

Begründung zum B-Plan Nr. 7 -MISCHGEBIET - „Am Strom“ Ahrenshoop

1. Rechtliche Grundlagen

Auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vom 11.09.1998 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop und des Aufstellungsbeschlusses vom 18.11.1997, sowie den Erweiterungsbeschlüssen der Gemeinde vom 25.11.97 und 10.07.98 zur Erweiterung des Planungsbereiches vom Aufstellungsbeschuß wurde dieser B-Plan erstellt.

2. Baugebiet

Die Fläche des Geltungsbereiches für den B-Plan Nr. 7 - „Am Strom“ Ahrenshoop - umfaßt drei Teilbereiche. Dazu gehören das Quartier zwischen dem Grenzweg im Süden, der L 21 im Osten, der Straße „Am Strom“ im Norden, dem parallel zur L 21 verlaufenden Verbindungsweg zwischen der Straße „Am Strom“ und dem Grenzweg im Westen als Fläche des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses.

Dazu kommt der östlich der L 21 liegende anschließende Bereich, südlich begrenzt durch den Graben zur Gemarkung Alt-Niehagen, in einer Tiefe von zwei Flurstücken, im Osten begrenzt von Grünflächen und im Norden von anschließender Bebauung als 2. Teilbereich des B-Plan Nr. 7.

Als dritter Teil wurde aus der Gemarkung Alt-Niehagen die Flächen westlich der L 21 und südlich des Grenzweges, direkt an der Grundfläche 1 anschließender Teil, bestehend aus den 4 Flurstücken im Bereich der Kaufhalle und der sich anschließende Parkplatzfläche dem Planbereich zugeordnet.

Das Plangebiet liegt mit den beiden zuerstgenannten Teilen in der **Gemarkung Ahrenshoop** und mit dem 3. Teil in der **Gemarkung Alt-Niehagen** zu beiden Seiten der Gemarkungsgrenze und umfaßt so Teile der **Flur 1 der Gemarkung Ahrenshoop** sowie Teile der **Flur 1 der Gemarkung Alt-Niehagen**.

Zusammenstellung der Flurstücke :

Gemarkung Ahrenshoop ;

Flur 1 ; Fl.-St. : 38, 39/1, 40/1, 41/1, 41/2, 42/1, 42/2, 42/3, 43/1, 43/2, 44, 45/3, 45/4, 145/1, 146/1, 147, 148/1, 149/2, 149/3, 149/4, 149/5, 150/5, 150/7, 150/8, 150/9, 150/14, 150/16, 150/17

Gemarkung Alt-Niehagen ;

Flur 1 ; Fl.-St. : 2/1, 2/112, 2/113, 10/2, 10/3, 13/1, 14/2, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 15/4

3. Lage des Plangebietes

Das Gebiet das der B-Plan Nr. 7 liegt an der L 21, wird z.T. von der Straße durchschnitten und befindet sich ebenso beidseitig des Grenzweges - die Grenze zwischen den Gemarkungen von Ahrenshoop und Alt-Niehagen. Der nördliche Teil (Gemarkung Ahrenshoop) ist zugleich Randlage zum Ortszentrum von Ahrenshoop und ist diesem Zentrumsbereich zuzuordnen .

Dementsprechend ist die Ausgestaltung, Bebauung und der Charakter dieser unterschiedlichen Planbereiche auch unterschiedlich. Während der südliche Teilbereich (Parkplatz) in seiner Funktion als Parkplatz von außerordentlicher Bedeutung für die Gemeinde ist, aber auch fast nur dieser Funktion gerecht wird, hat der anschließende Bereich der SPAR-Verkaufsstelle allein nur Versorgungsfunktion im eigentlichen Sinne für die Gemeinde und dies über den Planbereich hinaus zu erfüllen. Der nördliche Teil ist dagegen durch kleinteilige Strukturen (Quartier) mit unterschiedlicher Bebauung und Funktionen geprägt, die schon dem Ortskern von Ahrenshoop zuzuordnen sind.

4. Städtebauliche Situation

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist durch überwiegend eingeschossige Bebauung charakterisiert, die entlang der L 21 z.T. mit Drempelgeschoß auch eine zweigeschossige Nutzung aufweist (dominante Baukörper - Neubauten), wogegen einzelne Grundstücke in diesem Bereich noch nicht bebaut sind oder nur mit Garagen oder leichten, 1-gesch. Flachbauten (Barackenform), die keine Nutzung mehr enthalten.

Bestandsschutz haben neben den in den letzten Jahren neu errichteten, z.T. dominanten Gebäuden, die auch in Hinsicht der weiteren Bebauung Maßstab sein sollten, in den Baufeldern 6.1 und 8.2, die Altbebauungen der Baufelder 3 und 9. Für alle anderen Gebäude, einschl. der SPAR-Verkaufsstelle, der ungenutzten Gebäude und Garagen wird kein Bestandsschutz festgeschrieben. Diese sollten nach Abbruch Platz für die in der Planung ausgewiesenen neuen oder z.T. auch mit der Altbebauung sich überlagernden Baufelder schaffen.

Der mittlere Bereich des Plangebietes (Kaufhalle) wird seit Jahren durch die Kaufhalle als Einkaufszentrum geprägt, mit den westlich der Halle befindlichen Nebengebäuden. Eine Einbindung des Standortes in das Umfeld, einschl. der entsprechenden Außenanlagen ist trotz der jahrelangen Nutzung nicht gelungen. Der Anblick dieser Bebauung wird dabei mehr aus Gewohnheit akzeptiert, obwohl das „Ensemble“ wie ein Fremdkörper wirkt. Der Parkplatz, als relativ ungestalteter Platz, mit seiner wichtigen Funktion bei den ständig steigenden Besucherzahlen, kann in seiner heutigen Form nicht mehr den Ansprüchen zur Bereitstellung von akzeptablen Parkflächen gerecht werden. Den Nutzern dabei entstehenden Kosten (Parkgebühr), welche als Einnahmen der Gemeinde wieder zu Gute kommen, stehen in keinem Verhältnis mit der Beschaffenheit der angebotenen Parkplätze und sind so der ständig steigenden Anforderungen an den Besucherverkehr und den Aufenthalt der Gäste und Besucher nicht gewachsen.

Die Aufreihung verschiedener Handels- und Dienstleistungseinrichtungen am westlichen Parkplatzrand entspricht den Erfordernissen nur noch bedingt (unzureichend) und kann vor allem in der vorliegenden Form mit z.T. fliegenden Bauten nicht auf längere Sicht akzeptiert werden, wenn der Anspruch, ein niveauvolles Ortsbild der Gemeinde zu vermitteln besteht. Hierzu fehlt es an Attraktivität und die Anbindung dieses Bereiches an den Parkplatz und an die sich anschließenden Bereiche des Ortsgefüges sind unzureichend und ungestaltet. Die unbebauten Grundstücksbereiche an der Ostseite des Planbereiches stellen den Übergang des straßenseitigen Rand des Ortszentrum zum unbebauten anschließenden Naturraum dar und sind als harmonische Abrundung der vorgelagerten Bebauung und durch das natürliche Grün als beruhigend einzuschätzen. An der Ostseite des „Ortseingangs“ nach Ahrenshoop ist das Fehlen der Bebauung an der Straße spürbar, was auf der Westseite mit den zurückliegenden Garagen ebenso deutlich wird. Der Straßenführung in den Ort, hier als komplett erneuerte Straße, fehlt die bauliche Einfassung und Begleitung.

5. Planungsziele

Hauptziel der Planung ist die Festlegung der Rahmenbedingungen für die **Gestaltung** der vorhandenen Strukturen in den einzelnen Teilbereichen, Festsetzung der Gestaltungsmittel zur Bewahrung des typischen Ortsbildes durch eine Bebauung entsprechend der vorhandenen, rechtskräftigen Gestaltungssatzung bei Neubebauung oder Veränderungen an der vorhandenen Bausubstanz, entsprechend den Erfordernissen der Gemeinde, aber auch der Grundstückseigentümer oder Nutzer und des allgemeinen Bedarfs.

Als ein weiteres Planungsziel ist die Festsetzung der **Dimension** für eine **Verdichtung** der vorhandenen Bebauung (**städtebauliche Vorgaben**) auf den noch freien Grundstücken bzw. auf den Grundstücken, die durch Abbruch leerstehender oder schlechter und nicht mehr genutzter Bausubstanz für eine Neubebauung frei werden.

Wesentlich ist für die **Verdichtung** der Bebauung, eine klare **Ordnung** der **Funktionsbereiche** und eine **Erhöhung** der **Qualität** der Ausstattung der Bebauung und vor allem auch des Freiraums, der Außenanlagen inklusive der Bepflanzung und des Grünraumes. Die **Ausweisung** der notwendigen Flächen für den Verkehr (einschließlich des **ruhenden Verkehrs** entsprechend Bedarf),bezogen auf die ausgewiesene Nutzung und auch für einen Teil der Abdeckung des ruhenden Verkehrs für Tagesbesucher und Gäste des Ostseebades Ahrenshoop als Teil des Gesamtkonzeptes für den ruhenden Verkehr für den ganzen Ort, für **Grünanlagen**,aber eben auch von Wohn- und Geschäftshäusern und/oder Gewerbe, die für diesen Bereich eine **Aufwertung** und **Ergänzung** der bestehenden Struktur bedeuten - sind weiteres Planungsziel.

Die Planung enthält **keine** grundlegenden Änderungen gegenüber der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Planbereiches.

Auf Grund dieser bereits vorhandenen Nutzungsstruktur, die mit Hilfe des Bebauungsplanes **festgeschrieben** und **weiterentwickelt** werden soll, und der sich aus dem Charakter des Mischgebiets ergebenden Nutzungsstruktur soll eine klare Differenzierung für die einzelnen Teilbereiche und eine spezialisierte Festschreibung dieser Nutzungen erreicht werden.

Diese Festlegungen entsprechen dem Planungswillen der Gemeinde und ermöglichen eine planmäßige Entwicklung für diesen Bereich .

6. Inhalt der Planung

Mit dem B-Plan wird der städtebauliche Rahmen bzgl. der festzusetzenden Nutzung und die Intensität der möglichen Bebauung im Planbereich festgeschrieben.

Dabei wurden die vorgesehenen bzw. geplanten Gebäudedimensionen in Form der Baufeldgrößen, aber auch die Dachneigungen und die Art der Dachdeckung unter Beachtung des Bestandes und der maßgebenden Gebäude der näheren Umgebung festgesetzt.

Neben der **Festsetzung der Gestaltung**, die in den Grundaussagen auf die bestehende, rechtskräftige Gestaltungssatzung der Gemeinde zurückgreift, die zur Herausbildung und Vervollkommnung des charakteristischen Ortsbildes (Hausformen, Dächer usw.) beitragen soll, ist eine **Verdichtung der Bebauung** an noch bebaubaren Standorten in vertretbaren Dimensionen ein **Schwerpunkt der Planung**. Dabei ist sowohl die Größe der neuen Baukörper, aber auch die Verwendung ortstypischer Materialien und Gestaltungsmittel (Rohrdach) z.T.zwingend vorgeschrieben, um der baulichen Struktur im Ort , die mit dem Plan eine Erweiterung ermöglicht, in seinen Grundsätzen zu entsprechen.

Die Bedürfnisse - sowohl die der Grundstückseigentümer, als auch der sonstigen Nutzer (öffentlich,gemeinschaftlich) - wurden entsprechend der städtebaulichen Bedingungen und Festsetzungen beachtet und bei der geplanten Ergänzung zur städtebaulichen Abrundung und Vervollkommnung des Plangebietes berücksichtigt.

Die ausgewiesenen Baufelder **1.1 + 1.2 , 4.1 + 4.2 , 7 und 8.1** sind komplett neu zu bebauen. Wobei hierfür z.T. zuvor entsprechende Abbruchmaßnahmen von nicht mehr genutzten Gebäuden auf einigen Grundstücken stattfinden müssen, um diese Bauvorhaben realisieren zu können. Auch sind teilweise Grenzen und Nutzungsbereiche zu den einzelnen ausgewiesenen Baufeldern neu festzulegen und zu ordnen (4.1,4.2 + 7).

Die sich in der Phase der Entwicklung des Planentwurfs geänderten Firsthöhen in einigen Baufeldern, resultieren aus der Änderung der Festsetzung des Bezugspunktes für die Höhenangabe (OK L 21 - gegenüber der örtl. Höhe der Baufelder in der Mitte des Grundstücks gemessen, wie der alte Bezugspunkt definiert war). Die absolute Höhe der Gebäude hat sich damit in den betroffenen Baufeldern nicht geändert.

Für die Baufelder **6.1, 6.2, 7, 8.1 + 8.2** ist auf Grund der Lage an der L21 als Haupt- und Geschäftsstraße des Ortes, die gleichzeitig die Verlängerung des innerörtlichen Zentrums darstellt (bis zu dem geplanten Einzelhandelsbetrieb bzw. jetziger SPAR-Kaufhalle) eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses vorgeschrieben, um den vorhandenen Bedarf solcher Einrichtungen an der dafür städtebaulich geeigneten Stelle vorzusehen und funktionell eine Aufwertung der zentralen Bereiche und Straßen gegenüber den untergeordneten Straßen und Wegen in 2.Reihe zu fördern.

Neben der baulichen Erweiterung in den nördlichen Planbereichen ist es die Gliederung und Festsetzung der Dimension für den Standort des **Einkaufsmarkt/Einzelhandelsbetrieb**, die den Erfordernissen der gesamten Gemeinde und des Umfeldes entsprechen muß, **wesentlicher Bestandteil der Planung**. So ist mit dem Baufeld 2 - als Neubebauung nach kompletten Abbruch der vorhandenen Bebauung einschl. aller Nebengebäude - im wesentlichen ein Ersatzneubau in entsprechender Qualität geplant. Die strenge Eingrenzung des möglichen Baukörpers ist neben der Sicherung der vorgegebenen Kubatur und Dimension auch der geplanten Nutzung und Gestaltung des Freiraums und des Umfeldes unter Einbeziehung der Gegebenheiten und des erhaltenwürdigen Baumbestandes geschuldet. Auch die Festsetzung des Rohrdaches für den Baukörper ist entsprechend der Bedeutung des Einkaufsmarktes/Einzelhandelbetriebs in seiner unverwechselbaren Art, an diesem Ort (einziger SPAR-MARKT in Deutschland mit Rohrdach - auf dem Fischland !!) in dieser Form vorgesehen.

Entsprechend der Bedeutung des Rohrdaches als landschaftstypische als auch historische Art der Dachdeckung und unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung wurden für die städtebaulich wichtigen Standorte (Baufelder 1.1, 1.2 + 2) diese Dachausbildung vorgeschrieben. Gleiches gilt aber auch für Baufelder der 2.Reihe (4.1 + 4.2), wo der ortstypische Charakter der geplanten Gebäude sich an das unmittelbare Umfeld und den vergleichbaren Gebäuden orientiert und das Einfügen dieser neuen Gebäude in das Gesamtensemble vereinfacht wird (entsprechend Gestaltungssatzung mit der Festlegung des Bereiches „Am Strom“ als Bereich mit Rohrdachdeckung). Um neben den vorhandenen und geplanten Gebäuden mit Rohrdeckung, die den Gesamteindruck des Ortsbildes wesentlich bestimmen, stärkere negative Kontraste in der Dachlandschaft zu vermeiden, wurde bei der Zulässigkeit von Hartdachdeckungen in Form von Tonziegeldeckung die Farbpalette auf die Farben braun und anthrazit beschränkt (wobei glasierte Dachziegel unzulässig sind), womit die Ausgewogenheit des städtebaulichen Gesamteindruckes gewahrt werden soll - in Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung.

Der Vermessungsplan als Grundlage der Planzeichnung gibt mit dem ausgewiesenen Nullpunkt (Höhe 0,00 m als örtl. Höhe) den Bezugspunkt für alle Höhenangaben (Firsthöhe) vor.

Durch die unterschiedlichen Höhenlagen der Baufelder 1.1, 1.2 und 2 (über dem Bezugspunkt) sind die Angaben der Firsthöhe für diese Standorte entsprechend höher, als die realen Firsthöhen der Baukörper (diese betragen 9,00 m für 1.1 + 1.2 bzw. 11,50 m für das Baufeld 2).

Die **Neuordnung und Gliederung** des ruhenden Verkehrs, eingebettet in einer bewußt gestalteten Umgebung mit ausreichend Grün und Bepflanzung, sowie der Ergänzung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen mit Marktcharakter am Standort Parkplatz in Verbindung und als Ergänzung zum Einkaufsmarkt/Einzelhandelsbetrieb ist der **dritte Schwerpunkt der Planung**. Dabei ist die Einpassung und Anordnung der auf 2 Stellen begrenzten Einrichtungen, die schon bisher am Standort bestanden und genutzt wurden, in ansprechender Form und Qualität (Rohrdach, Kubatur, Größe) festgeschrieben.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung der zusätzlichen Baufelder (Neubebauung) zu den schon bestehenden Gebäuden wird sich das Verkehrsaufkommen für den Planungsbereich nur unwesentlich erhöhen, da die Straßen und befahrbaren Wege zu den Grundstücken, einschl. der Zufahrten zur und von der L21 bereits vorhanden sind. Durch die noch vorhandenen Garagen ist ein vergleichbares Verkehrsaufkommen über die Zufahrten für diesen Bereich vorhanden.

Die neu zu bebauenden Flächen stellen im Vergleich zu den abzubrechenden Gebäuden nur eine geringe Erweiterung der bebaubaren Fläche dar, so daß sich daraus nur geringfügige Ersatzmaßnahmen ergeben. Allein die Baufelder 6.2 und 8.1 stellen eine komplette Neubebauung der Grundstücke (bzw. Teile eines Grundstücks) dar, was jedoch auf Grund der Größe der Grundstücke ohne Einschränkung städtebaulich vertretbar ist, bzw. dem Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung entspricht.

Die Anordnung der Neubebauung für den Einkaufsmarkt/Einzelhandelsbetrieb (Baufeld 2) und die damit vorgesehene Verschiebung des Baukörpers gegenüber den ersten Planungsentwürfen erfolgte auf Grund der erforderlichen Abstandsflächen bei der Rohrdeckung in Richtung Straße (L 21) bzw. in Richtung Parkplatz. Dies begünstigt die Anbindung an den durchgehenden Geh- und Radweg und hat hinsichtlich der Baukörperkubatur und Gebäude- bzw. Firsthöhe einen positiven Effekt hinsichtlich der Einschränkung der auftretenden Schallimmissionen von Seiten der L 21 auf die rückseitige Wohnbebauung (siehe Punkt 8). Gleiches trifft natürlich auch zu den ergänzenden Neubebauungen entlang der Straße (L 21) zu (Baufelder 7, 6.2 und 8.1). Diese werden straßenseitig durch die L 21 stärker durch Schallimmission betroffen, wirken aber für die rückseitig anschließende Bebauung schallimmissionshemmend. Daher sind hier überwiegend, bzw. einschl. gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die dem Charakter des Gebiets entsprechen und eine wesentliche Aufwertung der Nutzungsstruktur erbringen.

Weiter wird sich die Neubebauung entlang der L 21 mit ergänzenden Angeboten für die Einwohner und Gäste vor allem auch optisch und städtebaulich positiv auf diesen Bereich auswirken und den Zuspruch der Nutzer finden.

Da auch alle notwendigen Stellplätze im Bereich auf den Grundstücken bzw. den ausgewiesenen (privaten) Stellplätzen im Planbereich abgedeckt werden, ist verkehrsseitig keine zusätzliche Belastung zu erwarten.

Mit der Neuordnung des Parkplatzes sollte bei nur einer Aus- und Einfahrt mit klarer Orientierung die Übersicht und Kontrolle über den Parkplatz erhöht werden, was sich positiv auf die Nutzung auswirken sollte.

8. Immissionsschutz

Die Problematik des Immissionsschutzes ist für das Plangebiet bzw. für die angrenzenden Bereiche in der als Anlage beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 7 durch den TÜV Nord vom 15.02.2001 untersucht und dargestellt. Als Ergebnisse dieser Schallschutzuntersuchung können in kurzer Zusammenfassung festgestellt werden :

- 1. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden im Planbereich am Tage (60 dB) bis zu 13 dB überschritten. Für den Nachtzeitraum (Orientierungswert 50 dB) ist mit einer Überschreitung von ca. 14 dB zu rechnen. Die Maximalwerte werden dabei entlang der L 21 erreicht, wobei in einer Entfernung von ca. 80 m (Tag) bzw. 70 m (Nacht) die Orientierungswerte eingehalten werden.
Zum Schutz der Wohn- und Schlafräume der betroffenen Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- 2. Entsprechend der Beurteilung befinden sich die Gebäude entlang der L 21 im Lärmpegelbereich V und in einer Entfernung von ca. 50 m (2. Reihe) im Lärmpegelbereich III. In der Tabelle 2 (Seite 9 der Schalltechnischen Untersuchung) sind die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile festgehalten, die für die entsprechenden Nutzungen gefordert werden. Daraus ergeben sich für die Gebäude im Planbereich im nachfolgend Punkt aufgeführte Festsetzungen.
- 3. Festsetzungen :
 1. Die Grundrißgestaltung für Gebäude in den Lärmpegelbereichen III-V sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und die Wohn- und Schlafräume sind auf den lärmabgewandten Seiten anzuordnen.
 2. Die Gebäude und Dachflächen der Wohn- und Schlafräume innerhalb dieser Bereiche sind entsprechend der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 2 auszubilden.
 3. Für Schlafräume ist bei Einsatz von Fenstern ab Schallschutzklasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorzusehen.
 4. Terrassen im Außenbereich sind im betroffenen Bereich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- 4. Sonstige Ergebnisse
Die Geräuschimmissionen der Parkplätze können im Vergleich mit den durch die Straße verursachten Geräuschimmissionen vernachlässigt werden.
Da die Belieferung und damit Nutzung der Anlieferzone des Einkaufszentrum in der Tageszeit erfolgt, ist keine Immissionsbelastung für die benachbarte Wohnbebauung (Grenzweg 15 a) in den Nachtstunden zu erwarten.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsregelungen

Mit der zusätzlichen Bebauung und der Ausweisung neuer Baufelder ist in Verbindung mit dem Grünplan der entsprechende Ausgleich vorgesehen. Da der Abbruch bestehender nicht mehr genutzter Gebäude dagegen gerechnet werden kann und bezüglich der Versiegelung von Zufahrten und Zuwegungen, überwiegend bereits vorhandene Wege und Zufahrten genutzt werden, ist die Gesamtbilanz relativ ausgewogen.

Die detaillierten Angaben zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im Quartierbereich nördlich des Grenzweges und westlich der L 21 wird mit der Ausweitung der zusätzlichen Baufelder eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Da es sich hier um private Grundstücke handelt sollte im Interesse der möglichen Neubebauung entsprechend B-Plan ein Flächenaustausch derart vorgenommen werden, das die betroffenen Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer Bebauung erhalten, oder zumindest durch Bereitstellung der benötigten Flächen für den ruhenden Verkehr im Austausch oder über entsprechende Verträge in die (gewinnbringende) Nutzung einbezogen werden.

11. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Für den Planbereich sind die ergänzenden bzw. zu erneuernden Anschlüsse an die Netze und Ver- und Entsorgungsanlagen entsprechend den Bedingungen dieser Unternehmen, wie z.T. auch in den Stellungnahmen dargestellt und festgeschrieben, auszuführen und die soweit erforderlichen Detailplanungen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen abzustimmen.

Dies betrifft die Netze der e.dis Energie Nord AG für die Stromversorgung, HANSE-Gas für die Erdgasversorgung, der Boddenland GmbH für die Wasserversorgung, des Abwasserzweckverbandes Körkwitz für die Abwasserableitung, des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“, das Netz der TELEKOM für die Fernmeldetechnik.

Die Hausmüllentsorgung ist entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern zu regeln und bei der Planung zu berücksichtigen.

Der ausgewiesene Stellplatz für Wertstoffcontainer an der westlichen Grenze des Planbereichs ist zur Entsorgung über die Zufahrt zum Einkaufsmarkt zu erreichen. Unmittelbar am Containerstellplatz ist die Zufahrt unter Einbeziehung von 5 Stellplätzen zu einer Wendeanlage für bis zu 10,00 m lange Fahrzeuge (3-achsige Müllfahrzeuge) aufgeweitet.

Hinsichtlich der Ableitung des Regenwassers der neu zu bebauenden Grundstücke (Baufeld 6.2, 7 + 8.1), die entsprechend der örtlichen Gegebenheiten über den Graben 9 (Gewässer II. Ordnung) erfolgen sollte, ist auf Grund der beschränkten Aufnahme an Wassermenge durch den Graben 9 der Durchlaß und die Dimensionierung entsprechend neu zu berechnen und zu dimensionieren. Dies hat mit der Vorbereitung der Neubebauung der betroffenen Baufelder in Abstimmung mit den Versorgungsträgern (AWZV, Wasser- und Bodenverband) zu erfolgen. Entlang des Graben 9 an der Gemarkungs- und der Plangrenze ist ein Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 7,00 m ab OK der Böschung von jeglicher Bebauung und Befestigung freizuhalten, um den Anforderungen zur Unterhaltung und Pflege der Gewässer nachkommen zu können. Dies betrifft sowohl alle hochbaulichen Anlagen, als auch alle Befestigungen.

12. Verkehrserschließung

Im Planbereich ist keine Erweiterung des Straßennetzes vorgesehen. Die vorhandenen Straßen, Wege und Zufahrten sind ausreichend und diese sind nur im Zusammenhang mit notwendigen Erschließungsarbeiten für die z.T. neu ausgewiesenen Baufelder oberflächenseitig zu überarbeiten und soweit erforderlich qualitativ aufzuwerten.

Die L 21 ist im Planbereich komplett erneuert, die Zufahrten und Straßenmündungen sind damit vorhanden. Um den Anforderungen gerade in Verbindung mit dem ruhenden Verkehr gerecht zu werden - der ruhende Verkehr mit überörtlicher Bedeutung wird auf dem ausgewiesenen Parkplatz realisiert - ist der Zufahrtsbereich zum Parkplatz ausreichend breit (Busverkehr) und mit Linksabbiegespur für die Ausfahrt auszubilden.

Für den Bereich des Einkaufszentrums sind die Stellplätze gesondert (nutzungsgebunden) ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken bzw. auf dem Privatparkplatz im Quartierinnenhof zwischen Grenzweg und Straße Am Strom abgedeckt. Die Nutzung hier ist im Austausch bzw. vertraglich zwischen den beteiligten Eigentümern zu regeln.

Die vorhandene Zufahrt zu den Privatgrundstücken an der Westseite des Parkplatzes/ SPAR-Kaufhalle im Bereich des Sparkassengebäudes bleibt erhalten. Die Zufahrt über die Schotterstraße zum Hohen Ufer wird als direkte Straßenanbindung neben den Geh- und Radweg etwas nach Osten verlegt und ist von der Parkplatzzufahrt aus erreichbar und wird bis zur B-Plan-Grenze (ca. 15 m) neu erstellt, um dann in westlicher Richtung an der B-Plan-Grenze verlaufend wieder auf die alte Zufahrt weitergeführt zu werden.

13. Richtwerte

| | | | |
|-------------------|---|---|-----------|
| Flächen | - Gesamtfläche B-Plangebiet | : | 1,830 ha |
| Bauflächen : | | | |
| bebaubare Flächen | - Gesamtfläche ausgewiesene Baufelder | : | 0,219 ha |
| | - davon Fläche für Neubebauung | : | 0,173 ha |
| | - Fläche für Abriss vorhandener Bausubstanz | : | 0,136 ha |
| Verkehrsflächen | - Straßenverkehrsfläche, gesamt incl. Wege + Plätze, ruhender Verkehr usw. | : | 0,5229 ha |
| | - davon : - öffentl. Straßen, voll versiegelt | : | 0,1103 ha |
| | - Wege, unbefestigt + Radwege | : | 0,0471 ha |
| | - Gesamtfläche für ruhenden Verkehr, incl. Zufahrten, öffentliche Fläche | : | 0,2832 ha |
| | - davon öffentliche Parkplätze gesamt (Anteil Parkplätze - 105 Stck - PKW ; 3 Stck - Bus) | : | 0,1638 ha |
| | - Fläche private Stellplätze oder nutzungsbezogene Stellplätze gesamt (63 Stck. PKW-Stellpl.) | : | 0,0787 ha |

14. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung

Nach Prüfung der Grundlagen (Art und Größe) der Planung bezüglich des am 3. August 2001 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz, gemäß der Anlage 1 („UVP - pflichtige Vorhaben“), besteht für den Bebauungsplan Nr. 7 - „Am Strom“ **keine Pflicht** zur Umweltverträglichkeitsprüfung und ist **keine** allgemeine oder standortbezogene Einzelprüfung erforderlich und besteht auch **keine** UVP-Pflicht nach Maßgabe des Landesrechts.

15. Kostenschätzung

| | |
|---|--------------|
| Für den Straßenbau, Geh-und Radwege | : 46.000,- € |
| Für Parkplatzbau - mit 105 PKW - Parkplätzen + 3 Bus-Parkplätze (ca.1575 m ²) | : 76.500,- € |
| Für die Wasserversorgung - Ergänzung incl.Nebenleistungen | : 5.100,- € |
| Für die Regen- u. Schmutzwasserentsorgung - für Abweige,Anschlüsse u. Ergänzungen | : 7.600,- € |
| Für die Versorgung mit Erdgas - für Abzweige u. Ergänzungen | : 2.550,- € |
| Für die Elektroenergieversorgung - für Verteiler und Abzweige | : 1.550,- € |
| Für die Straßenbeleuchtung - für Ergänzung und Komplettierung | : 1.550,- € |
| Für die Versorgung/Anschluß TELEKOM und Kabelfernsehen - für zusätzliche Anschlüsse u. Ergänzungen | : 2.500,- € |
| Für Bäume 1.Ordnung auf öffentlichen Flächen- 33 Stck StU 16-18 | : 5.100,- € |
| Für Feldgehölze im öffentlichen Bereich -ca. 400 m ² | : 1.250,- € |
| Für Sträucher,im öffentlichem Bereich 100-150, 2xv. - 246 Stck | : 650,- € |
| Für Ersatzmaßnahmen Bäume 1.Ordnung - StU 16-18 - 110 Stck | : 16.800,- € |
| Für Nebenkosten(Arch.u. Ingenieur- Honorare, Planungen, Vermessungen, Zinsen u.a. | : 20.500,- € |

Gesamtkosten ca. 187.650,- €

Ahrenshoop , den 10.10.2002



H. Götze , Bürgermeister

