

Begründung zur 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 - Romantik Hotel Namenlos (Änderungsplan) nach § 13 a BauGB

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage der 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 mit Wirkung vom 01.Januar 2007 (§ 13 a BauGB (Absatz 1.1) in der Bekanntmachung vom Bundesgesetzblatt Jahrgang 2006 Teil I Nr.64 ausgegeben zu Bonn vom 27.Dezember 2006, sowie der § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V vom 18.April 2006 (GVOBl. S.102).

Die Gemeinde hat geprüft, dass die Aufstellung der B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der bereits in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan dienen der Innenentwicklung entsprechend § 1a Absatz 2 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.16 „Romantikhotel Namenlos“ ist mit Ablauf des 24.Juni 2005 in Kraft getreten. Das Bebauungsplanverfahren wurde entsprechend der damaligen Rechtsgrundlage aufgestellt und hätte nach heutigem Recht auch den Kriterien des § 13a BauGB in der Fassung vom 21.12.2006 entsprochen. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ein entscheidender Faktor ist die gute Lage zum Siedungskern und die tatsächliche bauliche Prägung. Die städtebauliche Lage rechtfertigt das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB. Gleichfalls handelt es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung einer bereits einmal bebauten Fläche. Das alte Cafe „Namenlos“ wurde abgebrochen und der Bestandsschutz damit aufgegeben. Die Erschließungsanlagen sind somit vorhanden. Zum anderen handelt es sich um eine Nachverdichtung. Durch den vorhabenbezogenen B-Plan werden die GRZ und die GfZ und die zu versiegelnden Flächen erhöht (größere Ausnutzbarkeit der Fläche).

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20000 m² beträgt und keine Kapazitätserweiterung geplant ist. Im beschleunigten Verfahren ist festgelegt, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 a Absatz 2 Satz 3 BauGB soll dem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Zulässig sind nach §9 Absatz 2 BauGB solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein Lage- und Höhenplan vom 15.01.2007 im Maßstab 1:500 des Vermessungsbüros A. Golnik, Biestower Damm 10a, 18059 Rostock und der Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 09.01.2007 im Maßstab 1:1000.

2. Anlass der Planänderung

Die Planänderung wurde erforderlich aufgrund von bauordnungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen, die von der Gemeinde mitgetragen werden.

Dies betrifft im Einzelnen:

- Tiefgaragenzufahrt (Verbreiterung für Ver- und Entsorgung des gastronomischen Bereiches)
- Verschiebung der Freitreppe zur Terrasse auf Dorfstraßenseite, da Charakter des alten Cafe „Namenlos“ wiederhergestellt werden sollte, für einen reibungslosen Restaurantbetrieb auf der Terrasse und dem Herstellen einer Treppenanlage mit bequemen Steigungsverhältnis
- Lageänderung des Gebäudes auf Baugrundstück mit dem Ziel, nach Klärung der baurechtlichen nachbarlichen Abstände, eine einheitliche Bedachungsart (Naturrohr) herzustellen
- Änderung der Bedachungsart auf der Nordostseite, da Abstandsfläche zum Nachbar nicht gegeben ist

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die weitere städtebauliche Entwicklung gesteuert und unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange verbindliches Baurecht nach den Vorschriften des § 30 BauGB geschaffen werden.

3. Darstellung des Vorhabens

3.1 Bauliche und Städtebauliche Verhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich am nördlichen Rand des Ortskerns von Ahrenshoop. Es ist an zwei Seiten von der Dorfstrasse und vom Schifferberg her erschlossen.

Das Plangebiet umfasst drei Flurstücke 32/3, 33 und 31/5 Flur 2, Gemarkung Ahrenshoop. Die Fläche des Baugrundstücks beträgt 2.775 qm.

Als Bezugshöhe 0,00 wird die Dorfstraße (DS) – Landesstraße L 21 - festgesetzt, die 2,51 m über HN liegt. Zwischen Dorfstrasse und Schifferberg besteht ein Höhenunterschied von ca. 3,60 m. Im Querschnitt zum Verlauf der Straßen steigt das Gelände entlang der Dorfstraße mit einer Böschung stark an, erreicht maximale Höhen von 4,50 m über DS und fällt zum Schifferberg wieder auf 3,60 m ab. In Längsrichtung zu den Straßen steigt das Gelände von 1,22 m über DS auf der südwestlichen Grundstücksseite bis auf 4,50 m über DS auf der Kurhausseite. Als durchschnittliche Bestandshöhe OK Gelände wird 3,84 m über DS festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Wohnhaus und einem Gewerbeobjekt mit Restaurantbetrieb.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung soll eine städtebauliche Entwicklung fördern und die Klärung von Konflikten auf dem Grundstück ermöglichen. Qualitativ hochwertige Angebote im Bereich Unterkunft und Wellness sollen die bestehende gastronomische Nutzung ergänzen. Die Gestaltung soll an den städtebaulichen Rahmen des Ortskerns angepasst werden, jedoch die bauliche Struktur des alten Cafe Namenlos wieder aufnehmen.

3.3 Entwicklungsgebot

Das Ostseebad Ahrenshoop befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum, in dem Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten Vorrang gegenüber der quantitativen Ausweitung des Angebots haben.

Entsprechend diesen Entwicklungszielen soll das bestehende gastronomische Angebot qualitativ verbessert und durch ergänzende neue Nutzungen –30 Hotelbetten und ein größerer Wellnessbereich mit einer Fläche von ca. 250qm - saisonunabhängiger gestaltet werden. Die Angebote sollen im gehobenen Segment angesiedelt und ganzjährig betrieben werden.

Zusätzliche Bettenkapazitäten am Planungsstandort sind marktkonform:

- gegenüber der allgemeinen Auslastungsquote von 40,9% in Mecklenburg-Vorpommern hatte das Ostseebad Ahrenshoop 2003 eine Auslastung der gewerblichen Hotelbetten von 57,7%
- die Bettenauslastung in den Objekten des Investors betrug 2003 80%.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus, die geprägt ist von einer Mischung aus Wohn- und touristischen Nutzungen. Im gesamten Gemeindegebiet ist die touristische Entwicklung als entscheidende wirtschaftliche Basis der Gemeinde ein wichtiges Entwicklungsziel. Das vorgesehene Gewerbeobjekt mit einer Schank- und Speisewirtschaft sowie Beherbergungseinrichtung (Hotel) ist gem. §4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise in Wohngebieten zulässig.

Die Planungen entsprechen daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB.

4. Erläuterung zu einzelnen Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

In Zusammenarbeit zwischen Investor und Gemeinde wurde die Baumasse in verbindlichen Massen sowohl in Lage, Höhe und Breite festgesetzt, die in ihrer Konkretheit über die Angaben der GRZ und GFZ hinausgehen. Im Erdgeschoss ist die Gastronomie (84 Sitzplätze) mit Küche sowie eine Betreiberwohnung vorgesehen. In den 2 Dachgeschossen ist das Bettenangebot (30 Betten) geplant. Im 1. Untergeschoss sind die Toilettenanlagen für die Gastronomie, ein Wellnessbereich, ein Weinkeller als ergänzende gastronomische Einrichtung, sowie Nebenräume angeordnet. Im 2. Untergeschoss ist die Tiefgarage geplant.

Die baulichen Maße sind in eindeutigen Zahlen festgesetzt worden.

Die Gestaltung der Außenhülle ist rechtskräftiger Bestandteil dieser Planung. Das Weichdach beim straßenbegleitenden Gebäudeteil entspricht den Gestaltungszielen der Gemeinde. Im rückwärtigen Gebäudeteil und der Krüppelwalmfläche auf der Nordostseite des Gebäudes wird wegen der bestehenden Grundstücksverhältnisse und nicht ausreichender Abstandsflächen eine harte Bedachung festgesetzt. Die Mischung aus weicher und harter Bedachung ist im Ort als Ergebnis der Abwägung von unterschiedlichen Anforderungen an die Gestaltung in vielen Bereichen vertretbar praktiziert worden. Nach Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen können diese Bereiche als Weichdach (Naturrohr) ausgeführt werden.

Als Sockelhöhe wird für die Terrasse 6,35m HN = 3,84m über Dorfstrasse (DS) und für das Gebäude 6,85m HN = 4,34m (DS) (0,50m über Bestandshöhe) festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt +16,84 m über dem Niveau Dorfstraße = 0,00m. In der Planzeichnung sind die Höhen mit der Bezugshöhe Dorfstraße festgesetzt. Das Höhenprofil mit Geländeschnitten ist der 1.Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr.16 (Änderungsplan) zu entnehmen.

4.2 Erschließung

Die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage wird nur von der Dorfstrasse aus angefahren. Die gesamte Anlieferung erfolgt ebenfalls über diese Einfahrt, so dass die Lärmemissionen der Erschließung auf den Bereich der Dorfstrasse beschränkt werden. Im Bereich Dorfstraße ist die Einfahrt auf 5.00 m x 5.00 m erweitert mit einer ebenen Standfläche, so dass hier Begegnungsverkehr und Kurzparken zum Be- und Entladen möglich ist. Die Einfahrt steigt mit der zulässigen Steigung auf eine Höhe über Hochwasserniveau, so dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Auf der Seite Schifferberg ist ein Rettungsweg angeordnet. Die an dieser Stelle befindliche Straßenlampe wird umgesetzt, die Kosten trägt der Investor.

Erforderliche Stellplätze gem. Richtzahlen

erforderliche Stellplätze gem. Richtzahlen

	Richtzahl	gewählt	geplant		erf. Stellplätze	Rund
Restaurant	1 Stpl. je 4-8 Sitzpl.	6,00	84,00	Sitzpl.	14,00	14 Stpl.
Wohnung	1 Stpl. je WE		1,00	WE	1,00	1 Stpl.
Hotel	1 Stpl. je 2-6 Betten	2,00	30,00	Betten	15,00	15 Stpl.
Gesamt						30 Stpl.

Geplante Stellplätze in Tiefgarage

26 Stpl.

Geplante zusätzliche Restaurant-Stellplätze auf gegenüberliegender Seite der Dorfstraße

4 Stpl.

Der Stellplatznachweis entspricht der Festsetzung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrenshoop. Die Festsetzung von zusätzlichen Stellplätzen erfolgt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dorfstraße – Gemarkung Ahrenshoop, Flur 2, Flurstücke 18,19,20. Die Festschreibung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist durch die direkte Anbindung des Grundstücks an die Dorfstraße und den Schifferberg gegeben.

4.3 Grundstücksentwässerung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Ober- und Erdgeschosse wird über Fallrohre und Grundleitungen in den Abwasserkanal Schifferberg abgeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers in den Tiefgeschossen erfolgt über eine Hebeanlage in die Entwässerung des Grundstücks Dorfstr. 44a (Schacht auf dem Flurstück 31/4). Die Entlüftungsrohre werden mit Schornstein über Dach geführt.

Rückhaltung schädlicher Stoffe

Abwasser der Küche und der Vorbereitungsräume über Fettabscheider gem. DIN 4040, Anordnung außerhalb des Gebäudes an der Grundstückzugang Schifferberg.

Regenwasser

Es erfolgt eine Versickerung auf dem Grundstück. Der Baugrund besteht überwiegend aus pleistozänen Sanden. Sie werden von Geschiebemergel unterlagert. Die pleistozänen Sande sind bis zu 3,50m mächtig, bestehen aus fein-mittelkörnigen Sanden mit Grobsand-Feinkieseinlagerungen.

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt am Standort bei 1,0 bis 1,5m über NN = -1,61m bis -1,11m DS.

Der durch diese hydrologischen Verhältnisse vorhandene Speicherraum und das eindeutig in Richtung Hauptvorflut abfließende Grundwasser erlauben die Aufnahme und den Abfluss aller anfallenden Niederschlags- und Drainagewassermengen problemlos. Auch im Falle einer Grundwasserabsenkung ist das anfallende Wasser über die anstehenden Sande versickerbar (gemäß Gutachten Dipl. Geol. Horst Sander v. 22.08.03).

4.4 Abfallentsorgung

Der anfallende Müll wird entsprechend der Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises durchgeführt. Die organischen Küchenabfälle werden in gekühlten Räumen gelagert und gesammelt abgefahren.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Fernmeldetechnik, Energie und Löschwasser wird über die öffentlichen Versorgungsleitungen der Dorfstrasse gewährleistet. Die konkreten Nachweise und Baumassnahmen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4.6 Grünbegleitplanung/Eingriffsregelung

(s. Beipläne „Bestand“ und „Planung“)

Die zukünftige Nutzung der Grundstücksoberfläche entspricht weitgehend den gegenwärtigen Verhältnissen. Die im Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit festgesetzten Kriterien der UVP-pflichtigen Vorhaben treffen nicht zu, so dass die Notwendigkeit einer UVP entfällt.

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereiches Ahrenshoop und wird im Bestand intensiv als gewerbliche touristische Anlage genutzt. Die Flora wird im wesentlichen durch ziergärtnerische Bepflanzungen, Scheerrasen und durch Gehölzbestände in unterschiedlicher Ausprägung bestimmt.

Gehölze

Der in Baugebiet vorhandene Baumbestand ist teilweise schützenswert. Dies trifft besonders auf die Eiche südwestlich des Baugebiets zu.

Für die Baumaßnahme ist im Zuge der Grundwasserabsenkung eine Spundwand zum Schifferberg hin anzulegen. Das abgepumpte Wasser sollte unmittelbar im Baufeld wieder verrieselt werden.

Die Baumaßnahme im Bereich Tiefgarage und Keller sollte in den Herbst- und Wintermonaten ausgeführt werden, um die laublose Zeit der Gehölze aus Verdunstungsgründen zu nutzen. Die Bäume sind den Anforderungen der Jahreszeit entsprechend zu bewässern.

Bei Freilegen von Wurzeln im Baubereich ist unbedingt auf eine fachgerechte Versorgung mit Wurzelschutz und Wurzelvorhang als Verdunstungsschutz zu achten.

Die im Baufeld stehenden Bäume sind im Stamm- und Wurzelbereich ordnungsgemäß zu schützen. Bei Baubeginn ist Rücksprache mit dem Baumwart der Gemeinde notwendig.

(Aus: Stellungnahme Baumbeauftragter der Gemeinde Ahrenshoop vom 09.01.04).

Der betreffende Bereich wird im Planteil festgesetzt.

Boden / Wasser

Ein Eingriff in die Bodenverhältnisse ist durch eine Baugrube von zwei Tiefgeschossen vorgesehen. Es stehen pleistozäne Sande in einer Schichtstärke von 3,50m an, bestehend aus fein-mittelkörnigen Sanden mit Grobsand-Feinkieseinlagerungen. Sie werden von Geschiebemergel unterlagert.

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel stellt sich bei 2,0m unter Flur (MW) und 3,0m unter Flur (NW) ein. Er liegt damit am Standort bei 1,0-1,5m über NN.

Im Falle einer Grundwasserabsenkung ist das anfallende Wasser über die anstehenden Sandböden versickerbar (aus Gutachten Dipl. Geol. Horst Sander v. 22.08.03). Das abgepumpte Wasser wird an Ort und Stelle wieder in den Boden außerhalb der Baugrube eingebracht. Die notwendigen Baumschutzmaßnahmen zur Erhaltung des Bestands werden durch eine Fachfirma vorgenommen.

Orts- und Landschaftsbild

Nennenswerte visuelle Beeinträchtigungen durch die geplante Anlage entstehen nicht, da das Grundstück gegenwärtig bereits intensiv touristisch genutzt wird und die geplante Bebauung ortstypisch erfolgt.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Kompensationsmaßnahmen wurden bereits im rechtskräftigen B-Plan festgelegt und werden gleichwiegend übernommen. (siehe Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan-Nr.16 – Pkt. 4.6)

4.7 Immissionsschutz

4.7.1 Straßenverkehr, raumluftechnische Anlagen

Aufgrund einer schalltechnischen Untersuchung des Akustikbüros Schroeder & Lange GmbH werden folgende textlichen Festsetzungen in die Planung übernommen:

Aufgrund der schalltechnischen Begutachtung ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche (LPB III und IV), die besondere Schutzmaßnahmen erfordern:

im OG: die Westfassade an der Dorfstraße = LPB IV;

der Südgiebel der Südfassade und ca. 4.00m des an die Dorfstraße grenzenden Teils der Nordfassade = LPB III.

im DG: die Westfassade an der Dorfstraße und ca. 3.00m des an die Dorfstraße grenzenden Teils der Südfassade = LPB IV;

der übrige Teil des Giebels der Südfassade und ca. 8.00m des an der Dorfstraße grenzenden Teils der Nordfassade = LPB III.

1. In den Räumen des Lärmpegelbereichs IV (entlang der Dorfstraße) sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III einzubauen. Für Hotelzimmer, die nicht über eine raumluftechnische Belüftung verfügen sowie im Lärmpegelbereich III und IV liegen, werden schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder Lüfter installiert.
2. Die raumluftechnischen Anlagen dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Geschoss	Komponente der raumluftechnischen Anlage	Schalleistungspegel L_w
2. UG	Zuluftöffnung 4 Abluftöffnungen	50 dB(A) jeweils 55 dB(A)
Erdgeschoss	Abluftventilator der Tiefgarage Zuluftöffnung der Küche Abluftöffnung der Küche	50 dB(A) 45 dB(A) 45 dB(A)

Kann der Anlagenhersteller der raumluftechnischen Anlagen die genannten Schalleistungspegel nicht gewährleisten, so werden mit Hilfe von Schalldämpfern und Einhausungen die geforderten Werte erreicht. Im Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende Nachweise erbracht.

3. Die Küchenabluft wird im Kellerraum unter Einsatz eines biologischen Filters gereinigt und getrennt über dem Dachfirst entlüftet.

4.7.2 Tiefgarage

(Ergebnisse der Untersuchung der Tiefgarage, erstellt von der Sachverständigenbürogemeinschaft Dipl.-Ing. (FH) Dieter Gröschner & Dipl.-Ing. Heike Seidel vom 26.04.2006 in Verbindung mit Ergänzung zum Gutachten vom 24.04.2007)

Beschreibung des Bauvorhabens :

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Hotelneubau mit einer eingeschossigen Tiefgarage mit einer Fläche von ca. 675 m². Die Garage hat insgesamt 26 Stellplätze als Einzelparkplätze.

Die Tiefgarage wurde nach der Garagenverordnung (GarVO vom 10. November 1993) für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach § 1 Absatz 8 GarVO als geschlossene unterirdische Mittelgarage geplant. Die Garage wird von den Hotelgästen genutzt. Es ist mit einem geringen Zu- und Abgangsverkehr mit gleitenden Ein- und Ausfahrtzeiten, zu rechnen. An der Ein- und Ausfahrt wird ein offenes Gitterrolltor eingebaut.

Der Fertigfußboden der Garage liegt nach Zeichnung ca. 6,00 - 1,50 m unter Geländeoberfläche (Hanglage). Es handelt sich nach § 1 Absatz 3 GarVO um eine geschlossene unterirdische Mittelgarage.

Die Garage wird mit maschinellen Abluftanlagen ausgestattet und es werden Öffnungen bzw. Schächte in den Umschließungswänden für die freie Nachströmung der Zuluft errichtet.

Im Normalbetrieb der Abluftanlagen wird entsprechend § 15 Absatz 4 GarVO nachfolgend aufgeführte Luftmenge benötigt:

2.Untergeschoss 675 m² 6 m³/hm² 4.050 m³hm²

Die Maximal-Abluftmenge der Ventilatoren muss so ausgelegt werden, dass bei Betrieb nur eines Ventilators dieser in der Lage ist, ca. 66% des Gesamtluftstromes zu fördern.

Die Absaugung der Luft erfolgt mit einem Kanalsystem entlang der Innenwand der Garage, vor dem Bereich Fahrradraum und Lager Strandkörbe (Achse C).

Die Nachströmung der Zuluft erfolgt über Öffnungen in der Außenwand (Schächte) sowie die Ein- und Ausfahrt. Im Bereich dieser Schächte müssen die senkrechten Seitenwände Öffnungen erhalten, die gleichzeitig dem Rauch- und Wärmeabzug dienen. Die Schächte enden aus Gründen des Grundwasserspiegels mit der UK ca. 1,00 m von der UK Decke der Tiefgarage.

Die Grundfläche der Schächte ist so zu dimensionieren, dass eine freie Öffnungsfläche von ca. 1,50 m² erreicht wird (ohne Ein- und Ausfahrt). Die Öffnungsfläche ist gleichmäßig über die Außenwand zu verteilen. Die Schächte werden an der Achse 7 / D-E (1 Schacht) sowie zwei Schächte an der Achse F errichtet.

An der Ein- und Ausfahrt wird ein offenes Gitterrolltor eingebaut.

Die Schachtabschlüsse sind mit Behebungsgittern, deren Querschnittsverringerngskfaktor die freie Öffnungsfläche nicht reduzieren darf, auszurüsten. Sie sind von Pflanzenbewuchs frei zu halten.

Die Fortluft wird an der Grundstücksgrenze, parallel und ebenerdig zur Dorfstrasse ausgeblasen. (Lage der Abluftöffnung - siehe Anlage zum Gutachten vom 24.04.2007)

Infolge der Nutzung der Tiefgarage, der Anzahl der Parkplätze und der Lage an der stark befahrenen Dorfstraße bestehen für die Umgebung keine Gefahren, unzumutbare Nachteile oder Belästigungen.

Eine freie Abführung von Rauch und Wärme ist über die freien Öffnungen gewährleistet.

Die Anordnung der freien Öffnungen erfüllen zusätzlich die Anforderung, dass kein Stellplatz mehr als 20 m von einer freien Öffnung entfernt ist.

Die Ansteuerung (Betrieb) der Ventilatoren muss so erfolgen, dass die Forderungen nach § 15 Absatz 4 GarVO in Bezug auf den maximalen CO- Gehalt erfüllt werden. Eine CO- Warnanlage ist nicht erforderlich.

Eine Auslegung und Ansteuerung der RLT- Anlagen der Tiefgarage für den Rauch- und Wärmeabzug ist nicht erforderlich.

Begutachtung :

Die Überprüfung der nach der Garagenverordnung erforderlichen Kriterien gemäß der übergebenen Zeichnungen ergab keine Beanstandungen bei einer Belegung mit 26 Stellplätzen.

In der Garage müssen in genügender Anzahl auffällige, dauerhafte Anschläge angebracht sein, mit dem Wortlaut „Vorsicht bei laufenden Motoren! Vergiftungsgefahr!“ und „Feuer und Rauchen verboten“.

Es dürfen in der Garage keine brennbaren Stoffe außerhalb von Kraftfahrzeugen aufbewahrt werden.

Das Gutachten bezieht sich ausschließlich auf die Paragraphen 1, 11 und 12 der Garagenverordnung GarVO für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Die vorgenannten Punkte sind bei der Planung und Ausführung der Mittelgarage zu berücksichtigen. Die Garage ist nach Fertigstellung vor der Inbetriebnahme gemäß dem Gutachten von einem Sachverständigen zu überprüfen.

Eventuelle Auflagen der Bauaufsicht, die über die in diesem Gutachten geforderten Punkte hinausgehen, sind bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

4.8 Belange des Hochwasserschutzes

Bei einem Bemessungshochwasser von 2,70m HN = 0,19m DS ist das 2. Untergeschoss (Tiefgarage) überflutungsgefährdet. Zur Vermeidung der Überflutung wird die Zufahrt in ihrem ersten Abschnitt mit einer Steigung von ca. 0,75 m ausgeführt, so dass bei einer Geländehöhe von ca. 3,00 m HN das Gebäude gegen Hochwasser geschützt wird. Die Dorfstraße befindet sich auf einer Höhe von 2,51m HN (s. Planfassung Ansicht Nord-West).

4.9 Belange der Seeschifffahrt

Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.April 1968 (BGBl. II S.173) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.November 1998 (BGBl. I S. 3294) zuletzt geändert durch Art.41 des Gesetzes vom 19.September 2006 (BGBl. I S.2146) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserseite aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

4. Durchführungsvertrag

Auf der Grundlage dieser Planung wird zwischen Gemeinde und Vorhabensträger ein städtebaulicher Durchführungsvertrag geschlossen.

Ostseebad Ahrenshoop, den 17.0. MA-I. 2007
Der Bürgermeister

Janis Cotta

