



Gemeinde Ahrenshoop



Abbildung 1:GeoPortal.MV[ORKa.MV] (30.04.2020)

Übersichtsplan
Maßstab 1:10.000

Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 32 "Buhne 12"
der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
Gemäß § 12 i.V. mit § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Stand: 23. Juni 2023

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Verhältnis der Gemeinde	3
1.2	Lage des Plangebiets	3
1.3	Topgraphie.....	3
1.4	Eigentumsverhältnisse	3
1.5	Gegenwärtiger Zustand des Plangebiets.....	3
2	Planungsrechtliche Vorgaben.....	4
2.1	Entwicklungsgebot	4
3	Erforderlichkeit, Ziele und Anforderungen an die Planung.....	4
3.1	Erforderlichkeit und Ziele der Planung.....	4
3.2	Anforderungen aus Anwendung §13a BauGB.....	5
4	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	6
4.1	Arte der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
4.4	Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen.....	7
4.5	Nebenanlagen	7
5	Erschließung	8
5.1	Verkehrsflächen.....	8
5.2	Gas-, Wasser-, Elektroversorgung, Löschwasserbereitstellung, Wasser- und Abwasserbeseitigung, Kabelanbindung	8
5.3	Hochwasser- und Küstenschutz.....	9
6	Landschaftspflege und Naturschutz.....	10
6.1	Landschaftspflege.....	10
6.2	Naturschutz	10
7	Immissionsschutz	11
8	Denkmalschutz und Bodendenkmäler	11
9	Umweltverträglichkeitsprüfung	11
10	Seeschifffahrt	12
11	Kosten.....	12
12	Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes.....	12

1 Allgemeines

1.1 Verhältnis der Gemeinde

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop liegt im Landkreises Vorpommern-Rügen auf der Halbinsel Fischland/ Darß/Zingst. Die Gemeinde hat ca. 661 Einwohner und erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von ca. 5,3 km².

Das Entwicklungsziel liegt darin, die Kriterien eines Ostseebades im Tourismusschwerpunkt- raum zu stärken und das kulturelle und künstlerische Leben in der Region zu festigen.

1.2 Lage des Plangebiets

Die Lage des Plangebietes ist auf dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10000 zu entnehmen. Das Grundstück liegt im zentralen Bereich der Ortslage Ahrenshoop westlich des Grenzweges, zwischen Wohnbebauung und Steilküste.

Als angrenzendes Gebäude in südlicher Richtung befindet sich ein als Ferienhaus genutztes Einfamilienhaus, das mit in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Die Fläche selbst ist bisher mit Gebäuden bebaut, die als Café „Bühne 12“ genutzt wurden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Alt- und Niehagen

Flur 1

Flurstücke: 4/1; 5; 560/8; 560/9; 3 sowie einen Teil von 560/10

und hat eine Fläche von insgesamt ca. 2896 m².

1.3 Topgraphie

Die überplante Fläche hat ein leichtes Gefälle nach Norden hin. Die Höhenlage des Grundstücks beträgt östlich ca. 9,15 m bis ca. 11,13 m westlich und ca. 10,78 m nördlich über NHN.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 4/1, 5, 560/8 und 560/9 befinden sich im Eigentum des Investors.

1.5 Gegenwärtiger Zustand des Plangebiets

Die auf dem Flurstück 5 befindliche Liegenschaft wurde zuletzt als stark besuchte Schank- und Speisewirtschaft genutzt. Seit Aufgabe des Geschäftsbetriebes steht das Objekt leer. Aufgrund des gegenwärtigen Zustandes ist eine Weiternutzung der Gebäude ohne Weiteres nicht möglich.

Das im Plangebiet enthaltene Flurstück 4/1 befindet sich in einem gepflegten Zustand und das dort vorhandene Ferienhaus wird regelmäßig von Gästen gebucht.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Entwicklungsgebot

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für diesen Bereich weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

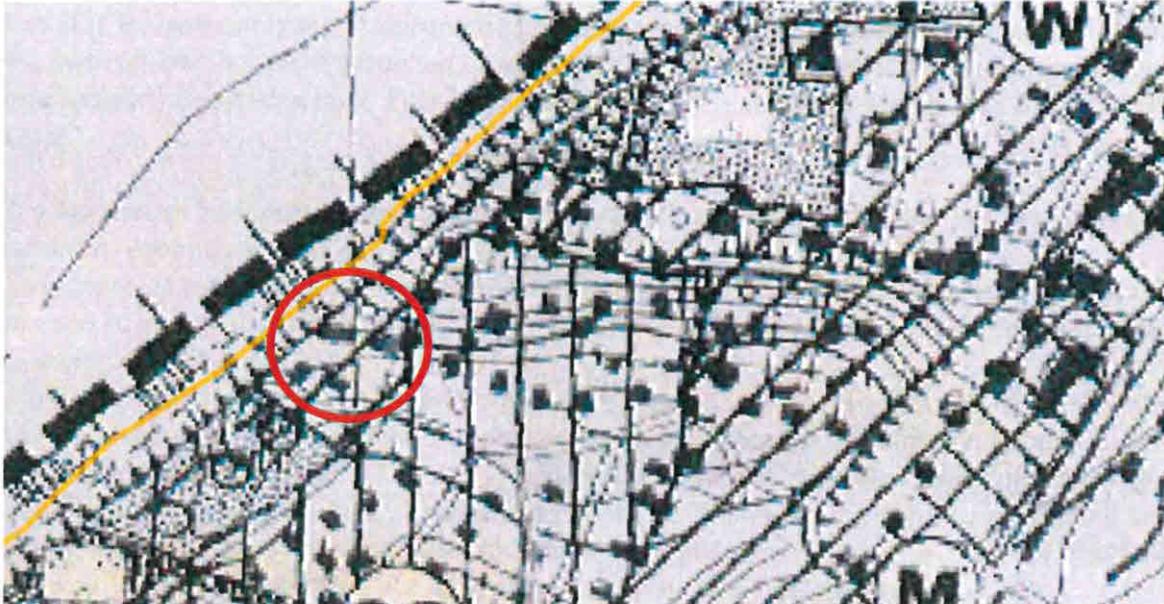


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan

3 Erforderlichkeit, Ziele und Anforderungen an die Planung

3.1 Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Zur planungsrechtlichen Sicherheit und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, ist dieses Bauleitplanverfahren beschlossen worden.

Mit der Planung kommt die Gemeinde dem eigenen Interesse nach an dieser Stelle eine Schank- und Speisewirtschaft erhalten zu können. Selbst eine ganzjährige Öffnungszeit wäre wünschenswert.

Durch Überplanung des Flurstückes 5 wird eine sinnvolle Nachnutzung in zentraler Lage von Ahrenshoop gewährleistet. Hierdurch werden die Möglichkeiten zur Deckung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in Ahrenshoop nachhaltig bereichert.

Mit dem Neubau der Schank- und Speisewirtschaft wird die Bebauung an moderne Bedürfnisse angepasst. Gleichzeitig nimmt sie jedoch ortstypische Elemente auf.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Küstenschutz wurden in Abstimmung mit dem STALU Vorpommern neue Küstenschutzbereiche definiert. Im Küstenschutzbereich dürfen nur Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dieser Bereich wird als Bauverbotsstreifen gekennzeichnet. Außerhalb hiervon werden die Bauflächen festgesetzt, in denen Hoch-

und Tiefbauarbeiten erfolgen dürfen. Siehe hierzu auch Abschnitt 5.3. Hochwasser- und Küstenschutz.

Für den Neubau der Schank- und Speisewirtschaft wird eine Unterkellerung vorgenommen. In diesem Teil werden die dafür notwendigen Nebenräume geschaffen.

Für das Flurstück 4/1 gilt die Festsetzung Sondergebiet Ferienhaus. Das vorhandene Gebäude hat eine Baugenehmigung. Aufgrund der Anforderungen an den Küstenschutz sowie der aus forstwirtschaftlicher Sicht aktuellen Lage innerhalb der Waldabstandslinie gilt für die Bebauung lediglich Bestandsschutz. Eine überbaubare Grundstücksfläche wird daher nicht festgesetzt.

Die Alternative zu einem Bauleitplanverfahren wäre eine zunehmend weiter verfallende Ruine an dieser exponierten Stelle.

Zwar wäre es rein theoretisch auch möglich, dass vorhandenen Gebäude in seinem Bestand instand zu halten und die ursprüngliche Nutzung fortzuführen, da das Recht auf Ausübung des Bestandschutzes gegeben ist.

Dies wäre aber nur unter den engen Vorgaben des Küstenschutzes möglich. Die Nähe zur Kliffkante verbietet es, umfangreiche Sanierungsarbeiten durchzuführen, lediglich Renovierungsarbeiten wären dort möglich. Für eine Nutzung als Gastronomie müssen aber Anforderungen der Hygiene, des Arbeits- und Brandschutzes und nicht zuletzt auch der Barrierefreiheit gewährleistet sein. Dies ist ohne eine umfangreiche Sanierung nicht umsetzbar. Im Ergebnis kann ein Gastronomiebetrieb nur durch einen Neubau gewährleistet werden.

3.2 Anforderungen aus Anwendung §13a BauGB

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Gemeindevertreterbeschluss erfolgte dazu am 19.12.2019.

Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. 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.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu korrigieren. Die Darstellung ist als sonstiges Sondergebiet als Gebiet für den Fremdenverkehr darzustellen.

4 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Arte der baulichen Nutzung

Das Vorhaben "Bühne 12" dient zur Fortführung der traditionsreichen Einrichtung. Für die Erdgeschossnutzung wird dafür eine Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt. Zusätzlich sollen zwei Ferienwohnungen entstehen. Diese werden für das Obergeschoss festgesetzt.

Im angrenzenden Sondergebiet Zweckbestimmung Ferienhausgebiet wird eine Ferienhaussnutzung festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den geplanten Neubau wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Zum Grenzweg hin, wird der Hauptbaukörper in einer ortsangepassten Bauweise mit Satteldach ausgeführt. Seeseitig ist ein Anbau in moderner Architektur mit Flachdach vorgesehen. Der Bezugspunkt wird auf Grund des bewegten Geländes auf NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt. Dadurch ist die Eindeutigkeit der Höhenfestsetzung gewahrt.

Das Sondergebiet Zweckbestimmung Ferienhausgebiet wird im Bestand mit dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung gesichert.

Weiterhin wird gemäß § 12 (3a) BGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Verstöße dagegen werden gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) geahndet.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt worden. Die Baugrenzen werden durch den Abstand zur Hangaugleichlinie eingegrenzt, welche in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU) festgelegt wurde. Grundlage für die Bewertung von Vorhaben an Steilküsten bildet die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 23.03.2010, „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Abs. 3 Wassergesetz des Landes M-V“.

Innerhalb des Abstands von 15 m zur Hangaugleichlinie dürfen nur Bestands- und Erhaltungsmaßnahmen am Gebäude stattfinden. Aus diesem Grund werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen in diesem Bereich mit dem Planzeichen 15.8. der Planzeichenverordnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, nachrichtlich übernommen.

Ein Neubau incl. Kellergeschoss von 430 m² Grundfläche darf nur außerhalb davon erfolgen. (Kellergeschoss 385m²). Balkone sind jedoch zulässig.

In Anbetracht der örtlichen Gegebenheiten (die im Grenzbereich zum Geltungsbereich stehenden Ahornbäume haben eine Höhe von deutlich unter 20 m) wurde durch die Landesforst der Waldabstand auf 26m festgelegt. Die oberirdischen Gebäudeteile bleiben hinter dieser zurück. Das Kellergeschoss überschreitet diese minimal. Hierzu wird in der Planzeichnung eine hellblaue Baugrenze festgesetzt. In diesem Bereich sind nur solche Räume zulässig die keine Aufenthaltsräume sind.

Die Baugrenzen dürfen geringfügig mit kragenden und dort nicht gegründeten Bauteilen überschritten werden.

4.4 Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um das Erscheinungsbild des Ortes zu schützen. Sowohl Dächer aus glänzenden Materialien als auch Fassaden aus glänzenden und/ oder spiegelnden sind im Ortsbild untypisch.

In der äußeren Gestaltung werden daher keine spiegelnden und glänzenden Baustoffe zugelassen.

Der Hauptkörper des Neubaus wird zum Grenzweg hin mit einer ortangepassten Bauweise mit Satteldach ausgeführt. Der seeseitige Anbau erhält ein Flachdach.

Das Ortsbild von Ahrenshoop ist in besonderer Weise durch Ensembles von schilfrohrgedeckten Häusern geprägt. Diese sind sowohl aus bauhistorischer und volkkundlicher Sicht von hervorragender Bedeutung. Die Erhaltung des Bildes der Kulturlandschaft durch den prägenden Baubestand liegt im öffentlichen Interesse und dient dem Wohl der Allgemeinheit. Dieser Baubestand sollte erhalten bzw. in ähnlicher Weise an gleicher Stelle neu errichtet werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Reetdacheindeckung des Gebäudes städtebaulich zu bevorzugen. Da im Bebauungsplan die Art der Dacheindeckung nicht festgelegt wird, kann diese als Hart- oder Weichdach ausgeführt werden.

Verstöße dagegen werden gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) geahndet.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO werden ausgeschlossen. Damit wird weitere Versiegelungen und Bebauungen ausgeschlossen. Gleichzeitig wird dadurch die Einhaltung der Grundflächenzahl gewährleistet.

5 Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen.

Die für die jeweiligen Nutzungen notwendigen Stellplätze richten sich nach der „Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ vom 02.11.2006. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 16 PKW-Stellplätze vorgesehen. Vier auf dem Flurstück 4/1, die Übrigen entlang der gegenüberliegenden Straßenseite auf den Flurstücken 560/8 (4 Stück) und 560/9 (8 Stück). Alle Stellplätze sind bereits vorhanden und befinden sich im Eigentum des Investors.

Für den zur Ver- und Entsorgung der Gastronomie benötigten Lieferverkehr wird einer der Stellplätze Werktags bis 12:00 Uhr freigehalten. Die An- und Ablieferung erfolgt Werktags zwischen 8:00 und 11:00 Uhr. Nähere Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag zu treffen.

5.2 Gas-, Wasser-, Elektroversorgung, Löschwasserbereitstellung, Wasser- und Abwasserbeseitigung, Kabelanbindung

Da sich das geplante Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB befindet und die Versorgungsmedien im Grenzweg vorhanden sind, ist die gesicherte Erschließung bereits gewährleistet. Die konkreten Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Abstimmungen mit Versorgungsunternehmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vorzunehmen.

Die Abwasserentsorgung wird vom Abwasserzweckverband Körkwitz vorgenommen. Die Abfallentsorgung regelt sich nach der Richtlinie des Landkreises Vorpommern-Rügen nach der derzeitigen Satzung.

Das Regenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Der Baugrund besteht überwiegend aus pleistozänen Sanden. Sie werden von Geschiebemergel unterlagert. Die pleistozänen Sande sind bis ca. 7,50 m mächtig, bestehen aus fein- mittelkörnigen Sanden mit Grobsand- Feinkieseinlagerungen. Der Grundwasserspiegel liegt bei 0,90 – 1,40 m über NN. Die hydrologischen Verhältnisse erlauben die Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers.

Das Niederschlagswasser, das im Bereich der vorhanden Straßenverkehrsfläche anfällt, läuft aufgrund des Gefälles in Richtung des „Wendehammers“. Dort wird es der Kanalisation (Schmutzwasser) zugeführt. Die Straßenverkehrsfläche und die Abführung des Niederschlagswassers in diesem Bereich sind vorhanden und bleiben unverändert.

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³ pro Stunde für 2 Stunden sicher zu stellen. Eine eventuell vorhandene Unterversorgung wird über die Errichtung eines Löschwasserbehälters sichergestellt.

5.3 Hochwasser- und Küstenschutz

Für den Bereich der Ortslage Ahrenshoop gilt, gemäß Richtlinie 2-5/2015 des Regelwerks „Küstenschutz MV“ ein Bemessungshochwasserstand BHW von 2,80 m NHN. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf einer Höhe von mindestens 9,00 m NHN und ist nicht überflutungsgefährdet.

Der Geltungsbereich grenzt seeseitig an die vom natürlichen Küstenrückgang geprägte Steilküste. Im entsprechenden Bereich ist das Steilufer durch eine Erosionsschutzdüne und ein Deckwerk aus Wasserbausteinen geschützt. Es gilt nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ (vom 23.03.2010) als unvollständig geschütztes Steilufer (Kategorie III). Von diesem Hintergrund sind besondere Maßnahmen zum Schutz der Bebauung und des Ufers notwendig (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Für Maßnahmen an oder die Errichtung von Baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen wird eine Nutzungsdauer von 100 Jahren zugrunde gelegt.

Das bedeutet, dass die Errichtung neuer Baulicher Anlagen nur jenseits der Zone erfolgen darf, die nach menschlichem Ermessen in den nächsten 100 Jahren vom Küstenrückgang betroffen sein wird.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU) ergibt sich für den Betroffenen Bereich folgende Betrachtung:

Der natürliche Küstenrückgang in 100 Jahren ist mit 10 m anzusetzen (KR). Dazu kommt der mögliche Küstenrückgang, der bei einer sehr schweren Sturmflut eintreten kann (KRS). Dieser ist mit zusätzlichen 5 m zu berücksichtigen. Draus ergibt sich ein Abstand von 15 m bezogen auf eine Linie auf dem Hochufer die eine ausgeglichene Hangneigung repräsentiert (Hangausgleichslinie).

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch bereits bestehende bauliche Anlagen vorhanden sind, wurden unterschiedliche Zonen innerhalb des 15 m Abstands zur Hangausgleichslinie definiert. Diese Zonen werden durch die Linien:

Hangausgleichslinie
Küstenrückgang Sturmflut (KRS)
Küstenrückgang 25 Jahre (KR 25)
Küstenrückgang in 50 Jahren (KR 50) und
Küstenrückgang in 100 Jahren (KR 100)

nachrichtlich in den Bebauungsplan – Teil A übernommenen.

Seeseitig vor diesen Linien sind ausschließlich folgende Maßnahmen an baulichen Anlagen zulässig:

KRS:	keine Maßnahmen zulässig
KR 25	keine Maßnahmen zulässig
KR 50	Errichtung baulicher Anlagen untergeordneter Bedeutung ohne massive Befestigungen und Bestandssicherung
KR 100	Errichtung baulicher Anlagen die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen Bestandsicherung und Erhaltung Nutzung unbefestigter Terrassen

Zur zukünftigen Gefahrenabwehr wird bei weiterem Küstenrückgang auf das Ende der Nutzung als „Gastronomie und Ferienwohnung“ hingewiesen.

„Sofern infolge Steiluferrückgang 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 Steiluferoberkante 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.“

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war.

6 Landschaftspflege und Naturschutz

6.1 Landschaftspflege

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Ahrenshoop. In Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist eine Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht erforderlich.

Die vorhandenen Bäume im nördlichen Teil bleiben bis auf einen Baum erhalten. Während der Bauarbeiten sind diese zu schützen. Im Geltungsbereich ist eine Ersatzbaumpflanzung vorzunehmen.

6.2 Naturschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Kartierbericht Flora/ Fauna liegt vor und wird als Anlage 2 dieser Begründung angefügt.

Folgende Zeiten sind einzuhalten:

Abbruch sowie Baumfäll- und pflegearbeiten sind gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

Um erhöhten Vogelschlag im Bereich der großflächig geplanten Verglasungen zu vermeiden, sollen die Scheiben mit entspiegelter Folie versehen werden.

Nachfolgender Text wird nachrichtlich übernommen:

Insbesondere für die Abrissarbeiten aber auch für die Entfernung der Vegetation, die Baufeldfreimachung, 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.

7 Immissionsschutz

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend ist eine Sonderbaufläche Ferienhausgebiet ausgewiesen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Im Zuge der abgegebenen Anregungen verschiedener Bürger wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese befindet sich als Anlage 1 im Anhang der Begründung. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des allgemeinen Wohngebietes entstehen.

8 Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Die vorhandenen Gebäude unterliegen keinen Auflagen aus dem 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.

Die Hinweise des Bodendenkmalamtes werden auf der Planzeichnung aufgenommen.

9 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Ahrenshoop. Somit ist vom Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Anlage 1 nach nur eine allgemeine Vorprüfung erforderlich, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird.

Das Vorhaben hat eine Kapazität von drei Gästewohnungen. Der Prüfwert der allgemeinen Vorprüfung wird nicht erreicht. Eine allgemeine Vorprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

10 Seeschifffahrt

Es dürfen keine Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

11 Kosten

Die Baukosten hat der Investor zu tragen. Erschließungskosten für die Gemeinde Ahrenshoop fallen nicht an.

12 Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Der Investor erkennt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Er wird mit der Gemeinde Ahrenshoop einen Durchführungsvertrag abschließen, der auch regelt, dass alle Kosten zu übernehmen sind die im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens entstehen.

19. 10. 2023

B. Jähnke

