

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10  
"Am Kiel, OT Niehagen" der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

---

1. **Allgemeine Erläuterungen**  
Die Gemeinde Ahrenshoop mit den beiden Ortsteilen Alt-und Niehagen ist auf den Fischland / Darß gelegen und hat zum jetzigen Zeitpunkt per 10.02.2000 798 Einwohner.
2. **Das Baugebiet**
  - Gemeinde Ahrenshoop
  - Gemarkung Alt-und Niehagen
  - Flur 1
  - Flurstücke 276 / 3, 277 / 2, 291 / 1, 292 / 7
3. **Lage des Planungsgebietes**  
Das Planungsgebiet ist östlich der Bushaltestelle Niehagen, an der Landesstraße L 21 gelegen, bezogen auf die Flurstücke 276 / 3, 277 / 2, 291 / 1 und 292 / 7 der Flur 1, Gemarkung Alt-und Niehagen, als ehemaliger Turnplatz bezeichnet.
4. **Planungsziele**
  - Das Planungsgebiet "Am Kiel OT Niehagen" befindet sich direkt im Zentrum des Ortsteiles Niehagen, direkt an der Landesstraße L 21 .
  - Durch die Planung sollen Baulandflächen sowohl als Voraussetzung für die touristische und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Ahrenshoop im Allgemeinen als auch für die Belebung des gesellschaftlichen Lebens für den Ortsteil Niehagen im Besonderen geschaffen werden.
  - Das heißt, dass unter Einbeziehung der genannten Flächen ein niveauvolles Zentrum unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden soll. Es soll mit seinen festgesetzten Funktionen und seinem baulichen Erscheinungsbild wesentlich zur Schaffung eines niveauvollen Erlebnisbereichs beitragen und der touristischen Entwicklung des Ortsteiles wesentliche Impulse geben. Dazu wurde am 15.11.1997 der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop gefasst.
5. **Planungsgrundsätze**
  - Die zu beplanende Fläche ist Bestandteil des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Dort ist sie als Wohnbauland ausgewiesen.
  - Alle 3 Baufelder sollen nach § 4 BauNVO zum "Allgemeinen Wohngebiet" entwickelt werden.  
Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 " Am Kiel " ist ein kleines Teilgebiet der gesamten Wohnbebauung " Am Kiel ".

Der Charakter des **gesamten** Wohngebietes soll unbedingt in seiner Funktion und Typik erhalten und durch infrastrukturelle Maßnahmen zur Versorgung mit notwendigen " Dienstleistungen " und Waren des periodischen Bedarfes ( also mit Funktionen, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des **gesamten** Gebietes dienen ) erhalten **und** weiterentwickelt werden.

Es ist also der **unbedingte** kommunale Wille, die Voraussetzung für das Ansiedeln solche Funktionen im Rahmen dieser Planung zu schaffen.

Das Ansiedeln von sonstigen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen usw., die die Wohnqualitäten eines Allgemeinen Wohngebietes stören, ist absolut unerwünscht.

- Für die Baufelder A und B soll das Baurecht für die Errichtung von einem Haus je Baufeld mit der Anordnung einer niveauvollen Gaststätte, einer Galerie oder eines Ladens in den Erdgeschossen geschaffen werden, um durch solche Funktionsüberlagerungen eine Belebung der Ortsmitte des Ortsteiles Niehagen zu erreichen.

Durch konkrete Festsetzungen im Teil B - Text - auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung wird diese außerordentlich wichtige Planungsabsicht festgesetzt.

- Land-und forstwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Zur Zeit sind die ausgewiesenen Flächen nicht genutzte Brachlandflächen.

- Negative Auswirkungen auf die bauliche Umwelt sind durch die geplanten Baumaßnahmen nicht erkennbar.

Zur Beurteilung des Schallschutzes wurde ein Schallschutzgutachten bei der Fa. Kohlen & Wendtlandt, Uhlenweg 36, 18146 Rostock in Auftrag gegeben und zur Entscheidungsfindung herangezogen.

- Die städtebauliche Zielstellung - Schaffung von Gebäuden mit ortstypischer Naturrohrdacheindeckung entsprechend der historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen - wird durch die Festsetzungen sowohl im Teil A als auch im Teil B gesichert. Als Grundlage dient die Gestaltungssatzung Ahrenshoop, Althagen und Niehagen.

- Die Belange des Umwelt-und Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung berücksichtigt.

- Das Planungsgebiet des städtebaulichen Raumes im weitesten Sinne, das charakterisiert ist durch eine relativ einheitliche Bebauung landschaftstypischer Form und eine starke Eingrünung mit sehr großen, urwüchsigen Bäumen und Stäuchern, ist das erklärte Ziel der Gemeinde.

Die Realisierung dieser wichtigen städtebaulichen Grundsätze wird durch Festsetzungen sowohl im Teil A als auch im Teil B gesichert.

**6. Topographie des B-Plangebietes**

- Die Fläche des B-Plangebietes weist Höhenunterschiede in einer Größendifferenz von ca. 2,80 m aus. Sie wird durch eine natürliche Böschung geteilt. Diese Böschung und die örtlichen Höhenunterschiede sind jedoch kein Hindernis für eine ordnungsgemäße Bebauung auf den drei Baufeldern selbst.

**7. Eigentumsverhältnisse**

Ungefähr die Hälfte der Grundstücksflächen (Flurstück 292/4) befindet sich in privatem Eigentum.

Die Flurstücke 276 / 3 und 277 / 2 sind kommunales Eigentum der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.

**8. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB, vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig in wegefreier Vereinbarung durchgeführt werden können.

**9. Städtebauliche Entwicklung**

9.1 Die vorhandene städtebaul. Situation ist geprägt durch die das Planungsgebiet umgebene historisch gewachsene Umwelt.

Es handelt sich im Einzelnen um eine lockere und relativ weitläufige Bebauung in landschaftstypischer Form mit Dacheindeckungen aus Naturrohr und eine starke Eingrünung mit großen Bäumen und Sträuchern.

9.2 städtebauliche Zielstellung

Die landschaftstypische Bebauung soll in der charakteristischen Bebauung fortgeführt werden.

Die prägenden Elemente in Form von Einzelhäusern mit Krüppelwalmen und der Dachhaut aus Naturrohr mit Dachneigungen von 45° sichern durch ihre Proportionen die Typik und die Unverwechselbarkeit des gesamten Gebietes.

Zum Schutz und zur Entwicklung des " Kiels " als historisch "gewachsene" Fläche und zur Sicherung der Unverwechselbarkeit dieser für den Ortsteil Niehagen konkreten typischen Situation wurde diese bestehende Parkanlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die relativ großzügigen Grundstücke sind erstens der unbedingt erforderlichen weitläufigen Bebauung und zweitens der durch die Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern erforderlichen Abstandsflächen bei Rohrbedachungen geschuldet.

So bleibt die natürliche Eigenheit des Gebietes erhalten.

## **10. Maß der baulichen Nutzung**

### **10.1 Grundflächenzahl**

Entsprechend dem Planungserfordernis werden die Grundflächenzahlen festgesetzt.

Diese können sowohl der Planzeichnung - Teil A - als auch dem Text - Teil B - entnommen werden.

Die zulässigen Überschreitungen resultieren aus den Erfordernissen einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung, die ohne diese Festsetzung nach § 19 (4) BauNVO nicht möglich ist. Das ist erforderlich für die notwendigen PKW - Stellplätze und ihre Zufahrten, die für eine Gaststätte bzw. einen Laden nach Stellplatzrichtlinie und für das Wohnen erforderlich sind.

### **10.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die in der Planung und im Text festgesetzten First- und Traufhöhen unterliegen den aufgeführten städtebaulichen Gesichtspunkten bzw. Erfordernissen.

Die Bezugspunkte sind im Text enthalten und festgesetzt.

### **10.3 Vollgeschosse**

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen und den einzuordnenden funktionellen Notwendigkeiten (Baufeld A und B wegen der gesellschaftlichen Nutzung in den Erdgeschossen eine größere Geschosshöhe) festgelegt.

Dabei ist auf die gesetzlichen Regeln fußend, das zweite Vollgeschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss der Steildächer.

## **11. Art der baulichen Nutzung**

Alle drei Baufelder (A, B und C) werden als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

### **11.1 Baufeld A und B**

In den Erdgeschossen beider Baufelder sollen entsprechend dem Erfordernis der Zentrumsbildung und der Versorgung des Gebietes nur solche Funktionen möglich sein.

Sie sind in einem "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig und werden durch "horizontale" Festsetzungen nach BauNVO im Teil B - Text - festgesetzt und andere Funktionen prinzipiell ausgeschlossen.

### **11.2 Baufeld C**

Hier soll überwiegend das Wohnen möglich sein.

Entsprechende Festsetzungen sind im Teil B - Text - getroffen.

## 12. Natur-und Landschaftspflege

Vorhaben in der Art dieses B-Planes stellen einen Eingriff in die Natur dar.

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten, werden verschiedene Maßnahmen im Teil A und Teil B des B-Planes festgesetzt.

- Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wird zur Vermeidung wasserundurchlässiger Flächen die Planstraße A in ihrem jetzigen Charakter als sandgeschlämmte Schotterweg erhalten und die Fahrbereiche auf den Grundstücken selbst in ortstypischem Pflaster ausgeführt .
- Als Ausgleichmaßnahmen werden nach Grünbegleitplan Maßnahmen festgesetzt.

## 13. Verkehrsführung

### 13.1 Erschließungsstraßen

- Die Planstraße A, hier Weg zum Kiel, wird entsprechend der Planung zum Ausbau der Landesstraße L 21 in diese eingebunden.
- Ansonsten wird der vorhandene "Boddenweg" und der Weg zum Kiel zur Erschließung der Grundstücke genutzt.

### 13.2 Grundstückszufahrten

Bereiche, in denen sich Zufahrten zur Erhaltung der Verkehrssicherheit verbieten, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und festgesetzt.

### 13.3 Ruhender Verkehr

#### . PKW-Stellplätze

Je Grundstück sind jeweils die notwendigen Stellplätze auf den Baufeldern selbst vorgesehen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl lassen die notwendigen Stückzahlen zu.

#### . Parkplätze

In unmittelbarer, direkter Nähe befindet sich ein öffentlicher Parkplatz in ausreichend dimensionierter Größe.

Dadurch werden innerhalb des Planungsgebietes keine weiteren Parkplätze benötigt und vorgesehen

### 13.4 Verkehrsberuhigter Bereich

Die Planstraße A - Weg zum Kiel - wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Fußgängerverkehr benutzt gemeinsam mit dem Fahrverkehr die Planstraße.

Zur Sicherung aller Begegnungsfälle mit dem Fahrverkehr wird diese Straße in den entsprechenden Charakter durch Ausschilderung und spezifische Baumaßnahmen versetzt.

**14. Größe des Planungsgebietes**

|      |                         |     |                      |
|------|-------------------------|-----|----------------------|
| 14.1 | Straßenraum             | ca. | 318 m <sup>2</sup>   |
| 14.2 | öffentliche Grünflächen | ca. | 1 047 m <sup>2</sup> |
| 14.3 | Baulandflächen          | ca. | 4 704 m <sup>2</sup> |

---

|      |                 |     |         |
|------|-----------------|-----|---------|
| 13.4 | Gesamt gerundet | ca. | 6 069 m |
|------|-----------------|-----|---------|

**15. Stadttechnische Erschließung****15.1 Trinkwasserversorgung**

- In der Straße "Weg zum Kiel" befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung NW 200, die dann im östlichen Straßenbereich der L 21 nach Wustrow führt. Von dieser Leitung aus können die Baufelder A und B versorgt werden.
- Das Baufeld C kann an eine Versorgungsleitung NW 100, die sich im Boddenweg befindet, angeschlossen werden.

**15.2 Gasversorgung**

Entsprechend einer Auskunft von "Hansegas" als Versorgungsbetrieb können die überplanten Baufelder über vorhandene Leitungssysteme mit Erdgas versorgt werden.

**15.3 Fernmeldetechnische Versorgung**

Nach jetzigem Erkenntnisstand versorgt die Deutsche Telekom AG das Planungsgebiet fernmeldetechnisch.

**15.4 Energieversorgung**

Die e-dis Energie Nord AG als zuständiges Versorgungsunternehmen wird das Planungsgebiet mit Elektroenergie versorgen.

Die konkrete Netzgestaltung wird jedoch erst nach Bestätigung des B-Planes erfolgen.

**15.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz gesichert.

Löschwasserentnahmestellen werden in den vorgeschriebenen Entfernungen und entsprechend den Vorschriften tiefbaulich geplant und ausgeführt.

**16. Stadttechnische Entsorgung****16.1 Abwasserbeseitigung**

Abwassertechnisch kann das Baufeld B über einen vorhandenen Anschlußpunkt innerhalb der Planstraße A und die Baufelder A und C über eine Abwasserleitung im Boddenweg entsorgt werden.

Die Abwasserleitung des Boddenweges muß jedoch um ca. 50 m in Richtung L 21 verlängert werden.

- 16.2 Regenentwässerung
- Die Ableitung des anfallenden Regenwassers von Gebäuden und befestigten Grundstücksflächen der Grundstückspartellen geschieht über eine Versickerung im Erdreich auf jedem Grundstück selbst.
  - Die Ableitung des Regenwasseres der Planstraße A geschieht durch Versickerung in ihren unbefestigten Randbereichen.

- 16.3 Abfallentsorgung
- Der anfallende Haus-und Sperrmüll wird entsprechend der Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern durchgeführt.

## 17. Kostenschätzung ( netto)

### 17.1 Planstraße A

- . ca. 220 m<sup>2</sup> Bodenabtrag, 40 cm dick  
z.T. Abfahrt

$$220 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ DM/m}^2 = 3\,300,00 \text{ DM}$$

- . ca 180 m<sup>2</sup> Kleinpflaster, incl.  
Unterbau und Borde herstellen

$$180 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ DM/m}^2 = 21\,600,00 \text{ DM}$$

- . ca. 40 m<sup>2</sup> Randstreifen mit Mutterboden  
abdecken und mit Rasen ansähen

$$40 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ DM/m}^2 = 800,00 \text{ DM}$$

- . Maßnahmen für Verkehrsberuhigung  
pauschal

$$= 1\,200,00 \text{ DM}$$

---


$$\text{Erschließungsstraßen gesamt} = 26\,900,00 \text{ DM}$$

$$\text{gerundet} = 27\,000,00 \text{ DM}$$

### 17.2 Wasserversorgung

- . 3 Stck. Hausanschlüsse an  
vorhandene Trinkwasserleitung NW 200  
einbauen

$$3 \text{ Stck.} \times 3\,000,00 \text{ DM/Stck.} = 9\,000,00 \text{ DM}$$

- . 1 Stck. Hydrant liefern und  
montieren

$$= 4\,000,00 \text{ DM}$$

---


$$\text{Wasserversorgung gesamt} = 13\,000,00 \text{ DM}$$

|      |                                        |   |              |
|------|----------------------------------------|---|--------------|
| 17.3 | Gasversorgung                          |   |              |
|      | - pauschal da keine Aussagen vom       |   |              |
|      | Versorger                              | = | 5 000,00 DM  |
|      | Versorger mit Erdgas                   | = | 5 000,00 DM  |
| 17.4 | Elt-Versorgung                         |   |              |
|      | - pauschal, da keine Aussagen vom      |   |              |
|      | Versorger                              | = | 10 000,00 DM |
|      | - 1 Stck. Straßenbeleuchtung           | = | 2 000,00 DM  |
|      | Elt-Versorgung                         | = | 12 000,00 DM |
| 17.5 | Schmutzwasserableitung                 |   |              |
|      | . ca. 50 m incl. 2 Schächte            |   |              |
|      | und Erdarbeiten verlegen               |   |              |
|      | 50 lfd. m x 100,00 DM/m                | = | 5 000,00 DM  |
|      | Schmutzwasserableitung                 | = | 5 000,00 DM  |
| 17.6 | Fernmeldetechnische Versorgung         |   |              |
|      | pauschal                               | = | 5 000,00 DM  |
|      | Fernmeldetechnische Versorgung         | = | 5 000,00 DM  |
| 17.7 | Pflanzungen                            |   |              |
|      | Öffentliche Fläche :                   |   |              |
|      | im B-Plangebiet :                      |   |              |
|      | 120 Stck. Sträucher, 100 - 150,        |   |              |
|      | 2 x v. 5,00 DM / Stck.                 |   | 600,00 DM    |
|      | Private Fläche :                       |   |              |
|      | 17 Stck. Bäume 1. Ordnung              |   |              |
|      | Hochstamm, 3 x v. mB,                  |   |              |
|      | StU 16 - 18, 300,00 DM / Stck.         |   | 5 100,00 DM  |
|      | 610 Stck. Sträucher, 100 - 150, 2 x v. |   | 3 050,00 DM  |
|      |                                        |   | 8 750,00 DM  |
|      | gerundet                               |   | 9 000,00 DM  |

|                                  |   |              |
|----------------------------------|---|--------------|
| 17.7 Zusammenfassung             |   |              |
| - Planstraße A                   | = | 27 000,00 DM |
| - Wasserversorgung               | = | 13 000,00 DM |
| - Gasversorgung                  | = | 5 000,00 DM  |
| - Elt-Versorgung                 | = | 12 000,00 DM |
| - Schmutzwasserableitung         | = | 5 000,00 DM  |
| - Fernmeldetechnische Versorgung | = | 5 000,00 DM  |
| - Pflanzungen                    | = | 9 000,00 DM  |
| <hr/>                            |   |              |
| Gesamt                           | = | 76 000,00 DM |
| Gesamt gerundet netto            | = | 80 000,00 DM |

*Hans Cotte*

Der Bürgermeister

10.6. JUNI 2002



Ostseebad Ahrenshoop, den 27. 05. 2002