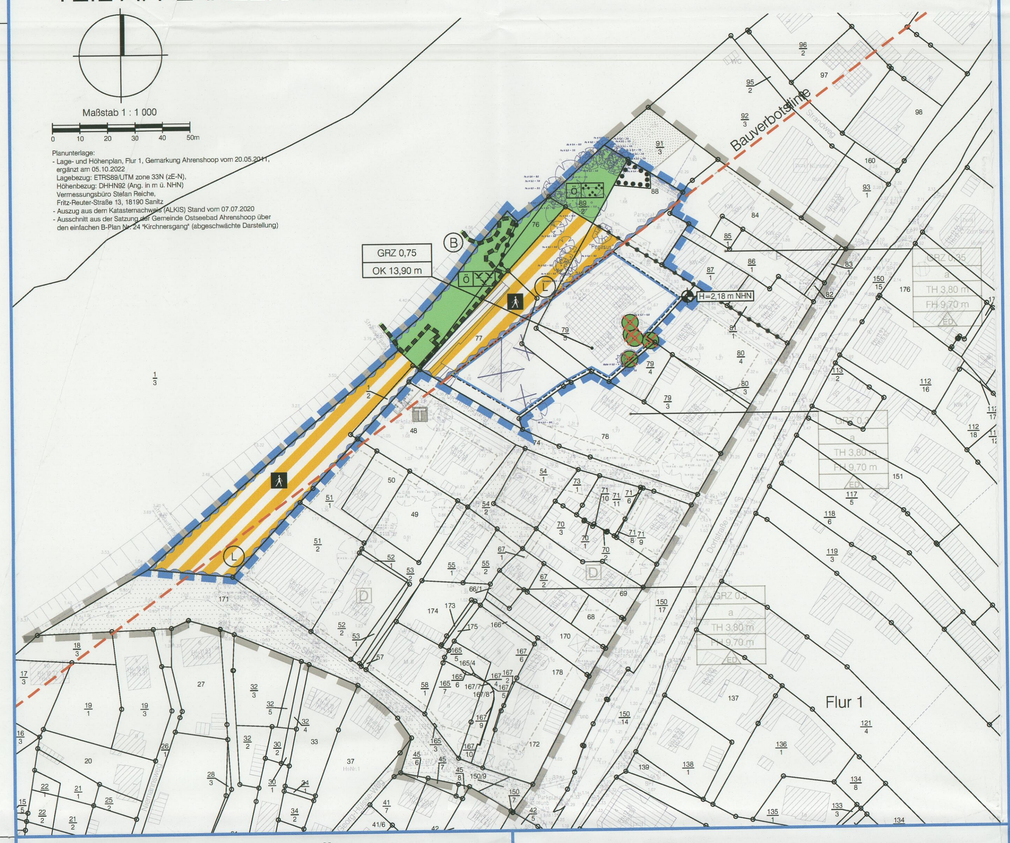
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENSHOOP

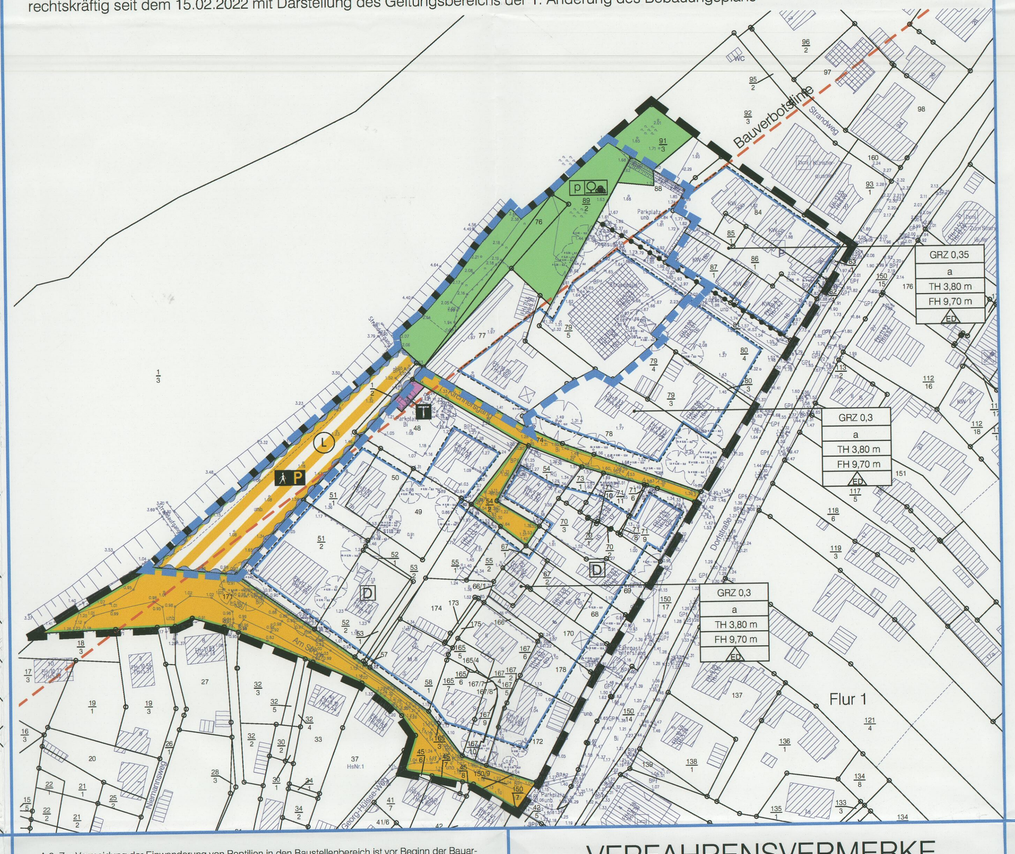
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 24 "KIRCHNERSGANG" (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop vom 01.10.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Kirchnersgang", für das Gebiet nordöstlich der Straße Kirchnersgang, östlich des landseitigen Dünenfußes und südlich des Hotels „Künstlerquartier Seezeichen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Ausschnitt aus der Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über den einfachen Bebauungsplan Nr. 24 "Kirchnersgang", rechtskräftig seit dem 15.02.2022 mit Darstellung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans



10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Ahrenshoop, 24.10.24

Benjamin Heinke
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 1. Änderung 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 in der Zeit vom 11.11.2024 bis zum 27.11.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie am 12.11.2024 im Internet auf der Homepage des Amtes Darß-Fischland unter www.ahrenshoop.darß-fischland.de ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 26.11.2024 in Kraft getreten.

Ostseebad Ahrenshoop, 28.11.2024

Benjamin Heinke
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

OK — Oberkante in m über Bezugspunkt (siehe Text Nr. 1.2)

H=2,18 m NHN — unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Oberkante (siehe Text Nr. 1.2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen „Park"

Öffentliche Grünfläche „naturbelassen"

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

L — Lagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

B — gesetzlich geschütztes Biotop, hier: Dünenrasen (§ 20 NatSchAG M-V)

Geschützte Einzelbäume gemäß „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop" vom 18.02.2014, fortfallend

Bauverbotslinie innerhalb des Küstenschutzgebietes „Ahrenshoop Ortslage" (§ 136 Abs. 1 LWaG i. V. m. Beschluss Nr. 121-20/76 RdB Rostock v. 09.09.1976, Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland v. Nov. 2003)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe über NHN im DHHN92

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt vermarkt

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

hochbauliche Anlage abgebrochen

TEIL B: TEXT

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

1.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist insoweit nicht anzuwenden.

1.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist der auf dem Flurstück 80/4 festgesetzte Höhenbezugspunkt mit einer Höhe von 2,18 m über NHN im DHHN92.

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände in Richtung Südwesten (Kirchnersgang) Nordwesten (Fußgängerbereich) und Nordosten (Zufahrt zur Strandhalle, Flurstück 80/4) um bis zu 1 m auf einer Länge von höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Traufline überschritten werden. Für Dachüberstände, die über die Bauverbotslinie hinausragen gilt die befristete Zulässigkeit gemäß Text Nr. 5.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" sind von dauerhaften baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb der Verkehrsfläche „Fußgängerbereich" zwischen der Straße „Kirchnersgang" im Südwesten und der Zufahrt zur „Strandhalle" (Dorfstraße 16b) im Nordosten sind leicht rückbaubare saisonal aufzustellende Anlagen ohne statische Verbindung mit angrenzenden baulichen Anlagen zulässig. Tiefgründungen sind unzulässig.

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

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" dürfen nur in einer wassergebundenen Decke hergestellt werden.

5. befristete Zulässigkeit festgesetzter baulicher Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich", die zugleich als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt sind, sind nur befristet zulässig. Die festgesetzten Nutzungen werden unzulässig, sobald die für den Küstenschutz zuständige Behörde auf der Grundlage einer verbindlichen Küstenschutzkonzeption oder genehmigten Küstenschutzplanung gegenüber der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop geltend macht, die Flächen zur Herstellung von Küstenschutzanlagen in Anspruch nehmen zu müssen. Die festgesetzten Nutzungen werden auch dann unzulässig, wenn die Flächen zur Beseitigung von unvorhersehbaren Schäden durch Hochwasserereignisse oder sonstige Havariefälle durch die für den Küstenschutz zuständige Behörde in Anspruch genommen werden müssen. Als Folgenutzung wird „Fläche für den Hochwasserschutz" festgesetzt.

6. Zuordnung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren durch Gebäudeabriss sind am Gebäude Galerie „Alte Schule" (Dorfstraße 16, Flurstück 80/4) vor Gebäudeabriss zwei Fledermausspaltenquartiere (Sommer) mit Einflugbleende und einem Spaltmaß von 1,5 - 2 cm unterhalb der Dachkante mit variierender Ausrichtung (z. B. SO/O/SW) anzubringen. Die Ersatzquartiere dürfen nicht im unmittelbaren Bereich von Fenstern oder sonstigen Licht-/ Störquellen angebracht werden.

Hinweise:

A Hinweise zum Artenschutz

A 1 Für die funktionsgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen inklusive einer eventuellen Erfolgskontrolle ist eine naturschutzfachliche Koordination durch einen Sachverständigen für Artenschutz einzurichten.

A 2 Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Fledermausindividuen bei Abrissarbeiten im Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober sind die abzureißenden Gebäude (Barackenkomplex, Flurstück 77 und Gästehaus mit angeschlossener Strandhalle, Flurstück 79/5) vorab auf Fledermausbesatz durch eine Einflug- oder Ausflugkontrolle vor Beginn der Abrissarbeiten zu prüfen. Bei Nachweisen sind die betroffenen Tiere baubegleitend zu bergen und in die Ersatzkästen der CEF-Maßnahme (Zuordnungsfestsetzung 6) umzusetzen. Funde sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei Abrissarbeiten außerhalb des o.g. Zeitraums ist die Notwendigkeit einer Fledermauskontrolle mit dem Sachverständigen für die naturschutzfachliche Koordination (Hinweis A 1) abzustimmen.

A 3 Zur Vermeidung der Einwanderung von Reptilien in den Baustellenbereich ist vor Beginn der Bauarbeiten im Aktivitätszeitraum von Reptilien (witterungsbedingt von März bis Oktober) entlang des Dünenfußes ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Der Reptilienschutzzaun ist über die Dauer der gesamten Bauzeit vorzuhalten und laufend auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen. Zu verwendenden sind Zaunmaterialien mit einer glatten Oberfläche. Die Höhe des Schutzzauns muss mindestens 60 cm betragen, wobei 10 cm ins Erdreich einzugraben oder anzuschütten sind.
Zu Beginn der Zaunstellung ist der Baustellenbereich mehrmalig auf die Präsens von Reptilien zu überprüfen. Aufgefundene Tiere sind abzusammeln und in den Dünenbereich umzusetzen.

A 4 Bauzeitenregelung Reptilien:
Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Reptilien sind evtl. zu beseitigende Versteckmöglichkeiten (z. B. Betonplatte im Dünenbereich, evtl. Gehölzrückschnitt) entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes (landseitiger Dünenfuß) nicht im Winterhalbjahr, sondern im Aktivitätszeitraum der Reptilien (witterungsbedingt von April bis September) zu entfernen.

Bauzeitenregelung Gebäudeabriss und Eingriff in Gehölze:
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Der Abriss von Gebäuden sollte ebenfalls außerhalb des o.g. Zeitraums durchgeführt werden. Ein Gebäudeabriss innerhalb des o.g. Zeitraums ist nur nach vorheriger Kontrolle durch den Sachverständigen für die naturschutzfachliche Koordination (Hinweis A 1) und Ausschluss von Vogelbruten möglich.

A 5 Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag an Glasfassaden sollte insbesondere bei Fensterflächen >1,5 m² geprüft werden, ob im Rahmen der Planverwirklichung vogelfreundliche Glasprodukte (z. B. bedrucktes Glas, transluzentes Glas, Strukturglas) mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad (< 15%) zur Anwendung kommen muss. Kriterien hierbei sind der Anteil der Glasfläche an der Gesamtfassade, die Größe der Fensteröffnungen bzw. die jeweilige Fensterhöhe, die Art der Umgebung sowie der Abstand der Glasscheiben zu Gehölzen (siehe Artenschutzfachbeitrag, biota, November 2023).

A 6 Als Ersatz für fortfallende Brut- und Lebensstätten von Gebäude- und Nischenbrütern durch Gebäudeabriss sind 4 Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze, Sperling) am vorhandenen Gebäudebestand und/oder im Baumbestand in mindestens 2 m Höhe vor Gebäudeabriss fachgerecht anzubringen (CEF-Maßnahme). Nach Abschluss der Bauarbeiten können die Nistkästen außerhalb der Brutzeit umgesetzt und am Neubau integriert werden.

A 7 Zum Schutz von Insekten und weiteren nachtaktiven Tieren sollten für Lampen zur Beleuchtung von Plätzen und Freiflächen nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV) - und Blauanteil mit einer Farbtemperatur bis höchstens 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540 nm verwendet werden. Großflächige Lichtausbreitung in angrenzende Räume, insbesondere in die angrenzenden Dünenbereiche sowie das Anleuchten von Gebäuden, Grünflächen und Gehölzen sollte vermieden werden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheitspflicht eine nächtliche Beleuchtung nicht erforderlich ist.

B Sonstige Hinweise

B 1 Für Eingriffe in das LSG „Boddenlandschaft" durch Flächenbefestigungen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" auf den Flurstücken 89/2 und 79/5 der Flur 1 Gemarkung Ahrenshoop ist ein Betrag von 582 m² Kompensationsflächenäquivalent von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland" abzubuchen.

B 2 Es ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklame, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig anzuzeigen.

B 3 Im Plangebiet gelten u. a. folgende Satzungen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop:
- Gestaltungssatzung Ahrenshoop, Althagen und Niehhagen vom 25.01.1997
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop vom 30.01.2014,
- Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Fassung der 1. Änderung vom 05.01.2015

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2022. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom 29.08.2022 bis zum 13.09.2022 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie am 29.08.2022 im Internet auf der Homepage des Amtes Darß-Fischland unter www. ahrenshoop.darß-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 02.01.2024 bis zum 19.01.2024 im Amt Darß-Fischland während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist in der Zeit vom 18.12.2023 bis zum 19.01.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie am 18.12.2023 im Internet auf der Homepage des Amtes Darß-Fischland unter www. ahrenshoop.darß-fischland.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 16.11.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 19.02.2024 bis zum 22.03.2024 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Darß-Fischland sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Darß-Fischland unter www.ahrenshoop.darß-fischland.de nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus sind die Unterlagen auch über das Internetportal des Landes M-V (https://www.bauportal-mv.de alternativ https://bplan.geodaten-mv.de) zugänglich gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 01.02.2024 bis zum 22.02.2024 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie am 01.02.2024 im Internet auf der Homepage des Amtes Darß-Fischland unter www.ahrenshoop.darß-fischland.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Den von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 06.02.2024 nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.10.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.10.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.10.2024 gebilligt.

Ostseebad Ahrenshoop, 24.10.24

Benjamin Heinke
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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, 15.10.2024

Stefan Reiche
ÖbVI

Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

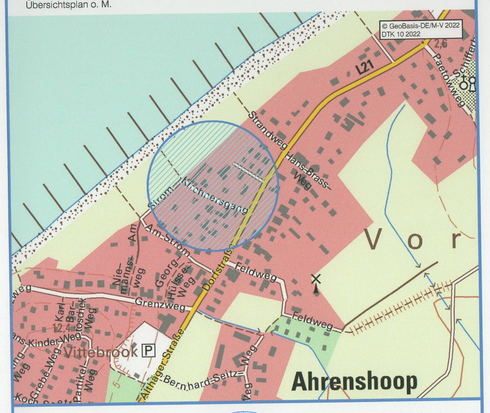
Landkreis Vorpommern-Rügen

über die

1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 24 "Kirchnersgang"

nordöstlich der Straße Kirchnersgang, östlich des landseitigen Dünenfußes und südlich des Hotels „Künstlerquartier Seezeichen"

Übersichtsplan o. M.



Ostseebad Ahrenshoop, 24.10.24

Benjamin Heinke
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • rb@bsd-rostock.de