

**Bauleitplanung
des
Amtes Darß / Fischland**

Begründung

**zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
gemäß § 13a BauGB
der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop,
für das Gebiet
„Am Strom“**

**Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über Amt Darß / Fischland
Bauplanungsamt
18375 Born auf Darß · Chausseestraße 68a
Tel.: 03 82 34 / 5 03 - 51
Fax: 03 82 34 / 5 03 - 55**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18320 Altenwillershagen · Lindenstraße 27
Tel.: 0 38 21 / 7 09 43 58
Fax: 0 38 21 / 7 09 43 59**

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 03. Januar 2012

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der Ergänzung	3
1.4	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	4
2.1	Landesraumordnungsprogramm und regionales Raumordnungsprogramm	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.3	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	4
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	6
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
7.	Planungsziele	6
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	7
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	7
8.2	Infrastruktur und Einrichtungen	8
8.3	Verkehrerschließung	8
9.	Auswirkungen der Planung	8
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	9
10.1	Elektroenergieversorgung	9
10.2	Straßenbeleuchtung	9
10.3	Wasserversorgung	9
10.4	Heizung	9
10.5	Feuerlöscheinrichtung	10
10.6	Fernmeldeeinrichtung	10
10.7	Kommunikation	10
10.8	Regen- und Oberflächenentwässerung	10
10.9	Abwasserbeseitigung	10
10.10	Abfallbeseitigung	10
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	11
13.	Naturschutz	11
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	12
14.	Immissionsschutz	13
15.	Kataster- und Vermessungswesen	13
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14
17.	Kostenschätzung	14

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der II. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 28. April 2011 eingeleitet.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop hat beschlossen, das Verfahren zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 für das Gebiet „Am Strom“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diente ein digitaler Auszug aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) sowie ein analoger Auszug aus der ALK im Maßstab 1:1000 des:

Landkreis Vorpommern - Rügen
Kataster- und Vermessungsamt
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

vom: 28. Juni 2011

1.3 Erfordernis der Änderung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop hat in ihrer Sitzung am 28. April 2011 beschlossen, den mit Datum vom 18. März 2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Gebiet „Am Strom“, der im Norden durch anschließende Bebauung (Wohngebäude), im Westen durch anschließende Bebauung (Wohngebäude), im Süden durch Geh- und Radweg bzw. Straße (Gemarkung Alt- und Niehagen) bzw. unbebaute Fläche, Grünflächen (Gemarkung Ahrenshoop) sowie im Osten durch Grünflächen, Wiesen begrenzt wird, mit folgender Begründung zu ändern:

Die Planänderung umfasst im Wesentlichen die Änderung der Baugrenzen von einem Baufeld und die damit verbundene Anpassung der Grundflächenzahl. Das Gebiet ist mit einem Supermarkt und den erforderlichen Verkehrsflächen bebaut. Eine ausführliche Erläuterung ist unter dem Punkt 7 „Planungsziele“ zu finden.

Die ursprüngliche Planzeichnung mit deren Festsetzungen sowie der verwendeten analogen Kartengrundlage weicht dermaßen von der nunmehr verwendeten digitalen Liegenschaftskarte ab, dass die gesamte Planzeichnung der II. Änderung farbig angelegt wurde.

1.4 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop fasste in ihrer Sitzung am 21. Juli 2011 den Beschluss, das Verfahren zur II. Änderung des Bebauungsplanes

Nr.7 für das Gebiet „Am Strom“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Das Plangebiet liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Damit ist die teilweise Änderung des Ursprungsplanes nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren möglich. Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 unterstützt die Innenentwicklung.

Durch die Änderungen der vorliegenden Planung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop berührt. Beabsichtigt sind die Erhöhung der Grundflächenzahl (Maß der baulichen Nutzung) von 0,5 auf 0,6 sowie die Verschiebung der Baugrenze. Dabei wird die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung „Dorfstraße“ geringfügig erweitert.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz ist nicht begründet.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH und Vogelschutzgebieten vor.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm und regionales Raumordnungsprogramm

Durch das Planverfahren zur II. Änderung des Bebauungsplan Nr.7 werden aufgrund des geringfügigen räumlichen Umfangs (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Zentrum vom Ostseebad Ahrenshoop) und in Anbetracht der angestrebten Nutzung (MI) die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht tangiert. Daher sind im Rahmen der Planung nach gegenwärtigem Stand keine entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 für das Gebiet „Am Strom“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche aus.

2.3 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Gebiet „Am Strom“ ist seit dem 18. März 2003 rechtsverbindlich.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
Gemarkung Alt- und Niehagen

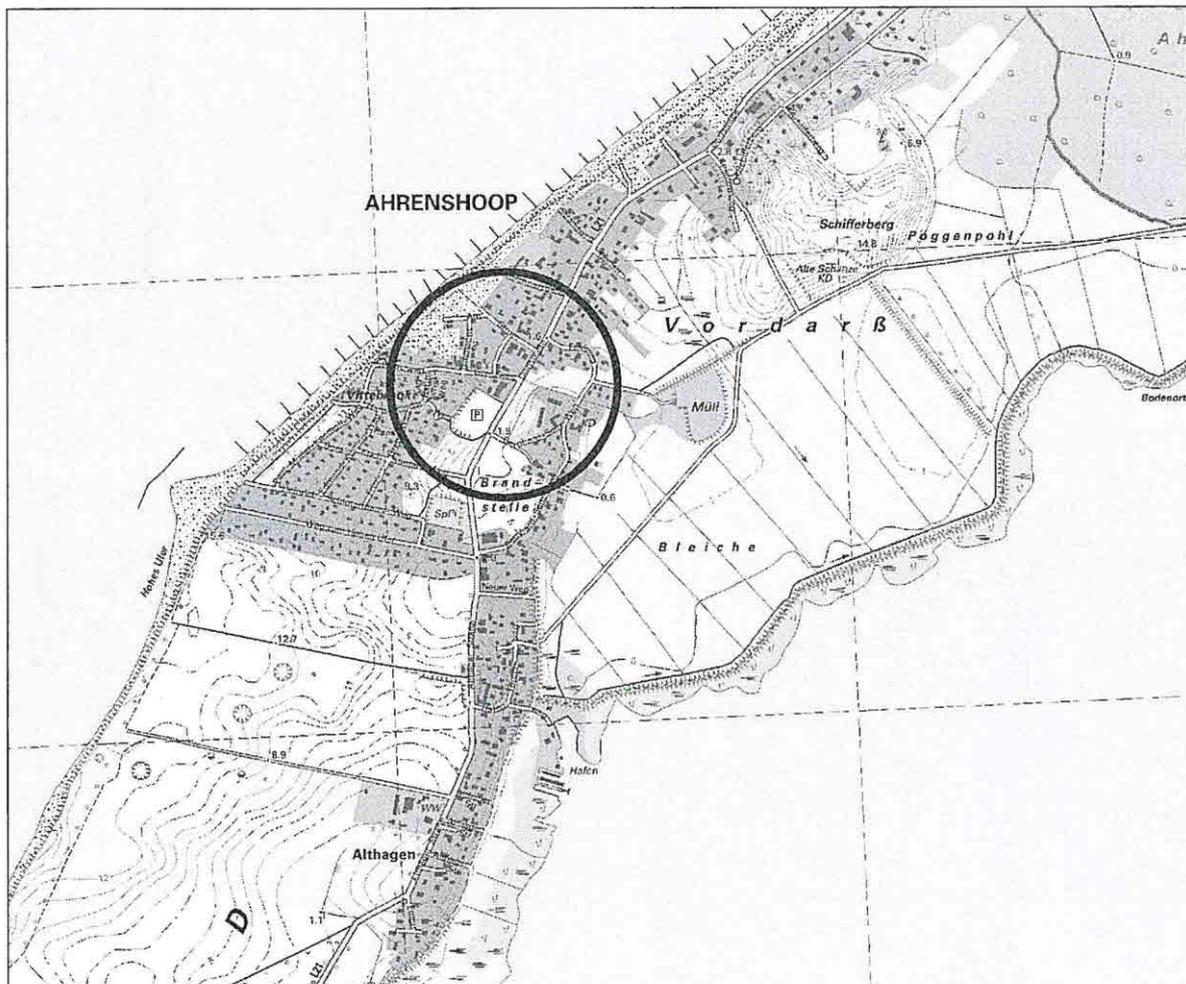
- Flur 1
Flurstück: 13/1, 14/2, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 560 tlws.

4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Zentrum des Ostseebades Ahrenshoop. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Grenzweg“
- im Osten durch die Landesstraße L 21 - hier „Dorfstraße“
- im Süden durch einen öffentlichen Parkplatz an der Landesstraße L 21
- im Westen durch vorhandene Bebauung am „Grenzweg“

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.500,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

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

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Da das Grundstück bereits bebaut ist sowie durch die angrenzenden Wohnhausbebauungen kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt bei ca. 1,8 m über HN.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 liegt im Zentrum vom Ostseebad Ahrenshoop, angrenzend an der Landesstraße L 21. Es ist damit direkt mit dem öffentlichen Verkehrsnetz verbunden.

Der Änderungsbereich umfasst eine innerörtliche Fläche, die bereits mit einem Geschäftshaus bebaut ist. Angrenzende Flächen dienen der Ver- und Entsorgung des Geschäftes, dem Parken bzw. sind gärtnerisch angelegt.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar, da die Bereiche großflächig versiegelt sind. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung nicht vorhanden.

7. Planungsziele

Hauptplanungsziel ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes.

Mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes im Juni 2001 wurde eine lokale Versorgungsmöglichkeit für die Bewohner und Gäste der Gemeinde geschaffen. Allerdings war vor zehn Jahren der starke Anstieg der Gästezahlen im Ostseebad Ahrenshoop in dieser Form nicht absehbar. Zusätzlich verlängert sich die Saison in dieser Dekade von ca. 130 Tage auf 180 bis 200 Tage jährlich. Der Markt platzt daher sozusagen aus allen Nähten und kann den saisonalen Kundenstrom nicht mehr bewältigen. Daher soll der Markt, auch im Interesse der Gemeinde, erweitert werden. Von der Erweiterung soll auch die viel zu kleine Eisdiele, die einzige im Ort, profitieren.

Eine ausreichende Versorgung von Bürgern und Gästen liegt im öffentlichen Interesse. Eine zusätzliche Belastung der Nachbarn ist nicht erkennbar, da die Erweiterung auf eine Entwicklung reagiert und daher nicht Ursache von verstärkten Verkehrsströmen, stärkerer Frequentierung oder zusätzlichem Ressourcenverbrauch wäre. Ohnehin ist das Areal um den Markt mit Apotheke, Fischimbiss, Gemeindeparkplatz, Friseur, Eisdiele etc. das Versorgungszentrum der Gemeinde und weist die höchste Nutzungsdichte im Ort auf.

Der aus der Erweiterung resultierende zusätzliche Bedarf von acht Stellplätzen kann auf den zugehörigen Flurstücken nachgewiesen werden.

Eine negative Entwicklung für den Ort ist in dem Bebauungsplangebiet aber auszuschließen.

Laut Bebauungsplan ist eine Überschreitung von 10,0 % des Baufeldes zulässig. Das zugehörige Baufeld hat eine Fläche von 820,0 m². Die zulässige Überschreitung liegt bei 82,0 m². Das Bestandsgebäude nutzt diese zulässige Erweiterung bereits mit einem Verandenanbau, der eine Fläche von 77,0 m² hat.

Die städtebauliche und gestalterische Einordnung der Gebäudeerweiterung in das vorhandene Ortsbild ist gegeben. Der bereits vorhandene Anbau im Erdgeschoss wird erweitert und greift daher nicht gravierend in das Ortsbild ein, zumal die Erweiterung von der großen Baumasse des rohrgedeckten Marktgebäudes gehalten wird.

Die ebenerdige verandaartige Erweiterung des Marktes gefährdet die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen in keiner Weise. Die zusätzlich genutzte Fläche ist bereits zum größten Teil mit wasserundurchlässigen Belägen versehen. Die Wegeführung parallel zur Dorfstraße würde optimiert werden, so dass hier eine zusätzliche Grünfläche entstehen kann.

Die II. Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Verkaufsstruktur des vorhandenen Supermarktes. Das Sortiment des Lebensmittelmarktes bleibt erhalten und kann durch die gewonnene Verkaufsfläche teilweise zugunsten einer größeren Auswahl an Produkten ergänzt werden.

Ziel des Marktbesitzers ist es durch breitere Gänge den Kundenstrom optimiert zu lenken und durch eine klare Sortimentsstruktur die Verkaufsqualität zu erhöhen.

Die derzeitige Grundfläche des Marktes weist eine Bruttogrundfläche von 890,0 m² auf. Durch die Überplanung ist eine maximal hinzutretende Bruttogrundfläche von 180,0 m² zulässig. Das entspricht einem Prozentsatz von 20 %.

Es kann von einer dazu kommenden Verkaufsfläche von 160,0 m² ausgegangen werden.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubare Grundstücksfläche der II. Änderung des Bebauungsplanes ist im Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nach § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke und ist als Nachverdichtung zu bewerten.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die maximal überbaubare Grundfläche mit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten überschritten werden kann.

Der Bereich der II. Änderung umfasst eine Fläche von 3.500,0 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO können maximal 80% des Geltungsbereiches versiegelt werden. Das entspricht hier eine Fläche von 2.800,0 m². Dem gegenüber steht eine unversiegelte Fläche von 700,0 m². Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen weisen zusammen 750,0 m² auf. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird somit eingehalten.

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise festgesetzt. Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad

Ahrenshoop entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Infrastruktur und Einrichtungen

Unter dem Punkt „Planungsziele“ ist die vorgesehene Überplanung des Gebietes im Zuge der II. Änderung des Bebauungsplanes bereits beschrieben.

Weitere Auswirkungen hat die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop nicht auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

8.3 Verkehrserschließung

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der ursprünglich festgesetzte Wendekreis im südwestlichen Geltungsbereich wurde bei der Erschließungsplanung in Absprache zwischen dem Landkreis Nordvorpommern und der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop verworfen. Eine Notwendigkeit für eine Wendeanlage in diesem Bereich wurde nicht mehr gesehen. Statt dessen ist eine weiterführende Straße errichtet worden.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches, direkt vor dem Eingangsbereich des Supermarktes, sind zwei Parkflächen für Schwerbehinderte ausgewiesen.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer gemischten Baufläche. Die Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Teil des Gemeindegebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung der II. Änderung des Bebauungsplanes mit einem Raumangebot von einem Gebäudeanbau hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

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 der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die zu erarbeitenden Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, im Zuge der Hochbauplanung zur Stellungnahme zuzuleiten.

Gemeinsam mit dem Bauantrag sind unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zu beachten sind jedoch bei der weiteren Überplanung die Informationen des Merkblattes über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes M-V (LWaG M-V) sind einzuhalten.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“ der Begründung des Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde erfolgt hier lediglich eine kurze Aussage in Hinblick auf die Verantwortlichkeit des jeweiligen Versorgers.

10.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON edis AG gewährleistet.

10.2 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop gesichert.

10.3 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung.

10.4 Heizung

Zur Beheizung werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

10.5 Feuerlöscheinrichtung

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)

Um Bedenken aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes auszuschließen, sind differenzierte sachverständige Untersuchungen zum geplanten Vorhaben erforderlich, die in einem Brandschutzgutachten nachzuweisen sind.

Eventuelle Erweiterungen der Dachfläche bzw. Anbauten sind unter Beachtung der vorhandenen geschützten Rohrdacheindeckung durch einen fachlich versierten Sachverständigen begleiten und dokumentieren zu lassen.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen der „Dorfstraße“ verlegte Wasserleitungsnetz hat in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten erhalten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen. Die erforderliche Feuerlöschmenge von 96,0 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

10.6 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

10.7 Kommunikation

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich Breitbandkommunikations (BK) - Anlagen der Kabel Deutschland GmbH.

10.8 Regen- und Oberflächenentwässerung

Im öffentlichen Bereich ist das Regenwasser des Gehweges durch die Längs- und Querneigung der Oberfläche zu den Straßenabläufen zu führen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und das unbelastete Regenwasser der Grundstücke erfolgt über einen Regenwassersammler.

10.9 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz über das zentrale Abwassersystem dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

10.10 Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die folgend aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.3 „Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Nennenswerte Kleingehölze oder ein alter Baumbestand sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten straßenbegleitenden Bäume wurden entsprechend gepflanzt. Der Geltungsbereich der II. Änderung umfasst aber nicht den öffentlichen Bereich, so dass die Darstellung in der aktuellen Planzeichnung entfällt.

Weitere grünordnerische Festsetzungen wurden weitestgehend übernommen. Sie spiegeln den vorhandenen Baumbestand im Änderungsbereich wieder.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Da durch diese Planung eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein könnten, ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Gebäudeerweiterung auf ein bereits zu 100% urbanes Grundstück. Dieses ist bereits bebaut und großflächig versiegelt. Damit ist der Geltungsbereich der II. Änderung Bebauungsplanes Nr.7 vollständig anthropogen geprägt. Aus diesem Grund wird eine vereinfachte, eine Kurz - saP vorgenommen.

Auf eine systematische Kartierung von Arten und eine umfangreiche textliche Abarbeitung wird deshalb verzichtet. Es erfolgte eine einmalige Gebietsbegehung mit einer Kontrolle bestimmter Habitatstrukturen. Da das Plangebiet derzeit mit einem Geschäftshaus und Verkehrsflächen bebaut ist, existieren keine potentiellen Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben oder Brut- und Nahrungshabitate in Gehölzstrukturen finden.

Durch den Eingriff werden keine Biotop für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Nachfolgend eine kurze Bewertung vorhandener Strukturen:

Fallgruppe A - innerstädtisches Bauland ohne Gehölzstrukturen

Für diese Flächen ist generell festzustellen, dass keine streng geschützten Arten unmittelbar durch die Planung betroffen sind. Die betreffenden Flächen weisen keine nennenswerten Einzelbäume oder Heckengehölze auf. Sie dienen Vögeln höchstens zeitweise als Nahrungshabitat. Störungen aufgrund der vorhandenen und benachbarten Bebauungen und Verkehrsverbindungen sind bereits vorhanden, so dass störungsempfindliche Arten hier nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Vorbelastungen und der intensiven Nutzung ist nicht zu erwarten, dass Bewohner (Kulturfolger) die Flächen auch als Fortpflanzungshabitat nutzen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Ausweisung der Bereiche als Bauflächen kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Im Untersuchungsraum wurden keine Pflanzen des Anhang IV der FFH - Richtlinie nachgewiesen. Aufgrund der fehlenden Strukturen sowie die Standortvoraussetzungen (mit einem Geschäftshaus bebaute Fläche) sind auch keine dieser Pflanzenarten von europäischer Bedeutung zu erwarten bzw. potentiell möglich.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 8 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 13 Absatz 1 und Artikel 16 Absatz 1 FFH - Richtlinie ist nicht notwendig.

Tierarten nach Anhang IV der FFH - Richtlinie

Aufgrund der fehlenden Strukturen sowie die Standortvoraussetzungen weist das Untersuchungsgebiet eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere auf. Das Fehlen geeigneter Strukturen lässt keine relevanten Tierarten erwarten. Deshalb kann das Vorkommen von nach Anhang IV FFH - Richtlinie streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG erfüllt und eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 8 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 13 Absatz 1 und Artikel 16 Absatz 1 FFH - Richtlinie ist nicht notwendig.

Zusammenfassung

Für alle Flächen der Fallgruppe A gilt, dass nach derzeitigem Stand ein Konflikt mit dem Artenschutz ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen. Auch aufgrund der baulichen Nutzung der Flächen selbst sind keine geeigneten Bruthabitate vorhanden. Die Funktion der Flächen zur Nahrungssuche von störungsempfindlichen Singvögeln wird nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend kann abgeleitet werden, dass durch die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen überwiegend Vogelarten mit gutem Erhaltungszustand betroffen sein können, deren Populationen durch eine spätere Bebauung der ausgewiesenen Flächen nicht gefährdet sind.

14. Immissionsschutz

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG) vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V Seite 390; GS M-V Gl. Nr. 219-1) in der Fassung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V Seite 524), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungsmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-,

Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- und Grenzmarken verloren gegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind.

§ 19 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

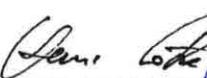
16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17. Kostenschätzung

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.


Hans Götze
Bürgermeister



Ostseebad Ahrenshoop, 03. Juli 2011
geändert am: 07. Nov. 2011
geändert am: 03. Jan. 2012