

**Bauleitplanung
des
Amtes Darß / Fischland**

Begründung

**zur Satzung
der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB
für den Bereich „Fulge II“, Ortsteil Althagen**

**Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über Amt Darß / Fischland
Amt für Bau und Liegenschaften
18375 Born am Darß · Chausseestraße 68a
Tel.: 03 82 34 / 5 03 - 54
Mail: oliver.dillmann@darss-fischland.de**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de**

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 29. Juni 2023

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
1.1	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Lage des Satzungsbereiches und Bestand	3
2.	Satzungserfordernis	4
3.	Planungsrechtliche Einordnung	4
3.1	Bebauungszusammenhang	4
3.2	Eigenart der näheren Umgebung	5
3.3	Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - Rücksichtnahmegebot	7
4.	Städtebauliche Ziele	7
5.	Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung	8
6.	Verkehrerschließung	8
7.	Auswirkungen der Innenbereichssatzung	9
8.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	10
9.	Artenschutzrechtliche Belange und naturschutzrechtlicher Ausgleich	11
10.	Bodendenkmale und Bodenfunde	12
11.	Immissionsschutz	12
12.	Kosten	12

Mit den Anlagen:

Anlage 1 Artenschutz / Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz / Natura 2000-Vorprüfung

Verfasser: STADT LAND FLUSS mbB Hellweg & Höpfner
Stand: 21. April 2023

1. Vorbemerkung

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Für den Bereich der Satzung ist durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop für die südliche Hälfte eine Wohnbaufläche sowie für die nördliche Hälfte eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit schließt der Geltungsbereich unmittelbar an die südliche Wohnbaufläche entlang der Gemeindestraße „Fulge“ an.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB bezieht sich nur auf Bebauungspläne, nicht aber auf städtebauliche Satzungen gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB. Entsprechend sind hier weiterführende Erläuterungen entbehrlich.

Für den Geltungsbereich der Satzung bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstück 575/2 der Flur 1 Gemarkung Alt- und Niehagen.

Die Gebietsabgrenzung der Satzung wurde weitestgehend an den vorhandenen baulichen Nutzungen im bebauten Bereich der Gemeindestraße „Fulge“ ausgerichtet. Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches für den Bereich „Fulge II“ ist dem Lageplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch Grünflächen
- im Osten durch die Gemeindestraße „Fulge“ und den Deich
- im Süden durch das Grundstück „Fulge 4“
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 570,0 m².

1.3 Lage des Satzungsbereiches und Bestand

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop liegt im Bereich des Ortsteiles Althagen und fügt sich unmittelbar an einer Wohn- und Ferienhausbebauung ein. Nördlich vom Geltungsbereich schließen nach dem vorhandenen Sperrwerk ebenfalls Wohn- und Ferienhausbebauungen an. Es befindet sich dementsprechend an einer gewachsenen Bebauungsfläche und grenzt direkt an die Gemeindestraße „Fulge“ an.

Die im Satzungsbereich vorhandene Fläche ist den Biotoptypen Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte und Ruderaler Kriechrasen zuzuordnen.

2. Satzungserfordernis

Das Dorf Althagen ist eine von drei Ortslagen in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Althagen, zwischen den Ostseebädern Wustrow und Ahrenshoop gelegen, ist ein kleines Straßendorf an der Landesstraße L21, das durch Landwirtschaft und vor allem durch Tourismus (Ferienwohnungen und Pensionen) geprägt ist. Die vorhandene Bebauung in der zentralen Ortslage ist weitestgehend in sich geschlossen.

Zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbaufläche für die Einwohner der Gemeinde werden weitere zentrale Flächen für Wohnzwecke erforderlich.

Eine Möglichkeit der Schaffung von Baugrundstücken wird durch die vorliegende Planung gesehen. Hier kann durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche, die direkt an die Gemeindestraße „Fulge“ grenzt, im geringen Maße die Wohnbaufläche erweitert und abgerundet werden.

Unter Beachtung der vorhandenen Nutzungsgrenze der südlich angrenzenden Wohngrundstücke wurde die westliche Plangebietsgrenze festgesetzt und dabei die hintere Bauflucht geringfügig reduziert. Entsprechend kann so die gleiche Bebauungsstruktur wie südlich angrenzend im Ortsteil Althagen realisiert werden. Mit der direkten Lage des zu bebauenden Grundstückes an der Gemeindestraße „Fulge“ wird keine zweite Baureihe eröffnet. Vielmehr ist die vorliegende Planung durch die festgelegte Bauflucht eine Konsequenz des Bestandes. Es soll die vorhandene bauliche Struktur vor Ort aufgenommen und auf den Bereich des Geltungsbereiches übertragen werden.

Weiter nördlich lockern im Ortsteil Althagen die schlüssigen Baufluchten auf.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB soll dabei eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, um die dauerhafte Eigenentwicklung des Ortes sicherzustellen und auch geringfügige bauliche Erweiterungen im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes zu ermöglichen (Ergänzungssatzung), da im Ort eine Nachfrage nach Wohnraum für Dorfbewohner der jüngeren Generation, die auch zukünftig in Althagen leben möchten, besteht.

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop daher eine entsprechende Satzung aufzustellen und damit die Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet zu verbessern und zu steuern.

3. Planungsrechtliche Einordnung

3.1 Bebauungszusammenhang

Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, wenn Bebauung, die von einigem Gewicht sein muss, trotz eventuell vorhandener Baulücken einen Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, wobei Fremdkörper hier außer Betracht bleiben. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche muss an diesem Zusammenhang teilnehmen. Im Normalfall endet der Innenbereich am letzten Baukörper, wobei Grundstücks- und Parzellengrenzen grundsätzlich keine Rolle spielen.

Wenn aber alsbald eine natürliche Grenze von einigem Gewicht kommt, ist bis zu dieser der Bereich noch als Innenbereich anzusehen. Topographische Gegebenheiten sind damit zu beachten und können den Bebauungszusammenhang über den letzten Baukörper hinausführen.

In der Planung wird die natürliche Grenze durch den nördlich angrenzenden Teich mit dem vorgelagerten Sperrwerk und dessen angrenzenden Pufferbereich gesehen, wobei die Fläche zwischen dem letzten Wohnhaus und der Grenze als brachliegende Grünfläche ungenutzt ist.

Auf der folgenden Abbildung sind die derzeitigen Bebauungen an der Straße und deren direkte Umgebung abgebildet, so dass ein räumlicher Eindruck von der örtlichen Situation gewonnen werden kann.



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

Die Einbeziehungsfläche im Ortsteil Althagen, im Übersichtsplan gelb gekennzeichnet, grenzt südlich an das Grundstück „Fulge 4“, das mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut ist. Die sich nördlich anschließende Fläche bildet ein Grundstück und stellt sich als weitestgehend brachliegende Grünfläche dar. Die östliche Seite der Gemeindestraße „Fulge“ ist hingegen gänzlich unbebaut, da diese Flächen bereits auf der Boddenseite des Deiches liegen.

3.2 Eigenart der näheren Umgebung

Die Eigenart wird durch die vorhandene Bebauung und ihre Nutzung geprägt, die das Wesen der näheren Umgebung ausmacht. Hier werden bei der Gemeindestraße „Fulge“ die Gebäude mit den Hausnummern 4 bis 9 gesehen. Weiter südlich gelegene Grundstücke sind räumlich bereits den Straßen der Ortslage Niehagen zuzuordnen.

Die Parameter, nach denen das Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu prüfen ist, sind ausschließlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksfläche.

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung hat sich eine Mischung ergeben. In der näheren Umgebung sind Wohnhäuser, die dem Dauerwohnen dienen, als auch Ferienwohnungen vorhanden.

Der Bereich an der Gemeindestraße „Fulge“ besitzt eine hinreichende Vorprägung als Beurteilungsmaßstab für die ergänzende Bebauung.

Die prägenden Bauungen, die jeweils an die Einbeziehungsfläche angrenzen, gelten repräsentativ für den Bereich der Ortslage. Die auf der Einbeziehungsfläche möglichen Grundflächen berücksichtigen ein im modernen Einfamilienhausbau durchschnittliches Bauprogramm und sind deshalb für das verfolgte Planungsziel der Nutzbarmachung von Baulandpotenzialen geeignet.

Versiegelungen für Nebenanlagen, wie Zufahrten und Terrassen, sind auf den Grundstücken im geringen Umfang vorhanden und gleichen sich weitestgehend in der Fläche.

Südlich des Satzungsgebietes entlang der Gemeindestraße „Fulge“ handelt es sich um eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Steildach. Als Dachformen sind hier das Sattel- und das Krüppelwalmdach zu nennen. Diese Bebauung stellt sich prägend für die einbezogene Außenbereichsfläche dar.

Die vorhandene Wohnbebauung vermittelt den Eindruck einer eingeschossigen aufgelockerten Einfamilienhausbebauung, die mit der zukünftigen Bebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche eine entsprechende Fortsetzung und zugleich einen logischen Abschluss erfahren würde. Für das Satzungsgebiet ergibt sich daraus der Beurteilungsmaßstab für zukünftige Bauvorhaben. Zulässig wären demnach eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Steildach als Sattel- oder Krüppelwalmdach. Die Gebäudehöhen müssen sich dabei an dem vorhandenen Bestand orientieren, der sich relativ einheitlich darstellt.

Die Bauweise bestimmt, ob es sich um eine offene, geschlossene oder abweichende, hier z.B. Gebäudelängen größer 50,0 m, Bauweise handelt. Entlang der Gemeindestraße „Fulge“ handelt es sich um die offene Bauweise. Dementsprechend ist auch weiterhin nur die offene Bauweise zulässig.

In Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist der vorhandene Gebäudebestand prägend. In diesem Bereich der Gemeindestraße „Fulge“ ist bei den Grundstücken 4 bis 9 eine vordere und hintere Bauflucht vorhanden, die konsequenterweise nördlich aufgrund der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche weitergeführt wurde.

Die Festsetzung des Baufeldes dient der städtebaulichen Einordnung des geplanten Hauptgebäudes unter Beachtung des aus der prägenden Umgebungsbebauung abzuleitenden Einfügerahmens. Somit wird die Ausrichtung der Neubebauung zur Gemeindestraße „Fulge“ festgelegt. Ausgehend von der prägenden Umgebungsbebauung gewährleistet die Festsetzung des Baufeldes einen ausreichenden Abstand des Hauptgebäudes zur Straße sowie die Errichtung nur eines Hauptgebäudes auf dem überplanten Grundstück, auch um die für Althagen typischen dörflichen Grundstücksgrößen mit entsprechendem Abstand der Hauptgebäude untereinander zu sichern.

Mit der Innenbereichssatzung wird der Bereich an der Gemeindestraße „Fulge“ in angemessener Weise fortentwickelt und gleichzeitig zum Abschluss gebracht. Mit der Bebauung von einem Wohnhaus erfolgt keine unproportionale Fortentwicklung des vorhandenen Bestandes in der Ortslage Althagen.

Die Beschränkung der überbaubaren Flächen auf die Struktur einer Straßenrandbebauung ist ebenfalls der Prägung durch die vorzufindende Bebauung entnommen.

3.3 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse - Rücksichtnahmegebot

Das Gebot der Rücksichtnahme bezieht sich ausschließlich auf die Kriterien Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche. Ein Bauvorhaben muss auf die bereits vorhandene Nachbarbebauung die gebotene Rücksicht nehmen. Das Vorhaben verletzt das Gebot der Rücksichtnahme, wenn es in unzumutbarer Weise bewältigungsbedürftige Spannungen hervorruft bzw. vorhandene Spannungspotenziale unzumutbar verschärft.

Die angestrebte Wohnnutzung enthält bauplanungsrechtlich kein Konfliktpotenzial gegenüber bereits vorhandener Wohnnutzung. Der Sinn und Zweck der Zulassung unterschiedlicher Nutzungsarten in den verschiedenen Baugebieten besteht darin, Konflikte widerstreitender Nutzungsarten durch eine Verweisung in ein anderes Baugebiet zu lösen. Ein solcher Widerspruch besteht vorliegend nicht, weil Wohnnutzung auf Wohnnutzung trifft. Eine bessere Verträglichkeit als von gleichartigen Nutzungen gibt es nicht.

Würde eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes vorliegen, ergibt sich allerdings auch die Pflicht der nachbarlichen Abstimmung zur Ausräumung von Konflikten. Das bedeutet, dass das Vorhaben nicht per se als Ganzes unzulässig ist, sondern in veränderter Form zulässig sein kann (z.B. Anordnung auf dem Grundstück). Eben auch aus diesem Grund sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt worden.

Maßgebend ist hier nicht „Einheitlichkeit“ sondern „Harmonie“. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen dürfen und werden durch die Innenbereichssatzung nicht erzeugt.

Durch die Einbeziehung dieser unbebauten Fläche wird eine langfristige Eigenentwicklung des Gebietes ermöglicht.

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, notwendig.

Ein UVP - pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB gegeben. Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop ist also nach § 34 Absatz 4 BauGB ermächtigt, für das beschlossene, klar abgegrenzte unbebaute Gebiet, eine Innenbereichssatzung zu erlassen.

4. Städtebauliche Ziele

Zielsetzung der Innenbereichssatzung für den Bereich „Fulge II“ ist die sinnvolle Nutzung einer unbebauten Fläche, die direkt nördlich an vorhandener Wohnbebauung

anschließt. Die sich momentan als Außenbereich darstellende Fläche soll Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden.

Es soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben geschaffen werden. Dabei ist die Bebauung des Satzungsbereiches mit einem Neubau unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorzusehen.

Die Baustruktur soll der der Ortslage Althagen angepasst werden. Zu diesem Zweck werden nur einzelne Festlegungen gemäß § 2 „Festsetzungen gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB“ auf der Satzung getroffen. Die mögliche Bebauung wird daher aus der tatsächlichen Situation vor Ort abgeleitet. Entsprechend wurde hier insbesondere eine überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, die eine Bebauung mit einem Einzelhaus ermöglicht und damit der Situation der angrenzenden Grundstücke entspricht.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop für diese Satzung das besondere Ziel gesetzt, die Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung, die im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, zu regeln.

5. Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung

Angrenzend an das Satzungsgebiet besteht die vorhandene Bebauung aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss. Die zukünftige Bebauung muss sich an dem vorhandenen Bestand orientieren.

Im Bereich der Satzung kann ein Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Das geplante Vorhaben muss sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Mit den Baugrenzen wird nur der Grundstücksbereich festgelegt, in dem das sich aus dem abzuleitenden Einfügerahmen ergebene Haupthaus errichtet werden kann.

Gestalterische Vorschriften werden nicht für erforderlich gehalten, da nach Inkrafttreten der Satzung die Beurteilung von Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Absatz 1 bis 3a BauGB erfolgt.

6. Verkehrserschließung

Das Satzungsgebiet liegt mit der östlichen Plangebietsgrenze in voller Länge direkt an der Gemeindestraße „Fulge“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist damit nicht erforderlich.

Da sich das Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht wesentlich erhöhen wird, weil nur ein sehr begrenzter Zuwachs an Neubebauung entstehen kann, ist das Verkehrsnetz im derzeit bestehenden Ausmaß ausreichend.

Aufgrund dessen ist eine grundsätzliche Gefährdung der sicheren Verkehrsabläufe durch die Innenbereichssatzung nicht zu erwarten.

Der mögliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist beim jeweiligen Bauvorhaben zu gewährleisten.

Für das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung kann unproblematisch eine Zufahrt geschaffen werden.

7. Auswirkungen der Innenbereichssatzung

Durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die bestehenden Nutzungen zu erwarten, da sich zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Beurteilung gemäß § 34 BauGB). Da sich zukünftige Vorhaben in die bestehende dörfliche Nutzungsstruktur des Ortes einfügen müssen, können unvertretbare Nutzungen im Ort nicht entstehen und die umgebende Bebauung beeinträchtigen.

Althagen ist durch eine dörfliche Nutzungsstruktur geprägt. Von den angrenzenden ländlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Im unmittelbaren Planbereich ist keine Regenwasserkanalisation vorhanden, in die das Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte. Daher ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken schadlos zu versickern. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Gewässerbenutzungen nach §§ 8, 9 WHG, wie Grundwasserabsenkungen oder Niederschlagswasserversickerungen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Dabei ist das geltende Regelwerk für die qualitative und quantitative Beurteilung anzuwenden (DWA Merkblatt M 153).

Bohrungen für Baugrunduntersuchungen, Erdwärmesonden, Brunnen oder Tiefengründung, bei denen davon auszugehen ist, dass sie so tief in den Boden reichen, dass das Auswirkungen auf das Grundwasser haben kann, sind Erdaufschlüsse gemäß § 49 WHG und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen anzuzeigen.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung gemäß § 9 WHG zu beantragen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Vorgaben und Belange des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Neu zu errichtende Anlagen sind gegebenenfalls der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

Grundsätzlich wird sich das Verkehrsaufkommen im Ort nicht merklich erhöhen, weil nur eine Wohnhausbebauung im Satzungsgebiet entstehen kann. Mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms ist nicht zu rechnen.

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das Wohngebiet von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen und nachzuweisen.

Das Löschwasser von 48 m³/h ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW, Stand: Februar 2008, für den Zeitraum von zwei Stunden innerhalb eines Radius' von 300,0 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Absatz 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.

Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung vom 10. Juni 1998).

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop beabsichtigt keine Maßnahmen zur Neuerrichtung oder Erweiterung von stadttechnischen Anlagen der Ver- und Entsorgung vorzunehmen. Die stadttechnische Erschließung der innerhalb der zulässigen bebaubaren Flächen geschieht mit Leitungsführungen über die Grundstücke mit Anbindung an die in den öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Leitungssysteme.

In der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Ortsteil Althagen wird die Entsorgung des Rest-, Bio- sowie Sperrmülls gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Das Plangebiet der Satzung wird durch die Müllfahrzeuge nicht befahren. Die Abfallbehälter und -säcke sowie Sperrmüll sind entsprechend § 15 Absatz 5 der oben genannten Satzung durch die Überlassungspflichtigen am Tag der Abholung / Leerung an der angrenzenden Gemeindestraße bereitzustellen.

9. Artenschutzrechtliche Belange und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird eine Außenbereichsfläche des Ortes Althagen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht. Gemäß BauGB sind auf eine Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB die §§ 1 und 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Wenn die Überbauungen mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) ein Eingriff vor. Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat eine ganzheitliche Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange in Auftrag gegeben. Das erstellte und nun vorliegende Gutachten des Büros „STADT LAND FLUSS mbB Hellweg & Höpfner“ mit Datum 21. April 2023 umfasst den Artenschutz, eine Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz sowie eine Natura 2000-Vorprüfung.

Für die Fläche des Geltungsbereiches besteht nach § 34 Absatz 5 BauGB die Pflicht zur Auseinandersetzung mit den umweltprüfungsrelevanten Schutzgütern einschließlich der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Artenschutzrechtliche Verbote im Sinne von § 44 Absatz 1 Nr.1 bis 4 BNatSchG treten überwiegend von vornherein nicht auf und können im Übrigen in Bezug auf Gehölzbrüter, Bodenbrüter und Amphibien die im Zuge der Bautätigkeiten betroffen sein könnten, mithilfe der Umsetzung folgender Maßnahmen vermieden werden:

- Vorsorglicher Artenschutz (Gehölzbrüter): Sämtliche Rodungen erfolgen zum Schutz der etwaig in den Gehölzen brütenden Tiere vor dem 01.03. oder nach dem 30.09. Abweichungen sind zulässig, sofern unmittelbar vor Rodung ein schriftlicher gutachterlicher Nachweis durch eine fachlich geeignete Person erbracht wird, dass in den betreffenden Gehölzen keine Vogelbruten stattfinden. Als vorsorglicher Ausgleich des etwaigen Verlustes potenzieller Bruthabitate (insbesondere des Zaunkönigs) erfolgt die Neuanlage einer zweireihigen Feldhecke zwischen zwei Feldsteinschüttungen.
- Vorsorglicher Artenschutz (Bodenbrüter): Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten vor dem 01.03. oder ab dem 01.08. Bauarbeiten in der Brutzeit der Arten sind nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung vor Brutzeitbeginn, also im Winterhalbjahr bis zum 1.3. erfolgt ist und die Flächen anschließend bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationslos gehalten werden.
- Vorsorglicher Artenschutz (Amphibien): Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der potenziell auf der Vorhabenfläche überwinterten Amphibien außerhalb des Zeitraumes Oktober bis März. Sollte diese Bauzeitenregelung nicht einzuhalten sein, ist die Fläche bis spätestens 30.09. mit Amphibienschutzzäunen abzusperren. Als vorsorglicher Ausgleich des etwaigen Verlustes potenzieller Winterquartiere erfolgt die Anlage zweier neuer Amphibien-Winterquartiere.

Der mit Umsetzung der Planinhalte verbundene Eingriff in Natur und Landschaft bemisst sich unter Anwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V 2018) auf 627,0 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent).

Der Eingriff in Höhe von 627,0 m² EFÄ wird durch Beanspruchung eines in der Landschaftszone Ostseeküstenland liegenden Ökokontos vollständig kompensiert.

Etwa 15,0 m östlich des Plangebietes befinden sich das FFH-Gebiet DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ und das Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördliches Strelasund“. Im Ergebnis der Prüfung möglicher durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete ist davon auszugehen, dass das Vorhaben im Sinne § 33 Absatz 1 BNatSchG nicht zur erheblichen Beeinträchtigung der umgebenden Natura 2000-Gebiete in ihren Schutzzwecken und Erhaltungszielen, d.h. deren Zielarten und für deren Schutz maßgeblichen Gebietsbestandteile führen wird. Im Hinblick auf die Erhaltung der von den Planinhalten womöglich betroffenen Zielart Kammmolch (Überwinterung auf dem Wohngrundstück außerhalb des FFH-Gebietes) unterstützend wirkt sich die Umsetzung der Artenschutzmaßnahme „Anlage zweier Steinschüttungen mit dazwischen liegender Hecke“ aus. Diese Maßnahme mit ihrer Beschreibung und Umsetzung ist dem Fachgutachten zu entnehmen.

Das Gutachten „Artenschutz / Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz / Natura 2000-Vorprüfung“ ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

10. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11. Immissionsschutz

Für die vorliegende Planung sind bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar, entsprechend wird die Erstellung einer Schallimmissionsprognose nicht in Betracht gezogen.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

12. Kosten

Der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop entstehen durch die Aufstellung der Satzung ausschließlich Kosten durch das Planverfahren selbst.

Benjamin Heinke

Bürgermeister

Ostseebad Ahrenshoop, 29. Juni 2023
geändert am: