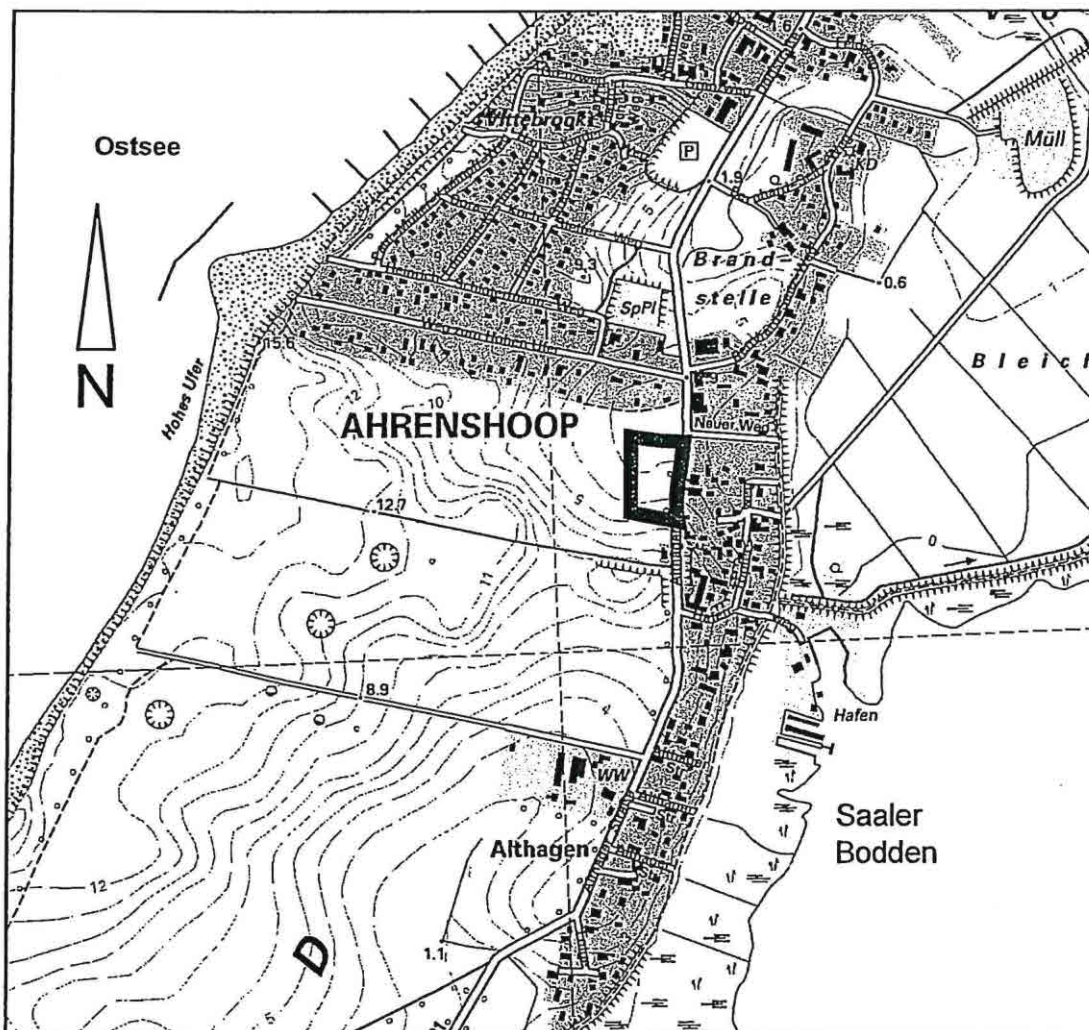


Begründung

=====

zum Bebauungsplan Nr.29
gemäß § 13a BauGB
"Parkplatz am Kunstmuseum"
Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop



Übersichtsplan - M: 1:20000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-MV)

Planungsverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Anwendung des § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Plangebiet	4
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
6.	Ziele und Inhalt der Planung	4
7.	Auswirkungen der Planung	5
8.	Erschließung	5
9.	Ver- und Entsorgung	6
10	Bodendenkmale und Bodenfunde	6
11.	Altlasten	6
12.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	6
13.	Immissionsschutz	7
14.	Kataster- und Vermessungswesen	8

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Für das Gebiet, das im Ortsteil Althagen südlich des Kunstmuseums an die Althäger Straße grenzt, wird durch die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop ein Bebauungsplan, im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB, aufgestellt.

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 29 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diene ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12. November 2015 in digitaler Form des:

Landkreises Vorpommern- Rügen
Fachdienst Kataster und Vermessung
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

1.3 Anwendung des § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop möchte die Möglichkeit des Baugesetzbuches nutzen und das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 29 nach den Regelungen des § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung durchführen.

Die Gemeinde sieht dieses darin begründet, dass der Ortsteil Althagen über keinen öffentlichen Parkplatz verfügt. Dieser Tatbestand steht in krassem Widerspruch zu den stetig wachsenden touristischen Angeboten. Ausreichender Parkraum sowie gute Erreichbarkeit sind grundlegende Voraussetzungen einer Ortsinnenentwicklung. Die Gemeinde möchte mit der Bereitstellung öffentlicher Parkflächen die touristische Infrastruktur attraktiver gestalten und den Gästen des Kunstmuseums, des Hafens und ihren Badegästen mit diesem Standort gute Erreichbarkeit bieten. Gerade auch bei den traditionellen Großveranstaltungen wie Hafenfest, Tonnenabschlagen und die Musik- und Kulturfeste wird der Fehlbedarf deutlich, das teilweise ungewollte „wilde“ Parken kann künftig unterbunden werden. Somit liegt die Schaffung von Parkplätzen im öffentlichen Interesse. Sie ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten und die Anwendung des § 13a BauGB damit zu begründen.

Desweiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 betragen zusammen weniger als 20.000,00 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

Von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes ist abzusehen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht seit 1998 für die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf einer Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkfläche und einer Fläche für die Landwirtschaft. Im Zuge der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die Flächennutzungen angepasst. Das Plangebiet ist als Verkehrsfläche für den ruhenden

Verkehr dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Verfahren.

3. Plangebiet

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
Gemarkung Alt- und Niehagen, Flur 1
Flurstück: 488/7 tlw.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Althagen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt

- im Norden durch die vorhandene Bebauung Kunstmuseum,
- im Osten durch die Landesstraße L 21
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Althagen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Die Plangebietsflächen werden überwiegend als Acker genutzt. Der nördliche Bereich hat sich bereits als öffentliche Parkfläche entwickelt, die von der Straßenzufahrt des Kunstmuseums erschlossen wird.

Östlich an das Plangebiet grenzte die Althäger Straße. In deren südlichem Abschnitt befindet sich eine Straßenzufahrt, die ausschließlich für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge bestimmt und zu erhalten ist.

An seiner Südseite wird das Plangebiet durch eine flache Geländeböschung mit Verbuschungsfläche und Einzelbaum eingefasst.

Geomorphologisch ist der Standortbereich durch leichtes Gefälle geprägt. Das Gelände fällt von Südost bis Nordwest.

Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen.

6. Ziele und Inhalt der Planung

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop folgend, sollen über den Bebauungsplan Nr. 29 die Voraussetzungen zum Ausbau von öffentlichen Parkflächen geschaffen werden.

Die Gemeinde hat sich seit Jahren mit der Parkplatzproblematik auseinandergesetzt und möchte nunmehr die südlich an das Kunstmuseum angrenzende Flächen als öffentlichen Parkplatz für den Ortsteil Althagen entwickeln.

Der Standort weist sehr günstige Verkehrsanbindungen auf und soll von seiner Nordseite über die vorhandene Straßenanbindung „Kunstmuseum“ die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop liegt, erschlossen werden. Die Parkfläche wurde wesentlich verkleinert. Nunmehr ist die Realisierung von insgesamt 60-70 PKW-Plätzen beabsichtigt.

Für Reisebusse sollen zwei Stellplätze geschaffen werden. Fahrradstellplätze befinden sich auf dem Grundstück des Kunstmuseums, sie werden nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Die Plangebietsfläche beträgt 4.013 m². Von dieser Fläche dürfen nicht mehr als 2653 m² versiegelt werden. Die unversiegelten Flächen sind zu begrünen. Innerhalb der Grundstücksfläche wird ein Baufeld in den Abmessungen von 7,0 x 9,0 m für ein Toilettengebäude festgesetzt.

Das Landschaftsbild soll durch gestalterische Maßnahmen in Verbindung mit Anlagen von Grün- und Gehölzflächen und entsprechender Geländeprofilierungen aufgewertet werden.

Entlang der Westseite des Plangebietes sind Heckenpflanzungen mit Überhältern als Schutz- und Abgrenzungsfunktion, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, vorzunehmen. Zur Straßenseite ist ein Grünstreifen mit kleinwüchsigen Gehölzen bis 1,50 m Höhe auszuweisen. Die Verbuschungsfläche mit Einzelbaum entlang der Südseite wird zum Erhalt festgesetzt.

Die Parkflächen werden im Zuge weitergehender Planungen so gestaltet, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung entstehen können.

7. Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen auf angrenzende Flächennutzungen sind infolge der Erweiterung von Straßenverkehrsflächen mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ nur geringfügig. Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Weitere Aussagen befinden sich unter Pkt. 13 dieser Begründung.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt an eine bereits vorhandene Ein- und Ausfahrt der Althäger Straße.

Naturschutzrechtliche Belange finden Berücksichtigung durch platzbegleitende und umgrenzende Neuanlagen von Grünflächen.

Das ermittelte Kompensationsflächenäquivalent von 3000 m² wird über Öko-Punkte ausgeglichen.

Das Gebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Boddenlandschaft“. Die Errichtung von Verkehrsanlagen ist gem. § 5 der Verordnung erlaubnispflichtig und bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Erlaubnis muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen zum Gehölzschutz sowie zu nationalen Schutzgebieten sind der Abwägung durch die Gemeinde nicht zugänglich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ahrenshoop. Die Verkehrsflächen sind gemäß den Erläuterungen unter Pkt. 9 dieser Begründung so zu gestalten, dass eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ausgeschlossen wird.

Im Bereich des Plangebietes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Aus Sicht des vorliegenden Brandschutzes ist Löschwasser gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008 des DVGW, für den Zeitraum von 2 Stunden innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) sind einzuhalten. Genehmigungen für Maßnahmen, die eine Gewässernutzung darstellen, sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen entsprechend einzuholen.

8. Erschließung

Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ wird über die vorhandene Gemeindestraße „Althäger Straße“ erschlossen. Die Anbindung erfolgt im Norden über die vorhandene Grundstückszufahrt

Kunstmuseum. Der Fachbereich Straßenverkehr des LK V-R hat der Verkehrsanbindung zugestimmt.

Die vorhandene Bedarfszufahrt auf die L 21 im südlichen Bereich des Plangebietes dient ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen. Sie wird durch eine Schrankenanlage vor unberechtigter Nutzung gesichert.

9. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist eine Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und den sonstigen Kommunikationseinrichtungen nicht notwendig. Lediglich erhält das Toilettengebäude Ver- und Entsorgungsanschlüsse, die nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft und ihres beauftragten Dritten auszuführen sind. Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der E-ON Hanse AG. Bei einer Bauausführung sind durch die bauausführenden Firmen aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Das Regenwasser der Parkplatzfläche wird durch die Längs- und Querneigung der Oberfläche in die Randbereiche geführt, die als Sickermulden auszubilden sind.

Eine Einleitung in den Graben A-hoop 6 ist nicht erforderlich.

Die Versickerung erfolgt in den oberflächennahen Grundwasserleiter, der in Richtung Bodden ausstreicht. Somit ist nicht von einer Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone auszugehen.

Für die Einleitung in das Grundwasser als Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG ist ein qualifizierter Antrag auf Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG beim Landkreis als zuständige untere Wasserbehörde zu stellen, aus welchen hervorgeht, dass die Belastung aus der Fläche und der Luft (Bewertung nach DWA-Merkblatt M 153) keine Beeinträchtigung für das Grundwasser bedeuten und dass die Mulden ausreichend dimensioniert sind.

10. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

11. Altlasten

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Landkreises Vorpommern- Rügen, das jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, sind keine Eintragungen für das Plangebiet vorhanden.

12. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß der Ausführungen unter Punkt 1.3 Anwendungen des § 13a BauGB-Bebauungspläne der Innenentwicklung dieser Begründung ist die Planung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Durch die geplanten Vorhaben entsteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Bundes- oder Landesrecht oder eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1, Abs. 6,

Nr. 7b BauGB. Von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden. Die Plangebietsfläche hat sich auf 4.013 m² verringert. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in der weiteren Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ sind besondere naturschutzrechtliche Anforderungen zu beachten. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Rügen ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden. Das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis beträgt 3000 m² Kompensationsflächenäquivalente bei einer max. Versiegelung von 2653 m² Verkehrsfläche. Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Rügen vom eingerichteten Ökokonto VR 007 zu tätigen.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wird aufgrund der Einfügung einer öffentlichen Parkfläche verändert. Entstehende Defizite durch diese Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild sollen ausgeglichen werden. An diesem Standort können folgende Maßnahmen zum Ausgleich beitragen, die Eingriffe in Natur und Landschaft wesentlich verringern und natürliche Elemente schützen und sichern.

- Erhalt und Schutz angrenzender Grünflächen und Einzelbäume,
- Einfügung der Parkplatzflächen unter Berücksichtigung der natürlichen Geländegegebenheiten sowie Ausbildung einer naturnahen Randbegrünung und Begrünung unversiegelter Flächen.
- Versickerung von Regenwasser auf den Randstreifen.

Auf den mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen sind Sträucher als Hecke in der Qualität 3-triebzig nach der Pflanzliste, in denen die Art der Bepflanzung geregelt ist, anzupflanzen. Die Hecke entlang der Westseite des Plangebietes ist 3-reihig auszubilden.

Die Pflanzdichte der Heckenbepflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche wird durch die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop durchgeführt.

13. Immissionsschutz

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ist ermittelt worden, dass der geplante Parkplatz keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft hervorrufen und nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel führen wird.

An den straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Wohnbebauung Althäger Straße kommt es durch den vorhandenen Straßenverkehr bereits zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Um eine weitere wesentliche Erhöhung der Beurteilungspegel auszuschließen, sind die Stellplatzflächen auf dem Parkplatz auf 60 - 70 PKW- Plätze begrenzt worden.

Der Konflikt im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum durch Unterschreitung des Mindestabstandes des zwischen Parkplatz und Wohnbebauung der Althäger Straße soll durch Einschränkung der Parkzeit geregelt und durch die Gemeinde kontrolliert werden.

Der östliche Parkstreifen liegt innerhalb der 30m -Schutzlinie. Hier ist das Parken in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr auszuschließen und durch ein beschränkendes Zusatzzeichen zu kennzeichnen.

Da eine Auslastung der Parkflächen im Wesentlichen nur in der Hauptsaison zu erwarten ist, sind organisatorische Maßnahmen angebracht und einer baulichen Lösung (Errichtung Lärmschutzwand) vorzuziehen. Mit der Errichtung einer Lärmschutzwand würden ortstypische Freiräume verloren gehen und einer Begrünung entgegenstehen.

Die planungsrechtliche Zulassung ist über das Genehmigungsverfahren zu erreichen.

14. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen.



Hans Götze
Bürgermeister

Ostseebad Ahrenshoop, 20. März 2014
geändert am: 18. Dez. 2015
geändert am: 11. Mai 2018