

Satzung der Stadt Sassnitz über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 "Birkengrund"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Sassnitz über den Bebauungsplan Nr. 51 "Birkengrund", umfassend die Flurstücke 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 35/11, 35/12 und 35/13 der Flur 9 in der Gemarkung Lancken , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Umweltbericht erlassen:

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet nach §11BauNVO "Gebiete für den Tourismus"

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, höchstens

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
FH Firsthöhe, maximal
TH Traufhöhe, maximal
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§11 und 12 BauNVO)
ö öffentliche Verkehrsanlage mit Zweckbestimmung Radweg/ Wanderweg
ö öffentliche Verkehrsanlage mit Zweckbestimmung Durchfahrtsstraße
p private Verkehrsanlage mit Zweckbestimmung Zufahrtsweg
p private Verkehrsanlage besondere Zweckbestimmung Parkplatz/ Carport

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 15 BauNVO)
Grünfläche
Intensiv genutzter Rasen
Zeltplatz

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§11 und 12 BauNVO)
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzung Einzelbaum
Anpflanzung Hecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Angrenzung unterschiedliche Nutzungen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen
Waldabstandsbereich
Versorgungsleitungen
Löschwasserzisterne

III. Nachrichtliche Darstellungen

Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:500

SO I		
SO Tourismus §11 BauNVO		
GR 1500	I	
o	GH 7,00	
SO II		
SO Tourismus §11 BauNVO		
GR 600	I	
o	GH 5,40	
SO III		
SO Tourismus §11 BauNVO		
GR 750	II	
o	GH 7,80	

Erläuterung der Nutzungsschablone

Nummerierung Baugebiet	
Bezeichnung Sondergebiet	
maximal bebaubare Grundfläche	Anzahl der Vollgeschosse
offene Bauweise	maximal zulässige Gebäudehöhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (SO) gemäß §11 BauNVO – sonstige Sondergebiete "Gebiete für den Tourismus"
1.1 Für das sonstige Sondergebiet "Gebiete für den Tourismus" gemäß §11 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 51 "Birkengrund" sind Nutzungen mit folgenden Zweckbestimmungen zulässig:
- Fremdenbeherbergung, auch mit der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen innerhalb der Bestandsgebäude andererseits,
- Sanitäreinrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb des Campingplatzes,
- Untergeordnete Verkaufsfläche für Reisebedarf von maximal 50m² Grundfläche,
- Zentrale Ent- und Versorgungsstationen die für den Betrieb des Geländes zugeordneten Nutzungen notwendig sind,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften für gelegentliche Versorgung der Nutzenden der Sondergebiete,
- die der Gästeversorgung und -betreuung der Sondergebiete dienenden Informations-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Nutzung für gewerbliche touristische Dienstleistungen,
- Gewerbe im Natur-Erlebnis-Tourismus.
Im Sonstigen Sondergebiet „Gebiete für den Tourismus“ sind ebenfalls folgende Nutzungen zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem touristischen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die tatsächliche Geländeoberfläche.

2.2 Mobile Wohnanhänger (Tiny Houses), Camping- und Zeltplätze sind innerhalb der Baugrenzen bzw. in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports

3.1 Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

3.2 Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands von 30m ist für die Errichtung eines Carports eine Ausnahmegenehmigung beim zuständigen Forstamt einzuholen. Innerhalb dieses Grenzbereichs sind keine besonders brandgefährdenden Einrichtungen, wie Photovoltaikanlagen zulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1 An den in der Planung festgesetzten Orten sind standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16-18cm und einer Qualität von 3 Mal versetzt zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind durch heimische, standortgerechte Pflanzen durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Bei Neubauten, die eine Grundfläche von 40m² übersteigen ist grundsätzlich eine Dachbegrünung vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.3 Nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen, Wege sind wassergebunden oder mit großen Fugen herzustellen.

5. Bestandsschutz

5.1 Bestandsgebäude/ bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss/ Beseitigung Bestandsschutz. Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

5.2 Bei einem geplanten Abriss/ einer Beseitigung sind die Regelungen zum Artenschutz gesondert zu prüfen und zu beurteilen.

6. Denkmalschutz

6.1 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

7. Nutzungskapazität

Die Nutzung des Plangebiets stellt eine Erweiterung des Angebots als Campingfläche für Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen sowie mobile Wohnanhänger dar. Die Gesamtnutzungskapazität inklusive der Bestandsstühlen/ Bestandsgebäude liegt bei Vollbelegung bei 56 Betten.

Verfahrensvermerke

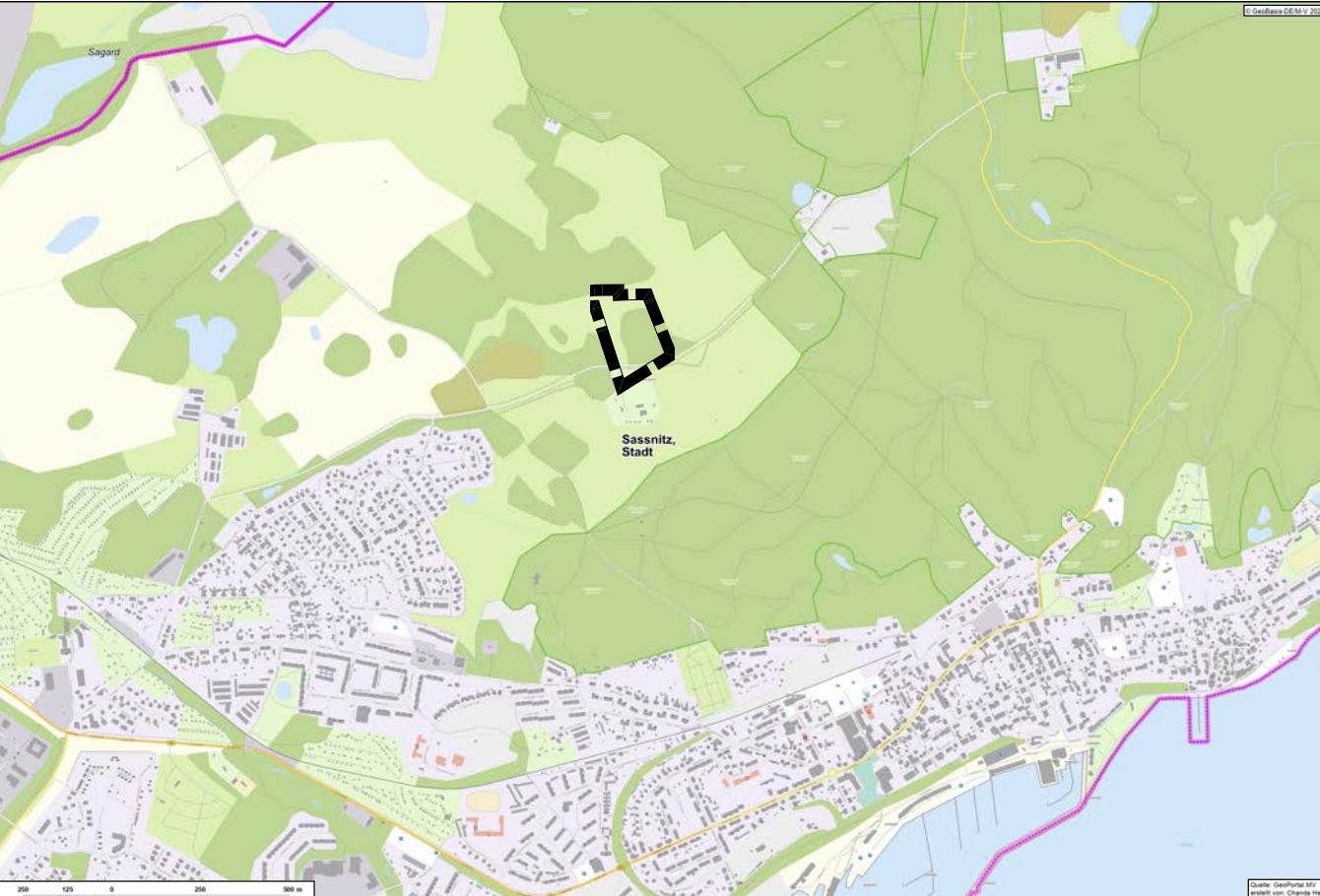
Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung an den ortsüblichen Stellen am _____ erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom _____ bis zum _____ und vom _____ bis zum _____ durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom _____ erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den bekanntmachungstafeln am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist weiterhin darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan wurde am _____ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.
10. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Vorpommern Rügen vom _____ erteilt.
11. Der Bebauungsplan wird hiermit aus gefertigt.

Bürgermeister, (Siegel)

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des _____ wirksam geworden.

Bürgermeister

Übersichtsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 "Birkengrund"		Birkengrund 1, 18546 Sassnitz	
Chanda Heß		Hof Wehneberg 2, 36251 Bad Hensfeld	
Planungsphase	Entwurf	Projektnummer	VB202101
Planinhalt	Bebauungsplan Nr. 51 "Birkengrund"	Maßstab	1:500
Plannummer	Entw 01	Plangröße	DIN A0
Geschützt	2026-03-12	Datensatz	0101 - Entwurf des Bebauungsplans
Geprüft	jj-mm-tt	Druckdatum	2026-03-12