

# Gemeinde Ahrenshoop



Übersichtsplan  
Maßstab 1:10000

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Bühne 12" der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop Neubau eines Restaurants**

Stand: **November** 2021

**Fett geschrieben beinhaltet die Änderungen und Ergänzungen**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Verhältnis der Gemeinde

Der Künstlerort der Gemeinde Ahrenshoop liegt nordwestlich des Landkreises Vorpommern-Rügen auf der Halbinsel Fischland/Darß/Zingst, zwischen der Ostseeküste im Westen und der Boddenküste, dem Saaler Bodden, im Osten. Die Gemeinde hat ca. 661 Einwohner und erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von ca. 5,3 km<sup>2</sup>.

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

### 1.2 Lage Plangebiet

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 angrenzende Gebäude in südlicher Richtung befindet sich ein Einfamilienhaus das mit im Geltungsbereich einbezogen wird. Die Fläche selbst ist bisher mit Gebäuden bebaut, die als Cafe „Bühne 12“ genutzt wurde.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Alt- und Niehagen

Flur 1

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

und hat eine Fläche von 2896 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Topographie

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 und 5 befinden sich im Besitz des Investors.

### 1.5 Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in zentraler Lage.

Die Liegenschaft wurde zuvor als stark besuchte Schank- und Speisewirtschaft genutzt.

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Entwicklungsgebot

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Für diesen Bereich weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.



## 3. Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Durch sinnvolle Nachnutzung der derzeit brachliegenden Fläche soll erreicht werden, dass der städtebauliche Missstand im zentralen Bereich von Ahrenshoop beseitigt wird.

Mit dem **Neubau** des vorhandenen Cafes soll es den moderne Bedürfnissen angepasst werden. Gleichzeitig wird in Abstimmung

mit den STALU Vorpommern die Anforderungen des Küstenschutzes gewährleistet.

Hierzu werden im Küstenschutzbereich nur Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Dieser Bereich wird als Bauverbotsstreifen gekennzeichnet. Außerhalb hiervon werden die Bauflächen festgesetzt in denen Hoch- und Tiefbauarbeiten erfolgen können.

Hierdurch wird den kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung in Ahrenshoop nachhaltig bereichert.

Für **den Neubau** der Schank- und Speisewirtschaft wird eine Unterkellerung vorgenommen. In diesem Teil werden dafür die notwendigen Nebenräume geschaffen. **Ein kleiner Bereich ragt in den Waldabstand hinein. In diesem Bereich werden keine Aufenthaltsräume entstehen.**

Im Obergeschoss werden **zwei** Ferienwohnungen angeordnet.

Mit der Planung kommt die Gemeinde **nicht nur** dem Wunsch eines Investors **nach, sondern auch im eigenen Interesse der Gemeinde ist es wichtig hier eine Schank- und Speisewirtschaft erhalten zu können. Selbst eine ganzjährige Öffnungszeit wäre wünschenswert.**

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

### 3.1. Anwendung § 13a BauGB und die daraus resultierenden Anforderungen

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 braucht im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht angepasst werden. Die Darstellung der vorhandenen Wohnbaufläche ist ausreichend um das Entwicklungsgebot zu entsprechen.

#### 4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben "Cafe Buhne 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 Ferienhausnutzung festgesetzt.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den geplanten **Neubau** und der Erweiterung wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

**Zum Grenzweg hin, wird der Hauptbaukörper in einer Ortsangepassten Bauweise mit Satteldach ausgeführt. Seezeitig ist ein Anbau in moderne 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 den vorhandenen Maß der baulichen Nutzung gesichert.

Weiterhin wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

#### 4.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt worden. Die Baugrenzen werden durch den Abstand zur Hangausgleichslinie eingegrenzt. Innerhalb des Abstands von **15 m** zur Hangausgleichslinie dürfen nur Bestands- und Erhaltungsmaßnahmen am Gebäude stattfinden. **Balkone sind zulässig.**

Aus diesem Grund wird der Bereich mit dem Planzeichen 15.8. der Planzeichenverordnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, nachrichtlich übernommen.

Ein Neubau incl. Kellergeschoss von **430 m<sup>2</sup>** darf nur außerhalb davon erfolgen. (Kellergeschoss 385m<sup>2</sup>)

**Die Regelungen zu den bestandssichernden Maßnahmen wurden im Zuge der Planung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU) besprochen. Die hieraus bezüglichen Forderungen fanden in diesen unterschiedlichen Zonen der Bestandssicherung Einklang. Für bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist für die Berechnung des Sicherheitsabstandes eine Nutzungsdauer von 100 Jahren zu Grunde zu legen. Die sich ergebene Küstenrückgangslinie „KR100“ von der Hangausgleichslinie wurde somit korrekt aufgenommen.**

**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 Waldabstandes darf das Kellergeschoss hineinragen. In der unterirdischen überbaubaren Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung als hellblaue Baugrenze festgesetzt ist, sind im Kellergeschoss nur solche Räume zulässig die keine Aufenthaltsräume sind.**

#### **4.4 Flächen für Aufschüttungen**

**Durch das stark abfallenden Geländeprofil wird am nordöstlichen Bereich eine gerinfügige Geländeaufschüttung (1,30 m) vorgenommen. Die festgesetzte Geländerhöhen beziehen sich auf Normal Höhe Null (NHN).**

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehrsflächen

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Die Stellflächen sind direkt am Grenzweg angeordnet.

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

Da das geplante Vorhaben sich innerhalb der im Zusammenhang bebautem Ortsteil, nach § 34 BauGB, befindet und die Versorgungsmedien im Grenzweg vorhanden sind, ist die gesicherte Erschließung bereits gewährleistet.

**Nur für eventuelle Probleme im Zuge der Bauausführung sind weitere Abstimmungen erforderlich. So z.B. für die Größe der Rigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers. Oder die Anordnung von Brauchwasserzisternen oder zusätzliche Feuerlöschwasserbehälter.**

Die konkreten Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Abstimmungen mit Versorgungsunternehmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vorzunehmen.

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 NHN. Die hydrologischen Verhältnisse erlauben die Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers.

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. Es wird davon ausgegangen, dass der ausreichende Brandschutz (96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden) gewährleistet ist.

### 5.3 Küstenschutzbereich

Es wird sichergestellt, dass mindestens **15 m** von der seeseitigen Hangausgleichsline die Errichtung baulicher Anlagen zulässig sind. In Bereich der **10 m - 15 m** Linie (**KR 50 – KR 100**) darf nur der Bestand gesichert und Erhaltungsarbeiten durchgeführt werden. **Leicht befestigte Terrassen sind in diesem Bereich zulässig.**

## 6. Naturschutz und 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 ein Baum** erhalten. Während der Bauarbeiten sind diese zu schützen. **Im Geltungsbereich ist eine Ersatzbaumpflanzung vorzunehmen.**

### **Artenschutz**

**Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude oder Gebäudeteile, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung**

**von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.**

**Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten:**

**Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig.**

**Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.**

## 7. Immissionsschutz

Eine Immissionsproblematik wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Demzufolge werden keine Beeinträchtigungen zum allgemeinen Wohngebiet ausgelöst. Nähere Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

## 8. Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffälligen Bodenverfärbungen entdeckt werden ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Verantwortlich ist der Entdecker die den Wert des Fundes erkennen.

Die Hinweise des Bodendenkmalamtes werden auf der Planzeichnung aufgenommen.

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 Zu-

stand 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

## 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 Schiffführer 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 und er wird mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen der auch regelt, dass alle Kosten zu übernehmen sind die im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens entstehen.

Ahrenshoop, .....

Bürgermeister, .....