

---

Gemeinde Ahrenshoop

---

---

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5**  
**"Am Schifferberg"**  
mit örtlichen Bauvorschriften  
nach § 13 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 7 BauGB-Maßn.G

**Begründung**  
zum Bebauungsplan und zu den  
örtlichen Bauvorschriften

**Impressum**

**Auftraggeber**

Bauherrngemeinschaft  
Ahrenshoop

**Durchführung**

BUN  
Gesellschaft für Stadtentwicklung  
und Stadterneuerung  
Hildesheimer Straße 173  
30173 Hannover

**Bearbeitung**

Volkmar Brammer  
Christiane Christiansen

Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Gemeinde  
Ahrenshoop

August 1997

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Planaufstellung	2
Rechtsgrundlagen	2
Lage, Abgrenzung, Planunterlage	2
Anschlußplanungen	2
Planungsanlaß und Planungsziel	2
Abstimmung mit anderen Planungen	3
Städtebauliche Situation	3
Denkmalschutz	4
Gewässerschutz	5
Städtebauliche Festsetzungen	5
Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	9
Bodendenkmale	9
Verkehr	9
Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
Spielplätze	12
Technische Ver- und Entsorgung	12
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
Kosten und Finanzierung	15
Durchführungskonzept	15
Verfahrensvermerke	15
Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	16

## Anlagen

Schallberechnung nach DIN 18005 für die L 21	
Auszug Baugrundgutachten	
Bodenanalyse	
Regelquerschnitte	

Planaufstellung	Der Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop hat in ihrer Sitzung am 24.04.1997 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Am Schifferberg' nach § 13 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.
Rechtsgrundlagen	Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind : <ul style="list-style-type: none"><li>• das Baugesetzbuch BauGB</li><li>• das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch BauGB-MaßnahmenG</li><li>• die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung BauNVO</li><li>• die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung PlanzVO</li><li>• die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern</li><li>• Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, vom 12.8.1994</li><li>• Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern</li></ul> in der jeweiligen zur Zeit geltenden Fassung.
Lage und Abgrenzung Planunterlage	Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind aus dem Übersichtsplan 1:10.000 sowie aus der Planzeichnung (M. 1 : 500) zu ersehen. Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan vom Mai 1996 vor. Die Planunterlage wurde um die angrenzenden Flurstücke aus dem Flurkartenauszug vom Dezember 1996 sowie durch Bestandsaufnahmen fehlender Neubauten ergänzt.  <b>Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den gesamten Planungsbereich.</b> Dieser wird begrenzt: <ul style="list-style-type: none"><li>• im Nordosten durch die vorhandene Bebauung</li><li>• im Südwesten durch einen namenlosen Weg</li><li>• im Südosten durch die südöstliche Grenze der Straße Schifferberg</li><li>• im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze der Dorfstraße</li></ul>
Anschlußplanungen	Es liegen keine angrenzenden Bebauungspläne vor. Südöstlich an das Planungsgebiet angrenzend, am Schifferberg liegt der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 mit der Festsetzung eines Sondergebietes "Fremdenbeherbergung".
Planungsanlaß und Planungsziel	Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 'Am Schifferberg' sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung dieses zeitweise militärisch genutzten Grundstückes geschaffen worden. Ziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes mit Wohnnutzung, Gastronomie/Hotellerie, kulturellen Einrichtungen, Atelier/Galerie o.ä, sowie mit Teilflächen für sozialen Wohnungsbau.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 5 „Am Schifferberg“ gemäß § 13 (1) BauGB soll die Festsetzung der Geschossigkeit geändert werden.

Die erwünschte Ausnutzung der Bauflächen mit einem Vollgeschoß, einem ausgebauten Dachgeschoß sowie einem Rohrdach, wie sie in Ahrenshoop ortsüblich ist, ist mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erreichbar. Die konstruktiv bedingte Stärke des Rohrdachaufbaus führt zu nicht erwünschten erheblichen Einschränkungen bei der Nutzfläche im Dachgeschoß.

Die geforderte Anpassung an die ortsübliche Bauweise wird, auch bei zwei zulässigen Vollgeschossen, durch die übrigen Festsetzungen des B-Planes bezogen auf die Gebäudehöhe gewährleistet.

#### Abstimmung mit anderen Planungen

Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Gemischte Bauflächen M aus.

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet liegt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5 "Am Schifferberg" vor.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes überlagert das gesamte Plangebiet. Zur Vereinfachung der Handhabung und zum besseren Verständnis wird die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Schifferberg" hier übernommen. Auf die Änderungen wird gesondert hingewiesen, bzw. werden diese durch Fettdruck verdeutlicht. Alle anderen, in dieser Begründung aufgeführten, Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Schifferberg" gelten auch für 1. Änderung der Bebauungsplanes.

#### Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 18.800 qm der Flur 2 / Flurstück 40/4 und der angrenzenden Straßenflurstücke der Gemarkung Ahrenshoop.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Ahrenshoop innerhalb eines durch verschiedene Nutzungen (ehemaliges Militärgelände, Wohngebiet, Erholungsanlagen) gekennzeichneten, relativ unstrukturierten Raumes. Westlich schließt an der Dorfstraße der Dünenbereich der Ostsee mit einem Parkplatz für Erholungssuchende an. Östlich grenzt ein sehr locker bebautes Wohngebiet an, das durch einen hohen Freiflächenanteil mit naturnahen, waldähnlichen Misch-Altholzbestand charakterisiert werden kann. Die Gebäude in der Umgebung sind bis auf wenige Ausnahmen von der Straße nicht bzw. nur teilweise einsehbar.

Die Bebauung ist 1 bis 2-geschossig, Putzbauten, mit - bis auf wenige Flachdachbauten - steilen Rohr- bzw. Ziegeldächer. Das Wohngebiet ist durch den Weg 'Schifferberg' von dem Plangebiet abgegrenzt.

Das Plangebiet unterlag als ehemaliger Grenztruppenstandort vormals militärischer Nutzung. Das dreigeschossige Unterakunftsgebäude, sowie eingeschossige Lager-/Wirtschafts- /Technikgebäude sind zwischenzeitlich bis auf die Fundamente und Reste an Betonplatten abgebrochen worden. Der südliche Teil des Plangebietes ist infolge der vorherigen Nutzung mit Betonplatten befestigt, der nördliche Bereich ist mit Ruderal-/Grasfluren und Kieferngruppen bestanden. Der mittlere Plangebietsteil ist durch offene Sandflächen charakterisiert. Dort wird zur Zeit Stammholz gelagert und umgeschlagen.

Das Plangebiet tritt durch den ungeordneten Charakter und durch die anhand der Ruinenreste sichtbar brachliegende Nutzung als deutlich störend innerhalb des Ortsbildes in Erscheinung.

Das Relief weist im Plangebiet selbst keine Erhebungen auf, im Zuge der militärischen Nutzung wurde die vormals dort ausgebildete Dünenlandschaft eingeebnet. Für das Relief ist der Dünengürtel an der Ostsee auf der westlichen Seite des Plangebietes und der starke Geländeanstieg östlich an das Plangebiet angrenzend kennzeichnender Faktor für das Orts- und Landschaftsbild.

Erschlossen wird das Grundstück von der westlich angrenzenden Dorfstraße und der östlich angrenzenden Straße Schifferberg.

## Denkmalschutz

Das südöstlich an der Straße Schifferberg gelegene Bau- gebiet ist nach der vorläufigen Liste der Denkmalschutzbe- hörde als Denkmalbereich eingestuft worden.

Die Denkmaleigenschaften des Bereichs Schifferberg be- stehen in der Häufung der ortstypischen Künstlerkaten aus den 20er Jahren, die ein bedeutendes Dokument für die Geschichte des Ortes darstellen. Allerdings sind ca. die Hälfte aller Gebäude in diesem Bereich sehr viel später entstanden und schränken deshalb den denkmalpflegeri- schen Wert des Ensembles in Bezug auf seine Originalität und Integrität ein.

Die Gemeinde Ahrenshoop hat für den Bereich Schiffer- berg, d.h. für die südöstlich der Straße Schifferberg ge- legenen Grundstücke eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB beschlossen. Ziele sind die

- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

und die

- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Weitere Ergebnisse liegen hierzu noch nicht vor.

**Gewässerschutz**

Der Planungsbereich befindet sich im Küstenschutzgebiet.

Aus küstenschutztechnischer Sicht ist ein Abstand der seeseitigen Bebauungslinie zum landseitigen Fußpunkt des Seedeiches einzuhalten. Diese Forderung resultiert aus den Anforderungen des Generalplanes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994), und wird mit der nicht ausreichend dimensionierten Hochwasserschutzanlage zur Abwehr von Sturmfluten begründet. So liegt der Standort südlich des auslaufenden und in die Hochwasserschutzdüne einbindenden Seedeiches. Die Düne ist hier die einzige Wehranlage gegen Sturmfluten. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes ist künftig, eine Dünenverstärkung bzw. eine Verlängerung des Seedeiches in Richtung der Ortslage Ahrenshoop vorzunehmen, für die ausreichende Anlagenflächen und Arbeitsräume freizuhalten sind.

Die genauen Abmessungen sind nachrichtlich vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund übernommen und in die Planunterlage übertragen worden. In der Planzeichnung ist dieser erforderliche Abstand nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 als Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Die gekennzeichnete Fläche darf weder unterirdisch noch oberirdisch, noch durch Vorbauten überbaut werden. Grundstückszufahrten sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

**Städtebauliche Festsetzungen****Art der baulichen Nutzung**

Nach der Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als Mischgebiet MI nach § 6 der BauNVO ausgewiesen.

Für die Grundstücke / Teilbereiche MI TB 3 a-c erfolgt nach § 9 (1) 7 BauGB die Festsetzung, daß dort nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Das Belegungsrecht liegt bei der Gemeinde Ahrenshoop.

Auf dem mittleren Grundstückteil Teilbereich MI TB 4 ist eine Nutzung durch Gastronomie/Hotellerie, kulturelle Nutzung, sowie Atelier/Galerie o.ä. geplant.

Mit dieser Nutzung soll die vorhandene Bedeutung des Tourismus unterstützt und gestärkt werden sowie dem großen Bedarf von Betten in Ahrenshoop Rechnung getragen werden.

Aus Gründen der Unverträglichkeit mit der Fremdenverkehrs- und der geplanten Wohnnutzung, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sportplätze und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bei Gewerbebetrieben sollte auf die Verträglichkeit mit der gewünschten Wohnnutzung geachtet werden. Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Landesstraße ist insbesondere darauf zu achten, daß von den Gewerbebetrieben keine zusätzlichen Lärmbelastungen ausgehen.

Die Festsetzung von max. 7 Wohneinheiten je Gebäude in den Teilbereichen 2 und 5 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Es soll hiermit dem Bedarf an Ferienwohnungen nachgekommen werden aber verhindert werden, daß eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet wird, die nicht in die umgebende Nutzungsstruktur hineinpaßt bzw. dazu führt, daß diese ihre städtebauliche Eigenart verliert. Eine größere Anzahl von Wohnungen würde die Funktion bzw. der Eigenart der Lage beeinträchtigen.

#### Änderung der Festsetzung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 5 "Am Schifferberg"

Maß der baulichen Nutzung

##### Geschossigkeit

Die Gebäude sollen ein sichtbares Vollgeschoß haben sowie die Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus.

Diese erwünschte Ausnutzung der Bauflächen mit einem Vollgeschoß, einem ausgebauten Dachgeschoß sowie einem Rohrdach, wie sie in Ahrenshoop ortsüblich ist, ist mit der Festsetzung eines Vollgeschosses nicht erreichbar. Die konstruktiv bedingte Stärke des Rohrdachaufbaus führt zu erheblichen Einschränkungen bei der Nutzfläche im Dachgeschoß. Mit der Festsetzung von II Vollgeschossen soll hier die mögliche Ausnutzung im Dachgeschoß verbessert werden. In den Teilbereichen 3a-c resultiert die Festsetzung der II-Geschossigkeit aus dem vorgegebenen Gebäudetyp für den Sozialen Wohnungsbau.

Die geforderte Anpassung an die ortsübliche Bauweise wird, auch bei zwei zulässigen Vollgeschossen, durch die übrigen Festsetzungen des B-Planes bezogen auf die Gebäudehöhe gewährleistet.

Für den Teilbereich MI TB 1 bleibt es bei der Festsetzung von 1 Vollgeschoß und für den Teilbereich MI TB 4 bei max. 2 Vollgeschossen.

Für die Teilbereiche 2, 3a,b,c und 5 wird mit der Änderung des Bebauungsplanes eine max. II-Geschossigkeit festgesetzt. Das 1. Obergeschoß liegt im

Dachgeschoß. Deshalb gelten die folgenden Festsetzungen zur Einschränkung der Höhe der Gebäude auch weiter. Die Festsetzung der Obergrenze der Wandhöhe der Außenwand bleibt bei 4.20 m, ebenso darf der Abstand zwischen Geländeoberfläche/Bezugshöhe und Unterkante Dachüberstand max. 2.60 m betragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Im Teilbereich MI TB 4 wird die Obergrenze der Wandhöhe mit 4.20 m festgesetzt. Um die gewünschte 2 - Geschossigkeit zu ermöglichen sind hier abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Das 1. Obergeschoß liegt im Dachgeschoß.

Die Oberkante des Geländes OKG wird für jedes Grundstück bzw. die Teilbereiche im Plangebiet festgesetzt. Bezugshöhe ist die Höhe der jeweils an die künftigen Grundstücke angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Die OKG wird in den Teilbereichen MI TB 2, 4 und 5 um max. 2,50 m über der jetzigen Geländehöhe liegen (siehe hierzu den Punkt Gestaltung).

Änderung der Festsetzung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 5 "Am Schifferberg"

**Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl:**

Für das gesamte MI Gebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0.4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen ist der Teilbereich MI TB 4. Aufgrund der hier geplanten Nutzung - Gastronomie/Hotellerie, kulturelle Nutzung, Galerie u.ä. - wird hier eine Überschreitung um 20 % zugelassen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird, bedingt durch die Festsetzung der II-Geschossigkeit, die Geschoßflächenzahl für die Teilbereiche TB 2, 3a,b,c und 5 erhöht und auf 0.8 festgesetzt.

Für den Teilbereich MI TB 1 bleibt es bei der Geschoßflächenzahl GFZ von 0.6 und für den Teilbereich MI TB 4 bei der Geschoßflächenzahl von 1.0 .

Die Neubebauung soll sich aus städtebaulichen Gründen an der angrenzenden historischen Schifferberg - Bautradition anpassen. Deshalb wird festgesetzt, daß die Grundflächen der Gebäude in den Teilbereichen MI 2 und

5 eine Größe von 220 qm nicht überschreiten dürfen. Für den Teilbereich MI TB 4 kann aufgrund der geplanten Nutzung (siehe oben) von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

## Bauweise

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Für die Teilbereiche MI 1, 3, und 5 wird die Baukörperlänge auf max. 18.00 m begrenzt. Aufgrund der geplanten Lage der Gebäude und der durch die Rohrdachdeckung erforderlichen Abstände, darf die Baukörperlänge des Gebäudes im Teilbereich MI 2 diese Obergrenze um max. 3,50 m überschreiten.

## Gestaltung

Die Neubauten sollen sich in der Kubatur und in der Gestaltung der Umgebung anpassen und regionaltypische Elemente aufnehmen. Deshalb erfolgt die Zielsetzung, daß Rohrdächer vorzusehen sind soweit die Abstandsflächen dies zulassen. Gewünscht wird eine individuell eindeutig unterschiedliche Gebäudearchitektur in Anlehnung an die Schifferbergtradition.

Vor der Nutzung und Bebauung durch die Grenztruppenkompanie war dieses Grundstück Bestandteil der sich westlich zur Ostsee angrenzenden Dünenlandschaft. Diese landschaftsräumliche Situation soll durch dünenartige Anschüttungen in Teilbereichen wiederhergestellt werden. Die durch die Anschüttung entstehende neue Geländehöhe, ist die zu berücksichtigende Geländeoberkante, für die in den entsprechenden Teilbereichen liegenden Gebäude. Die Eingangsbereiche zu den Gebäuden werden über außenliegende Treppen von der Ebene der Grundstückerschließung erschlossen.

Notwendige Parkplätze sind in den Teilbereichen MI TB 1, 2, 4, und 5 zu 50% als eingegrünte, überdeckte Einstellplätze in die neu zu gestaltende Dünenlandschaft zu integrieren. Sie sind unter der angeschütteten Geländeoberkante herzustellen.

Bezogen auf die Fassaden werden die ortstypischen Materialien Putz, Verbretterung und Fachwerk festgesetzt. Für die Dächer der Teilbereiche MI 1, 2, 3 und 5 erfolgt die Festsetzung als Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 45 - 50 Grad. Für den Teilbereich MI TB 4 werden, aufgrund der festgesetzten II Geschossigkeit und der Obergrenze der Wandhöhe der Außenwand von 4.20 m, andere Dachneigungen zugelassen.

Ein Vortreten von 1-geschossigen Gebäudeteilen mit Dachterrassen bzw. Balkonen gegenüber der festgesetzten Baugrenze ist an den südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Baugrenzen um maximal 1,20 m zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die gestalterischen Mög-

lichkeiten zur Gliederung der Fassaden erweitert werden.

An den nordwestlichen Baugrenzen, die parallel zur Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche liegen, ist ein Vortreten von 1-geschossigen Gebäudeteilen mit Dachterrassen bzw. Balkonen gegenüber der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.

**Erhaltungssatzung und Denkmalschutz**

Der Planungsbereich liegt nicht im Bereich der Erhaltungssatzung. Durch die direkt angrenzende Lage ist der Planungsbereich aber unter dem Gesichtspunkt des Umgebungsschutzes betroffen. Die Neubebauung soll sich deshalb im Maßstab und Gestaltung den ortstypischen regionalen Gebäuden anpassen und diese zur Geltung kommen lassen. Damit werden die gewünschten Ziele zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt berücksichtigt und unterstützt.

Durch die städtebaulichen Festsetzungen und die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet wird versucht, das Ziel der Anpassung an das charakteristische Ortsbild zu erreichen und gleichzeitig die touristische Entwicklung zu unterstützen.

Eine Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung für das gesamte Gemeindegebiet liegt vor. Diese ist anzuwenden.

**Bodendenkmale**

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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

**Verkehr**  
Fließender Verkehr

Die Erschließung der westlichen Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten von der Landesstraße 21 -Dorfstraße-. Deshalb wurde der Teilabschnitt der Landesstraße in den Planungsbereich einbezo-

gen. Es ist bekannt, daß die Landesstraße ausgebaut werden soll. Genauere Angaben hierzu liegen bisher nicht vor. In der Planunterlage des Bebauungsplanes ist die jetzige Straßenführung nachrichtlich übertragen worden. Dies ist auch erforderlich zur Dimensionierung der Sichtdreiecke. Als Querschnitt der Landesstraße wurde ebenfalls der Bestand nachrichtlich übernommen.

Die Planungshoheit über die Flächen der Landesstraße verbleibt beim Straßenverkehrsamt.

Für das nordöstliche Grundstück im Teilbereich 5 muß eine zusätzliche Zufahrt von der Dorfstraße geschaffen werden. Aufgrund der Ecklage im Plangebiet ist die Erschließung vom Schifferberg, bzw. über die westlich angrenzenden Grundstücke, nur mit hohem Aufwand zu erreichen. Dies entspricht nicht den Zielsetzungen eines möglichst geringen Flächenverbrauchs und dem Ziel den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Die östlich liegenden künftigen Grundstücke werden von der Straße Schifferberg erschlossen. Diese Straße ist an die überörtliche Hauptstraße (Dorfstraße) angebunden. Die Straße Schifferberg ist zur Zeit noch eine private Erschließungsstraße und wird im Parallelverfahren als öffentliche Straße gewidmet.

Die Erschließung der Grundstücke/Teilbereiche, einschließlich der notwendigen Fläche für Stellplätze, soll aus Gründen eines möglichst geringen Flächenverbrauchs und, um den Anteil versiegelter Flächen gering zu halten, für mehrere Grundstücke zusammengefaßt werden.

Es wird eine ausreichende Breite der Zufahrten und Stellfläche für die Feuerwehr sichergestellt.

Der Verkehr auf der Straße Schifferberg wird durch das geplante Wohngebiet zunehmen. Da dort auch Ferienwohnungen geplant werden, bzw. eine Familienpension und insgesamt von einer längeren Verweildauer ausgegangen werden kann, wird sich die Belastung nicht erheblich auf die Umgebung auswirken. Sollten sich doch negative Auswirkungen durch die geplante Nutzung nachweisen lassen, so müssen verkehrsregelnde / verkehrsberuhigende Maßnahmen geprüft und gegebenenfalls durchgeführt werden.

Die Haupteerschließung des Grundstückes Teilbereich 4 mit der Gastronomie/Pension/-Nutzung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Dorfstraße.

Fußwege

Um die fußläufige Verbindung zwischen der Dorfstraße und dem Schifferberg zu verbessern, und damit auch die An-

Ruhender Verkehr

bindung an die Dünenlandschaft und Ostsee, werden zwei Fußwege durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Gemeinde Ahrenhoop, einen durch die Bauherrengemeinschaft herzustellenden allgemein zugänglichen Weg zu unterhalten.

Alle notwendigen Stellplätze müssen auf den Grundstücken untergebracht werden. Aufgrund der offenen Bauweise und geringen Ausnutzung ist dies möglich. Eine Ablösung von Stellplätzen ist nicht zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen des Lärmschutzes sollen die Stellplätze in den Teilgebieten MI TB 1, 2, 4, und 5 zu 50% als überdeckte Einstellplätze in die Dünenlandschaft integriert werden. Garagen sind aus gestalterischen Gründen im gesamten Baugebiet gemäß §12 Abs. 6 BauNVO MI nicht zulässig.

Die Erschließung der Parkplätze erfolgt jeweils über die gemeinsame Grundstückserschließung.

Die Grundstückszufahrten, sowie die erforderlichen Erschließungsflächen für die Stellplätze, die mehreren Grundstücken zugeordnet sind, werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger gesichert.

Stellplätze dürfen nicht direkt an der Straße, bzw. in Straßennähe angeordnet werden sondern sollen bis hinter die Gebäudelinie zurückgesetzt werden. Aufgrund der geplanten Nutzung gilt dies nicht für den Teilbereich 4.

Für das Plangebiet separat betrachtet ergibt sich bei der zukünftigen Nutzung folgende Stellplatzbilanz :

Nutzung	Parkplätze
Neubau mit 40 Betten :1 Stpl. je 2 Betten	
nach Richtzahlen: 1 Stpl. je 2-6 Betten	20
sonstige gewerbliche Nutzung	10
6 x 7 Wohneinheiten **	42
3 x 4 Wohneinheiten	12
nach Richtzahlen: 1 Stpl. je 1 Wohneinheit	
<b>Bedarf</b>	<b>84*</b>

\* einschließlich des öffentlichen Bedarfs

\*\*Die insgesamt 42 Wohneinheiten werden im weiteren Verfahren aufgeteilt in Wohnungen und Ferienwohnungen.

- Naturschutz und Landespflege** Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes resultieren keine Auswirkungen auf die Belange der Natur- und Landschaftspflege. Ansonsten sind die Belange gesondert in der Anlage Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 "Am Schifferberg" behandelt.
- Spielplätze** Die Größe der zukünftigen Grundstücke und die geringen Ausnutzungsziffern bieten ausreichend Spielfläche für Kleinkinder. Die Ausweisung eines Kleinkinderspielplatzes ist in dem Bebauungsplan nicht notwendig.
- Technische Ver- und Entsorgung**  
**Wasserver- und Entsorgung** Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser und die Ableitung und Behandlung der anfallenden Abwässer werden satzungsgemäß durch Anschluß an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen vorgenommen. Der Bau der Abwasseranlage bedarf gemäß § 38 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWag) vom 30. November 1992 (GVOBL. S. 669S) geänd. durch Gesetz vom 02. 03.1993 (GVOBL. S. 178) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde für den Bau der Abwasseranlage ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur.
- Die Voraussetzungen der trinkwasser- und abwasserseitigen Erschließung sind im Baugebiet gegeben.
- Wasserversorgung** Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz des Versorgungsträgers Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland-Ribnitz“.
- Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen.
- Schmutzwasser** Die Beseitigung der Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Schmutzwassernetz des „Abwasserzweckverbandes Körkwitz“.
- Oberflächenwasser** Durch entsprechenden Ausbau der Freiflächen soll sichergestellt werden, daß das Regenwasser auf den Baugrundstücken versickern kann. Der sandige Boden gewährleistet eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Planungsgebiet. Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt bei der Gemeinde Ahrenshoop.
- Energieversorgung** Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Versorgungsleitungen der HEVAG.
- Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-

	<p>/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.a. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.</p>
Gas	<p>Die Gasversorgung kann durch die Hanse Gas GmbH über die Straße Am Schifferberg erfolgen. Der Anschluß an die bestehenden Leitungen und deren möglicher Ausbau ist sichergestellt.</p>
Müll	<p>Die Müllentsorgung erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Nordvorpommern.</p> <p>Stellplätze für den Restmüll und wiederverwertbare Wertstoffe können im Zusammenhang mit der Anlage der gemeinschaftlich erschlossenen Flächen der Stellplätze vorgesehen werden.</p>
Telekommunikation	<p>Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Berlin.</p> <p>Über den Planbereich verlaufen Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Durch die Geländehöhe, die ca. 2,50 über NN liegt und die Festsetzungen bezogen auf die Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Geländehöhen wird die max. zulässige Bauhöhe nicht überschritten.</p>
<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> Altlasten	<p>Ehemals militärisch genutzte Flächen sind potentielle Altlastenstandorte. Deshalb sind diese Flächen hinsichtlich dieses Verdachts und des möglichen Gefährdungspotentials zu untersuchen und gegebenenfalls zu sanieren. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da Wohnnutzung zulässig ist.</p> <p>Parallel zum Verfahren ist ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben worden (H.S.W.: Baugrundgutachten, Rostock 02.1996). Hinweise auf eine Kontamination wurden nicht gefunden, so daß keine Maßnahmen zur Beseitigung erfolgen, bzw. Altlastenverdachtsflächen festgesetzt werden müssen.</p> <p>Trotzdem ist es nicht auszuschließen, daß bei den erforderlichen Tiefbauarbeiten kontaminierter Boden angetrof-</p>

fen wird. Diesbezügliche Auffälligkeiten (Färbung, Geruch) sind dem Umweltamt zu melden. Kontaminierter Bodenaushub ist als Sonderabfall zu entsorgen bzw. einer Behandlungsanlage zuzuführen

Schallberechnung nach DIN 18005 Die Schallberechnung für die Landesstraße L 21 liegt dieser Begründung bei.

Die hier errechneten Pegel liegen über den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Orientierungswerte sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Die Orientierungswerte dienen als Anhalt, es kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Die Orientierungswerte Tagwerte/Nachtwerte für Mischgebiete MI von max. 60/50 dB werden überschritten.

Die Rücksetzung der Baugrenzen (gem. Planungsstand Dezember 1996) aufgrund der Abstände vom Deichfuß im Umfang von mindestens 10 m gegenüber der Planung Stand August 1996, führt zu einer Reduzierung der Lärmimmissionen gemessen an den Baugrenzen. Die Reduzierung erlangt nach stichpunkthafter Überprüfung (Teilbereiche 3a und 2) einen geringen Umfang (2-3 dB). Dadurch ergibt sich auch weiterhin keine Unterschreitung der Orientierungswerte, so daß eine Überprüfung der weiteren Teilbereiche nicht für notwendig erachtet wird.

Nach textlicher Festsetzung im Bebauungsplan sind die Öffnungen (Fenster und Türen) von Räumen, die nicht auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, mit Schalldämmlüftern auszustatten. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung gelten entsprechend der DIN 4109 (Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$ ), je nach der vorgesehenen Nutzung. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone u.a. sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Damit sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Sonstiger Lärmschutz

Abstandsflächen zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sind aufgrund der geringen Ausnutzungsziffern möglich. Die Stellplatzanlagen werden aus Gestaltungs- und auch aus Lärmschutzgründen z.T. überdeckt. Diese Maßnahmen werden bezogen auf den Schutz der Wohnnutzung als ausreichend angesehen. Die gewerbliche Nutzung hat darauf zu achten, daß keine zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzende Wohnnutzung einwirkt.

## Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde überträgt dem Investor, der Bauherrengemeinschaft Ahrenshoop, vertreten durch Herrn Dr. Neubüser, per städtebaulichen Vertrag nach § 6 BauGB Maßnahmengesetz die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme. Der Gemeinde Ahrenshoop entstehen keine Kosten aus dem Vertrag und dessen Durchführung.

## Durchführungskonzept

Diese Planung wurde in Absprache mit der Gemeinde Ahrenshoop ausgearbeitet.

Die Investoren gehen die vertragliche Verpflichtung ein, die Bebauung / Durchführung der Maßnahmen innerhalb einer Frist von 2 Jahren zu errichten / auszuführen.

## Verfahrensvermerke

Die Begründung wurde zusammen mit der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Am Schifferberg' nach § 13 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 7 BauGB- MaßnahmenG den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 27.5.97 zugesendet. Den Beteiligten wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.6.97 gegeben.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 21.7.97 durch die Gemeindevertretung Ahrenshoop nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen beschlossen.

Ahrenshoop, den 12.8.97

*Hann Cöbe*

Bürgermeister



## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Bisherige Rechtsverhältnisse** Für den Plangeltungsbereich liegt die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 5 "Am Schifferberg" vor. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes überlagert das gesamte Plangebiet. Die Örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Schifferberg" wird nicht geändert .
- Anlaß und Ziel der Örtlichen Bauvorschrift** Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5 'Am Schifferberg' ist die planungsrechtliche Absicherung eines neuen Baugebietes. Dieses geplante Gebiet liegt am Ortsrand von Ahrenshoop und nach Westen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Südöstlich schließt sich das denkmalgeschützte Wohngebiet des Schifferberges an. Deshalb werden an die Gestaltung der Bebauung besondere Anforderungen gestellt. Ziel der mit den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen ist, dem Baugebiet ein einheitliches regionaltypisches äußeres Erscheinungsbild zu geben.
- Diese Lage des Plangebietes begründet eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung. Trotz dieser Festsetzungen wird eine möglichst große Gestaltungsfreiheit gewährleistet, um eine individuell unterschiedliche Gebäudearchitektur zu ermöglichen.
- Begründung der Festsetzungen** Die vorhandene Bebauung sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächern. Zielsetzung ist daß Rohrdächer vorzusehen sind soweit die Abstandsflächen dies zulassen. Bei den Harddächern reicht die Farbe von anthrazit bis rotbraun.
- Für das geplante Wohngebiet enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die Einfluß auf das äußere Erscheinungsbild haben.
- Die Geschossigkeit wird mit 2 Vollgeschossen festgesetzt mit Ausnahme des Teilbereiche TB 1, für den es bei der Festsetzung 1 Vollgeschoß bleibt. Die Anpassung an die ortsübliche Bauweise wird, auch bei zwei zulässigen Vollgeschossen, durch die übrigen Festsetzungen des B-Planes bezogen auf die Gebäudehöhe gewährleistet.**
- Deshalb wird die Obergrenze der Wandhöhe der Außenwand der Gebäude festgesetzt. Wobei die Wandhöhe im gesamten Gebiet mit der gleichen Höhe über dem jeweiligen Gelände festgesetzt wird. Das 2. Vollgeschoß liegt damit im Dachgeschoß.
- Die Bebauung wird auf Einzelhäuser beschränkt. Mit Ausnahme des Teilbereiches 4 wird die max. Grundfläche der Gebäude auf 220 qm festgesetzt.

Höhe der Baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der maximalen Höhe der Erdgeschoßrohdecke über dem Gelände sollen unterschiedliche Sokkelhöhen vermieden werden. Bei Hanglage des Geländes kann dies zu gegenseitiger Störung bei der Anlage und Nutzung der Freiflächen führen.

Dachform

Die angrenzenden Gebäude haben überwiegend Dächer in Form von Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächern. Die überwiegende Dachdeckung ist Rohrdach. Die Festsetzungen über die zulässige Dachform und das Material orientieren sich somit an den benachbarten Gebäuden. Durch die Möglichkeit unterschiedlicher Dachformen besteht ausreichend großer Gestaltungsspielraum.

Dachneigung

Die Dachneigung orientiert sich unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudenutzung an der umgebenden Bebauung. Die Dachneigung entspricht den technischen Anforderungen und der entstehende Dachraum kann ausgebaut werden.

Material und Farbe

Die Dächer eines Baugebietes bleiben auch nach einer Durchgrünung sichtbar und tragen deshalb wesentlich zum äußeren Erscheinungsbild des Gebietes bei. Deshalb und insbesondere aufgrund der Lage am Schifferberg und zur Dünenlandschaft wird in Anlehnung an die traditionelle Farbgebung, soweit die Abstandsflächen dies zulassen eine Rohrdachdeckung und bei einer Pfannendeckung ein rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Farbton festgesetzt. Der Farbfächer läßt genügend Gestaltungsspielraum. Da die Farben der Dachpfannen nicht genau den RAL-Farben entsprechen, sind auch Zwischentöne zulässig.

Die Oberfläche einer traditionellen Tonziegeldeckung ist stumpf. Diese Erscheinungsform soll durch den Ausschluß von glasierten und glänzenden Dachpfannen bewahrt werden.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

Damit Einfriedungen nicht zu dominant in Erscheinung treten, soll ihre Höhe begrenzt werden. Aus diesen Gründen wird auch das Material festgelegt.

Verfahrensvermerke

Die Begründung zur örtlichen Bauvorschrift wurde zusammen mit der vereinfachten 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 5 'Am Schifferberg' den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.07 zugesendet.

Da die örtliche Bauvorschrift nicht geändert wurde ist kein Beschluß erforderlich.

*Staus Cötter*

