des „Lottihofes“ entsteht, befreit werden. Die Zufahrt zur Tierhaltungs- und Tierpflegeeinrichtung soll weiterhin gesichert werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierpflege, Tierschutz und Tierpension „Lottihof“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ dient der Unterbringung von Wohnungen, von Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung, Schank- und Speisewirtschaften und von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen für den Nebenerwerb.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Einrichtungen für Tierhaltung,
- Unterstell- und Lagerhallen für Maschinen und Geräte,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO,
- Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

- Wohngebäude im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung werden die Zielsetzungen durch die Gemeinde gesondert begründet. Bereits im Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde die Vorgehensweise empfohlen, ein Sondergebiet für „Beherbergung und Wohnen“ festzusetzen. Unter dem Gesichtspunkt der Bindung der Wohnungen und der Beherbergung an den Betrieb des „Lottihofes“ wurde die Vorgehensweise zur Festsetzung des Sondergebietes für „Wohnen und Beherbergung“ gewählt. Die innerhalb des Bereiches vorgesehenen und notwendigen Nutzungen im baulichen Bereich werden detailliert aufgenommen. Innerhalb des Bereiches bestehen somit Reserven und Möglichkeiten für eine weitergehende Ausgestaltung. Maßgebliche Nutzungen sind das Wohnen und die Beherbergung. Die Zusammenhänge mit der landwirtschaftlichen Nutzung und der Tierhaltung und der Aufbewahrung der entsprechend erforderlichen Arbeitsgeräte wird beachtet. Inwiefern Schank- und Speisewirtschaften tatsächlich entstehen oder die Notwendigkeit dafür gegeben ist, ist im Weiteren zu prüfen. Unabhängig von der Bindung der Wohnungen und der Beherbergung an den Betrieb wird unter Berücksichtigung des Bestandes die Wohnnutzung auch als ausnahmsweise zulässige Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO berücksichtigt.

Im Rahmen der Alternativenbetrachtung wurde auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes betrachtet. Hier wäre das allgemeine Wohnen ohne die Bindung an den „Lottihof“ gewährleistet. Unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des Außenbereiches wird das Sondergebiet festgesetzt. In einem allgemeinen Wohngebiet wären neben dem Wohnen auch Beherbergungsbetriebe und nach aktueller Rechtsprechung Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, die auch allgemein zulässig festgesetzt werden könnten, zulässig. Damit wäre jedoch eine dauerhafte Bindung zwischen Wohnen und Beherbergung und dem „Lottihof“ nicht gegeben. Um das Ziel der Gemeinde zu sichern, wird die Festsetzung des Sondergebietes verfolgt. Bei Änderung der Ziele und Absichten würde dies mit einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes einhergehen müssen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

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

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) werden folgende oberen und unteren Bezugspunkte festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über HN 76 in dem jeweiligen Baufenster. Der Höhenbezugspunkt wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes gesondert festgesetzt.

8.3 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches in der Planzeichnung erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines konkreten Lage- und Höhenplanes.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

9.1 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dächer

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer zulässig. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Fassaden

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk oder in Kombination zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.).

Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Werbeanlagen

Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Oberkante der Gebäude zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht, Werbeanlagen mit fluoreszierender Wirkung und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

9.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

10. Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

10.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz – Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März durchgeführt werden, in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Maßnahmen zum Artenschutz – Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Maßnahmen zum Artenschutz – Anlage eines Lesesteinhaufens

Am Rand der Stellplatzfläche ist innerhalb des Sondergebietes für Wohnen und Beherbergung ein Lesesteinhaufen aus etwa 4 m³ Lesestein verschiedener Größe und mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz durchmischt anzulegen. Der Lesesteinhaufen ist mit Sand zu überdecken.

10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Obstgehölze: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm,
Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm.

Ziergehölze:

- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm
- Sträucher: 125/150 cm.

Obstgehölze:

- Apfelsorten (*Malus spec.*): „Altländer Pfannkuchenapfel“,
„Goldrenette Freiherr von Berlepsch“,
„Goldparmäne“,
„Ingrid Marie“,
„Kalco“ (Syn. Carola),
„Kasseler Renette“,
„Landsberger Renette“,
„Ontarioapfel“,
„Pommerscher Langsüßer/Pommerscher Krummstiel“,
„Prinz Albrecht von Preußen“,
„Roter Boskoop“,
„Schöner von Boskoop“.
- Birnensorten (*Pyrus spec.*): „Köstliche von Charneux“,
„Madame Verte“.
- Kirschsorten (*Prunus spec.*): „Fanal“,
„Morellenfeuer“.
- Pflaumensorten (*Prunus spec.*): „Bühler Zwetsche“,
„Hauszwetschge“.

Ziergehölze:

- Bäume 1. Ordnung: Walnuss (*Juglans regia*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*),