

## **BEGRÜNDUNG**

**zum**

**Bebauungsplan Nr.18**

**„Althagen, Zum Steilufer“**

**der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop**

**Stand 20. Oktober 2004**

**Planung:**

**INVO bauplanung GmbH**  
bearbeitet: Dipl.- Ing. Klaas Remmel, Architekt  
Rostocker Straße 05  
18311 Ribnitz- Damgarten

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Planerische Grundlagen**

1.2 rechtliche Grundlagen

1.2 technische Grundlagen

### **2. Anlaß und Aufgabe der Planung**

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

### **4. Planerische Rahmenbedingungen**

Regionales Raumordnungsprogramm RROP

Flächennutzungsplan

UVPG

Gestaltungssatzung

Landschaftsschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiet

Beachtliche Tatbestände

### **5. Planinhalte**

### **6. Einfluß auf den Natur- und Landschaftsraum**

### **7. Erschließung**

- *Verkehr*
- *Versorgung*
- *Entsorgung*

### **8. Bodendenkmale**

### **9. Altlasten**

### **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **11. Flächen- und Kostenangaben**

- *Flächenangaben*
- *Kostenangaben*

## 1. Planerische Grundlagen

### *1.1 Rechtliche Grundlage*

Grundlage des Bebauungsplans Nr.18 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.1 S.2141) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.1 S.132), geändert durch das Investitions- Erleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl.1 S.466).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 04.12.2003 der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung mittels Aushang vom 20.11.2003 am 04.12.2003 stattgefunden.

Der Beschluss über den Entwurf und die 1. Auslegung wurde am 25.03.2004 unter der Nummer 08/04 von der Gemeindevertretung des Ostseebad Ahrenshoop gefasst.

Der Beschluss über die Abwägung der 1. Auslegung, den 2. Entwurf und die 2. Auslegung wurde am 19.08.2004 unter der Nummer 18/04 von der Gemeindevertretung des Ostseebad Ahrenshoop gefasst.

### *1.2 Technische Grundlage*

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Lage- und Höhenplan vom 02.04.2004 im Maßstab 1:500, erstellt durch das:

Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.- Ing. A. Golnik  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Biestower Damm 10a  
18059 Rostock

## 2. Anlass und Aufgabe der Planung

Die mit dem Bebauungsplan belegten Flächen sind wegen unzuträglicher Verhältnisse städtebaulich neu zu ordnen.

Auf dem Plangebiet liegt ein großer Bebauungsdruck. In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Grundstücken für Dauerwohnzwecke stark angestiegen. Somit steht die Gemeinde in der Pflicht, einen gesetzlichen Rahmen für die weitere Entwicklung des Gebietes zu setzen, zumal die Zulässigkeit von Vorhaben nicht im Baugenehmigungsverfahren nach §34 BauGB geklärt werden soll. In diesem Plangebiet können Baufelder für Wohngebäude ortsverträglich und rechtseindeutig ausgewiesen werden. Des Weiteren sollen hier Funktionen angesiedelt werden, die in den dicht bebauten Ortslagen von Ahrenshoop so nur schwer oder gar nicht in die Gemeindeflächen zu integrieren sind.

Auf dem östlichen Teil der B- Planfläche befand sich bis 1997 ein FIAT- Autohaus mit Nebenanlagen, das die baulichen Anlagen der ehemaligen PGH Wartburg (Kfz- Reparatur) nutzte. Durch seine Größe prägt es das B- Plangebiet. In den Hallen sind ein

Antiquitätenhändler und Funktionen des Gemeindebauhofs untergebracht. Ansonsten stehen die eingeschossigen Hallen leer. Die Anlage macht einen ungepflegten Eindruck. Die Freiflächen sind größtenteils mit Beton und Asphalt versiegelt.

Die großmaßstäblichen Hallen entsprechen nicht der dörflichen Gebietsstruktur der näheren Umgebung. Das Areal markiert den visuellen Eingang in das eigentliche Kerngebiet des Ostseebades Ahrenshoop, das als Künstlerkolonie und Ferienort überregionale Bedeutung genießt. Das Gebiet stellt ein in sich geschlossenen Ortsteil nach §34 BauGB dar.

Die Wiederansiedlung eines Kfz- Reparaturbetriebes ist unwahrscheinlich und wegen der Betriebsgröße und den spezifischen Emissionen nicht gewollt.

Die Gemeinde möchte den Standort durch die zukünftige, dem prägenden Ortsbild angepasste, kleinteilige Nutzung im Rahmen eines klar abgegrenzten Baugebietes mit freistehenden Wohngebäuden und Gewerbeeinheiten (Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, kleine Handwerksbetriebe, kommunale Dienstleistungen, Unterstellhalle) aufgewertet wissen.

Auf der westlichen weidenartigen Grünfläche des Areals soll die Festwiese der Gemeinde ihren Standort finden.

Somit schafft der Bebauungsplan gesichertes Planungsrecht für die städtebauliche Neuordnung des Areals und sieht Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Gewerbe und eine Beherbergungsstätte sowie Flächen für die Allgemeinheit vor.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.18 umschließt folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Alt- und Niehagen in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop:

447/11, 447/12, 447/14, 447/16, 447/17, 447/18, 447/20,  
447/22, 447/23, 447/24, 447/26, 447/27, 447/28, 447/29  
sowie 448/8, 448/9 und Teile von 448/10 (Batterieweg)

Der Geltungsbereich hat, im Uhrzeigersinn gesehen, folgende räumlichen Begrenzungen:

- im Osten die Landstraße L 21 mit der westlichen Fahrbahnbegrenzung
- im Süden die nördliche Grenze des Flurstücks 441/4, markiert durch einen ca. 1,00 m tiefen Graben
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 446 markiert durch eine teilweise bewachsenen ca. 1,00 m tiefen Graben
- im Norden durch den Batterieweg (Flurstücke 448/6 und 448/7), auf Höhe des Flurstücks 447/21a mit seiner südlichen Grenze, im weiteren Verlauf durch seine nördliche Grenze.

#### 4. Planerische Rahmenbedingungen

##### *Regionales Raumordnungsprogramm RROP*

Der ländliche Zentralort der Region Darß- Fischland ist Born mit 6.047 Einwohnern im Gemeindebereich. Ahrenshoop ist mit 848 Einwohnern eine Gemeinde des Nahbereichs. Sie liegt an der Regionalen Achse Zingst- Born- Wustrow- Ribnitz- Damgarten. Die Region Darß -Fischland ist ein Tourismusschwerpunktraum. Daraus ergeben sich folgende für das Plangebiet relevante Zielsetzungen:

##### Siedlungswesen

- Grundsätzlich haben alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen der Eigenentwicklung bedarfsorientierte Bauflächen auszuschreiben.
- Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, dass sie in bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integriert werden können.
- Grundsätzlich ist die ... Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte (und Ortsteile) zu orientieren. Die Siedlungsentwicklung soll auf eine ausgewogene Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Dienstleistung und Erholung gerichtet sein.
- Die Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen städtebaulich und sozial verträglich gesteuert werden, um die Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Wohnraum nicht zu gefährden.

##### Tourismus

- In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige.
- Die bereits intensiv genutzten Tourismusgebiete der Halbinsel Fischland- Darß- Zingst ... sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden. Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung haben Vorrang vor einer quantitativen Ausweitung des Beherbergungsangebotes.
- Neben der Unterstützung des Kurzzeiturlaubs und des Tagestourismus müssen die Potentiale der Region stärker als bisher für den Langzeittourismus nutzbar gemacht werden.
- Freizeitwohnungen sollen vor allem in geeigneten Bauten und auf geeigneten Standorten im Innenbereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile untergebracht werden.
- Freizeitwohnanlagen sollen in der Regel in Zuordnung zu bebauten Ortslagen errichtet werden. Ihre Kapazität und Flächeninanspruchnahme sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe, Ausstattung und infrastrukturellen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Ortes stehen.
- Freizeitwohnanlagen sollen landschaftsverträglich eingebunden und landschaftsgerecht gestaltet werden.

### Flächennutzungsplan

Es besteht ein rechtskräftiger und damit verbindlicher Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Das Areal des Bebauungsplans Nr.18 wird hier als Mischgebiet festgelegt.

Der F- Plan reagiert damit auf die Entwicklung von Mischnutzungen aus Handels- und Dienstleistungsbetrieben, die nicht nur der Versorgung des Gemeindegebietes dienen, sondern in erheblichen Umfang von Touristen, Ferien- und Tagesgästen genutzt werden. Unter anderem reagiert die Gemeinde mit den MI- Flächen auf Schutzbedürfnisse, die aus der hohen Immissionsbelastung durch die stark befahrene L 21 resultieren. Gewollt ist die weitere Entwicklung der gewerblichen Fläche und die eventuelle Ansiedlung kleinerer Handwerksbetriebe.

Die Bauleitplanung soll auf die historischen Vorgaben der Ortstypik und der vorhandenen Siedlungsstruktur abgestellt sein, die der Ortsgestaltungssatzung entsprechen. Die Festlegungen zur äußeren Gestaltung der zulässigen Gebäude folgen diesen Vorgaben (siehe Planinhalte).

Es sollen große Bruttobauflächen von ca. 1.200 m<sup>2</sup>, einschließlich der dazugehörigen Erschließungs- Grün- und Ausgleichsflächen angestrebt, werden. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 650 und 800 m<sup>2</sup>. Die Erschließungsfläche im Plangebiet ist ca. 1.700 m<sup>2</sup> groß, die öffentliche Grünfläche ca. 5.300 m<sup>2</sup>; bei zehn Nutzungseinheiten ergibt sich ein gemittelter Anteil von ca. 700 m<sup>2</sup> je Baufeld. Die geplanten Bruttobauflächen der Baufelder liegen also bei ca. 1.300 m<sup>2</sup>

Aus der aktuellen Bilanzierung des Wohnungsbaus der Gemeinde wird ersichtlich, dass das im F- Planverfahren festgelegte raumverträgliche Entwicklungsmaß für den Wohnungsbau eingehalten wird. Mit diesem B- Plan ist die Möglichkeit der Gemeinde Baugebiete in ähnlicher Größe auszuweisen, weitgehend erschöpft.

Im F- Plan wurde entlang der L21 ein 50 m tiefer Streifen als Mischgebiet festgesetzt. Diese 50 m tiefe MI- Fläche findet sich im B- Plan wieder. Der F- Plan ist aber nicht parzellenscharf, so dass hier die MI- Fläche im Plangebiet wesentlich tiefer ausgewiesen wurde. Die Gemeinde strebte mit den F- Planfestsetzungen eine Zonierung des Mischgebietes zur Unterteilung in einen Wohn- und einen Gewerbebereich an. Eine solche Zonierung ist in MI- Gebieten aber nicht zulässig.

Um trotzdem eine bedarfsorientierte Angebotsplanung zu erhalten, die dem Willen der Gemeinde entspricht, wird der rückwärtige Teil des parzellenscharfen B- Plans als WA ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Der vordere Teil des Plangebietes wird, dem F- Plan folgend, als MI festgesetzt. Die Gemeinde möchte hier trotz der geringen Größe des beplanten Bereiches die dem MI eigene Nutzungsvielfalt als Angebot an potentielle Bauherren gewahrt wissen.

Der Bebauungsplan Nr.18 wurde aus dem Flächennutzungsplan unter Beachtung der betreffenden Festsetzungen entwickelt und leistet somit dem Entwicklungsgebot und der langfristigen Zielsetzung zur Ortsentwicklung der Gemeinde folge.

### *Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)*

Die Pflicht zu einer Prüfung nach UVPG entfällt, da hier kein Feriendorf, Hotelkomplex oder eine sonstige Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung entstehen soll. Eine spätere Nutzung zum Freizeitwohnen kann aber nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die maximale Wohnungsanzahl je Gebäude im WA auf 2 WE beschränkt worden. Mit der möglichen Errichtung eines Beherbergungsbetriebes im MI kann aufgrund des vorhandenen Platzangebotes die Grenze zu UVPG- pflichtigen Vorhaben ebenfalls nicht überschritten werden.

### *Gestaltungssatzung gemäß §86 LBauO M-V*

Die planungsbezogenen Grundstücke des Bebauungsplans Nr.18 liegen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ahrenshoop vom 25.01.1997. Die Gestaltungssatzung ist beim Amt Darß- Fischland und dem Bürgermeisteramt der Gemeinde Ahrenshoop einsehbar. Sie wurde an alle Haushalte der Gemeinde verteilt. Außerdem kann die Gemeinde jedem Interessenten eine Kopie der Satzung zu Verfügung stellen.

### *Landschaftsschutzgebiet gemäß §23 LNatG M-V*

Das gesamte Gemeindegebiet des Ostseebads Ahrenshoop liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ außerhalb der engeren Schutzzone. Die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß §34 BauGB sind aber von den Festsetzungen des LNatG M-V ausgenommen.

### *Trinkwasserschutzgebiet gemäß §§ 2 DVGW- Regelwerk*

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 18 liegt in der weiteren Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Althagen. Daher sind bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen und der Nutzung der Freiflächen die Richtlinien des Grundwasserschutzes gemäß DVGW- Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 zu beachten. Das Blatt ist bei den zuständigen Stellen oder im Internet kostenlos zu erhalten.

### *Beachtliche Tatbestände*

Im Südosten des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 447/11 ein freistehendes Einfamilienhaus mit Nebenanlagen. Das Grundstück ist Gemeindeeigentum. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Es ist der Wille der Gemeinde, dass diese Gebäude bei Abgang nicht wieder errichtet werden, da die Gebäude zu dicht an der Landesstraße 21 stehen, dem gewollten Gebietscharakter widersprechen und im von Bebauung freizuhaltendem Schutzstreifen entlang des Grabens 2. Ordnung Nr. 5/1 liegen.

Auf dem Flurstück 447/17 befindet sich ein Wasserwerk der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ mit einem Hauptgebäude und zwei Nebengebäuden sowie Nebenanlagen. Die Gebäude und Anlagen genießen Bestandsschutz. Die baulichen Anlagen sind jederzeit und uneingeschränkt nach Notwendigkeit veränderbar.

Die südlich angrenzenden Flurstücke entlang der L21 befanden sich im Plangebiet des B-Plans Nr.9 „ Zentrum Althagen“ der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Hier war ein Reiterhof vorgesehen worden. Das Verfahren des B- Planes Nr. 9 wurde im September 2001 eingestellt. Trotzdem soll der Reiterhof perspektivisch angesiedelt werden. In dörflchen

Siedlungsräumen ist ein dichtes beieinander unterschiedlicher Nutzungen durchaus üblich. Der Rahmen des dabei Zumutbaren wird von der Rechtsprechung weit gespannt und es gilt das im §15 BauNVO geregelte Gebot der Rücksichtnahme. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete, aber auch für allgemeine Wohngebiete, ermöglichen die Ansiedlung des Reiterhofes. Außerdem kann ohne ersichtliche Härten bei der Planung des Reiterhofes der Immissionsschutz durch technische und bauliche Maßnahmen gewährt werden. Der Reiterhof läge nur mit einer Seite seiner Grundstücksgrenzen am WA, so dass von ihm keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten sind.

Die von der vorhandenen Bebauung vorgegebene westliche Bebauungsgrenze wird mit Ausnahme der Festsetzungen für das Baufeld 3.0 auch weiterhin als Grenze der neuen Bebauung vorgegeben.

Der Vorhabenträger ist die:

ATRIUM  
Zweite Grundbesitz GmbH  
Rosa- Luxemburg- Straße 3  
18055 Rostock

## 5. Planinhalte

Die mit dem Bebauungsplan belegten Flächen werden im östlichen Teil entlang der L 21 als Mischgebiet (MI) und im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die sich im Anschluss an das WA befindliche Grünfläche wird als Festwiese der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop festgesetzt.

Bei den auf den Baufeldern 1.1 bis 1.7 zulässigen Wohngebäuden handelt es sich um ausschließlich freistehende Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise. Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten je Haus, um einer Nutzung als Mietshaus oder Pension vorzubeugen. Angestrebt wird die Nutzung der Gebäude als Dauerwohnung.

Das Baufeld 2.3 darf einer Nutzung durch einen Beherbergungsbetrieb dienen. Auf dem Baufeld 2.1 kann eine Unterstell- und Wartungshalle der Gemeinde untergebracht werden. Auf dem Baufeld 2.2 befindet sich das Wasserwerk.

Für die hier erwähnten Nutzungen gibt es Interessenten, d.h. aber nicht, dass diese Funktionen auch zwingend angesiedelt werden. In der gegenwärtigen konjunkturellen Situation muß der B- Plan eine Nutzungsvielfalt beinhalten, die auch bei einem Wechsel der Bauherren eine Realisierung von der Gemeinde gewünschter Vorhaben zuläßt.

Das Baufeld 3.0 dient ausschließlich der Nutzung als Festwiese. In einem hier zulässigen Gebäude dürfen nur Lagerflächen für die Nutzung der Grünfläche als Festwiese untergebracht werden.

Auf der Festwiese werden an nicht mehr als zehn (10) Tagen im Kalenderjahr typische Veranstaltungen der Gemeinde (z.B. Tonnenabschlagen, Maitanz u.ä.) stattfinden.

Die direkte Nachbarschaft von eventuell lärmemittierendem Gewerbe, der Gemeindefestwiese und der geplanten Wohnnutzung birgt ein gewisses Konfliktpotential. Daher wurde eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose angefertigt. Die Lärmprognosen lassen keine problematischen Lärmbelastigungen erwarten, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen würden. Insbesondere, da die Gemeinde und die Gewerbetreibenden an die ein-

schlägigen Vorschriften des §15 (2) LBauO M-V, der TA Lärm, der DIN 4109 und 18005 sowie der Freizeitlärm- Richtlinie M-V gebunden sind.

Bei den seltenen Störereignissen auf der Festwiese (die Gemeinde geht von weniger als zehn Ereignissen im Jahr aus) liegt die Geräuschbelastung der Baufelder 1.1 bis 1.3 im Lärmpegelbereich IV und III. Die Bauherren müssen in diesen Bereichen auf die zu erwartende Belastung mittels baulicher (Grundrissanordnung) und / oder technischer Maßnahmen (Schallschutzfenster) auf die Belastung reagieren. Außerdem muss hier dringend an die gegenseitige Rücksichtnahme appelliert werden.

Das Baugebiet soll einen einheitlichen Charakter aufweisen und sich der prägenden dörflichen Bebauung in dem Tourismusschwerpunkt Ahrenshoop anpassen. Mit den Festsetzungen zur Stellung und Gestaltung der Gebäude soll das deutlich begrenzte Areal dem gestalterischen Vorbild eines Neudorfs bzw. einer Aussiedlung folgen und auf die besonderen Anforderungen an das Bauen im ländlichen Raum, insbesondere an einem emotional so hoch bewerteten Ort wie Ahrenshoop, reagieren. Daher wird eine einheitliche Firstrichtung festgelegt, die überbaubare Fläche eindeutig begrenzt und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken vorgegeben.

Die Festsetzung von Baulinien parallel zu L 21 erfolgt aus dem Bestreben heraus, eine einheitliche Fluchtlinie der straßenbegleitenden Bebauung zu gewährleisten. Geprägt wird das visuelle Empfinden der Gebäudeflucht durch den Verlauf der Trauflinie. Aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen ergibt sich daher, dass zur Sicherung des gewünschten Erscheinungsbildes die Baulinie nur für die überdachten, also zweigeschossigen Gebäudeteile festgesetzt werden muss. Zu erwartende eingeschossige Bauteile wie Veranden, Wintergärten und Balkone werden hingegen durch die Baugrenze gebunden, die hier über die Baulinie hinaus erweitert wurde, um Auseinandersetzungen im Genehmigungsverfahren vorzubeugen.

Die einheitliche Festsetzung der Hauptdachneigung in den Baufeldern mit 45° bis 49° folgt den Vorgaben des Ortsbildes. Die Baufelder 2.1 und 2.3, direkt an der L 21, sind großzügiger gestaltet um dem Flächenbedarf des Gewerbes gerecht zu werden. Aus gleichem Grund ist für die MI- Baufelder im Vergleich zu den WA- Baufeldern die Firsthöhe von max. 9,50 m auf 10,50 m und die Traufhöhe von max. 3,50 m auf 4,00 m erhöht.

Die Gemeinde legt großen Wert auf die generelle Festlegung der Dacheindeckung mit Naturrohr. Besonders das regionaltypische Rohr hat einen hohen Integrationswert für die Gebäude und einen hohen Wiedererkennungswert für den Tourismus.

Einfriedungen jeglicher Art sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie dürfen nur aus einer senkrechten Holzlattung oder aus autochthonen Hecken bestehen. Maschendraht oder andere künstliche Materialien sind grundsätzlich unzulässig.

Durch die Festsetzungen soll einem diffusen, heterogenen Ortsbild vorgebeugt werden. Es gilt ergänzend die Ortsgestaltungssatzung. Dabei haben die gestalterischen Festsetzungen den rechtlichen Durchführungsrahmen einzuhalten. Der Kanon der zulässigen Gestaltungsmittel erlaubt es trotzdem, jedem einzelnen Gebäude eine individuelle Note zu geben, ohne die durch den Bebauungsplan angedachte gestalterische Grundlinie zu verlassen.

Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Sie müssen aber einen Mindestabstand zur Erschließungsstraße haben, um nicht zum prägenden Teil der Ortsansicht zu werden. Aus selben Grunde ist ein Anbau an die Hauptgebäude nur innerhalb der Baufelder zulässig. Nebengebäude sind entlang der südlichen Grenze der Flurstücke mit den Baufelder 1.3, 1.6 und 1.7 sowie an der nördlichen Grenze der Flurstücke mit den Baufelder 1.1 und 1.4 nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile im Sinne der LBauO M-V, insbesondere Terrassen und Veranden, dürfen aber bis zu 2,50 m über die Baugrenzen hinausragen. Balkone sind auf den Baufeldern 1.1 bis 1.7 nicht zulässig.

Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken unterzubringen. Am Wendehammer ist ein zentraler Aufstellplatz nur für die Entsorgungstage vorgesehen. Ein Aufstellplatz für

öffentliche Wertstoffsammelbehälter wird im Nordwesten des Flurstücks 447/25a in direkter Nähe zur Planstraße A ausgewiesen. Die Einwurfszeiten werden entsprechend den gültigen Vorschriften zeitlich geregelt. Der Aufstellplatz wird dreiseitig mit einer massiven Schallschutzwand umwehrt.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße zulässig. Am Wendehammer befinden sich zentral vier öffentliche Stellplätze.

Die vorhandenen Grünflächen mit dem zugehörigen Großgrün und der Baumbestand auf den Flurstücken bleiben erhalten. Die durch die künftige Nutzung nicht versiegelten Flächen müssen als Grünfläche gestaltet werden. Entlang der Grenzen der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes werden Flächen mit einem Pflanzgebot für autochthone Bäume und Sträucher belegt.

Der im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub soll, soweit möglich, zur Geländemodellierung auf den Grundstücken dienen. Ansonsten ist er durch geeignete Maßnahmen einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Der Bau der Leitungsnetze für Schmutz-, Regen-, und Trinkwasser ist laut §38 Abs.1 LwaG genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das STAUN Stralsund.

## 6. Grünordnung und Einfluß auf den Natur- und Landschaftsraum

Die vorhandene Bebauung wird bis auf die oben erwähnten Ausnahmen abgerissen, die versiegelten Flächen aufgelöst und vorwiegend mit Rasen begrünt. Die geplante neuversiegelte Fläche ist deutlich geringer als die bisher vorhandene versiegelte Fläche. Aus dem Ausgleichsplan ergeben sich für das MI und WA keine Ausgleichsmaßnahmen. Trotzdem werden die Flächen nach Westen, nach Süden und teilweise nach Norden mit einem Grüngürtel von der Umgebung getrennt. Die Festwiese wird durch einen 2 m breiten Pflanzstreifen vollständig von der freien Landschaft abgepflanz. Dabei wird der vorhandene Gehölzbestand in den umlaufenden Pflanzgürtel integriert.

Der vorhandene Baumbestand bleibt bis auf einen Baum bei Baufeld 1.7 erhalten. Die stark mit Sträuchern, Hecken und Kleinbäumen bewachsenen Grabenböschungen bleiben weitgehend unverändert.

Das geplante Gewerbe darf die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Auch das MI dient vorrangig dem Wohnen. Somit ist mit keinen oder nur geringen, im Vergleich zum Bestand bedeutend geminderten, Emissionen zu rechnen. Die Geräuschemissionsprognose ergab für den Verkehrs- und Gewerbelärm keine unzumutbaren Belastungen. An den Gebäuden kann durch geeignete bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster u.ä.) auf die Situation reagiert werden. Auf der Festwiese finden an weniger als 10 Tagen im Kalenderjahr Störereignisse statt. Die Belastung (siehe Geräuschemissionsprognose) für die angrenzenden Baufelder wird als zumutbar eingestuft.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den südlich verlaufenden Graben 5/1 ist unproblematisch und stellt keinen unzulässigen Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum dar. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. Sollten Restmengen anfallen, die nicht versickert werden können, werden sie der örtlichen Vorflut zugeleitet. Gesammeltes Regenwasser der Dachflächen fällt nicht an, da alle Neubauten mit Rohrdach gedeckt werden müssen.

Der Uferbereich des Grabens 5/1 wird durch Festsetzung in einer Breite von sieben Metern (gemessen ab der Böschungskante) von jeglicher Bebauung frei gehalten.

Da es sich bei der durch die Planstraßen erschlossenen geplanten Nutzung vorwiegend um Wohnbebauung handelt, ist der zu erwartende Verkehr als gering einzustufen. Die verkehrsintensiveren Nutzungen befinden sich entlang der L 21, so dass dieses Verkehrsaufkommen bereits vorzeitig abgefangen werden kann. Insgesamt ist die zu erwartende Verkehrsdichte geringer als die durch den Bestand verursachte. Mit einem höheren Verkehr muss bei Veranstaltungen auf der Festwiese gerechnet werden. Sie finden aber nur selten und nur kurzzeitig statt. Durch eine bedarfsangepasste Parkregelung bei Veranstaltungen wird der Verkehr größtenteils aus dem Plangebiet herausgehalten.

## 7. Erschließung

### Verkehr

Die Erschließung erfolgt von der L 21 über den Batterieweg (Planstraße A) und weiter über die Planstraße B, die in einem Wendehammer endet. Die Fahrbahnen werden entsprechend den Regelschnitten der EAE ausgebildet. Planstraße A hat eine Fahrbahnbreite von 4,75 m mit einem begleitenden Gehweg von 1,50 m Breite. Planstraße B ist eine Mischverkehrsfläche mit Trennung des Gehweges durch Rundbord. Die Befahrbarkeit beider Straßen mit Rettungs- oder Entsorgungsfahrzeugen ist gewährleistet.

Der Wendehammer entspricht dem Typ 3 der EAE 85/95. Er ist für dreiachsige Müllfahrzeuge bis 22 t Gesamtgewicht zugelassen. Die Planstraßen werden aber für Nutzfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von bis zu 26 t ausgelegt.

Vom Wendehammer führt ein zentral angeordneter 2,50 m breiter Fußweg zur L21, wo er in einen östlich der L21 verlaufenden 1,20 m breiten Fußweg einmündet, der bis zur Planstraße A verläuft. Hier geht er wiederum in den Gehweg der Planstraße über, die dabei gewechselt wird.

Die Straßenentwässerung erfolgt mittels Leitungsrechts zugunsten der Gemeinde über das Flurstück 447/15 in den südlich verlaufenden Graben.

Für die Deckschicht der Planstraßen ist ein Betonsteinpflaster vorgesehen. Die Gehwege erhalten ein farblich und in der Form nach kontrastierendes Betonpflaster. Der Fußweg wird als wassergebundene Decke ausgeführt.

Entsprechend den örtlichen Erfordernissen ist eine Straßenbeleuchtung vorzusehen. Die Planung und Erstellung erfolgt über den Vorhabenträger.

Die erforderlichen Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht werden gemäß EAE 85/95 bemessen. Die Sichtflächen sind von Bebauung und Bewuchs höher als 0,70 m über der Oberkante der Fahrbahn in den in der Planzeichnung festgelegten Bereichen freizuhalten.

Die notwendigen Stellplätze gemäß § 48 VVL BauO M-V müssen auf den zugehörigen Grundstücken nachgewiesen werden. Am Wendehammer befinden sich vier öffentliche Stellplätze. Der durch Veranstaltungen auf der Festwiese verursachte Stellplatzbedarf, wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Ordnungsamt bedarfsgerecht auf benachbarten Gemeindeflächen abgedeckt werden.

Auf der L 21 verläuft eine regionale Buslinie. Eine Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung im Ortsteil Althagen.

### Versorgung

#### Allgemein

Alle neuen Medientrassen werden innerhalb des öffentlichen Bereiches der Planstraßen verlegt. So wird gesichert, dass keine Über- oder Unterbauung, Bepflanzung, Anschüttung o.ä. im Bereich der Kabel- und Leitungstrassen erfolgt.

#### Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die e.dis Nord AG. Es sind ein 20- und ein 0,4 KV-Netz vorhanden, die eine qualitätsgerechte Versorgung gewährleisten. Die notwendige Erschließungskonzeption wird durch die e.dis nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes nach schriftlichem Antrag auf Anschlussbegehren durch den Erschließungsträger erarbeitet. Der Erschließungsträger wird an den Kosten in Form des Baukostenzuschusses nach AVB Elt V beteiligt. Für eventuell notwendige Umverlegungen von Bestandsleitungen ist rechtzeitig ein Antrag zu stellen, der die Baugrenzen aufzeigt.

Es wird neben der Kundeninformation „Tips für der Bauherrn“ weiterhin verwiesen auf:

1. Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der e.dis
2. Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der e.dis

Die Hinweise und Richtlinien sind bei der e.dis kostenlos zu beziehen.

#### Gas

Die Gasversorgung erfolgt mit Erdgas über die E.ON Hanse AG. Eine Gashochdruckleitung liegt in der L 21. Gasleitungen dürfen, außer im direkten Kreuzungsbereich, nicht mit Asphalt, Beton oder ähnlichen Materialien überbaut werden. Bei der Verlegung, Bebauung oder Bepflanzung von Leitungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geltenden Mindestabstände und Schutzstreifen einzuhalten. Bei der Erstellung des Regellageplanes sind die Mindestabstände zu beachten. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Anlagen und Hinweiszeichen der HGW Hanse Gas GmbH dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen sind im Vorfeld rechtzeitig mit dem Versorger zu klären.

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit der „Boddenland“ ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Der Bau einer Wasserversorgungsanlage von mehr als 20 m³/d ist von der zuständigen Wasserbehörde genehmigen zu lassen. Der Antrag muss gemäß WaUntVO vom 28.07.1995 durch den Vorhabenträger eingereicht werden.

#### Kommunikation I

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom AG. Im Plangebiet befindliche Anlagen (Anschluß Wasserwerk und Wohnhaus Flurstück 447/11) sind gemäß Kabelschutzanweisung zu berücksichtigen.

Bei Kreuzungen einer Anlage sind die Abstände gem. Baugesetz einzuhalten. Eventuell notwendige Umverlegungen sind im Vorfeld mit der Telekom abzustimmen. Sie sind kostenpflichtig. Überbauungen wird durch die Telekom nicht zugestimmt.

Für den Ausbau des TK- Netzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau ist eine **frühstmögliche** Information und Abstimmung mit der TK notwendig. Der Bauausführende hat bis spätestens zwei Wochen vor Baubeginn das zuständige PTI 23 BBB, Biestower Weg 20 in 18198 Kritzmow zu benachrichtigen. Bei Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu TK-Linien ist eine Einweisung durch die TK notwendig.

### Kommunikation II

Die Kabel Deutschland GmbH wurde am Planverfahren beteiligt. Es liegen keine Forderungen, Empfehlungen oder Hinweise vor.

### Entsorgung

#### Schmutzwasser

Auf den Grundstücken werden Schmutzwasserhausanschlüsse installiert. Die Schmutzwässer werden in den SW- Kanal DN 150 in der L21 eingeleitet und zur Behandlung dem Klärwerk Körkwitz zugeführt. Eine Schwerkraftentwässerung ist anderen Lösungen vorzuziehen.

Im Rahmen des Erschließungsprojektes ist mit dem Abwasserzweckverband ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das Hausanschlussleitungen in DN 150 ausgeführt. Auf jedem der Baugrundstücke wird an der Grundstücksgrenze zur Planstraße eine Hausanschluss- Schacht realisiert.

#### Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den Festsetzungen der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreis Nordvorpommern. Entsorgungsfahrzeuge können die Planstraßen befahren und den Wendehammer nutzen. Der Wendehammer entspricht dem Typ 3 der EAE 85/95. Er ist für dreiachsige Müllfahrzeuge bis 22 t Gesamtgewicht zugelassen.

Die Abfallbehälter werden am zentralen Sammelplatz oder an den Grundstückszufahrten durch die Eigentümer am Entsorgungstag zur Entleerung bereitgestellt.

Ein Aufstellplatz für Wertstoffsammelbehälter wird im Nordwesten des Flurstücks 447/25a in direkter Nähe zur Planstraße A ausgewiesen. Notwendige geschlossene Aufbewahrungsgefäße sind auf den Grundstücken entsprechend ihrer Nutzung vorzuhalten. Sonderabfälle fallen voraussichtlich nicht an. Wenn doch, muss ihre Entsorgung durch den Verursacher gesichert werden.

#### Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit möglich auf den Grundstücken versickert. Nur das überschüssige unbelastete Regenwasser wird der örtlichen Vorflut zugeleitet. Da die nicht überbauten Grundstücksflächen relativ groß sind und die Bodenverhältnisse trotz bindiger Böden eine Versickerung zulassen, ist mit einem Überschuss nur bei starken Regenfällen zu rechnen. Auf den jeweiligen Grundstücken können Zisternen mit Überlauf errichtet werden. Der Überlauf ist an eine in den Planstraßen verlaufenden Regenwasserkanal angeschlossen. Der neue interne Regenwasserkanal entwässert über ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde in den Graben 5/1.

## 8. Bodendenkmale

Nach heutigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend Berücksichtigung finden, sind die Festlegungen des Textes „Teil B“ gemäß §1 Abs. 3 DSchG M-V strikt zu befolgen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sind um eventuell auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Hierdurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

## 9. Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand und Befragung aller gegenwärtigen und ehemaligen Nutzer, insbesondere der Gemeinde, ist im Bereich des Bebauungsplanes mit keinen Altlasten zu rechnen.

Die verfüllten Tanks im Bereich der ehemaligen KFZ- Reparatur wurden von der Kreisverwaltung im Jahr 1995 auf Grundlage der damals gültigen Gesetze und Vorschriften untersucht und als unbedenklich eingestuft.

Trotzdem wird die Gemeinde vor Baubeginn eine orientierende Untersuchung durch ein geeignetes Ingenieurbüro vornehmen lassen.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die vorhandene Bebauung wird bis auf die oben erwähnten Ausnahmen abgerissen. Ein Abbruchantrag wurde im Dezember 2003 gestellt. Die versiegelten Flächen werden aufgelöst und vorwiegend mit Rasen begrünt.

Es müssen Maßnahmen zur Bodenneuordnung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür liegen vor. Im Plangebiet sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung größtenteils unzweckmäßig gestaltet und werden deshalb vor Beginn der Baumaßnahmen und nach Abbruch des wesentlichen Teils der vorhandenen Bebauung gemäß BauGB neu geordnet, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

Die als WA und Planstraße B dargestellten Flächen befinden sich in Besitz des Vorhabenträgers. Die als MI, Planstraße A und Fußwege festgesetzten Flächen befinden sich in Besitz der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.

Zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Nutzung der Flächen regelt.

Der Vorhabenträger und die Gemeinde Ahrenshoop vereinbaren einen städtebaulichen Vertrag in dem die Durchführung, die Art, der Umfang, die Lage und die Termine der notwendigen Erschließungs-, Verwirklichungs- und Ausgleichsmaßnahmen vereinbart werden.

## 11. Flächen- und Kostenangaben

### Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 16.911 m<sup>2</sup>.

Auf Straßenverkehrsflächen und andere Flächen für die öffentliche Erschließung entfallen etwa 1.700 m<sup>2</sup>.

Die öffentlichen Grünflächen haben eine Größe von ca. 5.300 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück des Wasserwerkes umfaßt ca. 1.223 m<sup>2</sup>.

Die maximale Größe der durch Gebäude und Anlagen bebaubaren Fläche im gesamten Plangebiet beläuft sich auf ca. 2.900 m<sup>2</sup>.

### Kostenangaben

Der Gemeinde Ahrenshoop entstehen aus den geplanten Maßnahmen und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 außer für das Pflanzgebot entlang der öffentlichen Grünfläche und dem Gemeindeanteil am Bau der Planstraße A (Batterieweg) als Zuwegung für die Festwiese der Gemeinde keine Kosten.

Die Kosten aus dem Pflanzgebot und die Kosten aus dem Gemeindeanteil am Ausbau der Planstraße A (Batterieweg) belaufen sich auf ca.:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Erschließung               | 23.500 Euro        |
| <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> | <u>12.500 Euro</u> |
| <u>Gesamt</u>              | <u>36.000 Euro</u> |

Sämtliche anderen aus dem Bebauungsplan resultierenden Kosten der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Sie belaufen sich auf:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Erschließung               | 100.000 Euro        |
| <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> | <u>17.500 Euro</u>  |
| <u>Gesamt</u>              | <u>112.500 Euro</u> |

24. NOV. 2004



*Hans Peter*

Ort, Datum

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, der Bürgermeister