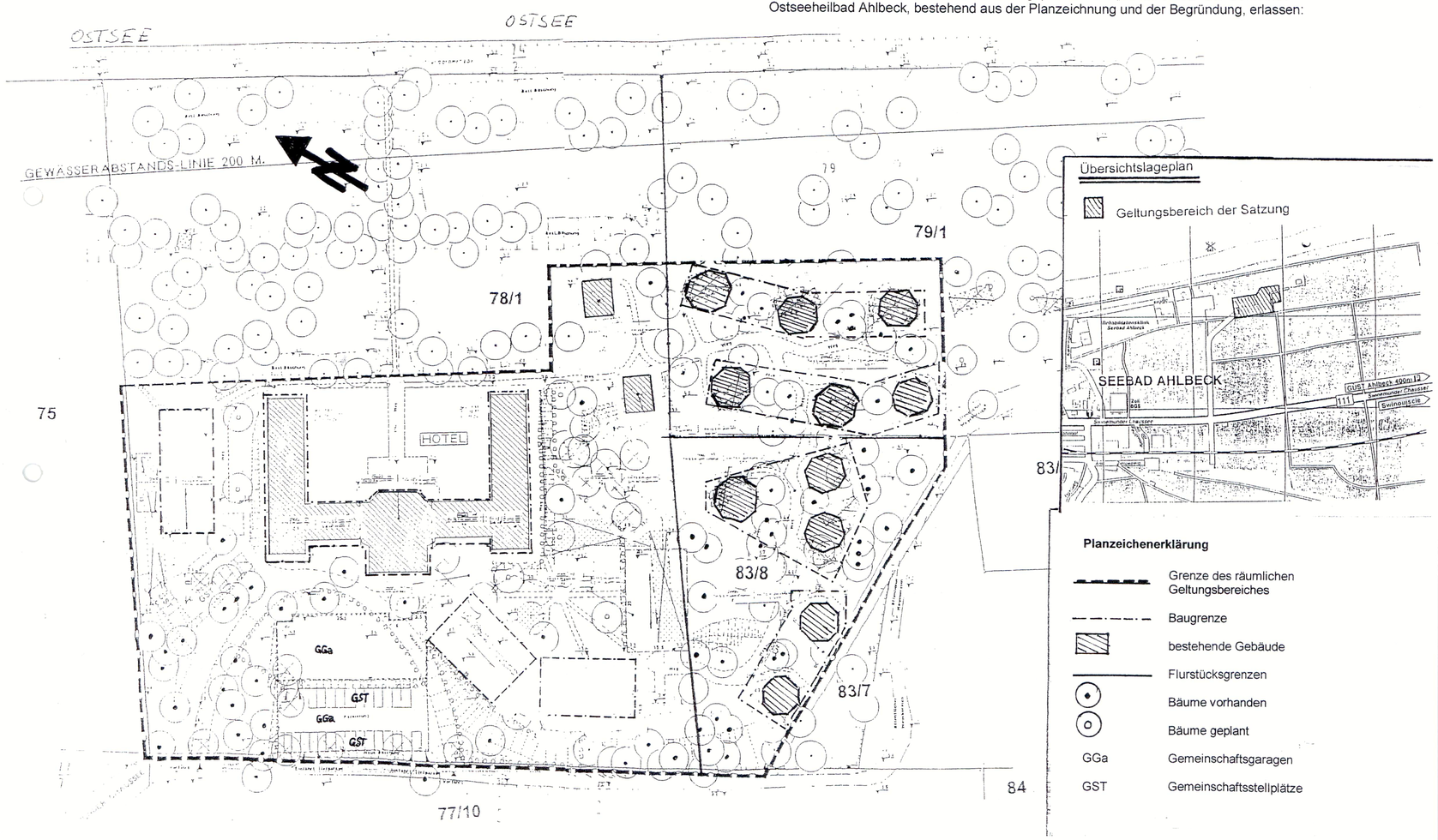
Satzung
der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck über die Aufhebung der Satzung zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 3 „WALDOASE“ der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung i.V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseeheilbad Ahlbeck vom 04.02.2002 folgende Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „WALDOASE“ der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, erlassen:



Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeindevertretung Ostseeheilbad Ahlbeck hat in ihrer Sitzung am 17.05.1999 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „WALDOASE“ der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im „Ahlbecker Anzeiger“ Nr. 04/2001 vom 24.07.2001 öffentlich bekannt gemacht.

   Ostseeheilbad Ahlbeck, den 05.02.2002

   Unterschrift..... Dienstsiegel

2. Die von der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ostseeheilbad Ahlbeck, den 05.02.2002

   Unterschrift..... Dienstsiegel

3. Die Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck hat gemäß § 13 BauGB eine eingeschränkte Beteiligung der durch die Planung betroffenen Bürger durchgeführt. Diese wurden hierzu mit Schreiben vom 12.07.2001 zur Abgabe ihrer Hinweise und Anregungen aufgefordert.

   Ostseeheilbad Ahlbeck, den 05.02.2002

   Unterschrift..... Dienstsiegel

4. Die Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck hat in ihrer Sitzung am 04.02.2002 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Ostseeheilbad Ahlbeck, den 19.02.2002

   Unterschrift..... Dienstsiegel

5. Die Aufhebung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „WALDOASE“ der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Ostseeheilbad Ahlbeck vom 04.02.2002 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Aufhebung wurde gebilligt.

   Ostseeheilbad Ahlbeck, den 19.02.2002

   Unterschrift..... Dienstsiegel

6. Die Satzung über die Aufhebung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „WALDOASE“ der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck wird hiermit ausgefertigt.

   Ostseeheilbad Ahlbeck, den 19.02.2002

   Unterschrift..... Dienstsiegel

7. Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „WALDOASE“ der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck sowie die Stelle, bei der diese Satzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.02.2002 im „Ahlbecker Anzeiger“ Nr. 02 / 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der §§ 214 ff Baugesetzbuch BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) in der zur Zeit gültigen Fassung und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. 01. 1998 (GVOBl. M-V NR 2, S 29 ff) in der zur Zeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.02.2002 in Kraft getreten.

   Ostseeheilbad Ahlbeck, den 22.02.2002

   Unterschrift..... Dienstsiegel

Begründung

zur Satzung über die Aufhebung

des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 3

„WALDOASE“

der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck

1. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck hat in ihrer Sitzung am 17.05.1999 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Waldoase" der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141) per Satzung aufzuheben.

Der Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V/E-Plan) Nr. 3 "Waldoase" der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck umfaßt folgende Grundstücke:

- den südlichen Teil des Flurstückes 78/1,
- den südwestlichen Teil des Flurstückes 79/1 sowie
- das Flurstück 83/8

der Flur 1 in der Gemarkung Ahlbeck.

Begrenzt wird der Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung der Satzung über den V/E-Plan Nr. 3:

- im Norden durch eine Linie im Abstand von 75 m parallel zur Strandpromenade, nördlich verspringend, nach 110 m auf eine 45 m parallel zur Strandpromenade verlaufende Abstandslinie mit einer Länge von 100 m;
- im Osten von diesem Punkt aus in südlicher Richtung parallel zur Grenze zwischen den Flurstücken 78/1 und 79/1 verlaufend, weiter durch die Flurstücke 83/1 und 83/7;
- im Süden durch die Grenzen zu den Flurstücken 84 und 77/10 sowie
- im Westen durch die Grenze zum Flurstück 75

Die genaue Lage des Geltungsbereiches geht aus der Planunterlage eindeutig hervor.

2. Anlaß und Ziel des Aufhebungsverfahrens

Durch den V/E-Plan Nr. 3 "Waldoase" der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck sollte auf den betreffenden Grundstücken eine städtebaulich geordnete Struktur entstehen. Hierzu sollten erhaltenswerte bauliche Anlagen nach entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterhin genutzt, störende bauliche Anlagen entfernt und die vorhandene Hotelanlage durch mehrere, kleinmaßstäbliche Einzelgebäude und zweigeschossige Bungalows ergänzt und somit das gesamte Bild abgerundet werden.
Durch die Bauleitplanung sollten die rechtlichen Grundlagen für die weiterfolgenden Baumaßnahmen geschaffen werden. Im Verfahren des V/E-Planes wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Seebad Ahlbeck ein städtebaulicher Vertrag zur Realisierung des V/E-Planes abgeschlossen sowie die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers geprüft.
Im § 2 des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck wurde dem Vorhabenträger eine Drei-Jahres-Frist zur Fertigstellung der vertraglich vereinbarten Leistungen eingeräumt. Diese Frist ist mit Datum des 1. Juli 1998 abgelaufen. Der Vorhabenträger wurde mit Schreiben vom 04.09.1998, welches er am 22.09.1998 zur Kenntnis erhielt, gemäß § 2 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrages aufgefordert, seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nachzukommen. In einem Antwortschreiben äußerte der Vorhabenträger, daß er diese Frist nicht einhalten könne und bat um eine Fristverlängerung.

Da die Gründe, die zum Verstreichen der Frist geführt haben, seitens der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck nicht toleriert werden konnten, bzw. die Begründung nicht nachvollziehbar war, wurde eine Verlängerung der Frist versagt. Dementsprechend hätte der Vorhabenträger hierauf reagieren und mit den Arbeiten beginnen müssen, was er jedoch nicht tat.

Mit Schreiben vom 05.10.1998 wurde der Vorhabenträger erneut zur Einhaltung seiner Verpflichtungen aufgefordert. Hierauf reagierte er nicht. Als nächstes folgte ein Schreiben der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck vom 25.01.1999, in dem der Vorhabenträger nochmals aufgefordert wurde, die entsprechenden Leistungen laut städtebaulichen Vertrag beizubringen.
Ihm wurde angedroht, die Arbeiten von einem Dritten auf seine Kosten ausführen zu lassen. Auch auf dies Schreiben hat der Vorhabenträger nicht reagiert.
Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 des städtebaulichen Vertrages ist die Gemeinde ermächtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht erfüllt.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben, wenn diese Planung nicht innerhalb der laut Vertrag festgesetzten Frist durchgeführt wurde. Hieraus können keine Ansprüchen gegen die Gemeinde geltend gemacht werden.

Durch die Aufhebung der nicht durchgeführten Bauleitplanung in einem entsprechenden Verfahren hat die Gemeinde die Möglichkeit, neue Voraussetzungen zu schaffen, die eine städtebaulich geordnete Entwicklung des betreffenden Bereiches ermöglichen.
Für eine spätere neue Bauleitplanung, auf Grundlage eines Flächennutzungsplanes, kann die Gemeinde Seebad Ahlbeck im betreffenden Grundstücksbereich neue Möglichkeiten erarbeiten, die die bauliche Situation entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und städtebaulichen Erfordernissen entwickeln.

Ostseeheilbad Ahlbeck, den 11.07.2001

Hans-Joachim Mohr
Bürgermeister

GEMEINDE 1 OSTSEEHEILBAD AHLBECK

SATZUNG DER GEMEINDE **AHLBECK** ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3 „WALDOASE“

Für das Gebiet: Teil des Flurstückes 78, 79, 83/4 welches von folgenden Grenzen umschlossen ist.

1. Nördliche Begrenzung:
75 m Abstandslinie paralell zur Strandpromenade nördl. verspringend nach 110 m auf eine 45 m Abstandslinie ebenfalls paralell zur Strandpromenade mit einer Länge von 100 m

2. Östliche Begrenzung:
Flurstück 83/1, 83/2, 83/3 sowie Flurstück 80.

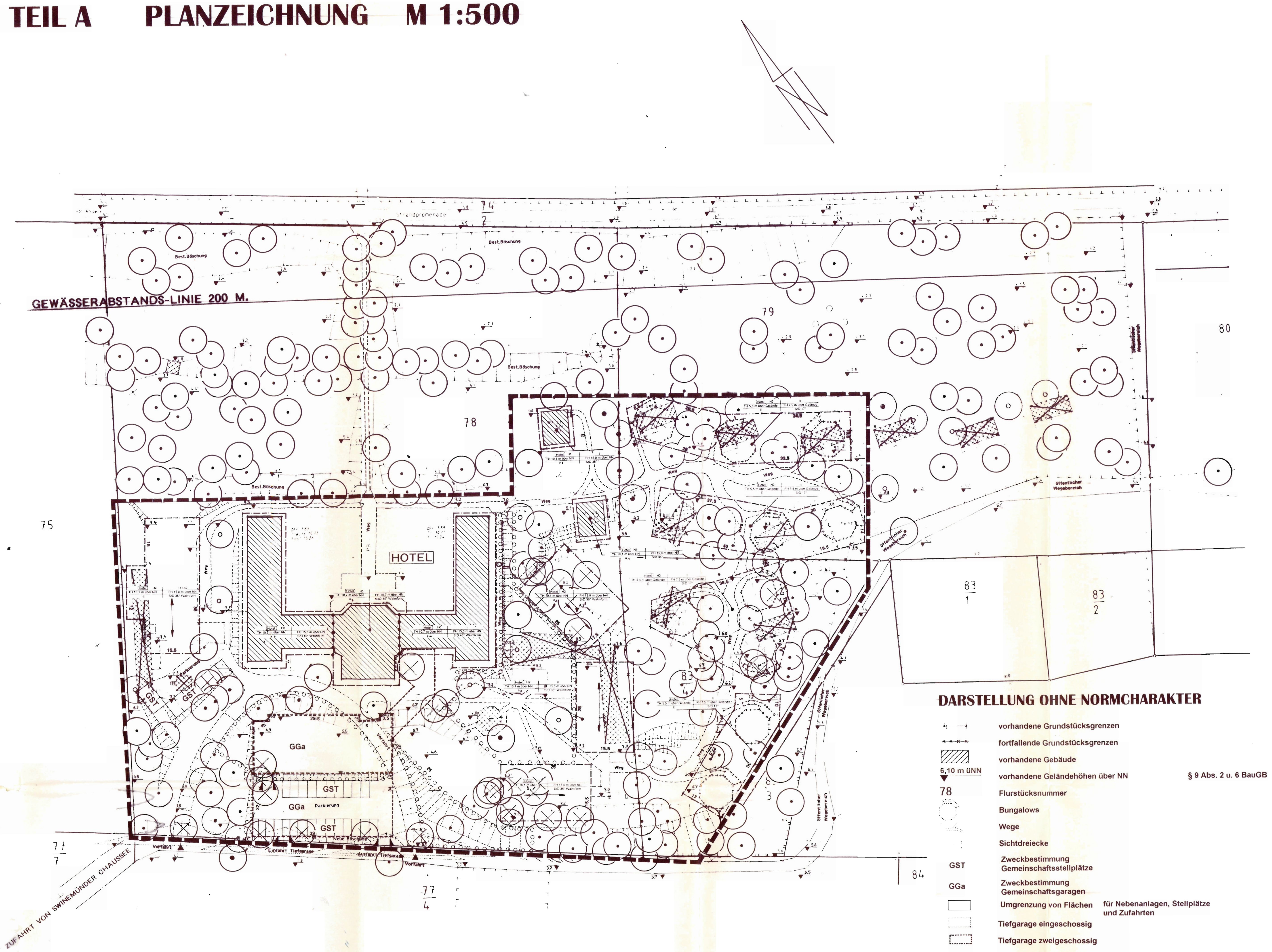
3. Südliche Begrenzung:
Flurstück 77/4, 84

4. Westliche Begrenzung:
Flurstück 75

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993(BGBl. I S. 622), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (GVOBl.M-V 1994 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.9.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Waldoase“ für das Gebiet Dünenstraße 1 Teile der Flurstücke 78, 79, 83/4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und landschaftspflegerischer Begleitplan (Teil C) erlassen.

Seebad Ahlbeck, 18.9.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
i.V. (Unterschrift)
Der Bürgermeister
Gemeinde Seebad Ahlbeck

TEIL A PLANZEICHNUNG M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen
Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7, BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit	§ 16 Abs. 5, Bau NVO
HOTEL	Sondergebiet Fremdenverkehr, Hotelgewerbe	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

H1 — Hotel Typ 1: Hotelnutzung als Bettenhaus mit Einzel- und Doppelzimmern

Hotel	I
TH 10,1 m über HN	FH 15,0 m über HN
a1	SrD 36° Walmform

H2 — Hotel Typ 2: Hotelnutzung als Bettenhaus mit Einzel- und Doppelzimmern sowie 4 Personalwohnungen

Hotel	II
TH 10,1 m über HN	FH 15,0 m über HN
a2	SrD 36° Walmform

H3 — Hotel Typ 3: Hotelnutzung achteckige Bungalows auf 2 Ebenen (siehe best. Musterbungalow's) mit zwei Ferienwohnungen

Hotel	II
TH 5,5 m über Gelände	FH 7,5 m über Gelände
E	SrD 17°

H4 — Hotel Typ 4: Hotelnutzung mit Konferenz- und Tagungsbereich, Gastronomie sowie Fitness bzw. Schwimmhalle im UG

Hotel	I + UG
TH 10,1 m über HN	FH 15,0 m über HN
E	SrD 36° Walmform

H5 — Hotel Typ 5: Bestehendes Hotel Waldoase. Hotelnutzung als Bettenhaus mit Einzel- und Doppelzimmern und allen für den Hotelbetrieb notwendigen Einrichtung, wie Restauration, Küche, Verwaltung, Anlieferung sowie Seminarräumen

Hotel	I
TH 10,7 m über HN	FH 18,7 m über HN
a3	MaD 40° Walmform

H6 — Hotel Typ 6: Bestehendes Hotel Waldoase. Hotelnutzung als Bettenhaus mit Einzel- und Doppelzimmern und allen für den Hotelbetrieb notwendigen Einrichtung, wie Restauration, Küche, Verwaltung, Anlieferung sowie Seminarräumen

Hotel	I
TH 10,7 m über HN	FH 15,3 m über HN
a4	SrD 40° Walmform

I + II	Zahl der Vollgeschosse als Höchtgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SrD	Schrägdach (Walmform)	
FL	Flachdach	
MAD	Mansarddach	
GRZ	Grundflächenzahl GRZ (Gesamte über und unterbaute Fläche, bezogen auf das gesamte Grundstück)	§ 19 BauNVO
TH 10,1	Traufhöhe als Höchstmaß in m über festgesetztem Gelände bzw. über HN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
FH 15,0	Traufhöhe als Höchstmaß in m über festgesetztem Gelände bzw. über HN	
	Baugrenze	
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Nr. 1 Nr. 25 BauGB
	zu fällende Bäume	
	Neupfanzung von Bäumen	
	Gärtnerisch zu gestaltender Bereich	§ 9 Nr. 1 Nr. 25 BauGB
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11,6 BauGB
	Einfahrt-/Vorfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11,6 BauGB
	Gebäudeabriß	
a	abweichende Bauweise	
E	Einzelgebäude	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBauG, §§ 21, 23 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBauG, §§ 21, 23 BauNVO
	Füllschema der Nutzungsschablone	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Höhenbegrenzung Traufhöhe	Höhenbegrenzung Firsthöhe
Bauweise	Dachform

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Grundstücksgrenzen	
	fortfallende Grundstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude	
6,10 m üNN	vorhandene Geländehöhen über NN	§ 9 Abs. 2 u. 6 BauGB
78	Flurstücksnummer	
	Bungalows	
	Wege	
	Sichtdreiecke	
GST	Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze	
GGa	Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	
	Tiefgarage eingeschossig	
	Tiefgarage zweigeschossig	
	Bestehende Böschung	
	Neue Böschung	
	Straßenbegrenzungslinie mit 0,5 Meter gestaffelten Höhenlinien	
	Nordpfeil	

TEIL B TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet - Fremdenverkehr / Hotel - gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient dem Fremdenverkehr, insbesondere Hotels und vergleichbaren Einrichtungen Zulässig sind alle für den Betrieb eines Hotels erforderlichen Einrichtungen, sowie die damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen zur besonderen Qualifizierung des Nutzungsangebotes für Sport, Spiel und Freizeit, wie auch für Schulung und Seminare Weiterhin zulässig sind Restaurationsräume sowie Barbetrieb, Flächen für integrierte Dienstleistungs-Betriebe wie Zeitungsverkauf, Friseur, Boutique und dergl., max. vier Wohnungen für Personal und die für den Betrieb des Hotels erforderlichen Stellplätze für Gäste.

Bettenkapazität

H5 + H6	Bestand. Hotelgebäude Waldoase (saniert) (31 Doppelzimmer, 10 Einzelzimmer)	72 Betten
H1 + H2	Neubau Hotel Village (52 Doppelzimmer,14 Einzelzimmer)	118 Betten
H3	11 Bungalows a'2 Wohneinheiten/4 Betten	88 Betten

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse entsprechen den Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) als Höchstgrenze. Maßgebend für die Gebäudehöhen sind die Höhenbegrenzungen und First(FH)- und Traufhöhe(TH).

Über- und unterbaute Fläche der geplanten Baumaßnahme, einschließlich Bestand wird unter Zugrundelegung der Fläche des Gesamtgrundstuckes festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,26.

Die Grundfläche pro Bungalow (H3) beträgt ca. 60 m². 11 Bungalows haben demzufolge eine Grundfläche von ca. 660 m².

Bauteile wie Balkone, Loggien und Erker dürfen im Sinne des § 6 Abs. 7 BauO M-V bis zu 1,50 m über die Baugrenzen in die Abstandsflächen hinein hervortreten. Erker düfen eine Einzellänge 5,00 m nicht überschreiten.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Verbindung mit § 22 BauNVo offene Bauweise mit Einzelgebäuden. Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO) sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.Die Stellung der Baulichen Anlagen wird durch die im Lageplan eingetragene Firstrichtung vorgeschrieben. Die nicht ausgerichteten Baukörper der Bungalow's sind in die Baufenster eingetragen (regelmäßiger Achteck-Grundriß - H3)

Definition der abweichenden Bauweise:

a 1
Addition von Einzelgebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m (Gesamtabwicklung). Es werden Abweichungen von Abstandsflächen zwischen den Gebäuden ausdrücklich zugelassen. Die Auflagen des Brandschutzes werden berücksichtigt.

a 2
Addition von Einzelgebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m (Gesamtabwicklung). Es werden Abweichungen von Abstandsflächen zwischen den Gebäuden ausdrücklich zugelassen. Die Auflagen des Brandschutzes werden berücksichtigt.

a 3
Ein U-förmiger Baukörper des bestehenden Hotels „Waldoase" mit mehr als 50 m Gesamtabwicklungslänge.

a 4
Ein U-förmiger Baukörper des bestehenden Hotels „Waldoase" mit mehr als 50 m Gesamtabwicklungslänge.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gebäude zulässig. Nur zulässig notwendige Bauteile für die Versorgung von Elektro, Gas, Wärme und Wasser.

5. Stellplätze und ihre Zufahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 4 BauNVO)

Die für den Betrieb des Hotels erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unter der Geländeoberfläche zu errichten. Die Lage der Tiefgarage ist durch Planeintrag festgehalten. Die Tiefgarage ist einem speziell gekennzeichneten Bereich zweigeschossig. Zufahrten sind nur im Bereich der Planeintragungen zulässig.Die Tiefgarage ist, mit Ausnahme notwendiger Erschließungsflächen, mit einer 50 cm hohen Erdübberdeckung zu versehen und mit einheimischen Gehölzen und Bäume in geeigneter Größe zu begrünen.

Oberirdische Stellplätze sind nur zulässig im Bereich der natürlichen Geländemulde oberhalb der Tiefgarage (21 Stellplätze). Weitere 11 Stellplätze sind im Bereich des Konferenz-Gebäudes auf der dafür ausgewiesenen Fläche vorgesehen.

Sämtliche Stellplätze sind unmittelbar an die Zufahrt zum Hotel Waldoase angeknüpft. Die notwendigen Sichtwinkel sind einzuhalten.

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Die ausgewiesenen Grünflächen im räumlichen Geltungsbereich sind, mit Ausnahme der Erschließungsflächen, als Ruhezonen bestimmt. Es sollen bei der gärtnerischen Gestaltung einheimische, standortgerechte Gehölze und Bäume gepflanzt werden.

Im Bereich zwischen bestehenden Hotel Waldoase und Hotel Village, ist eine Nutzung für gastronomische Zwecke und dergleichen zulässig.

7. Bindung für die Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Durch Planeintrag sind bestehende Bäume gekennzeichnet, die durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu erhalten sind. Durch Planeintrag sind neu zu pflanzende Bäume gekennzeichnet, die als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen sind. - Siehe auch landschaftspflegerischer Gestaltungsplan (Verwendung finden nur standortgerechte, einheimische Gehölze und Bäume).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Äußere Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 Abs. 1 und 4 BauO M-V)

Der Baukörper ist entsprechend den Planzeichnungen mit vor- und zurückspringenden Fassaden zu gliedern, in Anlehnung an die Formensprache des bestehenden Hotels Waldoase(H5 + H6), um eine Ensemblewirkung der gesamten Baumaßnahme zu erzielen.

Die Fassaden der Hotel „Village" Gebäude (H1, H2, H4) sind als Lochfassaden mit überwiegendem Wandflächenanteil auszubilden. Wobei rechteckige aufrecht stehende Fensterformate zu verwenden sind. Die Fassaden sind als Putzfassaden herzustellen.

Die Bungalows (H 3) sind als achteckige Holzskelett-Konstruktionen vorgesehen, welche in Fertigteilbauweise erstellt werden. Die Wandausbildung erfolgt mit einer gespundeten Holzschalung. Jeder Bungalow erhält eine vorgesetzte Holzbalkon-Konstruktion mit Treppe, zur Erschließung der oberen Ferienwohnungs-Ebene.

Die Elemente zur Gestaltung der Außenwandflächen haben sich eng an die Details der entsprechenden Fassadenelemente der um die Jahrhundertwende entstandenen Ortsbebauung anzulehnen. Die Betonung der Balkon- und Terrassenbereiche der „Village" Gebäude durch vorgesetzte vertikale Holzstützen, nimmt das typische architektonische Element des Erkers auf und rythmisiert gleichzeitig die Fassaden. Einzelheiten dazu, sowie auch die Farbgebung sind im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde zu klären.

9. Gebäudehöhen

Um die städtebauliche und räumliche Wirkung des Hauptbaukörpers (Eingangsbereich) nicht zu beeinträchtigen, sind sämtliche neu zu erstellende Gebäude in der First- und Traufhöhe fixiert (siehe Planeintragung). Die zulässigen Höhen sind entweder über Gelände oder über HN (Helsinki Null) gemessen und festgelegt (siehe Nutzungsschablone).

10. Dachgestaltung
(§ 12 Abs. 1 und 2 BauO M-V)

Die Village-Gebäude und das Konferenzgebäude erhalten ein 36° geneigtes Walmdach (siehe H_1, H_2, H_4).

Dachaufbauten wie Gauben dürfen nur im Bereich des 1. Dachgeschosses angeordnet werden. Die Gaubengröße hat sich an den Dachgauben des bestehenden Hotels „Waldoase" zu orientieren. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,3 m. Die Eindeckung erfolgt mit graueingefärbten Pappschindeln.Die Gauben erhalten eine Walmdachkonstruktion (siehe best. Hotel).

Die Bungalowgebäude H_3 sind mit einem 17,5° geneigten Dach eingedeckt (Achteckgrundriß) Ø 9,4 m. Die Eindeckung erfolgt ebenfalls mit Pappschindeln.

11. Einfriedigung und Gestaltung der unbebauten Flächen

Abgrenzungen zu öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein und sind mit ortstypischen Bepflanzungen zu versehen. Soweit die Topographie es erfordert, sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen das Gelände mit einer Neigung von 1:1,5 anzuböschen, speziell im Bereich der Tiefgarage.

Im Bereich der mit Sichtwinkeln gekennzeichneten Ein- und Ausfahrten sind Pflanzungen mit einer Höhe mit maximal 70 cm zulässig. Das Maß gilt ab anliegender Fahrbahnoberkante.

Unbebaute Grundstücksteile sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen anzulegen. (genauere Aussagen - siehe landschaftspflegerischer Begleitplan LPB).

12. Gestaltung der Wege und Zufahrten

Die vorgesehenen Verbindungswege zwischen den Gebäuden des Hotel Village und der Bungalows sind als Wege mit wassergebundenem Belag herzustellen.

Die Zufahrt als auch die Parkierungsflächen werden mit einem offenen Pflasterbelag eingefaßt.

Die Flächen der oberirdischen Stellplätze sind aus Kies auszubilden (siehe landschaftspflegerischer Begleitplan). Der Unterbau bzw. Sand-/Mineralgemisch muß ebenfalls dauerhaft wasserdurchlässig bleiben.

13. Bodendenkmale

Der Beginn von Erschließung- und Erdarbeiten ist dem Landesdenkmalamt mindestens 4 Wochen vorher bekannt zu geben. Auf § 20 DSchG wird besonders hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahlbeck hat in ihrer Sitzung vom 06.06.1994 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Waldoase" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 14.06.1994 ortsüblich veröffentlicht.

Seebad Ahlbeck, 18.9.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
i.V. (Unterschrift)
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Seebad Ahlbeck, 18.9.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
i.V. (Unterschrift)
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebad Ahlbeck, 18.9.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
i.V. (Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 23.10.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Seebad Ahlbeck, 18.9.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
i.V. (Unterschrift)
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem landschaftspflegerischen Begleitplan (Teil C) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 29.05.1996 bis zum 18.06.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ~~in der Zeit vom~~ am 08.05.1996 ~~bis zum~~ ~~durch Aushang~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Seebad Ahlbeck, 18.9.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
i.V. (Unterschrift)
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.1.,25.3.,19.8.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebad Ahlbeck, 18.9.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
i.V. (Unterschrift)
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 17.09.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ahlbeck, de 17.09.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
Gerd Matthias
(Unterschrift)
Leiter Katasteramt
Dipl.-Ing. Gerd Matthias – Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur – Mecklenburg-Vorpommern

8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem landschaftspflegerischen Begleitplan (Teil C), wurde am 16.09.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.09.1996 gebilligt.

Seebad Ahlbeck, 18.9.96
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
i.V. (Unterschrift)
Der Bürgermeister

9.

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem landschaftspflegerischen Begleitplan (Teil C) ist durch Fristablauf am 19.12.96 fiktiv ergangen. Der Antrag wir bei der höheren Verwaltungsbehörde unter dem Aktenzeichen AZ: VIII 231C-512.115-59.001(3) geführt.

Seebad Ahlbeck, 13.3.'97
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

10. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... bestätigt.~~

(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

11. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem landschaftspflegerischen Begleitplan (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Seebad Ahlbeck, 13.3.'97
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 am 17.04.1997 im Ahlbecker Anzeiger (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) ~~bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom .... bis zum ....~~ ortsüblich bekannt gemacht 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.04.1997 in Kraft getreten.

Seebad Ahlbeck, 13.5.'97
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Gemeinde

Seebad Ahlbeck

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

„Waldoase“

Planverfasser:	Architekturbüro Joachim Strähle, Wernerstraße 47, 71636 Ludwigsburg		
Bearbeiter: Herr Kuhn	Datum: 10.03.1996 (GEÄNDERT LUDWIGSBURG DEN 26.8.1996)	Maßstab: 1:500	Blatt Nr.: 1

Gemeinde Seebad Ahlbeck

Begründung

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3

Waldoase, Seebad Ahlbeck

Bauherr:

Seebad Ahlbeck-Dünenstraße 1

Ges. bürgerl. Rechts mbh
vertreten durch Dieter M. Klöber

Dünenstraße 1
17419 Seebad Ahlbeck

10. März 1996
geändert am 26.08.96

I. Vorbemerkungen

1.1.) Allgemein

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahlbeck hat in seiner Sitzung am 06.06.1994 beschlossen, für den unter Punkt II bezeichneten Bereich einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V-E-Plan) aufzustellen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 14.06.1994. Die öffentliche Auslage erfolgte vom 06.07.1994 bis 05.08.1994.

Der V-E-Plan trägt die Bezeichnung Nr. 3 „Waldoase" Seebad Ahlbeck.

Das Verfahren für den V-E-Plan wird im Zusammenhang mit dem BauGB-MaßnahmenG durchgeführt.

1.2.) Lage und Abgrenzung des Vorhabens- und Erschließungs-Planbereiches.

Der Geltungsbereich des V-E-Planes umfaßt folgende Flurstücke: Teil der Flurstücke 78, 79, 83/4, welches von folgenden Grenzen umschlossen ist.

1. Nördliche Begrenzung:
75 m Abstandslinie parallel zur Strandpromenade, nördlich verspringend nach 110 m auf eine 45 m Abstandslinie, ebenfalls parallel zur Strandpromenade mit einer Länge von 100 m.

2. Östliche Begrenzung:
Flurstück 83/1, 83/2, 83/3 sowie Flurstück 80.

3. Südliche Begrenzung:
Flurstück 77/4 und 84.

4. Westliche Begrenzung:
Flurstück 75

Der genaue Geltungsbereich geht aus der Planunterlage eindeutig hervor.

1.3.) Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Grundstück im Geltungsbereich handelt es sich um ein Grundstück mit eindeutigen Eigentumsverhältnissen. Besitzer des Grundstückes ist die Fa. Seebad Ahlbeck-Dünenstraße 1, Ges. bürgerl. Rechts mbH, vertreten durch Dieter M. Klöber. Die Gesellschaft erwarb dieses Grundstück von der Treuhand.

1.4.) Einfügung in die Raumordnung und in die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Ahlbeck

Das Gesamtareal befindet sich zum Teil im Küstenschutzstreifen (200 m Gewässerabstandslinie), desweiteren im Einflußbereich des Landeswaldgesetzes der Natur- und Landschaftsschutzgebiete und gemäß Definition im Außenbereich. Allerdings handelt es sich hier um eine bereits bestehende Hotelstruktur. Die geplante Bebauung im räumlichen Geltungsbereich liegt allerdings außerhalb des Küstenstreifens (200 m Gewässerabstandslinie). Außerdem ist eine Entlassung aus dem Landeswaldgesetz beantragt.

Über ein V-E-Planverfahren wird die Grundlage dafür geschaffen, daß die bestehende Hotelanlage „Waldoase" für touristische Nutzungszwecke vergrößert werden kann.

Die Gesamtkonzeption der Hotelanlage sieht vor, daß das bestehende Hotel Waldoase durch mehrere kleinmaßstäbliche Einzelgebäude und zweigeschoßige Bungalows ergänzt werden soll. Diese Gebäude sind 1 bis 1 ½-geschossig und von ihrer baulichen Größe dem Hauptgebäude (Hotel Waldoase) untergeordnet. Genaue Angaben siehe „2. Anlaß und Ziel der Planaufstellung".

Die Gebäude entstehen auf der bisher versiegelten Hoffläche und auf einem Teil der abgebrochenen Altgebäude.

Die bestehenden Altbungalows werden abgebrochen. An deren Stelle entstehen 11 neue zweigeschossige Bungalows in Achteck-Form.

In der Gemeinde Ahlbeck besteht ein erheblicher Bedarf an Hoteleinrichtungen und Ferienwohnungen.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt in Verbindung mit dem BauGB-MaßnahmenG und hier insbesondere mit dem §§ 1 und 2. Mit der Anwendung des BauGB-MaßnahmenG beabsichtigt die Gemeinde eine Verkürzung des Verfahrens zu erzielen, um umgehend die Voraussetzung für die bauliche Umsetzung zu schaffen.

Für den Bereich der Gemeinde Ahlbeck gibt es bisher keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

1.5.) Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Besitz der Firma Seebad Ahlbeck-Dünenstraße 1, Ges. bürgerl. Rechts mbh, vertreten durch Dieter M. Klöber, Dünenstr. 1, 17419 Seebad Ahlbeck.

Sie wurden von der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft TLG erworben.

2. *Anlaß und Ziel der Planaufstellung*

Bei der Hotelanlage „Waldoase" handelt es sich um ein Hotelobjekt in exponierter Lage direkt an der Ostsee mitten in einem Waldgebiet.

Dem jetzigen Besitzer und Investor Dieter M. Klöber wurde im Kaufvertrag geschlossen mit der TLG, folgendes zugesichert:

Der Kauf der bestehenden Hotelanlage „Waldoase" ist verknüpft mit der Bedingung bzw. Zusicherung der Treuhand-Ligenschaftsgesellschaft TLG, daß eine wirtschaftlich autarke Hotelanlage entstehen kann. Dies ist nur mit einer Vergrößerung der Bettenkapazität möglich.

In den bestehenden Hotelgebäuden und Bungalows sind zur Zeit eine Bettenkapazität von 116 Einheiten möglich. Zur Zeit bestehen 41 Zimmer mit insgesamt 72 Hotelbetten und 11 Bungaloweinheiten mit 44 Betten.

Das bestehende Hotel Waldoase setzt sich zusammen aus einem U-förmigen Hauptgebäude, welches streng architektonisch gegliedert ist. Zentrum dieses Gebäudes ist der mittig gelegene höhere Walmdachkörper.
Die beabsichtigte Vergrösserung der Hotel- und Bettenanzahl erfolgt in kleinen Gebäudeeinheiten, dem sog. Hotel-Village an der süd-östlichen Eckflanke des bestehenden Hotels Waldoase.

Diese drei 1 - 1 1/2 geschossigen Hotel-Village Gebäude gruppieren sich um eine Platzfigur. Ihre Dachform wird als Satteldach (Walmdach), der Umgebungsbebauung angepasst. Sie dienen allein zur Unterbringung von Hotelzimmern bzw. Appartements und Studios.

Durch behutsame Höhenstaffelung und Einpassung in die natürliche bewegte Gelände-Topograhie geht von diesen Gebäuden keine baukörperlich bedingte Konkurrenz zum bestehenden Hotel aus.

Die kompakt organisierten Hotel-Village Häuser werden in abweichender Bauweise erstellt. Hierbei werden die Abstandsflächen der Gebäude untereinander unterschritten (aber: Brandschutzforderungen sind eingehalten).
Dies und die Stellung der Baukörper resultiert aus der unabdingbaren Forderung, möglichst keine erhaltenswerten Bäume fällen zu müssen.

Parallel zum westlichen Hauptgebäudeflügel entsteht ein viertes eingeschossiges Gebäude für Konferenz und Fitness, in gleicher Maßstäblichkeit wie die drei Village Gebäude. Die architektonische Formensprache ist auch hier an das bestehende Hotel angepaßt (Satteldach mit Walmdach).

Anstelle der 11 ehemaligen Ferienhäuser entstehen 11 zweigeschossige Bungalows in Achteckform mit je zwei Ferienwohnungen als reine Holzkonstruktion (Fertigteilbauweise). Auch diese nicht unterkellerten Gebäude sind so angeordnet, daß nahezu keine Bäume gefällt werden müssen.

Die drei außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Ferienwohnhäuser werden komplett abgerissen, sodaß die freiwerdenden Flächen renaturiert werden können. Genaues regelt der Landschaftspflegerische Begleitplan.

Durch die Neubaumaßnahme entsteht eine Gesamtbettenkapazität von:

H5 + H6	Bestand: Hotelgebäude Waldoase (saniert)	
	31 Doppelzimmer, 10 Einzelzimmer.	Gesamt: 72 Betten
H1 + H2	Neubau Hotel Village	
	52 Doppelzimmer,14 Einzelzimmer.	Gesamt: 118 Betten
H3	11 Bungalows	
	à 2 Wohneinheiten/4 Betten.	Gesamt: 88 Betten

Insgesamt sind zusätzlich 162 Betten neu geplant (neu entsth. Bettenz. 206 abzügl. der bereits best. 44 Betten in den Ferienwohnung).

Die gesamte Hotelanlage ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Restaurants, Cafes und Freiflächen, können von Ferien- und Kurgästen mitbenutzt werden. Ebenfalls sollen die Konferenz- und Meetingräume an Institutionen, Vereine etc. tage- bzw. stundenweise vermietet werden.

Mit dieser Konzeption sind viele neue Arbeitsplätze im Hotel- und Gastronomiebereich verbunden. Die Schaffung dieser Arbeitsplätze ist ausdrücklich im Kaufvertrag zwischen der Treuhand und der Gesellschaft Seebad Ahlbeck-Dünenstraße 1 verankert. Dies ist ein nicht unerheblicher Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen in diesem strukturschwachen Küstengebiet.

Bemerkenswert ist, daß der Besitzer Herr Dieter M. Klöber das Altgbäude, Hotel Waldoase, ohne ausdrückliche Rechtsicherheit auf eigenes Risiko 1994 instandsetzen hat lassen. Die Baugenehmigung wurde am 2. Mai 1995 erteilt und der erste Bauabschnitt, die Sanierung des bestehenden Hotels Waldoase, fertiggestellt.

Mit der Aufstellung des V-E-Plans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Arrondierung des Gesamthotel-Ensemble`s geschaffen.

Es haben viele Abstimmungsgespräche zwischen Architekt, Bauherr und den beteiligten Behörden stattgefunden, mit dem Ziel, viele Anregungen, Auflagen und Hinweise aller Träger öffentlicher Belange (TÖB) in den jetzigen Planstand mit einfließen zu lassen.

3. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Bauweise § 9, Abs. 1, Nr. 2 (BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)
Die Bauweise erfolgt zum Teil in abweichender, geschlossener und in Einzelbauweise (siehe Planeintragung im Lageplan). Die genaue Definition der abweichenden Bauweise a1, a2, a3, a4 erfolgt im Textteil des V- und E-Planes. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Lageplan eingetragene Firstrichtung vorgegeben. Die nicht ausgerichteten Baukörper der Bungalows sind in die Baufenster eingetragen (regelmäßiger Achteck-Grundriß). Die überbaute Grundfläche eines Bungalows beträgt 60 qm. 11 Bungalows nehmen demzufolge eine Grundfläche von 660 qm in Anspruch.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich als Sondernutzungsgebiet FREMDENVERKEHR, HOTELGEWERBE ausgewiesen (§ 9, Abs. 1, Nr. 9, BauGB).

Das Sondergebiet dient dem Fremdenverkehr, insbesondere Hotels und vergleichbaren Einrichtungen. Zulässig sind alle für den Betrieb eines Hotels und Ferienappartements erforderlichen Einrichtungen, sowie die damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen. und Anlagen.

Maß der baulichen Nutzung § 9, Abs. 1, Nr. 1 (BauGB in Verbindung mit § 16, Abs. 3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse entsprechen den Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) als Höchstgrenze. Maßgebend für die Gebäudehöhen sind die Höhenbegrenzungen von First- (FH) und Traufhöhe (TH). Über- und unterbaute Fläche der gesamten Baumaßnahme, einschließlich Bestand, wird unter Zugrundelegung der Gesamtgrundstücksfläche festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,26.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange, sind frühzeitig gem. § 2, Abs. 5 BauGB an der Planung beteiligt. Dies erfolgte in zahlreichen Behördentermin, sowie der Zusendung des Planentwurfes und der dazugehörenden Begründung. Auf der Grundlage des § 2 Abs. 5 BauGB setzt die Gemeinde den Trägern öffentl. Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist. Sämtliche Anregungen und Bedenken der TÖB`s wurden in der Planung berücksichtigt.

5. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2a, Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde Ahlbeck die allgemeine Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Die Gemeinde hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Um den Gesamteindruck der neu entstehenden Hotelanlage besser überblicken zu können, wurde die Planung im Maßstab 1:200 ausgelegt. In diesem Maßstab können sämtliche bauliche Details erkannt werden.

Interessanterweise kam von den Bürgern keinerlei Reaktion, sowohl in positiver als auch in negativer Sicht.

6. *Erschließung und Ver- und Entsorgung*

6.1.) Verkehrsmäßige Erschließung

Das bereits bestehende Hotel Waldoase ist über die B 111 sowie die Vin de Chaussee erschlossen. Von der Chaussee führt eine kleine Zufahrtsstraße zum Hotelareal. Diese Zufahrtsstraße wird kurzfristig öffentlich gewidmet. Die Zufahrtsstraße wird entsprechend, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, in Teilbereichen, bis zur Einfahrt Tiefgarage, vom Investor ausgebaut.

Von der Seeseite her ist das Projekt über die Promenade zu erreichen.

An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein verhandener Trampelpfad. Auf dieser Wegfläche soll ein öffentlich zugänglicher Weg entstehen. Er soll für Fahrradfahrer und Fußgänger nutzbar sein (Breite ca. 3,00 m). Näheres regelt ein zwischen dem Investor und der Gemeinde geschlossener Erschließungsdurchführungsvertrag.

6.2.) Ruhender Verkehr

Für die Gesamthotelanlage werden die nach Bauordnung erforderlichen Stellplätze ausgewiesen. Insgesamt entstehen 96 Stellplätze, davon befinden sich 64 in einer Tiefgarage, die restlichen 32 Stellplätze sind oberirdisch angelegt. Der sichtbare Eingriff in die Naturlandschaft wurde dadurch minimiert, sodaß die optische Beeinträchtigung durch Pkw´s nicht gegeben ist.

Durch die Anordnung des überwiegenden Parkierungsanteils in der Tiefgarage gelingt es die Lärmbeeinträchtigung durch den entstehenden Verkehr auf ein Mindestmaß zu reduzieren, speziell das zuschlagen von PKW-Türen und Anlassen der Motoren, wird durch die Tiefgaragenkonstruktion wirkungsvoll gedämpft.

Die Anordnung der anlieferung ebenfalls in der Tiefgarage unterstreicht nochmals den Gedanken, die Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen zu minimieren.

Durch diese beschriebenen baulichen Maßnahmen, wie auch die Wahl der Fahrbahnbeläge, Kies, Rasengittersteine; Fahren mit Schrittgeschwindigkeit). wird erfahrungsgemäß der Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen - einschließlich des Fahrzeugverkehrs auf dem Betriebsgelände - den in der VDI-Richtlinie 2058 „Beurteilung on Lärm in der Nachbarschaft“ angegebenen Lärmgrenzwert nicht überschritten.

Für Einwirkungsorte, in deren Umgebung
vorwiegend Wohnungen untergebracht sind

tagsüber	55 dB (A)
nachts	40 dB (A)

6.3.) Wasserversorgung

Das vorhandene Hotel Waldoase besitzt einen kompletten Anschluß an die öffentliche Infrastruktur (Gas, Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon). Dieser wird für die geplante Hotelanlage und die Bungalows nur erweitert. Die Größe der Anschlußwerte entspricht den vorhandenen Dimensionen der Leitungen (techn. Nachweis ist erbracht).

Die Versorgung der konzipierten Gesamthotelanlage wird mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom geregelt.

6.4.) Abwasser

Die Schmutzwasserentsorgung geschieht durch den bestehenden Anschluß an das öffentliche Kanalnetz. Die Entwässerung erfolgt nach Genehmigung durch die Gemeinde Ahlbeck unter Einhaltung der Vorschriften und Auflagen.

6.5.) Abfallentsorgung

Die ordnungsgerechte Entsorgung erfolgt durch die örtliche Müllentsorgung. Der im Plangebiet anfallende Müll - soweit es sich nicht um Sondermüll handelt - wird der zentralen Deponie zugeführt. Die Bestimmungen der gültigen Form der Satzung über die Abfallentsorgung des ehemaligen Landkreises Wolgast, jetziger Rechtsnachfolger Landkreis Ostvorpommern, wird dabei eingehalten.

Das Hotelareal kann an der südlichen Grundstücksgrenze von Müllfahrzeugen angefahren werden.

Im Rahmen des bereits bestehenden Hotelbetriebes ist sichergestellt, daß an 97 % der Jahresstunden der Geruchschwellenwert (1 GE/m³) Luft nicht überschritten wird. Die Gerüche der Hotelküche werden ordnungsgemäß den Regeln der Technik entsprechend, an Ort und Stelle abgesaugt und dem freien Luftstrom zugeführt.

6.6.) Energieversorgung

Der ausgewiesene Planbereich gehört zum Versorgungsbereich der HEVAG / Hansegas. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas ist gesichert.

Die elektrische Versorgung erfolgt über erdverlegte Mittelspannungskabel, durch welche in erster Linie elektrostatische Beeinflussung erwartet werden könnte. (Hochspannungsleitungen und die damit verbundenen elektromagnetische Felder, sind in den Nähen des Plangebietes nicht vorhanden). Das verhandene Kabel schließt direkt am zentral gelegenen Eingangsbauwerk des bestehenden Hotels Waldoase im UG an. Vom Hauptgebäude erfolgt eine Unterverteilung zu den anderen baulichen Einrichtungen. Da das Kabel orthognonal vom Zugangsweg Richtung Hotel verlegt ist, ist eine Beeinflussung mit den neu zu erstellenden Hotelgebäuden nicht gegeben.

Dies und die Tatsache, daß es sich um ein Erdkabel handelt, reicht aus um die Beeinträchtigung durch elektrostatische Felder auszuschließen.

6.7.) Fernmeldeeinrichtungen

Die notwendigen Fernmeldeanschlüsse sind von der Telekom bereitgestellt.

6.8.) Brandschutz

Soweit noch nicht vorhanden, werden die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes nach den einschlägigen techn. Regeln, in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr bzw. dem zuständigen Brandschutzprüfer, erstellt.

7. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Im Zuge des Verfahrens werden, durch die Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes (Planungsbüro Schulz), die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Dieser landschaftspflegerische Begleitplan wurde in Abstimmung bzw. mit Zustimmung der beteiligten Fachbehörden erstellt.

Dazu wurde im Plangebiet eine Bestandsaufnahme der Bäume durchgeführt. Durch die behutsame Planung und Ausrichtung der Baukörper zwischen den vorhandenen Baumstrukturen können nahezu alle erhaltenswerten Bäume gesichert werden.

Durch die Komprimierung der Stellplätze in einer teilweise zwei-geschossigen Tiefgarage sind die Eingriffe in die Topographie minimal sichtbar. Nur ein kleiner Teil der Stellplätze wird, oberirdisch auf der Tiefgarage liegend, geschaffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes werden die Erhaltungs-, Ersatz- und eventuelle Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
Nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Die ausgewiesenen Grünflächen im räumlichen Geltungsbereich sind mit Ausnahmen der Erschließungsflächen als Ruhezonen bestimmt. Im Bereich zwischen bestehendem Hotel Waldoase und Hotel Village ist eine Nutzung für gastronomische Zwecke und dergleichen zulässig.

Stell- und Parkplätze

Stell- und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Kiesel) herzustellen. Der Unterbau z.B. Sand- Mineralgemisch, muß ebenfalls dauerhaft wasserdurchlässig bleiben. Genaue Angaben siehe LBP.

Gestaltung der Wege und Zufahrten

Die vorgesehenen Verbindungswege zwischen den Gebäuden des Hotel Village und der Bungalows sind als Wege mit wassergebundem Belag herzustellen und seitlichem Schotterrasenstreifen. Die von PKW benutzbare Vorfahrt ist mit Plastersteinen ausgebildet (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil o.ä.)

Der Landschaftspflegerische Begleitplan wird Anlage zum Satzungsbeschluß.

Begründung:

Bei den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes handelt es sich um Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Flächenversiegelung zum Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft notwendig werden. Außerdem ist der Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) Grundlage für die Entscheidung, zur Entlassung des Gebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet.

8. Zeichnerische Festsetzung

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage. Sie wurden auf der Grundlage der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) getroffen.

9. Textliche Festsetzungen

a = abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ein bis auf ½ H verminderter Grenzabstand, mindestens jedoch 3 m, wird gem. § 6 Abs. 6 LBauOM-V zugelassen. (Die Abstandsflächen der Village-Gebäude sind reduziert, geringer als die gesetzlichen Forderungen).

Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert (siehe Planeintrag):

a1:
Addition von Einzelgebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m (Gesamtabwicklung). Es werden Abweichungen von Abstandsflächen zwischen den Gebäuden ausdrücklich zugelassen. Die Auflagen des Brandschutzes werden berücksichtigt.

a2:
Addition von Einzelgebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m (Gesamtabwicklung). Es werden Abweichungen von Abstandsflächen zwischen den Gebäuden ausdrücklich zugelassen. Die Auflagen des Brandschutzes werden berücksichtigt.

a3:
Ein U-förmiger Baukörper des bestehenden Hotels Waldoase mit mehr als 50 m Gesamtabwicklungslänge.

a4:

Ein U-förmiger Baukörper des bestehenden Hotels Waldoase mit mehr als 50 m Gesamtabwicklungslänge.

E:
Einzelgebäude
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BbauG, §§ 21, 23 BauNVO

g
geschlossene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BbauG, §§ 21, 23 BauNVO

Begründung:
Die abweichende Bauweise ermöglicht eine Baukörperstellung, bei der es gelingt nahezu alle erhaltenswerten Bäume stehenlassen zu können. Die Gebäude sind von den Räumlichkeiten ebenfalls so orientiert, daß keine Belichtungs- und Belüftungsprobleme entstehen können. Die Belange des Brandschutzes werden berücksichtigt.
Die Kompremierung, speziell der Village-Gebäude, schafft eine städtebauliche Einheit ohne den Solitär-Charakter des Hotel-Hauptgebäudes zu beeinträchtigen.

Baugrenzen

Durch Planeintrag erfolgt Festlegung der Baufenster.

Bodendenkmalpflege

Der Beginn von Erschließungs- und Erdarbeiten ist im Landesdenkmalamt mindestens vier Wochen vorher bekannt zu geben. Auf § 20 DSchG wird besonders hingewiesen.

Abriß der bestehenden Gebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches und Rekultivierung der freigewordenen Flächen

Sämtliche zum Abriß vorgesehene ehemaligen Ferienwohnhäuser werden ordnungsgemäß abgebrochen und der Bauschutt entsprechend den Richtlinien fachgerecht entsorgt.

Die dadurch entstandenen reaktivierten Erdschlußflächen werden mit Ausgleichsbepflanzungen (einheimische Gehölze und Bäume) versehen. Ziel ist es eine fachgerechte Renaturierung dieser Flächen zu erreichen (genauere Angaben siehe landschaftspflegerischer Begleitplan).

10. Verfahren

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (GVOBl.M-V 1994 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.09.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 "Waldoase" für das Gebiet Dünenstr. 1 Teile der Flurstücke 78, 79, 83/4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und landschaftspflegerischer Begleitplan (Teil C) erlassen.

Der Entwurf des V-E-Plans Nr. 3 Hotel Waldoase hat mit der Entwurfsbegründung in der Zeit vom 29.05.1996 bis 18.06.1996 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Ahlbeck in seiner Sitzung am 16.09.1996 den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den dazugehörenden landschaftspflegerischen Begleitplan als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt die Einreichung der Satzung zum Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden einzusehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Ahlbeck, den 18.9.96

i.V. Jäder

Bürgermeister

Dienstsiegel