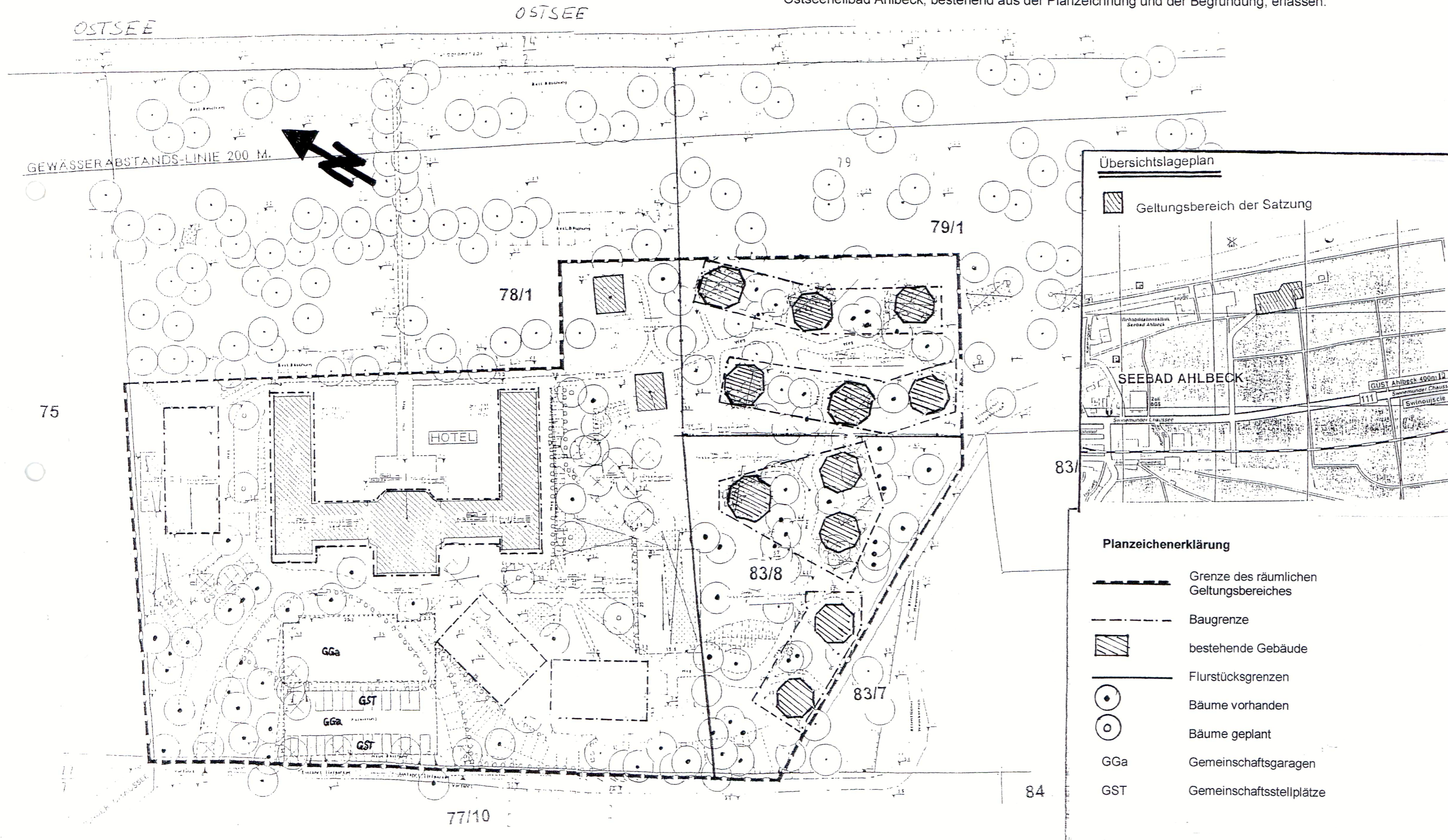


Satzung
 der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck über die Aufhebung
 der Satzung zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 3
 „WALDOASE“
 der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck

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:

- Die Gemeindevertretung Ostseeheilbad Ahlbeck hat in ihrer Sitzung am ~~17.05.1999~~ **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. ~~04.12.2001~~ **24.07.2001** öffentlich bekannt gemacht.
 Ostseeheilbad Ahlbeck, den **05.02.2002**
 Unterschrift..... *[Signature]* Dienstsiegel
- Die von der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **19.07.2001** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Ostseeheilbad Ahlbeck, den **05.02.2002**
 Unterschrift..... *[Signature]* Dienstsiegel
- 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..... *[Signature]* Dienstsiegel
- 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..... *[Signature]* Dienstsiegel
- 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..... *[Signature]* Dienstsiegel
- 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..... *[Signature]* Dienstsiegel
- 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 **19.02.2002** im „Ahlbecker Anzeiger“ Nr. **02.1.2002** 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 Schadensansprüchen und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. 01. 1998 (GVBl. 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..... *[Signature]* 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 Ansprüche 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 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. Klöver, 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-Topographie 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 entst. 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 Altbäude, 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 vorhandener 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 Geruchsschwellenwert (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 vorhandene 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 wassergebundenem 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 Landschaftspflegerische 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 $\frac{1}{2}$ 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 Kompromierung, 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 dazugehörigen 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

W. Jander
Bürgermeister

