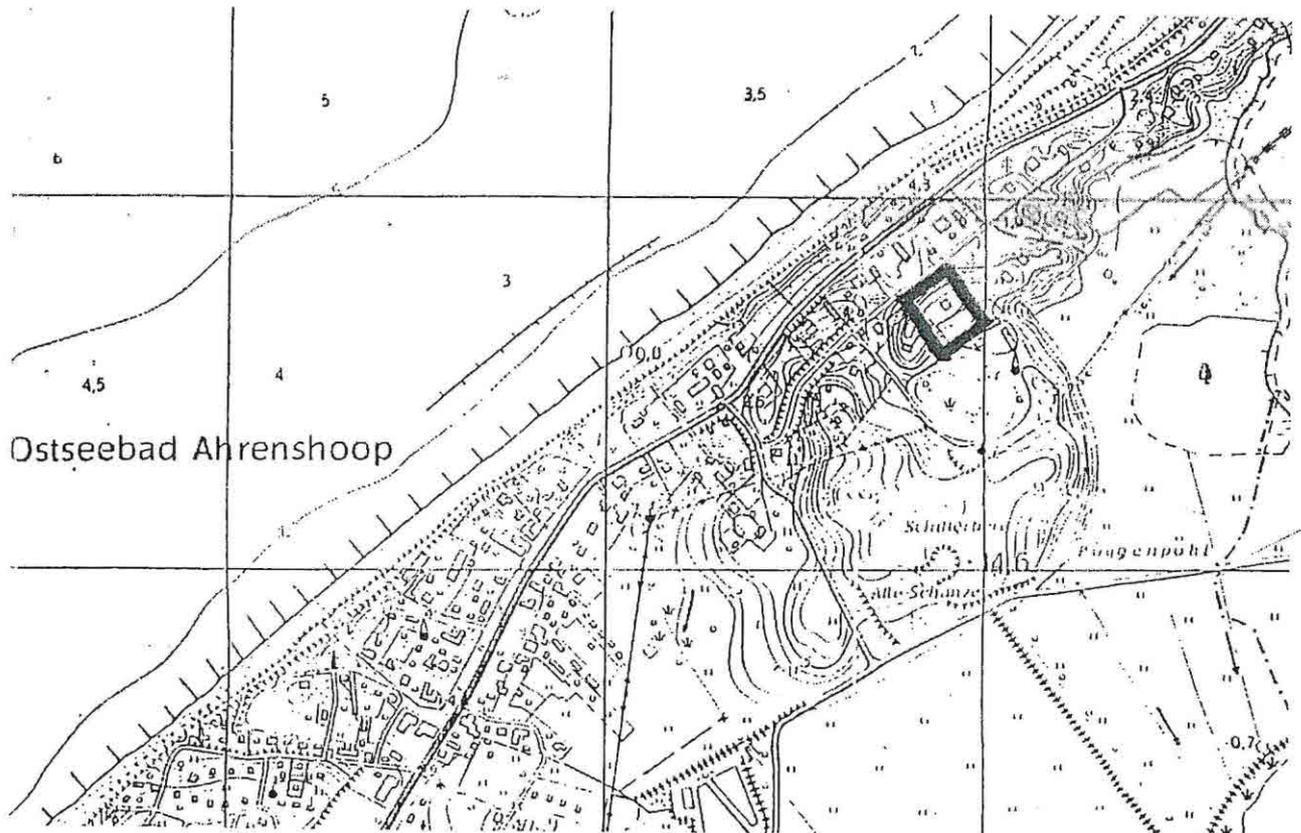


Gemeinde Ahrenshoop



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Schifferberg - Appartementhotel-Fischerwiege“

der Gemeinde Ahrenshoop nach § 13a BauGB

Stand Juli 2014

Planungsrechtliche Grundlage	3
Räumliche Lage	3
Kartengrundlage.....	3
Topographie.....	3
Erfordernis der Planaufstellung.....	3
Anwendung § 13a BauGB und die daraus resultierenden Anforderungen.....	4
Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
Überbaubare Grundstücksfläche	6
Vorhandene Bebauung und Flächennutzung.....	7
Verkehrerschließung.....	7
Ver- und Entsorgung	7
Denkmalschutz.....	7
Grünordnerische Festsetzungen	8
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	8
Gestalterische Festsetzungen	8

Planungsrechtliche Grundlage

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Bereich des Schifferberges. Er umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Fischerwiege“ mit den Flurstücken 136/1 und 138 der Flur 2 sowie teilweise das Flurstück 212/30 der Flur 3.

Kartengrundlage

Als Plangrundlage dient der Vermessungsplan vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Andreas Golnik.

Topographie

Der Geltungsbereich steigt von der Straße Schifferberg an und fällt nach Südosten wieder ab. In diesen Höhenbewegungen soll das äußere Erscheinungsbild sich der näheren Umgebung harmonisch einpassen. Um eine eindeutige Höhenlage zu gewährleisten wird der Bezugspunkt auf HN bestimmt.

Erfordernis der Planaufstellung

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu gewährleisten wird der Bauleitplan auch dazu beigetragen, dass in Verantwortung der städtebaulichen Gestalt das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt wird.

Das Ziel ist für das vorhandene Hotel, des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 „Fischerwiege“, Baurecht zur Erweiterung des Komplexes zu ermöglichen. Die Erweiterung der baulichen Anlagen befinden sich im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6. Lediglich der Feuerlöschteich und Flächen für den grünordnerischen Ausgleich wird der Bebauungsplan um diese Flächen dem Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 erweitern. Diese Darstellung wird gesondert aufgeführt.

Um einen wettbewerbsfähigen Service und eine Angebotsvielfalt unter dem Gesichtspunkt der barrierefreien Erreichbarkeit anbieten zu können, soll die Attraktivität des Hotels „Fischerwiege“ maßgeblich erhöht werden. Unter diesem Vorsatz ist die Erweiterung des Wellnessbereiches zu sehen.

Der Baukörper wird so in den Hang gebaut, dass eine ortstypische Bauweise für den Gast und den Anwohner das Erscheinungsbild bestimmt. Tiefgarage und Verbindungsgänge sowie der

Wellnessbereich befinden sich in den Untergeschossen. Das neu zu errichtende Gebäude wird 15 Hotelzimmer bzw. Suiten sowie eine Rezeptionslobby aufnehmen.

Mit Datum vom 20.09.2012 hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 „Schifferberg - Appartementshotel-Fischerwiege“ nach § 13a BauGB gefasst.

Anwendung § 13a BauGB und die daraus resultierenden Anforderungen

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan wird zu dem Zweck aufgestellt, da der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Fischerwiege“ nach der Gesetzes- und Rechtslage nicht mehr geändert werden kann. Aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan über dieses Gebiet überplant. Nach Erlangung der Rechtskraft löst dieser Bebauungsplan den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 ab. Die Ergänzung des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 wird nur für die Flächen des Feuerlöschteichs und grundordnerische Festsetzungen vorgenommen. Die so erfolgte Ergänzung ist von untergeordneter Bedeutung.

Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes entsprechend. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die vorliegende Planaufstellung nicht begründet. Die entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestehende Größenbeschränkung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird zudem eingehalten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Bei der Aufstellung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, 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. 1 BauGB abgesehen. Darauf ist im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Weiterhin entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Wege der Berichtigung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Es wird davon ausgegangen, dass ein sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Hotel“ nach § 11 BauNVO dies entsprechen würde.

Art und Maß der baulichen Nutzung

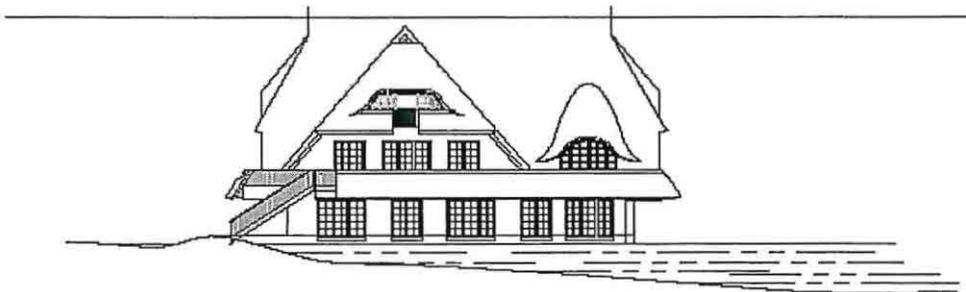
Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob einzelne Nutzungsarten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden könnten. Ein wesentlicher Unterschied liegt insbesondere dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietskategorien zuordnen und der sich deshalb mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Die Voraussetzungen für die Festsetzung vom sonstigen Sondergebiet sind im vorliegenden Fall gegeben. Das im sonstigen Sondergebiet zulässige Hotel wäre zwar auch in anderen Baugebietstypen, z. B. Mischgebiet oder Kerngebiet, möglich, der dortige Nutzungsrahmen geht jedoch deutlich über die Zulässigkeiten des § 11 BauNVO hinaus.

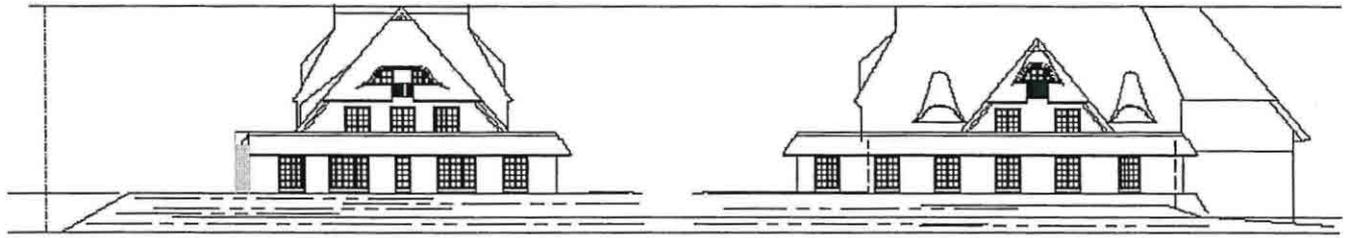
Aus diesen Gründen ist die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO zulässig. Zudem wird gesichert, dass ausschließlich die festgesetzten Nutzungen errichtet werden.

Das vorhandene Hotel Fischerwiege hat eine Grundfläche von 715 m² und die Firsthöhe beträgt 20,65 m über HN. Das Dünenhaus 142 m² und 16,00 m über HN. Für das neu zu errichtende Gebäude mit Hotelzimmern bzw. Suiten sowie der Rezeptionslobby wird eine Grundfläche von 695 m² benötigt. Es soll zudem nicht höher als das vorhandene Hotel der Fischerwiege hinausragen. Der unterirdische Verbindungsbau benötigt eine Grundfläche von 1800 m². In diesem Verbindungsbau sollen zudem alle Parkplätze aufgenommen werden. Weiterhin sind Nebenräume und der Wellnessbereich in diesem Teil angeordnet. Aus beiden oberirdischen Häusern ist der Zugang zum unterirdischen Teil der Anlage möglich. Das Gelände oberhalb wird dadurch frei von Störungen gehalten. Auch die Zisternen der Brauchwassergewinnung werden in diesem unterirdischen Teil angeordnet.

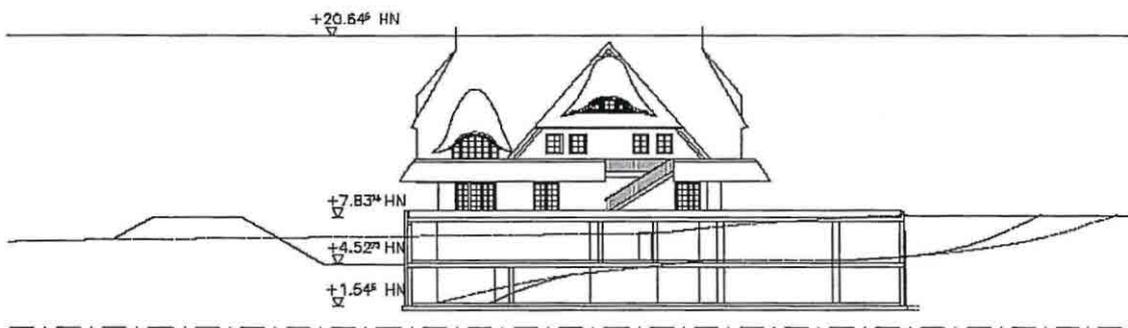
Das Gelände ist leicht wellig. Der Bezugspunkt wird auf HN bestimmt. Durch diese Festsetzung werden Irritationen vom Baukörper zum äußeren Erscheinungsbild vermieden. Durch die Festsetzung von Flächen für Aufschüttung wird die ausgehobene Baugrube dem errichteten Baukörper in harmonischer Weise anmodelliert. Durch die Festsetzung der Höhe der Oberkante wird in klarer Linie die Struktur vorgegeben.



Süd-Westen



Süd-Osten



Schnitt

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Durch die Anordnung eines neuen oberirdischen Baukörpers mit unterirdischer Verbindung zum bestehenden Gebäude der „Fischerwiege“ und das separat stehende Galeriegebäude „Dünenhaus“ werden die Baugrenzen bestimmt.

Aufgrund dieser Konstellation wird unterhalb der Geländeoberfläche ein Verbindungsbau hergestellt indem die erforderlichen Stellplätze sowie Technik- und Nebenräume des Hotels festgesetzt werden. In dieser besonderen Baugrenze mit der Bezeichnung U (im Kreis) wird die spezielle Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche geregelt.

Innerhalb der mit dem Buchstaben U (in einem Kreis) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur unterirdische Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und vollständig überdeckt sind zulässig. Ausnahmsweise kann südöstlich und nordwestlich teilweise der Baukörper von der Geländeoberfläche herausragen.

Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Im Geltungsbereich befindet sich die Hotelanlage „Fischerwiege“ und das Galeriegebäude „Dünenhaus“. Weiterhin befinden sich oberirdische Parkflächen für Besucher der Anlage.

Verkehrerschließung

Die Anbindung an den örtlichen Straßenverkehr erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße, Schifferberg. Die Verkehrerschließung ist vorhanden.

Die Art der Oberflächenbefestigung der Zufahrt ist nicht zu ändern.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation liegt am Grundstück an. Mit den Versorgungsmunternahmen sind vor Baubeginn entsprechende Absprachen vorzunehmen. Die Abwasserentsorgung wird vom Abwasserzweckverband Körkwitz vorgenommen. Die Abfallentsorgung regelt sich nach der Richtlinie des Landkreises Vorpommern-Rügen nach der derzeitigen Satzung.

Um einen ausreichenden Brandschutz zu gewährleisten wird unabhängig von dem Anschluss der örtlichen Trinkwasserleitung ein neuer Feuerlöschteich festgesetzt. Zusätzlich werden unterhalb der Geländeoberfläche Zisternen angeordnet. Alles zusammen hat einen Gesamtinhalt von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden.

Die Zisternen werden vom anfallenden Regenwasser gespeist und als Brauchwasser aufbereitet und genutzt. Zusätzlich wird das überschüssige Wasser von den Zisternen in den Feuerlöschteich geführt. Erst von hier aus wird über einen Überlauf das überschüssige Niederschlagswasser in Rigolen zur Versickerung angeordnet. Es ist technisch zu gewährleisten, dass ausreichende Wassermengen ständig vorhanden sind.

Am Feuerlöschteich, wie auch von den unterhalb der Geländeoberfläche angeordneten Zisternen werden Feuerwehranschlussstutzen zur Saugführung oberirdisch, in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr, bereitgehalten.

Die Bodenstruktur besteht aus jüngstweichselzeitlichen Geschiebelehmen und -mergeln, die teilweise von glazifluviatilen und -limnischen Ablagerungen überdeckt werden. Flache Geschiebesanddecken und marinen Sanden schließen die Schichtfolge ab. Eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit ist dadurch gewährleistet. Es wird ein 10 m langer Rigolenstreifen im unteren auslaufenden Hangbereich festgesetzt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist nach § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu

benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalschutz in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Habitatfunktion sowie der Freiraumstruktur im Geltungsbereich.

Die im Geltungsbereich bestehenden siedlungstypischen Rasenflächen und Gebüsche geben keine Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Aufgrund der dauerhaften intensiven Mähbewirtschaftung und Hofraumnutzung sind vorrangig ubiquitäre Vogelarten zu erwarten, für die im Umfeld hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Insgesamt sind durch die anstehende Planung keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

Gestalterische Festsetzungen

Um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Es soll ein Sattel- mit Krüppelwalmdach und eine Dachneigung von maximal 49° erfolgen. Die Dacheindeckung soll mit naturverbundenem Material (Naturrohr) ausschließlich zulässig sein. Fassaden sind aus nichtspiegelndem und nichtglänzendem Material herzustellen.

Ahrenshoop, den

Bürgermeister