

SATZUNG DER GEMEINDE AHLBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3/2011 "SONDERGEBIET FERIENHÄUSER" IN LUDWIGSHOF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I. S. 1748) in Verbindung mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/2011 "Sondergebiet Ferienhäuser" in Ludwigshof der Gemeinde Ahlbeck, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen, sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

- Zulässig sind
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 50 m²,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Verkaufseinrichtungen,
 - Wohnungen und Räume für das betriebserforderliche Personal,
 - Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.

1.1.2 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Ferienhausgebiet SO FH gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,15 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.3 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten S₁ und S₂ zugleich Straßenbegrenzungslinie.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind insgesamt 25 Sträucher der Arten *Rosa tomentosa* (Fitzrose), *Rosa Canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), und *Crataegus spec.* (Weißdorn) in der Qualität 60/100 anzupflanzen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

1.2.2 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.

1.2.3 Die mit C gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Habitat für Eidechsen zu entwickeln. Hierzu sind mindestens fünf Totholz- und Lesesteinhaufen als lose Schüttung mit einer Mindestgrundfläche von 2,0 x 5,0 m anzulegen. Eine Verbuschung ist zugunsten der Grabfähigkeit des Substrates durch Mahd der Vegetation im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober zu verhindern.

1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.3.1 Die Fassade der Ferienhäuser innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" ist ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I. S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I. S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I. S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Ahlbeck** in der aktuellen Fassung

Hinweise

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Auch nach Umwidmung des Truppenübungsplatzes Jägerbrück, zu dessen Übungsflächen auch die dem Plangebiet am nächsten liegenden Übungsräume Ahlbeck (2.700 m südwestlich) und Rieth (1.800 m nordwestlich) gehören, wird dieser intensiv bebaut. Durch Fahrzeug- und Schießlärm ist im Plangebiet aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht ein verminderter Schutzanspruch gemäß eines Dörflichen Mischgebietes zuzuordnen.
- Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.3 beschriebenen Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 BNatSchG vor Eingriffen in Natur und Landschaft wirksam durchzuführen. Während der Bauphase sind die mit C gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mittels eines Schutzzaunes (glatte Folie oder Gewebefolie mit Übersteigenschutz) vom Baugeschehen zu trennen (an drei Seiten, die jeweils hintere Seite vom Baugeschehen weg bleibt offen). Während des Aushebens von Fundamenten und bis zum Errichten der Grundplatten ist eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachmann sicherzustellen, der in der Lage ist, Zauneidechsen fachgerecht umzusetzen; die Auflage gilt ebenso für die Lagerplätze von Baumaterialien.

PLANZEICHNUNG TEIL A

Plangrundlage

- Entwurfsvermessung Ludwigshof Nr. 3, des Vermessungsbüros Frank Sauder, Voßstraße 1a, 17033 Neubrandenburg; August 2013; Höhenbezug DHHN 92 (GPS), Lagebezug S 42/83 (3')

Maßstab: 1 : 500



BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
 Gerstenstraße 9
 17034 Neubrandenburg
 info@baukonzept-nb.de
 Fon (0395) 42 55 910
 Fax (0395) 42 22 909
 www.baukonzept-nb.de

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt. Er beschränkt sich im Außenbereich auf Teilflächen des Flurstücks 52/1, Flur 2 Gemarkung Seegrund und beläuft sich auf eine Fläche von 0,9 ha.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch eine Anliegerstraße (Flurstück 28/6 und 50/1, Flur 2 der Gemarkung Seegrund)
- Nordosten durch Gartenland einer Hofstelle (Flurstück 51, Flur 2, Gemarkung Seegrund)
- im Südosten durch einen Kanal (Flurstück 54/1, Flur 2 der Gemarkung Seegrund)
- im Südwesten durch das Betriebsgelände eines Sägewerkes (Flurstück 52/1, Flur 2 Gemarkung Seegrund)

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 4 BauNVO)
 SO FH Sondergebiet das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet"
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Z = 1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: P Private Parkfläche
- Ein- und Ausfahrtsbereich**
 S₁/S₂ Bezug zur textlichen Festsetzung 1.1.3
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A / B / C Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Darstellung ohne Normcharakter**
 - vorh. bauliche Anlagen
 - vorh. Böschung
 - 4.02 vorh. Höhe in Meter über DHHN 92
 - 10.00 Bemaßung in Meter
 - 167 Kataster
- Nachrichtliche Übernahme**
 - 20 - KV Elektroleitung

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.01.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.12.2013 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes "Am Stettiner Meer".
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPIG) beteiligt worden.
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am 17.12.2013 und Einwohnerversammlung am 27.01.2014 erfolgt.
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, der Umweltbericht, die Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie die Gutachten haben in der Zeit vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 während der Dienststunden der Stadt Eggesin (montags und donnerstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr, dienstags von 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:30 Uhr - 18:00 Uhr, mittwochs von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr und freitags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.10.2014 örtlich bekannt gemacht worden.
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Die verwendete Planungsurkunde enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Ort, Datum
 Pasewalk, den 23. Sep. 2015
 Leiter des Katasters
 i.A. L. Lohmann
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.01.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.01.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.01.2015 gebilligt.
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 3/2011 „Sondergebiet Ferienhäuser“ in Ludwigshof der Gemeinde Ahlbeck wurden am 29.01.2015 als Satzung beschlossen.
 Gemeinde Ahlbeck, den 05.10.2015
- Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.02.2015 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Gemeinde Ahlbeck, den 24.11.2015
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Gemeinde Ahlbeck, den 30.11.2015
- Die Satzung des 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 25.11.2015 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichsgrenze und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weitere Fälligkeit und Erlöschen von Entschlagsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.12.2015 in Kraft getreten.
 Gemeinde Ahlbeck, den 11.12.2015

Übersichtskarte

Maßstab: ohne
 DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2013



Gemeinde Ahlbeck

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/2011 "Sondergebiet Ferienhäuser" in Ludwigshof

Verfahrensstand: Satzung

Maßstab: 1 : 500 Januar 2015