

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6
"Hohes Ufer" der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

1. Allgemeine Erläuterungen

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop mit den beiden Ortsteilen ist auf dem Fischland gelegen und hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt 825 Einwohner.

2. Das Baugebiet

- Gemarkung Alt-Niehagen
- Flur 1
- Flurstücke Teil von 2/47, 2/30, 2/31

3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird eingegrenzt

- im Norden durch die südliche Grundstückseinfriedung der Eigenheime
- im Osten durch die nördliche Straßenkante der Landstraße L 21 ("Dorfstraße")
- im Süden durch die östlichen Grundstückseinfriedungen der Wohnbebauung der Straße "Weg zum Hohen Ufer"
- im Westen durch die Grundstückseinfriedungen der vorhandenen Wohnbebauung "Hohes Ufer"

4. Planungsziele

Zur Abdeckung des ansteigenden Wohnungsbedarfes beabsichtigt die Gemeinde Ahrenshoop das Bau-recht für die Errichtung von 7 Eigenheimen und die zum Teil noch fehlende - jedoch erforderliche stadt-und verkehrstechnische Erschließung her-zustellen.

Dazu wurde am 08.05.1996 der Aufstellungsbe-schluß durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop gefaßt.

5. Planungsgrundsätze

- Die zu beplanende Fläche ist Bestandteil des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Dort ist sie als Wohnbauland ausgewiesen.
- Alle 3 Baufelder sollen nach § 3 BauNVO zum "Reinen Wohngebiet" entwickelt werden.
- Land-und forstwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.
Zur Zeit sind die ausgewiesenen Flächen Brachland bzw. aus unbefestigte Zufahrten genutzte Flächen.
- Negative Auswirkungen auf die bauliche Umwelt sind durch die geplanten Baumaßnahmen nicht erkennbar und nicht zu erwarten.
Zur Beurteilung des Schallschutzes wurde das Schallschutzgutachten des TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Beim Kaltofen, 18146 Rostock über die örtliche Immissionsbelastung der Gemeinde Ahrenshoop vom 30.12.1996 (Anlage) herangezogen.
- Die städtebauliche Zielstellung-Schaffung von Wohnungen mit ortstypischer Rohrdacheindeckung - wird durch Festsetzungen sowohl im Teil A als auch im Teil B gesichert.
- Die Belange des Umwelt-und Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung berücksichtigt.
Als Grundlage dienen die Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über die Erhaltung baulicher Anlagen und die Eigenart des Gebietes am Hohen Ufer und die Gestaltungssatzung Ahrenshoop, Althagen und Niehagen.
- Das Gebiet am Hohen Ufer ist charakterisiert durch eine relativ einheitliche Bebauung landschaftstypischer Form und eine starke Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern. Die Erhaltung dieser Eigenart ist das erklärte Ziel der Gemeinde.
- Weiterhin ist das Gebiet am Hohen Ufer durch relativ kleinteilige Baumassen der einzelnen Häuser charakterisiert. Diese Entwicklung soll fortgesetzt werden. Die Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Grundstück ist hier ein besonderes Mittel zur Verhinderung zu großer Baumassen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Nutzungen nach § 3 (3) 1 u. 2 BauNVO werden deshalb ausgeschlossen, weil die betreffenden Funktionen in vertretbaren Entfernungen innerhalb des Ortes vorhanden sind.

Die Realisierung dieser wichtigen städtebaulichen Zielsetzungen wird deshalb durch Festsetzungen im Teil A und Teil B gesichert.

6. Topographie des B-Plangebietes

- Die Fläche des B-Plangebietes weist Höhenunterschiede in eine Größenordnung von ca. 5,80 m innerhalb der Baufelder und von der L 21 bis zum höchstgelegenen Punkt dieser Baufelder ca. 8,00 m aus.

Es handelt sich also um ein sehr "bewegtes" Gelände. Das ist jedoch kein Hindernis für eine ordnungsgemäße Bebauung auf den Baugrundstücken selbst.

7. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des B-Plangebietes ist kommunales Eigentum der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.

8. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Auf Grund der unter Punkt 7 dargestellten Eigentumsverhältnisse sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9. Städtebauliche Entwicklung

9.1 vorhandene Situation

Die vorhandene städtebauliche Situation ist die relativ einheitliche Bebauung in landschaftstypischer Form mit Rohrdacheindeckungen und eine starke Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern. Der Charakter des Wegesystems trägt mit seinen unbefestigten Flächen sehr zur Natürlichkeit des Gebietes bei.

Das Planungsgebiet ist von 3 Seiten von Wohnbebauung und Ferienhausbebauung umgeben.

Es ist für das Ortsbild der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung.

9.2 städtebauliche Zielstellung

Die landschaftstypische Bebauung soll in der charakteristischen Bebauung fortgeführt werden. Die prägenden Elemente in Form von Einzelhäuser mit Krüppelwalmen und der Dachhaut aus Naturrohr mit den entsprechenden Proportionen sollen die Typik und die Unverwechselbarkeit als Gesamtgebiet sichern.

Die Durchsetzung dieses städtebaulichen Zieles bedingt jedoch, das relativ große Grundstücke entstehen. Das liegt darin begründet, daß nach § 31 LBauO M-V große Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen entstehen (12 m). Die zusätzlichen Kosten für den Bauherren sollen durch gezielte Entscheidungen der Gemeinde im Rahmen des Möglichen gemindert werden. Die höheren Kosten rechtfertigen keinen Stilbruch bei der baulichen Entwicklung der Umwelt auf dem Hohen Ufer.

Besonderen Wert wird auf das harmonische Miteinander von "Alt" und "Neu", umgebene - und neue Bebauung, gelegt.
Die relativ großzügigen Grundstücke sind in erster Linie durch die laut Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erforderlichen Abstandsflächen bedingt.
Sie und die niedrig festgesetzten Grundflächenzahlen tragen somit einer aufgelockerten weiträumigen Bebauung Rechnung.
So bleibt die natürliche Eigenart des Gebietes Am Hohen Ufer erhalten, obwohl es erweitert wird.

10. Maß der baulichen Nutzung

10.1 Grundflächenzahl

Entsprechend dem Planungserfordernis werden die Grundflächenzahlen der einzelnen Baufelder festgesetzt.

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

10.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen unterliegen städtebaulichen Gesichtspunkten und Erfordernissen. Sie beziehen sich auf die Oberfläche der jeweils nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.

10.3 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf I festgesetzt.

Mit allen drei Festsetzungen wird eine ordnungsgemäße städtebauliche Anpassung an die das Baugbiet umgebende Bebauung angepaßt.

11. Natur-und Landschaftspflege

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

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

- Innerhalb öffentlicher Straßenräume werden zur Vermeidung wasserundurchlässiger Flächen die Planstraßen A in ortstypischen Pflaster, die

Planstraßen B - E als sandgeschlämmte Schotterwege und die privaten Fahrbereiche auf den Grundstücken selbst, die Sicherheitsstreifen und öffentlichen Parkflächen der verkehrsberuhigten Zone als Schotterrassen hergestellt.

- Als Ausgleichmaßnahmen werden die in der Planzeichnung festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen als Grünflächen mit ortstypischen Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Die ausgewiesenen Baumpflanzungen werden zwecks Erreichung guter optischer Wirkung in Gruppen angeordnet.
- Vorhandene Bäume sollen erhalten werden.

12. Verkehrsführung

Alle öffentlichen Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, vor Ort entsprechend beschildert und entsprechend den Erfordernissen mit besonderen verkehrsberuhigten Maßnahmen versehen.

Alle Planstraßen nehmen vorrangig bereits vorhandene, gewohnheitsmäßig genutzte Wegebeziehungen bzw. Anbindepunkte auf.

Sie sichern sowohl die fußläufige als auch fahrverkehrs-technische Anbindung an das umliegende Gebiet.

12.1 Erschließungsstraßen

Die Planstraßen A - E sollen Querschnitte der ausgewiesenen Regelprofile erhalten.

Die Planstraße A soll ortstypisches Kleinpflaster mit begrenzenden Hochborden zwecks besserer Befahrbarkeit und Bewirtschaftung erhalten.

Die Breite von 4,75 m sichert den Begegnungsfall von PKW und LKW in langsamer Fahrweise.

Auch Fußgänger und Radfahrer sollen diese Fahrbahn nutzen.

Die Randstreifen nehmen vorhandene Bäume auf und werden als Grünstreifen weiterentwickelt.

Die Planstraßen B - E sichern in Einheit mit dem Sicherheits- bzw. Grünstreifen (Schotterrasen, Breite 5,00 m) sowohl den zuvor genannten Begegnungsfall als auch die Einsatzmöglichkeit von Feuerwehr- und Müllfahrzeuge.

Der Wendehammer der Planstraße E dient nur dem Wenden von PKW's und der Einfahrtmöglichkeit auf einen Grundstück.

Auf Grund der sehr kurzen Stichstraße wird ein Rückfahrtsfahren anderer Fahrzeuge beim Verlassen der Planstraße E für möglich (und der Ökonomie und der Umwelt dienend) gehalten.

12.2 Grundstückszufahrten

- . Alle Grundstücke können über eigene Zufahrten erreicht werden.
- . Bereiche, in denen sich Zufahrten zur Erhaltung der Verkehrssicherheit und zur Pflege und Erhaltung verbieten, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und festgesetzt.

12.3 Ruhender Verkehr

- . PKW- Stellplätze
Je Grundstück sind jeweils die notwendigen Stellplätze auf den Grundstückspartellen selbst vorgesehen.
- . Parkplätze
Entlang der Planstraße D werden im öffentlichen Raum der verkehrsberuhigten Zone 8 Parkplätze angeordnet.
Sie werden gleichfalls als Schotterrasen ausgebildet. Ihr Vorfeld kann außerdem für einen Begegnungsfall genutzt werden .
Die Anzahl ist nach Richtlinie überdimensioniert. Sie entspricht jedoch den Erfordernissen des Gesamtgebietes Hohes Ufer.

12.4 Fußgängerweg

Der Fußgängerweg verbindet den Sportplatz mit dem Gebiet Hohes Ufer.
Er ist 3,0 m breit und wird als sandgeschlämmter Schotterweg ausgeführt.

13. Größe des Planungsgebietes

13.1	Straßenraum	ca. 0,280 ha
13.2	Öffentliche Grünflächen	ca. 0,168 ha
13.3	Baulandflächen	ca. 0,851 ha
13.4	Gesamtgröße gerundet	ca. 1,299 ha 1,300 ha

14. Stadttechnische Versorgung

14.1 Energieversorgung

Innerhalb der Planstraße C befindet sich bereits bis Höhe des Eigenheimes Krull ein erweiterungsfähiges Eltkabel.

Dieses Kabel wird von dem ca. 50 m nördlichen befindlichen Trafo gespeist. Zur Versorgung der neuen Häuser der Baufelder B und C macht sich die Neuverlegung innerhalb der Planstraße B erforderlich.

Entsprechende konkrete Abstimmungen sind im Rahmen der Planung mit der HEVAG Rostock zu tätigen.

14.2 Fernmeldetechnische Versorgung

Nach dem Erkenntnisstand befinden sich bereits jetzt im öffentlichen Straßenbereich der Planstraßen C und B Fernmeldekabel.

14.3 Gasversorgung

Eine Gasleitung befindet sich bereits zur Versorgung der vorhandenen Eigenheime, deren Grundstücke im Osten an die Planstraße C grenzen. Diese Gasleitung muß zur Planstraße B weitergeführt werden und dort im öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

14.4 Trinkwasserversorgung

In der Landesstraße L 21 (Dorfstraße) befindet sich eine Hauptversorgungsleitung. Zur Versorgung des Planungsgebietes sind innerhalb der Planstraße A - D Wasserversorgungsleitungen zu legen und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit des Gebietes Hohes Ufer als Ringschluß mit dem dort befindlichen Leitungssystem zu verbinden.

14.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das unter 14.4 genannte Trinkwassernetz sichergestellt. Dazu sind die Versorgungsleitungen entsprechend zu dimensionieren. Löschwasserentnahmestellen werden in den vorgeschriebenen Entfernungen und Vorschriften tiefbaulich geplant und ausgeführt.

15. Stadttechnische Versorgung

15.1 Abwasserbeseitigung

- Innerhalb der Planstraße A befindet sich eine ausreichend dimensionierte Abwasserleitung zur Aufnahme der Abwasser der neuen Eigenheime. Die Häuser des Baufeldes A können an die Abwasserleitung der Planstraße C angeschlossen werden.
- Die vorhandenen, außerhalb des Plangebietes bereits existierenden Häuser (im Westen) sind bereits dort angeschlossen.
- Die im Norden anschließenden Häuser führen ihre Abwässer zum Grenzweg.
- In einem Teil der Planstraße B ist gleichfalls in etwas größerer Tiefe eine Abwasserleitung vorhanden. Sie führt jedoch in Richtung Süden und ändert dann ihre Richtung und führt dann zum Teil über beplantes und unbeplantes Gelände innerhalb und außerhalb des B-Planes. Diese Leitungsführung resultiert auf der Grundlage einer Planung für Eigenheime aus der Zeit vor der Vereinigung beider deutscher Staaten. Das jetzt gültige Baurecht läßt die Realisierung des damaligen Bebauungsplanes nicht zu. Er verursacht jedoch in dem Bereich der Abwasserableitung und Regenwasserbeseitigung höhere Aufwendungen. Alte, vorhandene Leitungen müssen stillgelegt und neue Leitungen mit anderen Gefällebedingungen verlegt werden. Das ist jedoch erforderlich, um die Flächen des Planungsgebietes sowohl günstig auszunutzen als auch die "richtige stadttechnische Versorgungsordnung" nach geltenden Gesetzen herzustellen, um künftig Konflikte zu vermeiden.

15.2 Regenentwässerung

Parallel zu den Schmutzwasserleitungen wie sie unter Punkt 15.1 genannt werden, befindet sich ein Regenentwässerungssystem. Auch hier gelten die prinzipiellen Aussagen des Punktes 15.1

15.3 Gasversorgung

In die Planstraße C führt von Norden eine Gasleitung hinein. Sie muß auch in der Planstraße B verlegt werden.

15.4 Abfallentsorgung

Der anfallende Sperr-und Hausmüll wird entsprechende der Abfallsatzung des Kreises Nordvorpommern entsorgt.

16. Kostenschätzung

16. Erschließungsstraße

. ca. 2800 m ² Mutterbodenabtrag, 40 cm dick, zum Teil Abfahrt 2700 m ² x 15,00 DM/m ²	= 40500,00 DM
. ca. 2300 m ² sandgeschlämmten Schotterweg, incl. Tief-bzw. Hochbord herstellen, ca. 30 - 40 cm dick 2300 m ² x 80,00 DM/m ²	=184000,00 DM
. ca. 400 m ² Kleinpflaster, incl. Unterbau und Borde herstellen 400 m ² x 120,00 DM/m ²	= 48000,00 DM
. ca. 500 m ² Randstreifen mit Mutterboden andecken und mit Rasen ansähen 500 m ² x 20 DM/m ²	= 10000,00 DM
Erschließungsstraße gesamt	=282500,00 DM

16.2 Wasserversorgung

- . ca. 350 m Trinkwasserleitung
NW 80/100 einschl. Erdarbeiten
350 x 50,00 DM/m = 17500,00 DM
- . 1 Stck. Hydranten zur Löschwasser-
versorgung liefern und montieren
1 Stck. x 3500,00 DM/Stck. = 3500,00 DM

Wasserversorgung gesamt = 21000,00 DM

16.3 Versorgung mit Gas

- . ca. 150 m Erdgasleitung einschl.
Erdarbeiten und Hausanschlüsse
verlegen
ca. 150 m x 120,00 DM/m = 18000,00 DM

Versorgung mit Erdgas = 18000,00 DM

16.4 Eltversorgung

- . ca. 100 m Eltkabel (ca. 4x120 mm²)
einschl. Erdarbeiten und Hausan-
schlüsse
100 m x 85,00 DM/m = 8500,00 DM
- . 3 Straßenlampen
3 Stck. x 1800,00 DM/Stck. = 5400,00 DM

Eltversorgung gesamt = 13900,00 DM

16.5 Regenwasserableitung (Planstraße B)

- . ca. 160 lfd. m entfernen incl.
3 Schächte
ca. 160 lfd. m x 85,00 DM/m = 13600,00 DM
- . ca. 160 lfd. m Rohrgrabenaushub
bis 3 m und zur Vorfüllung lagern
ca. 720 m³ x 43,00 DM/m³ = 30960,00 DM
- . ca. 130 lfd. m Regenwasserleitung
in Richtung Planstraße A incl.
4 Schächte verlegen
ca. 130 lfd. m x 60,00 DM/m = 7800,00 DM

Regenwasserableitung gesamt = 52360,00 DM
gerundet = 52400,00 DM

16.6 Schmutzwasserableitung (Planstraße B)

- . ca. 160 lfd. m entfernen, incl.
3 Schächte
ca. 160 lfd. m x 25,00 DM/m = 4000,00 DM
(Erdarbeiten, Aushub in Regenwasser-
leitung enthalten)
- . ca. 130 lfd. m Entwässerungsleitung ein-
schl. Erdarbeiten verlegen
ca. 130 lfd. m x 80,00 DM/m = 10400,00 DM

Entwässerungsarbeiten gesamt	14400,00 DM
------------------------------	-------------

16.7 Grünanlagenbau

- . Öffentliche Fläche :
 - 16 Stck. Bäume 1. Ordnung
Hochstamm, 4xv mB, StU 18-20 250 DM/Stck 4000,00 DM
 - 168 Stck. Bäume 2. Ordnung
Heister 2xv mB, 200-250 30 DM/Stck. 5040,00 DM
 - 1512 Stck. Sträucher, 100-150,
2xv. 5,00 DM/Stck. 7560,00 DM
- . Private Fläche :
 - 34 Stck. Bäume 1. Ordnung
Hochstamm, 4xv mB, StU 18-20 250 DM/Stck. 8500,00 DM
 - 2042 Stck. Sträucher, 100-150,
2xv. 5,00 DM/Stck. 10210,00 DM

Grünanlagenbau gesamt	35310,00 DM
gerundet	35300,00 DM

16.8 Zusammenfassung Kostenschätzung

- | | |
|--------------------------|--------------|
| . Erschließungsstraßen | 282500,00 DM |
| . Wasserversorgung | 21000,00 DM |
| . Versorgung mit Gas | 18000,00 DM |
| . Eltversorgung | 13900,00 DM |
| . Regenwasserableitung | 52400,00 DM |
| . Schmutzwasserableitung | 14400,00 DM |
| . Grünanlagenbau | 35300,00 DM |

stadttechnische Erschließung gesamt	437500,00 DM
-------------------------------------	--------------

Die Kostenschätzung sollte im Rahmen der tiefbaulichen
Planung konkretisiert werden.

Ahrenshoop, den 13.08.1997



Henr. Lohse

Der Bürgermeister