

# B E B A U U N G S P L A N

NR. 8

"AN DER BAUERNREIHE"  
DER GEMEINDE AHRENSHOOP

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

Auftraggeber: Jürgen Krull, 18347 Ahrenshoop-Niehagen  
Stefan Radszuweit, 18347 Ahrenshoop-Niehagen  
Thomas Radszuweit, 18347 Ahrenshoop-Niehagen  
BauBeCon Gesellschaft für Bauen, Betreuung  
und Consulting mbH, 30519 Hannover  
- Zusammengeschlossen in die Baugesellschaft  
"An der Bauernreihe" GbR  
vertreten durch Herrn Stefan Radszuweit

Auftragnehmer: Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl.-Ing. F.-W. Fischer  
Zur Heide 2  
18374 Ostseebad Zingst

Zingst, im August 1995

Einarbeitung Abwägungsergebnis  
und Wandlungsbeschluß zum Bebauungsplan vom 12.12.1996  
Stand: Januar 1997  
Einarbeitung Abwägungsergebnis  
Stand: März 1997

**Inhaltsverzeichnis**  
**zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Ahrenshoop**

1. Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Einordnung des Bebauungsplanes in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
6. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 6.1. Art der baulichen Nutzung
  - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
7. Festsetzungen zur Gestaltung
8. Verkehrserschließung
9. Ver- und Entsorgung
  - 9.1. Wasserversorgung
  - 9.2. Abwasserentsorgung
  - 9.3. Versorgung mit Elektroenergie
  - 9.4. Telekommunikation
  - 9.5. Brandschutzeinrichtung
  - 9.6. Abfallbeseitigung
  - 9.7. Gasversorgung
10. Altlasten
11. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 11.1 Naturräumliche Einordnung
  - 11.2 Vegetationsbestand
  - 11.3 Grünordnerische Maßnahmen
12. Kosten und Finanzierung
13. Erklärung des Vorhabenträgers
14. Beschluß über die Begründung
15. Aktenvermerk

## 1. Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, Wohn- und Beherbergungsgebiet, erfolgt auf der Grundlage

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGB 1. I S. 466).
- b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB 1. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990.
- c) der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3).
- d) Verordnung über die Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGB 1. I 1991 S. 58).

## 2. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Niehagen der Gemeinde Ahrenshoop und wird begrenzt durch:

- die Bauernreihe und die Grundstücke der Fam. S. Radszuweit (Landhaus "Susewind"), der Fam. Th. Radszuweit und der Fam. Krull in östlicher Richtung,
- das Grundstück Weiß in nördlicher Richtung,
- die Grundstücke der Gemeinde (z.T. Wohnbebauung), gelegen an der Landstraße L 21 in westlicher Richtung und
- die Verlängerung der Grenzlinie zwischen den Flurstücken 312 und 314/4 der Flur 1 der Gemarkung Alt Niehagen, Eigentümer dieser Wiese ist die Erbgemeinschaft Radszuweit, in südlicher Richtung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 1,3 ha und umfaßt in der Gemarkung Alt-Niehagen der Flur 1 folgende Flurstücke:

- Teilstück des Flurstückes 307/2
- Flurstück 326/1 und
- Flurstück 326/2
- Teilstück des Flurstückes 306/2, 330/2 und 326/3.

### 3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Flurstücke 307/2, 326/1, 326/2, 326/3, 306/2 und 330/2 der Flur 1, Gemarkung Alt- und Niehagen sind gemäß des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrenshoop als "W" Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Da jedoch im Geltungsbereich überwiegend Anlagen zum Zwecke der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen dienen, wird der Geltungsbereich als "Sondergebiet", das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Es werden auf den genannten Flurstücken 6 Gebäude, die dem ständigen Wohnen und dem ferienmäßigen Wohnen sowie ein Pensionsgebäude und ein Nebengebäude errichtet. Als Nutzung sind Wohnungen und Ferienwohnungen vorgesehen (siehe B-Plan).

Die Grundstücke sind teilweise bebaut und wurden in der Vergangenheit zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Derzeit sind diese Flächen ungenutzt.

Kennzeichnend für diese Grundstücke sind die vorhandenen Großbäume, die im südlichen und östlichen Grenzbereich des B-Planes angeordnet sind sowie das stetig fallende bzw. steigende Relief. Der Erhalt dieses für die Umgebung prägende Großgehölz ist Planungsziel des Bebauungsplanes.

Mit der Bebauung wird die umgebende Bebauung ergänzt und nach städteplanerischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkten eingeordnet.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Naturschutzes und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 5 BauGB zu erreichen.

Durch diese Ergänzungsbebauung erhält dieser Bereich, insbesondere wegen seiner naturnahen Umgebung, eine enorme touristische Aufwertung. Verstärkt wird diese Aufwertung durch das Aufgreifen von ortstypischen Strukturelementen an der Gebäudefassade und durch die geplante Rohrdacheindeckung (weiche Bedachung).

Für dieses Planungsgebiet liegt kein Bebauungsplan vor, jedoch ist aus Sicht der Gemeinde ein Planungserfordernis gegeben und es soll mit dem Instrument des Bebauungsplanes das erforderliche Baurecht geschaffen werden. Ursprünglich war beabsichtigt, das erforderliche Baurecht mit dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu schaffen. Im Verfahren erschien dieses Verfahren als nicht praktikabel und die Gemeinde Ahrenshoop beschloß am 12.12.1996 die Wandlung von einem Vorhaben- und Erschließungsplan in einen Bebauungsplan.

Eine Entscheidung nach § 34 BauGB für das Vorhaben wurde nicht getroffen.

#### **4. Einordnung des Bebauungsplanes in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Auf der Grundlage des "Ersten Landesraumordnungsprogrammes" des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 Teil II Abschnitt 4 Punkt 4.1 Abs. 2 ist der Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete, besonders in Randlagen von Gemeinden, zu geben. Hierbei ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft hinzuwirken. Dementsprechend wurde im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrenshoop dieser Bereich als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan ist die Einordnung einer sich einfügenden Wohnbebauung mit einem gewerblichen Anteil, die das Wohnen nicht wesentlich stört, vorgesehen. Der Bebauungsplan ist auf eine vorhabenbezogene Planung entwickelt worden.

Die geplante Investition hat, neben der Sicherung von Arbeitsplätzen, gleichzeitig den Effekt einer sich gut einfügenden Ergänzungsbebauung und der Verbesserung der Siedlungsstruktur.

Dieses Vorhaben wirkt sich positiv auf die Funktion eines sich entwickelnden touristischen Ortes aus.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im landschaftspflegerischen Begleitplan Rechnung getragen. Mit dem Vorhaben wird eine landschaftsgebundene Erholung erreicht und ist für den umgebenden Bereich auch vertretbar.

#### **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Ahrenshoop eine weitere Ergänzung der Bebauung in der Ortslage Niehagen. Neben einer weiteren Abrundung der Bebauung wird gleichzeitig das Gesamtbild in diesem Bereich verbessert. Hiermit wird eine positive Ausstrahlung auf die touristische Infrastruktur erreicht.

Die geplanten Gebäude nehmen die Strukturen der umliegenden Häuser auf und fügen sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein.

Die betroffenen Grundstücke werden wesentlich aufgewertet. Hierbei steht die Erneuerung und Fortentwicklung dieses Bereiches im Vordergrund. Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemeinsam mit der

baulichen Gestaltung erfolgt eine Rekultivierung der Freiflächen entsprechend der Nutzungsanforderung.

Dem Entstehen von wilden Müllkippen wird mit dem Vorhaben entgegengewirkt.

Neben der Sicherung von Arbeitsplätzen im Handwerker- und Dienstleistungsbereich trägt das Vorhaben auch zur Erreichung des Status eines Seebades bei.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO festgesetzt.

Im angrenzenden Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrenshoop eine Nutzung von verschiedenen Nutzungsarten ausgewiesen.

Durch den Vorhabenträger sind die Errichtung von 6 Gebäuden mit Ferienwohnungen, eines Pensionsgebäudes und eines Nebengebäudes vorgesehen. Es ist beabsichtigt, einen Anteil der Wohnungen zum Verkauf anzubieten.

Zur weiteren Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes werden landschaftstypische Bauformen für die Region Fischland/Darß gewählt.

Auf dem Grundstück sind 60 Stellplätze für PKW eingeordnet. Zusätzliche Stellplätze wurden auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) vom 12. August 1994 mit einem Anteil von 14 Stellplätzen ausgewiesen.

Einem besonderen Stellenwert wird der harmonischen Einordnung von Gebäuden und Großgehölz beigemessen. Hierbei ist dem langsam wachsenden Großgehölz ein besonderer Schutzstatus einzuräumen.

Ein wesentlicher Teil der Grundstücke wird begrünt, und Pflanzungen werden vorgenommen. Die Freiflächen erhalten einen parkartigen Charakter.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Vorhaben orientiert sich an die Planungsabsicht der Gemeinde, hier eine Ergänzungsbebauung zur vorhandenen zu realisieren.

Das äußere Erscheinungsbild soll sich in seinen Ausmaßen und Gebäudehöhen gut einfügen und eine Aufwertung erfahren. Dies sind wesentliche Elemente, die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl in den Baufeldern für den Geltungsbereich festzusetzen.

Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude wird mit II Vollgeschossen begrenzt. Das zweite Vollgeschos ist im Dachgeschos unterzubringen. Die Firsthöhe für die Gebäude wurde mit 12,50 m über die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt. Die Abstandsflächen der Bebauung regeln sich nach § 6 Bauordnung des Landes M-V vom 26. April 1994.

### **7. Festsetzungen zur Gestaltung**

Die Fassaden der baulichen Anlagen sind als weiße Putzflächen vorzusehen.

Diese können durch ortstypische Gestaltungsmerkmale bis zu 20 % der Fassadenfläche anders gestaltet werden.

Als Dachform wurde Krüppelwalmdach festgelegt und als Dacheindeckung Weichdach gewählt. Die in der zeichnerischen Darstellung gewählten Ansichten und Kubaturen für alle Gebäude dürfen nicht verändert werden.

Befestigte Stellplätze und Freiflächen sind durch geeignete Baustoffe so herzustellen, daß möglichst ein hoher Anteil an Oberflächenwasser versickern kann.

Als eine Möglichkeit der Flächenbefestigung mit einem hohen Versickerungspotential von Oberflächenwasser sind Ritter Rasenschutzwaben anzusehen.

Einfriedungen der Grundstücke sollten straßenseitig 1,00 m nicht überschreiten, sonst gilt bis 1,50 Meter Höhe.

Angestrebt werden sollte eine teilweise Kombination der Einfriedung mit lebender Hecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen und attraktiven Holzzäunen.

### **8. Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich liegt direkt an einer Gemeindestraße "Bauernreihe", Flurstück 330/2, und einer Gemeindestraße, Flurstück 306/2. Durch die öffentliche Verkehrsfläche wird der Geltungsbereich an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeindestraße "Bauernreihe", Flurstück 330/2, wird als Anliegerstraße AW 1 nach EAE 85 ausgebaut nach den Entwurfs-elementen in Wohngebieten in Orts- und Stadtrandlage. Die vorhandenen Stellplätze sind auf den Grundstücken ausgewiesen. Der Gemeindestraße, Flurstück 306/2, ist nach Grundsätzen des Anwohnerweges AW 1 nach EAE 85 nach den Entwurfselementen in

Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlagen zu betrachten.

Der Einmündungsbereich der Gemeindestraße "Bauernreihe", Flurstück 330/2, in die Landesstraße L 21 wird nach Maßgabe und Zustimmung der zuständigen Behörde durch den Vorhabenträger und auf seine Kosten ausgebaut.

Wegen der Anordnung der Gebäude 7 und 8 wurde die Linienführung der Gemeindestraße, Flurstück 306/2, im Geltungsbereich des B-Planes im Einvernehmen mit der Gemeinde verändert. Nach Abstimmung der Betroffenen werden die Flächen im Verhältnis 1:1 ausgetauscht. Durch den Vorhabenträger ist vor Beginn der Gebäude 7 und 8 der Flächenaustausch katastermäßig nachzuweisen. Die Kosten für den Flächentausch werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Erreicht werden die einzelnen Gebäude über eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich und verkehrsberuhigter Bereich auf dem Grundstück. Zur Erreichung der Gebäudeeingänge werden auf dem Grundstück private Gehwege angeordnet. Die befestigten Gehwegflächen sind mit einem wasserdurchlässigem Ökopflaster zu befestigen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden auf dem Grundstück ausgewiesen. Auf eine 100 %ige Versiegelung wird verzichtet. Für die Stellplätze auf dem Grundstück sind Einfahrtsbereiche festgelegt (Teil A).

Die privaten Verkehrsflächen werden auf der Grundlage der Entwurfselemente in Wohngebieten, in Orts- und Stadtrandlagen, nach EAE-85 realisiert.

Die Grundstückszufahrt von der Gemeindestraße auf das Grundstück wird gepflastert und notwendige Sichtflächen sind nach EAE-85 von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Ausbau der Gemeindestraße ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag rechtsverbindlich zu regeln.

Die Standorte für die Abfallentsorgung werden im Teil A des Bebauungsplanes dargestellt.

Die privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich des B-Planes werden so ausgebildet, daß im Ereignisfall für entsprechende Rettungsfahrzeuge die ungehinderte Zufahrt gesichert ist. Für den ruhenden Verkehr sind auf den Flurstücken 307/2, 326/1 und 326/2 Stellplätze nachgewiesen. Hier werden Parkmöglichkeiten für Pensionsbesucher, Parkplätze für die Nutzer der Wohnungen und öffentliche Parkplätze geschaffen. In den 60 ausgewiesenen Stellplätzen sind 14 öffentliche Parkplätze enthalten.

Auf der Grundlage der VV zur Landesbauordnung Nr. 48 werden für das Baufeld B acht öffentliche Parkflächen im vorderen Bereich zur Bauernreihe und im Baufeld C sechs zu je drei öffentlichen Parkflächen auf den Stellplatzanlagen ausgewiesen.

Eine Festsetzung zur Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte nach DIN 18 005 ist aufgrund des Einwirkens mehrerer Lärmquellen (einschließlich der von außerhalb des Plangebietes) unzulässig und damit unwirksam.

Um einer Störempfindlichkeit und dem Schutzbedürfnis dieser Wohnbebauung und der angrenzenden Wohnbebauung zu entsprechen, wurde im Teil B (Text) darauf verwiesen, daß nur Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht stören.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1. Wasserversorgung**

Die Ortslage Ahrenshoop/Niehagen ist an die zentrale Trinkwasserversorgung der Wasser- und Abwasser-GmbH "Boddenland" angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Gemeindeweg. Im Straßbereich der Gemeindestraße verläuft die geplante Wasserversorgungsleitung mit einer Nennweite NW 200. Die Versorgung mit Trinkwasser wird mit dieser Leitung gesichert. Die Planung zur Erschließung der Trinkwasserversorgung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen und dem Versorgungsträger zur Bestätigung vorzulegen.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes berührt eine in diesem Gebiet ausgewiesene Trinkwasserschutzzone III A.

Im Rahmen der Realisierung des B-Planes sind in der Bauphase und bei einer späteren Nutzung die Auflagen, gemäß DVGW-Arbeitsblatt Nr. W-101, zur Sicherung dieser Trinkwasserressourcen zu gewährleisten.

Das Eindringen von Schadstoffen ist zu verhindern und der Grad der Versiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken.

### **9.2. Abwasserentsorgung**

In der Gemeinde Ahrenshoop-Niehagen ist eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden. Die Kanalabschnitte zwischen Geltungsbereich B-Plan und Einleitschacht ins öffentliche Netz werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Ausführungsplanung zur Erschließung der Abwasserentsorgung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen und dem Versorgungsträger zur Bestätigung vorzulegen.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert auf dem Grundstück bzw. wird teilweise in Regenwassertanks aufgefangen, um es für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

### **9.3. Versorgung mit Elektroenergie**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch den Versorgungsträger HEVAG, Betriebsteil Stralsund. Der Anschluß der Gebäude erfolgt über Erdverkabelung. Das im Grenzbereich des B-Planes befindliche Elt-Kabel der HEVAG ist weder zu überbauen noch mit einer geschlossenen Oberfläche zu überdecken.

### **9.4. Telekommunikation**

Der Anschluß der Gebäude an das Telefonnetz erfolgt über Erdkabel an die Verkabelung der Gemeindestraße " Bauernreihe " und über das Flurstück 306/2.

### **9.5. Brandschutzeinrichtungen**

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt im Bedarfsfall über die Überflurhydranten, die an die Trinkwasserleitung angeschlossen sind. Im Bedarfsfall ist eine Entnahme aus dem naheliegenden "Saaler Bodden" möglich.

### **9.6. Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Nehlsen-EntsorgungsgmbH gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Nordvorpommern in ihrer gültigen Fassung.

Die wiederverwertbaren Stoffe wie Glas, Papier, Pappe werden in Containern gesammelt; andere Wertstoffe werden über das System "Grüner Punkt" erfaßt. Flächen für die Abfallbeseitigung sind im B-Plan ausgewiesen.

### **9.7. Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann von der HGW Hanse-Gas GmbH, Betrieb Rostock-Land, sichergestellt werden. Bei dem unterirdischen öffentlichen Bauraum sind die Forderungen der DIN 1998 zu berücksichtigen.

## **10. Altlasten**

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

## **11. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **11.1 Naturräumliche Einordnung**

Das beplante Gebiet liegt in der Gemeinde Ahrenshoop und im Landschaftsschutzgebiet "Boddenlandschaft". Dieser Raum ist als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung eingestuft und ausgewiesen.

Durch die Lage des Geltungsbereiches des B-Planes, zwischen einer vorhandenen Bebauung, wird die hervorgehobene Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege nicht wesentlich beeinträchtigt.

Ausgehend von der Lage des Vorhabens befindet sich der Geltungsbereich innerhalb einer Kernzone von Siedlungs- und Verkehrsflächen mit einer sich entwickelnden touristischen Infrastruktur, die den Naturschutz und die Landschaftspflege nur unwesentlich beeinträchtigt. Nach dem ersten Raumordnungsprogramm des Landes M-V, Punkt 3.3. und dem ersten Gesetz zum Naturschutz im Land M-V ist die beabsichtigte Nutzung für eine landschaftsgebundene Erholung vertretbar.

Die Flächen der Flurstücke 307/2, 326/1, 326/2 und 330/2 sowie 306/2 befinden sich in der Ortslage der Gemeinde Ahrenshoop/Niehagen und weisen ein fallendes bzw. steigendes Relief auf.

Die nähere Umgebung ist von weiterer Bebauung gekennzeichnet.

### **11.2 Vegetationsbestand**

Über die gesamten Flächen des Geltungsbereiches ist ein hoher Anteil von erhaltenswertem Großgrün vorhanden.

Die Planung hat die Erhaltung des langsam wachsenden Großgehölzes und der vorhandenen Hecken zu sichern.

Wegen der Nutzung in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Fläche unterlagen die Flächen einer ständigen Überdüngung und werden seit ca. 5 Jahren als Mähwiesen genutzt. Eine Sukzessionsflora hat sich auf den Flächen unterschiedlich entwickelt. Es handelt sich hierbei um eine Stauden- bzw. Gräsergesellschaft trockener, nährstoffarmer Standorte.

Im gesamten Geltungsbereich sind das Großgehölz, Hecken und Unterholz zu erhalten. Für einzelne Bäume sind bei Notwendigkeit Gutachten anzufertigen.

### **11.3 Grünordnerische Maßnahmen**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegt. Danach sind die freiwachsenden Gehölze und die Begrünungen im Bereich der Grundstücksgrenzen zu erhalten und, wenn nötig, während der Bauarbeiten zu schützen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes mit seinen Baumaßnahmen und Flächenversiegelungen kommt es zu einem Eingriff in den Naturhaushalt.

Die zu errichtenden Gebäude werden auf unbebauten Standorten errichtet, so daß kein Großgehölz in Mitleidenschaft gezogen wird.

Neben der Aufwertung der nicht bebauten Flächen durch Pflanzung einheimischer Gehölze wird im Innenbereich des Geltungsbereiches ein abgerundeter landschaftstypischer Charakter erreicht.

Durch Neuanpflanzungen und Bestandspflege der vorhandenen Vegetationen kommt es zu einer Umwandlung des äußeren Erscheinungsbildes der jetzt vernachlässigten Fläche. Besonders im Eingangsbereich zum Grundstück wird der Baumbestand mit Bäumen und Sträuchern entwickelt.

Mit der Bebauung entsteht ein geschlossenes Ensemble mit Blickrichtung zum Ortskern, welches das Ortsbild positiv beeinflusst. Durch den Erhalt des Baumbestandes im rückwärtigen Bereich des Vorhabens bekommt die Anlage ein parkartiges Landschaftsbild.

## 12. Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Satzung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschlägigen Kosten:

1. Erschließungsplanung und Planung von Gebäuden	930.000,00 DM
2. Schmutzwasserentsorgungsanlagen	257.000,00 DM
3. Wasserversorgungsanlagen	90.000,00 DM
4. Elektroversorgungsanlagen	50.000,00 DM
5. Gasversorgungsanlagen	40.000,00 DM
6. Errichtung der Straßenbeleuchtung	85.000,00 DM
7. Begrünungsmaßnahmen	175.000,00 DM
8. Herstellung der Straßen, Wege und Plätze	184.000,00 DM
9. Errichtung der baulichen Anlagen	8.400.000,00 DM

Gesamtbetrag der Investition (netto)	10.211.000,00 DM
	=====

## 13. Erklärung des Vorhabenträgers

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist bis Ende 2002 vorgesehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisieren und die Kosten für die Planung, Erschließung und Realisierung des Vorhabens im vollen Umfang zu tragen.

## 14. Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde auf der Gemeindevertretersitzung am .....22.4.97. gebilligt.

Ahrenshoop, den .22.4.97....

*Jens Peters*  
Bürgermeister



15. Aktenvermerk:  
Aufgestellt durch:  
Ingenieurbüro für Bauwesen,  
Dipl.-Ing. F.-W. Fischer,  
Zur Heide 2,  
18374 Zingst

Ahrenshoop, Januar 1995

.....  
Vorhabenträger