

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) zur Satzung

Planstand : Satzung

Neubrandenburg, August 2020

INHALT

1.0	PLANUNGSANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	2
1.4	Ziele übergeordneter Planungen	4
2.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....	4
2.1	Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes.....	4
3.0	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	5
4.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE	6
5.0	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....	7

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, bei Bedarf ein Hotel, aber auch zwei Säle für Veranstaltungen und eine Cafeteria 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.

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 und mit den Flurstücken 2/9 ,2/10 und 2/11 der Flur 16 der Gemarkung Burg Stargard.

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

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2018 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes hatte sich die Stadt Burg Stargard für das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entschieden.

Da die 1. Änderung des Planes der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und diese Fläche bereits in einem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt und sie somit ihren Außenbereichscharakter verloren hat, 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.

Die folgenden Kriterien für die Auswahl des Verfahrens sind hierbei erfüllt:

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 m².

Gemäß § 13 a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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 m². Damit wird die oben genannte zulässige Grundfläche von 20.000 m² 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.

Der Entwurfs- und Auslegebeschluss erfolgte am 10.04.2019.

Die Offenlegung des Planes fand in der Zeit vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 statt. Bürger haben sich während der Offenlegung nicht beteiligt.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 29.04.2019 am Verfahren beteiligt.

Die Abwägung der eingegangenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt und der Abwägungsbeschluss am 17.06.2020 gefasst.

Entsprechend §12 BauGB wurde mit dem Vorhabenträger am 19.06.2020 und a, 25.06.2020 ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Bestandteil der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am..... 2020 gefasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 Sonstiges Sondergebiet Museum für Munitionsgeschichte und Erlebnisgastronomie „Kreuzbruchhof“ im Parallelverfahren geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Museum, Ausstellungs- und Tagungszentrum“ dar.

Da die Baugebietsausweisung des Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO und der dargestellte Zweck nicht geändert wird, kann davon ausgegangen werden, dass mit der Änderungsplanung dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB entsprochen wird.

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.

Die 1. Änderung hat keine Auswirkungen auf die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangebietes.

Die verkehrliche Erschließung ist über den Anschluss an die vorhandene öffentliche Straße gesichert, die auf dem Flurstück 2/7 der Flur 16 der Gemarkung Burg Stargard liegt.

2.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes

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

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 Zweckbestimmung des Sondergebietes von *Sondergebiet Museum, Ausstellungs- und Tagungszentrum* in *Sondergebiet Museum, Veranstaltungen, Ferienwohnungen* nach §11 BauNVO geändert.

Das 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)

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

Zur Erfüllung der Zweckbestimmung werden folgende Nutzungen im Durchführungsvertrag verankert und damit 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.

Sollte der Vorhabenträger weitere Nutzungen entsprechend der durch die 1. Änderung bestimmten Zweckbestimmung 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. Durch diese Nutzung sind die Grenzwerte für ein Gewerbegebiet nach TA Lärm von

65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zum nachbarlichen Schutz der am Rand des Bundeswehrgeländes einzuhalten.

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. Diese Nachbarschaft ist somit mit den geänderten Nutzungen des sonstigen Sondergebietes 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.

Da sich im Laufe der Zeit eventuell weitere Brut-, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten der vor kommenden geschützten Tierarten ansiedeln können, wird neu in den Durchführungsvertrag aufgenommen:

Vor Beginn jeglicher Umbauarbeiten ist zu prüfen, ob sich in dem betreffenden Gebäude Brut-, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Kleinvögel) befinden.

Der Bauherr verpflichtet sich, sich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in Verbindung zu setzen, um den Umfang der jeweiligen Untersuchungen abzustimmen.

Dieses betrifft insbesondere bei Arbeiten an den Gebäuden, an denen sich Brutplätze der Mehlschwalbe befinden.

Sollte sich ein Vorkommen geschützter Tierarten bestätigen, ist eine Naturschutzgenehmigung entsprechend § 40 Absatz 1 i.V.m. § 42 NatSchAG M-V erforderlich.

Auch nach Ende der Brutzeit dürfen die verlassenen Nester nicht ohne vorherige Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde entfernt werden, da diese ganzjährig nach §44 BNatSchG geschützt sind.

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

5.0 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Nach § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben – und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet hat (Durchführungsvertrag).

Im Durchführungsvertrag wird verankert, dass nach § 12 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche die Vorhaben und Nutzungen zulässig sind, die der Erfüllung der Zweckbestimmung zur musealen Nutzung des Gebietes mit Freizeitangeboten dienen.

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes 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.

In dem Vorhaben –und Erschließungsplan, der als Anlage dem Durchführungsvertrag beige-fügt ist, sind Nutzungen zugeordnet.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung aller Erschließungsanlagen und Umbauarbeiten im Vertragsgebiet für sein Vorhaben und zur Übernahme der damit in Zusammenhang stehenden Kosten.

Die Erschließung umfasst

- a) mögliche Veränderungen an der zentralen Abwasserentsorgung durch Änderung der Nutzungsbedingungen
 - b) mögliche Veränderungen am Wasseranschluss durch Änderung der Nutzungsbedingungen
 - c) Abstimmung mit Versorgungsträgern zur Verlegung von Telefonkabel, Strom- und Gasleitung
 - d) die Bereitstellung von 48 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden
- (2) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn einzuholen.

Zum Schutz der Arten verpflichtet sich der Vorhabenträger vor Beginn jeglicher Umbauarbeiten zu prüfen, ob sich in dem betreffenden Gebäude Brut-, Nist-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Kleinvögel) befinden.

Der Bauherr verpflichtet sich, sich mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in Verbindung zu setzen, um den Umfang der jeweiligen Untersuchungen abzustimmen.

Dieses betrifft insbesondere bei Arbeiten an den Gebäuden, an denen sich Brutplätze der Mehlschwalbe befinden.

Sollte sich ein Vorkommen geschützter Tierarten bestätigen, ist eine Naturschutzgenehmigung entsprechend § 40 Absatz 1 i.V.m. § 42 NatSchAG M-V erforderlich.

Auch nach Ende der Brutzeit dürfen die verlassenen Nester nicht ohne vorherige Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde entfernt werden, da diese ganzjährig nach §44 BNatSchG geschützt sind.