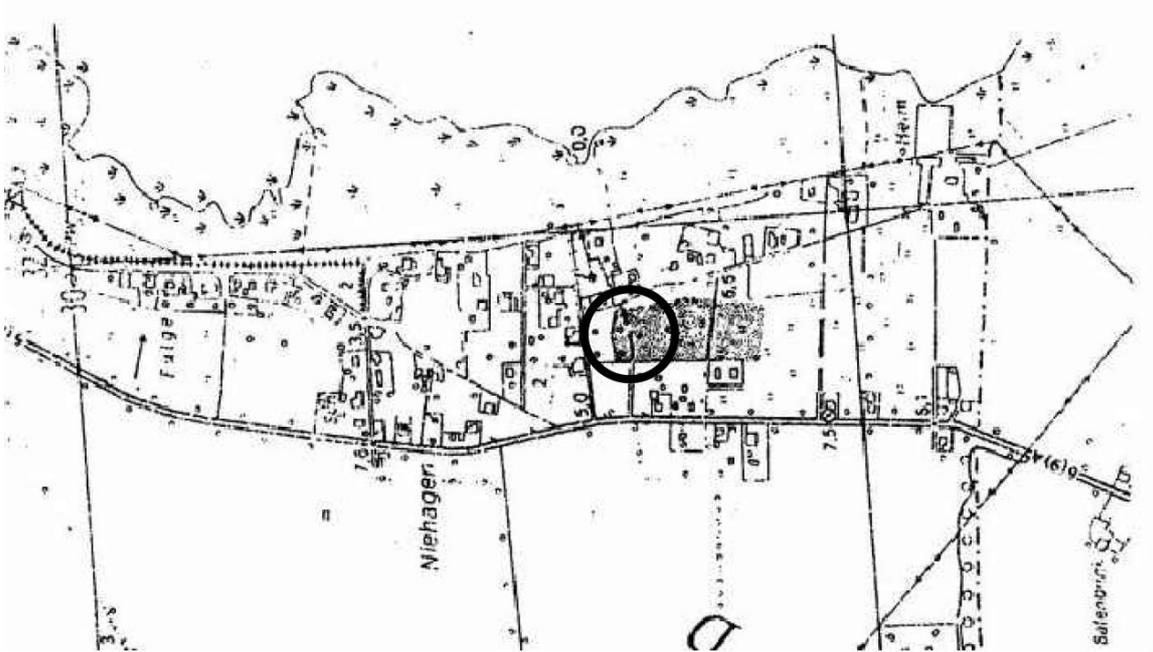


# Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop



## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Bauernreihe“**

der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop  
nach § 13a BauGB

Stand Juni 2013

## **Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der 3. Änderung verfolgt die Gemeinde das Ziel Mietwohnungen für die Bevölkerung anzubieten. In diesem Zusammenhang wurden die bisherigen Festsetzungen überprüft. Im Ergebnis werden die überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Bereich zur besseren Optimierung zusammengefasst. Die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bleiben unverändert.

Mit Datum vom 20.09.2012 hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung nach § 13a BauGB gefasst.

## **Anwendung § 13a BauGB und die daraus resultierenden Anforderungen**

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren, als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan wird zu dem Zweck aufgestellt, das im ursprünglichen Bebauungsplan geplante Sondergebiet Ferienhausgebiet im nördlichen Bereich zu ändern, wodurch von den ursprünglichen zwei überbaubaren Grundstücksflächen nach Optimierung nur noch eine größere Baufläche zur Verfügung steht. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO soll zudem die nachbarliche Wohnbebauung im angrenzenden östlichen Bereich fortgesetzt werden. Um das Gebäude harmonisch in die nähere Bebauung einzufügen, soll die max. Firsthöhe auf 11,50 m festgesetzt werden.

Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes entsprechend. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die vorliegende Planaufstellung nicht begründet. Die entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestehende Größenbeschränkung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird zudem eingehalten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Bei der Aufstellung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen. Darauf ist im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Weiterhin entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Wege der Berichtigung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

## **Räumliche Lage**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes „An der Bauernreihe“. Er umfasst die Flurstücke 566, 568, 569, 570, 571 sowie teilweise 565, 567, 573. Der Änderungsbereich grenzt östlich an die vorhandene Wohnbebauung an. Zum Änderungsbereich führt eine Gemeindestraße.

## **Kartengrundlage**

Als Plangrundlage dient ein katasteramtlicher Auszug.

## **Topographie**

Der Geltungsbereich verläuft weitestgehend eben. Der Bezugspunkt wird auf die angrenzende vorhandene Oberkante der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## **Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung ist bisher nicht gebaut worden. Im Änderungsbereich befindet sich die Zufahrt zum angrenzenden östlich vorhandenen Wohnhaus. Die Fläche dient als Hofraum für das angrenzende Wohnhaus.

## **Verkehrerschließung**

Die Anbindung an den örtlichen Straßenverkehr erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße, die in ca. 800 m zur Landesstraße 21 einmündet.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraße. Mit den Versorgungsmunternahmen sind vor Baubeginn entsprechende Absprachen vorzunehmen. Die Abwasserentsorgung wird vom Abwasserzweckverband Körkwitz vorgenommen. Die Abfallentsorgung regelt sich nach der Richtlinie des Landkreises Vorpommern-Rügen nach der derzeitigen Satzung. Am Ende der Gemeindestraße wird eine entsprechende Wendeeinrichtung für 2-achsige Lastkraftwagen vorgesehen.

Das Löschwasser wird aus dem Trinkwasserleitungsnetz entnommen. Die vorhandene Menge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden steht zur Verfügung.

## **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist nach § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder

Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalschutz in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden soweit es geeignet und bezogen auf den Änderungsbereich beibehalten. Durch die Zusammenlegung der zwei Baufelder zu einem ergibt sich in der Mitte des Änderungsbereiches eine Überlagerung der dortigen einzelnen Baumpflanzungen. Diese werden auf dem gleichen Grundstück an einem anderen Standort verlagert.

## **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Habitatfunktion sowie der Freiraumstruktur im Geltungsbereich.

Die im Geltungsbereich bestehenden siedlungstypischen Rasenflächen und Gebüsch geben keine Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Aufgrund der dauerhaften intensiven Mähbewirtschaftung und Hofraumnutzung sind vorrangig ubiquitäre Vogelarten zu erwarten, für die im Umfeld hinreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Insgesamt sind durch die anstehende Planung keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

## **Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungsplan beibehalten.

## **Planungsrechtliche Grundlage**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Ostseebad Ahrenshoop, den .....**

**Bürgermeister .....**