

Begründung

=====

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.21
gemäß § 13a BauGB
der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
für die Bebauung
„Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop“**

Gemeinde: Ostseebad Ahrenshoop
Vorhabenträger: Kurhaus Ahrenshoop GmbH & Co. Grundbesitz KG
Schifferberg 24
18347 Ostseebad Ahrenshoop
Datum: 05. Dezember 2007
Verfahrensstand: Entwurf
Planfassung: Büro für Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. R. Günther
Lerchenweg 6, 18311 Ribnitz-Damgarten



0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Entwicklungsgebot	3
1.4	Planungserfordernis	3
1.5	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung	4
2.	Plangebiet	5
3.	Lage des Plangebietes	5
4.	Bodenverhältnisse und Höhenlage	5
5.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
6.	Darstellung des Vorhabens	6
6.1	Beschreibung des Vorhabens	6
6.2	Betreiberkonzept	7
6.3	Ökologische Aspekte	7
7.	Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen gemäß § 12 III Satz2 BauGB	8
7.1	Zweck des sonstigen Sondergebietes	8
7.2	Art der Nutzung, zulässige Vorhaben	8
7.3	Maß der baulichen Nutzung	9
7.4	<i>Gestaltung der Gebäude</i>	9
8.	Darstellung der Erschließung	9
8.1	Elektroenergieversorgung	9
8.2	Wasserversorgung	9
8.3	Heizung	10
8.4	Feuerlöscheinrichtung	10
8.5	Fernmeldeeinrichtung	10
8.6	Regen- und Oberflächenentwässerung	10
8.7	Abwasserbeseitigung	10
8.8	Abfallbeseitigung	11
9.	Verkehrerschließung	11
9.1	<i>Wasserstraßen</i>	11
10.	Belange des Denkmalschutzes	12
10.1	Bodendenkmale und Bodenfunde	12
10.2	Baudenkmale	12
11.	Altlasten	12
12.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
13.	UVP - Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg)	13
14.	Immissionsschutz	14
15.	Hochwasserschutz	14
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14
17.	Durchführungsvertrag	15

Hinweis: Die ergänzten bzw. neuen Formulierungen sind in Kursivschrift dargestellt.

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Seite 3316), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V Seite 102).

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss vom 21. Juni 2007 eingeleitet.

Die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.21 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Anwendung des § 12 Absatz 3a BauGB ist beabsichtigt. Mit der Anwendung des § 12 Absatz 3a BauGB verlagert die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop die Konkretisierung des Vorhabens und die zulässigen Nutzungen auf den Durchführungsvertrag. Dies gibt der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop die Möglichkeit den Durchführungsvertrag gegebenenfalls zu ändern ohne ein neues Planverfahren durchzuführen. *Die Darstellung der Grundrisse und Schnitte auf der Planzeichnung entfällt. Es erfolgt lediglich eine informelle Übernahme der Ansichten.*

Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens möchte die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop der Öffentlichkeit auf diesem Wege die beabsichtigte Bebauung präsentieren.

Der Vorhabenplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Für das Plangebiet ist die Ortsgestaltungssatzung Ahrenshoop, Althagen, Niehagen außer Kraft gesetzt worden.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein *Auszug aus dem Katasterkartenwerk in digitaler Form* vom 27. November 2007 des:

*Fachgebietes Kataster und Vermessung
für den Landkreis Nordvorpommern
und die Hansestadt Stralsund
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund*

1.3 Entwicklungsgebot

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 11. September 1998 weist das Plangebiet als Sonderbaufläche / sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung Hotel (SO Hotel) aus. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO - Gebiet für die Fremdenbeherbergung / Hotel - fest und entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB.

1.4 Planungserfordernis

Über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB die städtebauliche Ordnung und Neugestaltung des Plangebietes

gesteuert und ermöglicht. Die Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht es der Gemeinde dabei in besonderer Weise, bei diesem für den Ort besonders bedeutsamen Standort ihrer städtebaulichen Lenkungs Aufgabe und dem Gebot der Konfliktbewältigung zu entsprechen und zu einer gerechten Abwägung aller bedeutsamen öffentlichen und privaten Belange zu kommen.

Die Planung und Ausführung des Bauvorhabens und der Erschließungsanlagen werden über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 3a BauGB vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt und konkretisiert.

Der *vorhabenbezogene* Bebauungsplan ist zugleich erforderlich, um dem Vorhabenträger Baurecht im Sinne des § 30 Absatz 2 BauGB für das vom ihm geplante Grand Hotel zu verschaffen.

1.5 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.21 „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop“ soll im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen.

Die Prüfung der Anwendung des § 13a BauGB hat folgendes ergeben:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage des Ostseebades Ahrenshoop auf dem Standort des ehemaligen Kurhauses, dass seit Ende 1993 ungenutzt ist und gegenwärtig einen städtebaulichen Missstand darstellt. Mit dem ehemaligen Kurhauses einschließlich Vorbau und Heizhaus sowie rückwärtigem Wohnhaus und angrenzenden Garagen sind insgesamt 1.040,0 m² überbaut worden. Rampe, Überdachungen und großflächige mittels Betonplatten befestigte Hofflächen, Zufahrten, Fußwege, Treppen, Schächte, etc. ergeben weitere Versiegelungen in einer Größe von 1.730,0 m², so dass in der Summe eine Fläche von 2.770,0 m² versiegelt sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop“ erfolgt deshalb eine Wiedernutzbarmachung eines seit Ende des 19. Jahrhunderts etablierten Hotelstandortes.

Bedingt durch die hohen funktionellen Anforderungen eines Hotels dieser Kategorie werden gegenüber dem Bestand weitaus größere Flächen versiegelt. Diese erforderlichen Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden und können durch Nachverdichtung realisiert werden. Dabei wird die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundfläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.21 beträgt weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Es erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion und ist in engere und weitere Schutzzonen gegliedert, wobei die engeren Schutzzonen grundsätzlich von Bebauungen frei zu halten sind. Wie weitere Gemeinden im Landschaftsschutzgebiet unterliegt auch die Ortslage Ostseebad Ahrenshoop nicht den Bestimmungen der LSG - Verordnung. Damit werden den Gemeinden Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der weiteren Schutzzonen gestattet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes liegt nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im

europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Damit ist die Anwendung des § 13a BauGB gerechtfertigt und dient gleichzeitig der Innenentwicklung des Ostseebades Ahrenshoop.

2. Plangebiet

Ostseebad Ahrenshoop
Gemarkung Ahrenshoop

- **Flur 2**

Flurstück: 34/2; 35/2; 36/1 - Eigentümer Vorhabenträger (Gesamtfläche: 6.200,0 m²)
28/10 tlws.; 137 tlws. - Eigentum Baulastträger Straße (Gesamtfläche: 783,0 m²)

Größe insgesamt: 6.983,0 m²

3. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ort Ostseebad Ahrenshoop. Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Nordosten durch die Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Ahrenshoop, Flur 2, Flurstück 37
- im Südosten durch den „Schifferberg“ (nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Gemeindestraße „Schifferberg“)
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Ahrenshoop, Flur 2, Flurstück 32/3, 33, „Cafe Namenlos“
- im Nordwesten durch die „Dorfstraße“ (südöstliche Straßenbegrenzungslinie der „Dorfstraße“ - L 21, im Bereich der Ein- und Ausfahrten durch den südöstlichen Straßenrand der „Dorfstraße“ - L 21)

4. Bodenverhältnisse und Höhenlage

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden im Mai 2007 fünf Rammkernsondierungen mit einer maximalen Tiefe von -13,0 m niedergebracht. Im Ergebnis der Sondierungen wird unter einer 1,5 bis 3,8 m mächtigen Aufschüttung der gewachsene Baugrund angetroffen. Die Aufschüttung ist locker bis mitteldicht gelagert und besteht aus Mittelsand und Feinsand, die teilweise gering humos und mit Bauschuttanteilen durchsetzt sind.

Als gewachsener Baugrund stehen Geschiebemergel und schluffiger Feinsand an, die in wechselnder Folge vorhanden sind.

Nach Abschluss der Sondierarbeiten stellte sich der Wasserstand bei einer Teufe von -2,8 bis -5,2 m ein, das entspricht einer Höhe von +0,6 m über HN bis +2,9 m über HN. Grundwasser ist in mehreren wasserführenden Schichten vorhanden. Bauliche Maßnahmen zum Schutz sind vorgesehen.

Geomorphologisch ist der Standort uneben, nachträglich aufgeschüttet und fällt von ca. 7,00 m über HN im derzeitig bebauten Bereich über teilweise steil ausgebildeten Böschungen zu den vorhandenen Straßenebenen und den Nachbargrundstücken ab. Als Höhenbezug für die Einordnung des neuen Gebäudes wurden folgende Höhen zugrunde gelegt:

Oberkante Fußboden Erdgeschoss: 7,0 m über HN
Oberkante Straße „Schifferberg“: 5,0 m über HN
Oberkante Straße „Dorfstraße“: 2,3 m über HN

5. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der L 21 am nördlichen Ortsausgang von Ahrenshoop. Der Geltungsbereich umgrenzt mit einer Fläche von insgesamt 6.983,0 m² das Grundstück des ehemaligen Kurhauses und die bis zu den Erschließungsstraßen mit zu gestaltenden Grünflächen.

Die vorhandene Bebauung des ehemaligen Kurhauses ist seit 1993 ungenutzt und besteht aus mehreren Einzelbaukörpern, deren Firsthöhen mit 23,3 m im Hauptgebäude zur „Dorfstraße“ und 16,5 m über HN im Nebengebäude zum „Schifferberg“ das Bild bestimmen. Die gesamte Anlage ist unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sanierbar und stellt seit Jahren einen städtebaulichen Missstand dar.

Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaft sowie das Landschafts- und Ortsbild sind durch den massiven Baukörper des Kurhauses und von den gebäudebegleitenden Nutzungsstrukturen geprägt.

Die zu allen Grundstücksgrenzen hin steil ausgebildeten Böschungskanten künden von umfangreichen Bodenbewegungen und -aufschüttungen, so dass mit dem Bau des alten Kurhauses nicht nur innerhalb der überbauten, versiegelten und verdichteten Flächenanteile, sondern auf dem gesamten Grundstück Bodenaufbau und -schichtenfolge irreversible zerstört wurden. Mit 6,0 bis 7,0 m über HN wurde der natürliche Dünenzug massiv überhöht, so dass einerseits von allen Punkten des Grundstückes weite Sichtmöglichkeiten auf die Ostsee bestehen, andererseits das Gelände aber auch weithin einsehbar ist.

Das Plangebiet ist durch einen hohen Überbauungs- und Versiedlungsgrad gekennzeichnet.

Mit Ausnahme der gehölzbestandenen Böschungskanten im Süden des Plangebietes (Richtung „Schifferberg“ und Grundstück „Café Namenlos“) sind alle unbebauten Freiflächen durch Brachestadien ehemals gärtnerisch genutzter Grundstücksanteile gekennzeichnet.

Einzelbäume und Gehölzgruppen sind vorhanden und haben sich im Zeitraum seit 1993 unkontrolliert entwickelt. Der Gehölz- und Baumbestand zeigt sich sehr pflegebedürftig, da junge und alte Gehölze zu eng stehen und ein Großteil der Bäume aufgrund ihres Alters nicht mehr zu erhalten ist.

Die gehölzfreien Grundstücksanteile werden heute von stark ruderalisierten und vergrasteten Brachegesellschaften eingenommen.

Für die zu schützenden Bäume im Geltungsbereich wird ein Baumbestandsplan erarbeitet und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zur Prüfung vorgelegt. Wesentlicher Inhalt dieser Arbeit ist die Bestandsaufnahme sowie Festlegungen entsprechender Ersatzpflanzungen.

6. Darstellung des Vorhabens

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Grand Hotel im „Fünf - Sterne“ - Bereich gemäß Darstellung auf der Satzung.

Vorgesehen sind ein Hotelbetrieb mit bis zu 140 Betten, Innen - und Außengastronomie einschließlich einer Terrasse, Schwimmbad und einem Wellness- und Fitnessbereich, einer Tiefgarage sowie einer Dachterrasse mit Café und Orangerie.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Hauptrestaurant mit 140 Plätzen für Hotelgäste, ein Spezialitäten - Restaurant mit 40 Plätzen, ein Cafe mit 70 Plätzen, eine Terrasse im Freien mit 75 Plätzen sowie ein Saal- und Konferenzbereich mit 200 Plätzen.

Insgesamt sind 140 Betten geplant. Davon werden 20 Einbettzimmer, 44 Zweibettzimmer und 16 Suiten innerhalb des ersten und zweiten Obergeschosses und des ersten und zweiten Dachgeschosses errichtet. Die Zuordnung der Belegung erfolgt gemäß den Eintragungen (EZ - Einzelzimmer, DZ - Doppelzimmer, SU - Suite) in den Grundrissen auf der Satzung.

Im ersten Untergeschoss befindet sich der Wellness- und Fitnessbereich. Im zweiten Untergeschoss wird eine Tiefgarage für 110 Stellplätze mit Ein- und Ausfahrt zur L 21 (Dorfstraße) ausgewiesen. Hier befinden gleichzeitig im ausreichenden Maße Fahrradstellplätze.

Die Zufahrt zum Hotel erfolgt ausschließlich über die Landesstraße L 21, wo sich auch der Hoteleingang mit Vorplatz befindet. Der Hotelvorplatz dient repräsentativen Zwecken, ermöglicht ein kurzzeitiges Parken für neu ankommende Gäste und kann als Verweil- und Kommunikationsfläche genutzt werden. Ein Verbindungsweg führt vom Hotelvorplatz zur Tiefgaragenzufahrt und dient gleichzeitig der Ausfahrt vom Hotelgelände.

Der Baukörper selbst fügt sich der vorhandenen Hangsituation zwischen „Dorfstraße“ und „Schifferberg“ und ermöglicht dadurch einen ebenerdigen Hauptzugang zur Hotelanlage und eine kurze Abfahrt in die Tiefgarage. Transparenz und Leichtigkeit bestimmen das Erscheinungsbild. Großzügig gestalterische Glasfronten durchziehen die Fassaden, die im Wechsel mit geschlossenen Wandscheiben dem Gebäude Moderne und Eleganz verleihen.

Zurückspringende Bettengeschosse, Abrundung von Gebäudenecken und eingebettet in einer Dünenlandschaft mit naturnaher Begrünung und Geländemodellierung geben dem Gebäude die erforderliche Harmonie, die an diesem Standort besondere Bedeutung hat.

6.2 Betreiberkonzept

Das neue „Kurhaus - Hotel“ soll ein Grand - Hotel mit 80 Zimmern in der „Fünf - Sterne“ - Kategorie (Dehoga), einem luxuriösen Wellnessbereich mit Medical - Komponente, einem zertifizierten Gastronomiekonzept auf der Basis ausschließlich biologischer Lebensmittel in jeweils einem Hotel- und einem Spezialitätenrestaurant sowie einem multifunktionalen Saalkonzept zur Durchführung von Tagungen, Bällen und Kleinkunstveranstaltungen errichtet werden. Die Anbindung an die weithin bekannte Malerkolonie Ahrenshoop wird über wechselnde Ausstellungen, aber auch über aktiv angeleitetes künstlerisches Betätigen der Gäste gesucht.

Das Hotel wird in konzeptioneller Hinsicht als Hotel mit kulturellem Anspruch entwickelt und soll die touristische Infrastruktur der gesamten Region weiter verbessern. Es wird als Außenstandort der Festspiele M-V fungieren. Varieté- und Kabarettveranstaltungen sind weitere Angebote, die in diesem Hotel etabliert werden sollen.

6.3 Ökologische Aspekte

Im Gebäude finden im zweiten Untergeschoss neben einer Tiefgarage für 110 PKW alle technischen Einrichtungen Platz. Besonderer Wert wird auf die effiziente Energieanwendung gelegt. Neben einem mit variabel einsetzbarer Primärenergie (Gas / Biodiesel) betriebenen Block-Heizkraftwerk (BHKW) mit gleichzeitiger

Stromerzeugung und Abwärmenutzung wird auch Erdwärme und Erd- Vorkühlung genutzt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenentwässerung soll gesammelt, aufbereitet und als Brauchwasser in einer Zisterne innerhalb des Gebäudes gemäß den Festlegungen der Trinkwasserverordnung Anwendung finden. *Bauliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind vorgesehen. Neben einem grundwasserschonenden Bauverfahren werden auf der Grundlage neuzeitlicher Erkenntnisse tiefliegende Bauteile grundwasserumströmt ausgebildet. Der im Einzugsbereich vorhandene und zu erhaltende Baumbestand wird auf Veranlassung des Vorhabenträgers bedarfsgerecht bewässert.* Die Beleuchtung des Hauses erfolgt weitestgehend mit Hilfe von LED - Leuchten mit minimalem Energiebedarf bei gleichzeitig hoher Lichtausbeute.

Zur Filterung der Küchenabluft wird ein Biofilter eingesetzt.

7. Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen gemäß §12 III Satz2 BauGB

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung / Hotel - festgesetzt.

7.1 Zweck des sonstigen Sondergebietes

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotels der „Fünf - Sterne“ - Kategorie mit Gastronomie und Erholungs- und Freizeiteinrichtungen (Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop).

7.2 Art der Nutzung, zulässige Vorhaben

Allgemein zulässig ist:

- ein Hotelbetrieb mit bis zu 140 Betten, Innen - und Außengastronomie einschließlich einer Terrasse, Schwimmbad und einem Erholungs- und Freizeitbereich (Wellness- und Fitnessbereich mit begleitenden Angeboten wie Kosmetik, Massagen, Friseur sowie einer Tiefgarage mit folgender Belegung:

Hauptrestaurant im EG: 140 Plätze für Hotelgäste,
Spezialitäten - Restaurant im EG: 40 Plätze,
Cafe im EG: 70 Plätze,
Terrasse im EG im Freien: 75 Plätze,
Saal- und Konferenzbereich im EG: 200 Plätze

- alle dem Betrieb und der Bewirtschaftung eines solchen Hotelbetriebes dienenden Einrichtungen, sonstigen Anlagen und Nutzungen.

Gemäß der Stellplatzsatzung vom 16. November 2006 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop werden 110 Stellplätze in der Tiefgarage festgesetzt. *Davon fünf Behindertenstellplätze.*

Die Festsetzungen entsprechen dem Bauvorhaben „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop“.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde wie folgt festgesetzt:

Grundfläche:

Die Grundflächen unter OK Gelände betragen 4.176,0 m² für das 1. UG (Wellness) und 4.589,0 m² für das 2. UG (Tiefgarage).

Die Grundfläche über OK Gelände beträgt 3.032,0 m² zuzüglich 232,0 m² Terrasse.

Die Geländeoberfläche (OK Gelände) wird hierbei auf 7,00 m über HN festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlage: Grand Hotel

Die Firsthöhe beträgt 28,30 m über HN.

Die Festsetzungen zu den Grundflächen der baulichen Anlagen unter und über der Geländeoberfläche stützen sich auf § 9 Absatz 3 BauGB, § 16 Absatz 5 BauNVO. Zugleich war der Bezugspunkt zu bestimmen, um dem planerischen Bestimmtheitsgrundsatz zu entsprechen (Bezugspunkt Gelände / OKEG: 7,0 m über HN, Bezugspunkt „Schifferberg“: 5,0 m über HN, Bezugspunkt „Dorfstraße“: 2,3 m über HN). Die für sonstige Sondergebiete für den Regelfall maßgebliche Obergrenze bei der Grundflächenzahl - sie beträgt gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO 0,8 - wird nicht überschritten.

Die geplante Gesamtgrundfläche ergibt sich folgendermaßen: 4.176,0 m² UG 1, 232,0 m² Terrasse, 750,0 m² Verkehrsflächen.

Summe der Grundfläche: 5.158,0 m²

Grundstücksgröße: 6.983,0 m² = 0,74 < GRZ 0,8

Die Höhenfestsetzung gilt als Höchstmaß, § 16 Absatz 1 BauNVO.

7.4 Gestaltung der Gebäude

*Fassadengestaltung : schlichte Farbgestaltung,
ausschließlich Pastelltöne*

*Werbung : ausschließlich Hotelbezeichnung in Form eines
Schriftzuges an den Fassadenbereichen,
selbstleuchtende Werbung und Dachwerbung werden
ausgeschlossen*

Die oben genannten Angaben dienen zur Information. Eine Konkretisierung erfolgt in der weiteren Planungsphase des Hochbaues.

8. Darstellung der Erschließung

8.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die E.ON edis AG gewährleistet. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlage im öffentlichen Raum erforderlich.

8.2 Wasserversorgung

Die Bereitstellung mit Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen ist gewährleistet. Für die Abdeckung des Spitzenbedarfes an

Trinkwasser muss vom Betreiber ein Vorratsbehälter mit Druckerhöhungsanlage eingebaut werden.

8.3 Heizung

Als Heizmedium wird Erdgas eingesetzt. Die grundsätzliche Zustimmung der E.ON Hanse AG, Bützow liegt vor. Niederdruckgasleitung und Hausanschlüsse befinden sich bereits auf dem Grundstück.

8.4 Feuerlöscheinrichtung

In Absprache mit dem Versorgungsträger hat der Vorhabenträger dafür zu sorgen, dass die erforderliche Feuerlöschmenge von 96 m³ Wasser/h über 2 Stunden sichergestellt ist.

8.5 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen ist über den vorhandenen Anschluss durch die Telekom AG gesichert.

8.6 Regen- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Regenwasser aus der Dach- und Terrassenentwässerung ist in einer Zisterne innerhalb des Gebäudes der Brauchwasserversorgung zuzuführen.

Auf Grundlage der gutachtlichen Stellungnahme des Institutes „inwas GmbH“ vom 12. September 2007 wird folgende Empfehlung gegeben:

Mit einer Zisterne wird das Niederschlagswasser teilweise einer Nutzung zugeführt und der Niederschlagsabfluss wird durch eine Zwischenspeicherung vergleichmäßig und verzögert. Die Zisterne wird auf ein Nutzvolumen von ca. 200,0 m³ ausgelegt. Überschüssiges Niederschlagswasser, das einer Nutzung nicht zugeführt werden kann, wird in Mulden auf dem Grundstück versickert. Es kann von einem überwiegend sandigen Boden auf dem Grundstück ausgegangen werden. Der k_f - Wert (Maß für die Durchlässigkeit des Bodens) kann zu ca. 10^{-5} angenommen werden. Gemäß DWA Arbeitsblatt kann dementsprechend von einer Versickerungsleistung von 18 mm/h ausgegangen werden. Bei der gemäß DWA A138 empfohlenen, wirksamen Versickerungsfläche von 10 bis 15 % der angeschlossenen, versiegelten Fläche (300,0 bis 450,0 m²) können ca. 135,0 bis knapp 200,0 m³/d Niederschlagswasser versickert werden. Wird in der Zisterne ein Speichervolumen von ca. 150,0 m³ freigehalten, können selbst extreme Starkregenereignisse mit Niederschlagshöhen von bis zu 100 mm/d ohne Inanspruchnahme der Retention in den Versickerungsmulden ordnungsgemäß auf dem Grundstück beseitigt werden.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über Sickermulden und Rigolen.

8.7 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer ist durch den Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem gewährleistet.

8.8 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird vertraglich mit einem zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

Im zweiten Untergeschoss befindet sich ein zentraler Müllsammelraum. Der in geschlossenen Behältern gesammelte Abfall wird am Tag der Entsorgung über eine Aufzugsanlage zum „Schifferberg“ befördert.

Ein Abfallbehälterplatz im Freien ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

9. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop“ wird über die Landesstraße L 21 („Dorfstraße“) vorgenommen. Dazu befinden sich auf dieser Hotelseite der Haupteingang mit Hotelvorplatz und die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Anbindung an die „Dorfstraße“ erfolgt über zwei Anbindungen. Die in diesen Bereichen vorhandenen straßenbegleitende Grünstreifen und Gehwegbahnen sind zu unterbrechen und gestalterisch durch den Vorhabenträger in das neue Konzept ein zu binden. Die Anbindungen sind so auszubilden, dass der Hotelvorplatz als Zufahrt und die Tiefgarage als Ausfahrt zur L 21 zu nutzen sind und *das der straßenbegleitende Gehweg aus Verkehrssicherheitsgründen baulich hervorzuheben ist.*

Die gemäß RAST 06 erforderlichen Sichtfelder sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ständig freizuhalten.

Nach dem Regelwerk EAHV ergeben sich für die Anbindung der Tiefgarage an die L 21 bei der zu erwartenden Linksabbiegeverkehrsstärke $qL = 3 \text{ Kfz/h} < 20 \text{ Kfz/h}$ keine straßenbaulichen Maßnahmen einer gesonderten Linksabbiegespur.

Der Stellplatzbedarf wird durch die Anlage der Tiefgarage mit 110 Stellplätzen abgedeckt. Gemäß der Stellplatzsatzung vom 16. November 2006 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop müssen ein Stellplatz je zwei Betten und ein Stellplatz je vier bis acht Gaststättenplätze ausgewiesen sein.

Über die Gemeindestraße „Schifferberg“ erfolgt eine fußläufige Anbindung zum Hotel. Außerdem wird als Transportweg der Abfallbehälter eine befestigte Fläche zur Gemeindestraße „Schifferberg“ festgesetzt.

Die Befestigung der Zufahrten von der L 21 sollen in Beton bzw. Asphalt ausgebildet werden. Die Zugänge zur Straße „Schifferberg“ sind zu pflastern. Überfahrbare Abdeckungen sind lärmarm auszubilden. Aus Sicherheitsgründen für Bewohner und Gäste sollte mit Fertigstellung des Bauvorhabens eine Geschwindigkeitsbegrenzung $v_{zul.} = 30 \text{ km/h}$ auf der L 21 in diesem Bereich ermöglicht werden. Gleichzeitig könnten dadurch die Verkehrsräusche um bis zu 2,5 bzw. 2,6 dB(A) verringert werden.

9.1 Wasserstraßen

Bei der Bebauung des Grand Hotels Kurhaus Ahrenshoop ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irre führen.

10. Belange des Denkmalschutzes

10.1. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10.2 Baudenkmale

In einer Entfernung von etwa 100,0 m vom geplanten Gebäude befindet sich die Schifferkirche. Beeinträchtigungen dieses denkmalgeschützten Gebäudes sind schon aus topographischen Gründen und wegen des dazwischen liegenden Baumbestandes nicht anzunehmen.

Unweit vom neuen „Kurhaus“ ist zudem - als zweites angrenzendes Denkmal - das „Wohnhaus (Kapitänshaus) Schifferberg 1“ zu finden. Seine Denkmalwürdigkeit wird vom neuen Gebäude ebenfalls nicht tangiert.

11. Altlasten

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.21 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop ist nach den Regelungen des § 13a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Der Abbruch bestehender Gebäude und die Entsiegelung von Flächen sowie die geplanten Bebauungen mit den Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen und das geordnete Anlegen von Grünflächen, verändern das städtebauliche Bild des Planungsgebietes, „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop“ positiv.

Der Eingriff in das Landschaftsbild soll durch integrierter Begrünung und eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes durch großzügiges Rahmengrün (Bestand / Neuanpflanzung) aufgefangen werden. Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten.

Die vorhandene Böschungssituation wird nach Bauabschluss so hergestellt, dass ein fließender Übergang zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken geschaffen wird.

Die in den Einfahrtsbereichen zu entfernenden drei Einzelbäume sind durch den Vorhabenträger nach Vorgabe der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop fachgerecht umzusetzen. Die Umsetzung der Alleegebäume hat durch eine Fachfirma zu erfolgen. Zusätzlich sind für den Eingriff in den Alleebestand drei Bäume neu zu pflanzen. Die Umsetzung bzw. Neuanpflanzung erfolgt als Lückenschluss im Bereich der „Dorfstraße“.

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume der Art Winter - Linde, lat. *Tilia cordata* (Pflanzort I) in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16/18 cm, anzupflanzen. Die nicht versiegelten Flächen sind mit Scherrasen, Kleingehölzen und Stauden anzulegen und wurden in der Planzeichnung mit Zweckbestimmung *Parkanlage festgesetzt*. Die Übergänge zu den Straßenflächen sind einheitlich durch den Vorhabenträger gemäß Regelung im Durchführungsvertrag naturnah zu gestalten.

Zu der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 37) werden aus gestalterischen und schützenden Gründen Kleingehölze in Form einer 3,0 m breiten Naturhecke angepflanzt.

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzen (Qualität: 3 - triebig) nach der Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen.

Die Pflanzdichte der Heckenpflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Gewöhnlicher Sanddorn	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Malus sylvestris</i>	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Pyrus pyrausta</i>	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Rosa canina</i>	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	5 %
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	5 %
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	5 %
-----			-----
Stückzahl gesamt			100 %

Durch den Vorhabenträger ist die Anpflanzung zu realisieren.

Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.

Zuständig für den gesetzlichen Baumschutz nach § 26a des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG - M/V) ist die untere Naturschutzbehörde. Für jeden zu fällenden geschützten Baum sind entsprechende Ersatzpflanzungen festzulegen. Ein Ausgleich erfolgt hier auf der Grundlage des erstellten Baumbestandsplanes.

13. UVP - Pflichtigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Das Plangebiet gehört weder rechtlich noch faktisch zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder einem Europäischen Vogelschutzgebiet im Sinne der vorgenannten Bestimmung. Insbesondere sind für das Plangebiet, das sich innerhalb einer bebauten Ortslage befindet, keine Vogelfluglinien bekannt. Durch den Umstand, dass das Bauvorhaben auf einem höhenexponierten Standort liegt, sind Beeinträchtigungen für den Vogelflug daher nicht zu erwarten.

Am 03. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EG - Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in Kraft getreten. Damit sind das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) geändert worden. Nach dieser Gesetzeslage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben erreicht werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.21 „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop“ trifft das nicht zu, eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung ist damit nicht erforderlich.

14. Immissionsschutz

Auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose vom 25. Mai 2007 sind innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ für Außenbauteile LPB IV mit einem Mindestschalldämmmaß $R'_{w,res} = 40$ dB zu verwirklichen. Damit wird auch tagsüber eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen so zu dimensionieren, dass ein erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß von erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB gewährleistet ist. An den Nordwest- und Südwestfassaden des geplanten Hotels ist eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Zur Vermeidung von Geräuscheinwirkungen beim Überfahren der Regenrinne zur Tiefgarage und beim Öffnen und Schließen des Garagenrolltores ist die Abdeckung der Regenrinne lärmarm auszubilden (z.B. durch verschraubte Gusseisenplatten) und ein Garagentor einzusetzen, dass dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht. Der Fahrweg zur Tiefgarage ist mit einer ebenen Fahrbahnoberfläche, wie Asphaltbeton, auszuführen.

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage hat durch den Vorhabenträger entsprechend den Vorschriften der Garagenverordnung M-V zu erfolgen.

Weiterhin ergeben sich die Anforderungen an die Ableitung von Abgasen aus dem Abschnitt 5.5 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft vom 24. Juli 2002) oder aus der Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI) 3781 Blatt 4.

15. Hochwasserschutz

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zur L 21 liegt unterhalb des Bemessungshochwassers gemäß Generalplan des Landes M-V zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) bei 2,70 m über HN mit Wellenaufbau bei 3,30 m über HN. Durch den Vorhabenträger sind Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern müssen beachtet werden.

17. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB ist *beabsichtigt* zwischen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Der Durchführungsvertrag regelt die Umsetzung des Vorhabens in seinen konkreten Einzelheiten. Dazu sind der Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop vom Vorhabenträger die kompletten Planzeichnungen einschließlich Erschließung und Außenanlagen vorzulegen. Gleichzeitig sind im Durchführungsvertrag Sondernutzungen von Straßen- und Grünflächen, zusätzliche Stellplatzflächen, Ersatzpflanzungen, Ersatzpflanzungen für zu fällende geschützte Bäume und Verkehrssicherungspflicht an den Übergängen zu den öffentlichen Bereichen verbindlich zu vereinbaren.

Der Vorhabenträger hat sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer zu vereinbarenden Frist zu verpflichten und trägt sämtliche Planungs- und Erschließungskosten.

Hans Götze

Bürgermeister

Ostseebad Ahrenshoop, 11. Juni 2007
geändert am: 17. Sept. 2007
geändert am: 05. Dez. 2007