

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

NR. 32 "BUHNE 12"

DER GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENSHOOP Gemäß §12 i.V. mit §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i.V.m. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, das zuletzt am 26.06.2021 geändert worden ist, wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Bühne 12“ der Innenentwicklung westlich vom Grenzweg, nördlich vom Paul-Müller-Kaempff-Weg, östlich der Steilküste und südlich von der Aussichtsplattform, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - mit örtlichen Bauvorschriften erlassen.

PLANZEICHNUNG - TEIL A -

Maßstab: 1:500

Als Grundlage diente der Vermessungsplan von
Diplom-Ingenieur Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rostocker Str. 27a, 18190 Sanitz b. Rostock



Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 - SO G Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) Zweckbestimmung Speise- und Schankwirtschaft mit 2 Ferienwohnungen
 - SO FH Sondergebiete die der Erholung dienen Zweckbestimmung private Parkflächen (§ 10 BauNVO)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung private Parkflächen
 - Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung Private Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Streichern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - FH 20,40 m Firsthöhe als Höchstmaß über NHN
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - abweichende Baugrenze für Unterirdische Geschosse (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Neupflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
 - Baum entfällt
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedliches Art und Mass der Nutzung
 - Flächen die von den Bauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Punkt 3)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Darstellung ohne Normcharakter
 - vorhandene Gebäude
 - Gemarkungsgrenzen
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Maßkette
 - Höhenmarke bestehendes Gelände
 - FD Flachdach
 - SD 45° Satteldach mit Angabe der Dachneigung
 - SIP Stellplätze
 - Abbruch
 - geplante Gebäudekubatur
 - geplante Dachkontur
 - geplanter Balkon
 - Maßkette geplantes Gebäude
 - Umgrenzung Stellplätze innerhalb der Sondergebiete
- Nachrichtliche Übernahme nach §9 Abs. 6 BauGB
 - Hangausgleichslinie
 - KRS Küstenrückgang Sturmflut
 - KR 25 Küstenrückgang in 25 Jahren
 - KR 50 Küstenrückgang in 50 Jahren
 - KR 100 Küstenrückgang in 100 Jahren
 - Waldabstandslinie (26m)

Text - Teil B -

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig sind solche Vorhaben aus dem Katalog der unten aufgeführten Nutzungen zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Schank- und Speisewirtschaft (SO G) nach § 11 BauNVO

- Zulässig sind:

 - im Erdgeschoss wird, mit Ausnahme der Zugänge zu den Obergeschosswohnungen, eine gastronomische Nutzung festgesetzt.
 - allen notwendigen Funktions- u. Nebenräumen im Kellergeschoss
 - im Obergeschoss zwei Ferienwohnungen
 - Stellplätze

Sondergebiet die der Erholung dient Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) § 10 BauNVO

- Zulässig sind:

 - ein Ferienhaus mit allen notwendigen Funktions- u. Nebenräumen
 - Stellplätze
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Die zulässige Größe der Grundfläche beträgt für das SO G 430 m² zuzüglich 200 m² für Terrassen und Zuwegungen.
 - Es ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig.

das SO FH beträgt die zulässige Größe der Grundfläche 102m² (Bestand)

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig
- Umgrenzung der Fläche die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Auf Grund nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sind innerhalb der KR 50 Linie nur bestandssichernde Maßnahmen und innerhalb der KR 100 Linie nur bestandssichernde und -erhaltende Maßnahmen zulässig. Innerhalb der KR 100 Linie ist die Nutzung unbefestigter Terrassen zulässig.
- Ende der Nutzung als "Gastronomie und Ferienwohnungen"

Sofern infolge Stillferrückgang bei jedem nachfolgenden Hochwasserereignis das Baugebiet gefährdet ist, erlischt die wasserrechtliche Zulässigkeit und die Nutzung der gefährdeten baulichen Anlagen ist einzustellen bzw. diese sind zurückzubauen. Diese Gefährdung ist spätestens gegeben, wenn zwischen der seewärtigen Stillferrückgang und der Bebauung nur noch ein Abstand von 5 m (vgl. KRS) vorhanden ist.

Die abgetragenen Bereiche sind dann als Fläche für die Wasserwirtschaft / Küstenschutz anzusehen.
- abweichende Baugrenze

Innerhalb des Waldabstandes darf das Kellergeschoss hineinragen. In der unterirdischen überbaubaren Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung als hellblaue Baugrenze festgesetzt ist, sind nur solche Räume zulässig die keine Aufenthaltsräume sind.
- Der Bezugspunkt wird auf NHN (Normalhöhe Null - Amsterdamer Pegel) bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu versickern. Der Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
 - Baumschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

Die Wurzelbereiche der zu schützenden Bäume sind im Kronenbereich plus 1,5 m während der Baumaßnahme durch Bauzäune vorüberfahren und von Ablagerungen zu schützen. Soweit Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauphase erforderlich sind, ist regelmäßig zu wässern.
 - Neupflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Auf dem markierten Bereich ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

Zulässig sind nur Dacheindeckungen aus nichtglänzendem Material sowie Fassaden aus nichtspiegelndem und nichtglänzendem Material.
 - Verstoße gegen die hier festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) geahndet.
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (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 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Insbesondere für die Abrissarbeiten aber auch für die Entfernung der Vegetation, die Bauaufreimung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen in Bezug auf § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder es sind die Voraussetzungen auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2019 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 13.10.2020 sowie am 28.09.2020 auf der Internetseite unter www.dars-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Ahrenshoop, den 28.09.2020

Der Bürgermeister: *B. Jank*
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 29.10.2020 beteiligt worden.

Ostseebad Ahrenshoop, den 19.10.2020

Der Bürgermeister: *B. Jank*
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung hat in der Zeit von 13.10.2020 bis 20.11.2020 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr, Dienstag von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr und Freitag von 9.00-12.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit von 28.09.2020 bis 13.10.2020 sowie am 28.09.2020 auf der Internetseite unter www.dars-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Ostseebad Ahrenshoop, den 19.10.2020

Der Bürgermeister: *B. Jank*
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung hat in der Zeit von 03.01.2022 bis 04.02.2022 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Dienstag von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr und Freitag von 9.00-12.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit von 17.12.2021 bis 01.01.2022 sowie am 17.12.2021 auf der Internetseite unter www.dars-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Ostseebad Ahrenshoop, den 19.10.2020

Der Bürgermeister: *B. Jank*
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung hat in der Zeit von 02.12.2022 bis 02.01.2023 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Dienstag von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr und Freitag von 9.00-12.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit von 16.11.2022 bis 01.12.2022 sowie am 16.11.2022 auf der Internetseite unter www.dars-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Ostseebad Ahrenshoop, den 19.10.2020

Der Bürgermeister: *B. Jank*
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.23 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Ahrenshoop, den 19.10.2020

Der Bürgermeister: *B. Jank*
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 26.09.23 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sanitz b. Rostock, den 26.09.2023

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stefan Reiche *S. Reiche*

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 10000

Auszug aus Topographischer Karte, Maßstab 1 : 10 000



vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
NR. 32 "Bühne 12"
der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
Gemäß § 12 i.V. mit § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Landkreis Vorpommern-Rügen
Mecklenburg-Vorpommern

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an Teile des Paul-Müller-Kaempff-Wegs sowie Böschung (Öffentliches Grundstück-Flurstück: 560/10), im Westen an den Ostseestrand (Flurstück 1), m Norden an die Straße "Grenzweg" mit der dortigen Aussichtsplattform (Flurstück 6) und im Osten an die Flurstücke 2/63 und 2/70 (Private Grundstücke).

Stand: Nov. 2021 / Mai 2023

Bauprojekte Fischland

e-Mail: Bauprojekte-Fischland@t-online.de

Elisa Baran Am Dorfänger 5 18314 Kenz-Kästrow