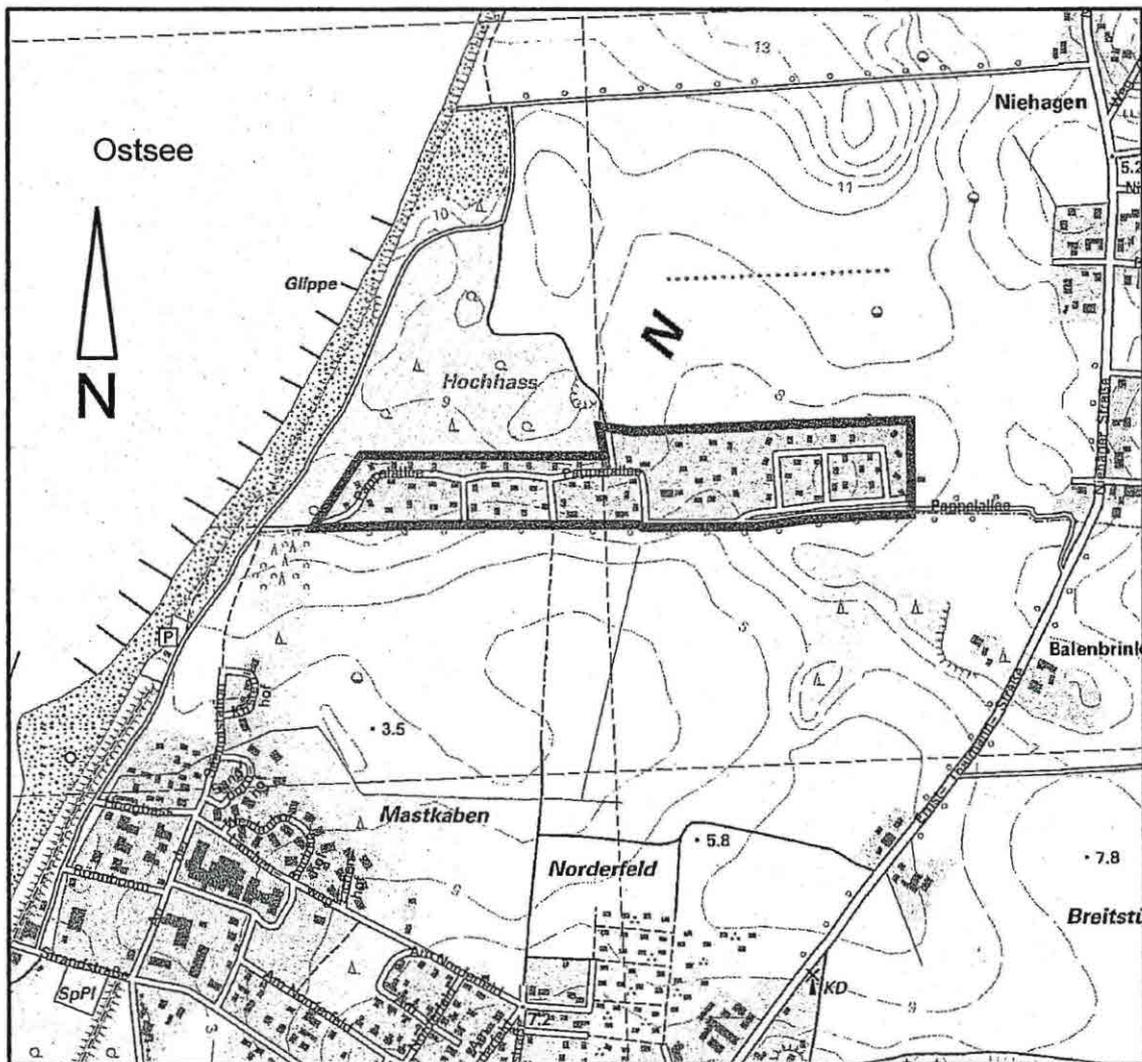


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 26
gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
Sondergebiet Wochenendhaus "Pappelallee"
Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
OT Niehagen



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-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
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Historische Entwicklung, städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	5
8.	Inhalt der Planung	5
8.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	5
8.2	Städtebauliche Vergleichswerte	6
8.3	Infrastruktur und Einrichtungen	6
8.4	Verkehrerschließung	7
9.	Auswirkungen der Planung	7
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
10.1	Straßenbeleuchtung	8
10.2	Wasserversorgung	8
10.3	Gasversorgung	8
10.4	Feuerlöscheinrichtung	8
10.5	Fernmeldeeinrichtung	8
10.6	Regen- und Oberflächenentwässerung	9
10.7	Abwasserbeseitigung	9
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	9
12.	Altlasten	9
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
14.	Kataster- und Vermessungswesen	10
15.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	11

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 – Nr. 39) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132).

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss vom 19. April 2012 eingeleitet.

Die Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop hat beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.26 Sondergebiet Wochenendhaus "Pappelallee" Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Es erfolgen keine Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen, das gesamte Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen Nachweis des Plangebietes diente ein Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 14. Januar 2014 in digitaler Form des:

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

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die als Sondergebiet Wochenendhaus der Erholung dient.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
Gemarkung Alt- Niehagen

• Flur 1

Flurstück: 337/1 - 337/17; 337/19 - 337/25; 337/27 - 337/40;
337/42 - 337/45; 337/47 - 337/55; 337/57; 337/59;
337/61 - 337/69; 337/71; 337/73; 337/75; 337/77; 337/79;
337/81; 337/83; 337/85; 337/87; 337/89; 337/91; 337/93;
337/94; 337/96; 337/98; 337/100; 337/102; 33/104; 337/105;
337/107; 337/109; 337/111; 337/113; 337/115; 337/117;
337/119; 337/121; 337/123; 337/125; 337/127; 337/129;
337/131; 510; 535; 586; 587; 591; 592/1; 592/2; 592/4; 592/6;
592/8; 592/10; 592/12; 592/14; 592/15 tlw.

4. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Niehagen der Gemeinde Ahrenshoop und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Flächen für Wald und Flächen für die Landwirtschaft
- im Osten durch Flächen für Landwirtschaft
- im Süden durch die südliche Straßenkante der Straße „Pappelallee“ und der Flurgrenze Gemarkung Wustrow
- im Westen durch Flächen für Wald

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die vorhandene Bebauung kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die Bebauung geeignet ist.

Geomorphologisch ist der Standortbereich durch die vorhandene Küstenlandschaft geprägt.

Das Gelände steigt von Süd nach Nord an und liegt im Mittel bei 7,50 m HN.

6. Historische Entwicklung, städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.26 liegt im Ortsteil Niehagen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop auf der Halbinsel Fischland- Darß- Zingst zwischen Ostsee und Saaler Bodden und im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“.

Der Ortsteil Niehagen der Gemeinde Ahrenshoop verdankt seine Eigenart der Entwicklung des Badebetriebes. In relativ kurzer Zeit avancierte Niehagen zum Bade- und Erholungsort.

Während der Ortsteil Niehagen auf mittelalterliche Gründung zurück zu führen ist, entstand die Bungalowsiedlung Pappelallee Mitte der 1970er Jahre als separate Wochenendhaussiedlung.

Die Straße wurde in einfacher Form als sandgeschlämmte Schotterdecke bzw. als Spurplattenstraße befestigt und elektro- und wassertechnisch erschlossen.

Die Bebauung ist durch Kleingliedrigkeit gekennzeichnet. Sie wird durch Einzelhäuser und kleine Nebenanlagen geprägt. Vorherrschende Dachformen sind Satteldächer. Die Bebauung, die überwiegend eine Wochenendhausnutzung aufweist, gliedert sich in unterschiedliche Bauformen wie Finnhütten, Bungalows, Bungalows mit Anbauten und Baugebietsnebenanlagen. Diese Hausformen finden sich in einzelnen Bebauungsgruppen wieder, prägen das Ortsbild und gliedern das Gebiet in Baufelder.

Die Wochenendhäuser werden für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt einerseits sowie als Wochenendplatz für einen nur vorübergehenden Aufenthalt zum Zwecke der Erholung genutzt. Die gesamte Anlage hat eine Wochenendhausverwaltung. Für die Verwaltung besteht ein Verwaltergebäude mit Wohnung für den Betriebsleiter sowie diverse Nebenanlagen für den Betrieb und die Unterhaltung des Wochenendhausgebietes.

Die Fassaden der Gebäude werden weitestgehend durch helle Putze bzw. helle Anstriche bestimmt. Durch die geringen Bauhöhen und eine sehr offene Bauweise wirken die Gebäude nicht dominierend. An sechs Standorten befinden sich Doppelbungalows.

Das Landschaftsbild wird vorrangig durch die allseitig umgrenzenden Gehölzflächen und die Vielzahl von vorhandenen Einzelbäumen geprägt. An seiner Nordwestseite grenzen Flächen für Wald gemäß § 2 LWaldG M-V. Im Plangebiet selbst sind keine Waldflächen vorhanden.

Weiherr und Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Innerhalb des Gebietes

befindet sich das Gewässer WU 24/2. Dieser Graben wird zur Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser genutzt er ist verrohrt und befindet sich im Unterhaltungsbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz- Boddenkette“. Außerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Westseite ein Steilufer zur Ostsee, das der Kategorie „nicht geschütztes Steilufer“ zuzuordnen ist.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop folgend, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Wochenendhaus“ am südlichen Ortsrand von Ahrenshoop geschaffen werden. Die vorhandene Art der baulichen Nutzung soll dauerhaft für eine Wochenendhausnutzung festgesetzt werden und weiterhin sollen innerhalb des Gebietes unterschiedliche Erholungsaufenthalte zugelassen werden. In einem verträglichen Rahmen wird unter Beibehaltung der erwähnten Ortstypik das Maß der baulichen Nutzung weiter entwickelt werden.

Als wichtiges Planungsziel sieht die Gemeinde die Erhaltung der Gebäude, deren Nutzungen als Wochenendhaus sowie die Schaffung von Obergrenzen für ihre bauliche Entwicklung. Neubauten von Wochenendhäusern werden generell ausgeschlossen.

Der ökologische Zustand des Geltungsbereiches, das heißt die Art der Straßenbefestigung, der Umgang mit Regenwasser, die Dominanz der Gehölzflächen und das Ortsbild sollen erhalten bleiben. Die zu erhaltenden Bäume wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

8. Inhalt der Planung

8.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes sind als Sondergebiet Zweckbestimmung Wochenendhaus nach § 10 Bau NVO festgesetzt. In Anbetracht der kleinteiligen Grundstücksgrößen und des Baubestandes wird eine Entwicklung als Wohnbaufläche generell ausgeschlossen. Ziel ist es, die bestehenden Wochenendhäuser zu erhalten und durch Obergrenzen, deren bauliche Erweiterungen festzusetzen.

In dem Bebauungsplangebiet sind Gebäude in offener Bauweise zulässig. Es sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser im Bungalowstil, als Finnhütten und ausnahmsweise auf den festgesetzten Grundstücken als Doppelbungalows zugelassen.

Durch die jeweiligen Nutzungsschablonen werden konkrete Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baufeldern getroffen.

Im Baufeld SO_{1.1} und SO_{1.2} sind Wochenendhäuser als Finnhütten für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt mit einer Grundfläche von bis zu 65 m² je Wochenendhaus zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe der Finnhütten wird mit 1,50 m Traufhöhe und 7,00 m Firsthöhe festgesetzt.

Im Baufeld SO₂ sind Wochenendhäuser als Wochenendplatz, die vorwiegend dem nur vorübergehenden Bewohnen von Wochenendhäusern zum Zwecke der Erholung dienen mit einer Grundfläche von bis zu 60 m² je Wochenendhaus zulässig.

Im Baufeld SO_{3.1} bis SO 3.6 sind Wochenendhäuser als Bungalows für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt mit von bis zu 75 m² Grundfläche je Wochenendhaus und Doppelbungalowhälfte zugelassen.

In den Baufeldern SO₂ und SO_{3.1} bis SO 3.6 wird die maximale Gebäudehöhe mit 3,00 m Traufhöhe und 4,65 m Firsthöhe festgesetzt.

Im Baufeld SO_{4.1} sind ein Verwaltergebäude und Wohnungen für den Betriebsleiter und für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Nebenanlagen wie Gebäude und bauliche Anlagen für den Betrieb und die Unterhaltung des Wochenendhausgebietes mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 750 m² zugelassen. Im Baufeld SO_{4.2} werden nur Nebenanlagen wie Gebäude und bauliche Anlagen für den Betrieb und die

Unterhaltung des Wochenendhausgebietes mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 250 m² zugelassen. Jegliche Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

Die maximale Gebäudehöhe für die Wochenendhausverwaltung im Baufeld SO4.1 wird mit 3,50 m Traufhöhe und 9,00 m Firsthöhe, dies gilt nicht für die Nebenanlagen, festgesetzt. Nebengebäude im Baufeld SO4.1 und SO4.2 sind bis 3,80 m Firsthöhe zulässig und mit Flachdach auszubilden.

Sämtliche Höhen beziehen sich auf die Höhenlage der Straßenmitte der anliegenden Straßenverkehrsflächen.

Terrassen sind bis 20% der jeweiligen Grundflächen zulässig.

Durch die Festsetzung von Obergrenzen für die bauliche Entwicklung soll das Ortsbild im Randgebiet von Ahrenshoop sinnvoll verdichtet und in seiner Ortstypik erhalten werden.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB.

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 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	85.979,0	100
Grundstücksfläche, gesamt, Bebauungsfläche SO ₁ – GF 65 m ² Terrasse 20% 13m ²	73.124,0 (3.198,0)	85,05 (3,72)
Bebauungsfläche SO ₂ – GF 60 m ² Terrasse 20% 12 m ²	(1.440,0)	(1,67)
Bebauungsfläche SO ₃ – GF 75 m ² Terrasse 20% 15 m ²	(7.470,0)	(8,69)
Bebauungsfläche SO _{4.1} - GF 750 m ² Bebauungsfläche SO _{4.2} - GF 250 m ²	(750,0) (250,0)	(0,87) (0,29)
private Grün- und Gartenflächen	(60.016,0)	(69,81)
private Verkehrsfläche	8.759,0	10,19
private Grünfläche	4.096,0	4,76

8.3 Infrastruktur und Einrichtungen

Im Baugebiet sind Wochenendhäuser vorhanden, infrastrukturelle Einrichtungen sind nicht Planungsziel.

Notwendige Einrichtungen für die Versorgung des Plangebietes werden im Ostseebad Ahrenshoop und im nahe gelegenen Ostseebad Wustrow angeboten.

Für das Plangebiet besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nächstgelegene Haltestelle des Linienverkehrs befindet sich in der „Niehäger Straße“ Höhe „Weg am Kiel“.

Eine Fernbusstation Ahrenshoop Mitte (Bushaltestelle) befindet sich im Ostseebad Ahrenshoop. Die Reisebusse verkehren während der Saison von Anfang April bis Ende Oktober.

Die Belange der verkehrlichen Infrastruktur (Darßbahn) werden durch die Planung nicht berührt.

Durch den nahe gelegenen Küstenwanderweg (europäischer Fernwanderweg) wird das Gebiet direkt mit dem überörtlichen Rad- und Wanderwegenetz verbunden.

8.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Privatstraße des Eigentümers der Bungalowsiedlung Pappelallee erschlossen und gesichert. Diese vorhandene Straße entspricht dem Erschließungserfordernis, ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

Ein Befahren der Straße mit Müllfahrzeugen ist grundsätzlich möglich.

Um die Müllabfuhr zu gewährleisten, können am Entsorgungstag die privaten und gewerblichen Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist gesichert. Alle Grundstücke sind erschlossen.

Je Wochenendhaus sind zwei Stellplätze zulässig.

9. Auswirkungen der Planung

Die Flächen des Sondergebietes Zweckbestimmung Wochenendhaus haben keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen. Die Vorhaben haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Sämtliche vorhandenen Wochenendhäuser genießen Bestandsschutz. Bauliche Maßnahmen und Bestandserweiterungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Bei Ersatzbauten kann gegenüber einer seitlichen Grundstücksgrenze ein auf 2,50 m verringerter Abstand zugelassen werden, wenn die zugehörigen Wandflächen beider Gebäude keine Fenster oder Fenstertüren zu Aufenthaltsräumen aufweisen. Neubauten sind nicht zulässig.

Das Verwaltergebäude ist Bestandteil des Wochenendhausgebietes. Die Verwaltung umfasst die Verkehrssicherungspflicht von Straßen, Wegen und Grünanlagen sowie die Betreibung der Wochenendplätze und einzelner Wochenendhäuser. Zur Unterstellung von notwendigen Maschinen und Geräten dienen untergeordnete Nebenanlagen.

Naturschutzrechtliche Belange finden Berücksichtigung durch den Erhalt und Schutz vorhandener Baum- und Gehölzpflanzungen.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Waldflächen entsprechend § 2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V). Nach § 20 ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind für das Baufeld SO 1.1 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechende Ausnahme erteilt und geplante Bestandserweiterungen der Wochenendhäuser nur an der waldabgewandten Seite durchzuführen.

Die aktuelle Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers (Gemeinde Dierhagen) bemisst sich bereits jetzt an der ursprünglichen Bebauung, so dass keine wesentlich neuen oder erweiterten Gefährdungsaspekte entstehen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III der Wasserfassung Ahrenshoop. Erdaufschlüsse für die Niederbringung von Erdwärmesonden und Errichtung von Brunnen sind unzulässig. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. Grundwasserabsenkungen muss eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen beantragt werden.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand mehrere Bodendenkmale bekannt. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Für Eingriffe im Bereich der Bodendenkmale ist eine

denkmalrechtliche Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen gemäß § 7, Abs. 1 DSchG M-V erforderlich.

Eingetragene Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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 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.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch den Eigentümer der Bungalowsiedlung Pappelallee gesichert.

10.2 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Die vorhandenen Hydranten sind entsprechend zu kennzeichnen.

10.3 Gasversorgung

Zuständig für die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist die E.ON Hanse AG. Zurzeit sind keine Anlagen im Planungsgebiet vorhanden.

10.4 Feuerlöscheinrichtung

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Im Plangebiet befinden sich gegenwärtig zwei Hydranten, auf der Westseite und im Bereich des Baufeldes SO 2. Die Hydranten sind entsprechend zu kennzeichnen.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser- und Abwasser GmbH- Boddenland besteht nicht.

10.5 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Im Planbereich liegen bereits Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Versorgung vorhandener Gebäude. Für die nichtöffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

10.6 Regen- und Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser der Straße versickert durch die Längs- und Querneigung der Fahrbahnoberfläche in die Randbereiche bzw. direkt in der Fläche der sandgeschlämmten Schotterdecke.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Grundstücke erfolgt über eine örtliche Versickerung gemäß Nachweis über die Versickerungsfähigkeit nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Zuwegungen und Terrassenflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Graben Wu 24/2 als Keramik-Rohrleitung DN 200. Er wird durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz Boddenkette“ unterhalten. Gemäß § 36 WHG hat die Errichtung von baulichen Anlagen an oder über diesem verrohrten Gewässer so zu erfolgen, dass die Gewässerunterhaltung (Reparaturarbeiten der Rohrleitung) nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Die Sicherung des Rohrleitungsverlaufes ist über eine entsprechende Dienstbarkeit zu gewährleisten.

10.7 Abwasserbeseitigung

Zuständig für die Abwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband Körkwitz. Ein zentrales Abwassersystem ist nicht vorhanden. Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt gegenwärtig über mehrere vorhandene Kleinkläranlagen. Das Abwasser wird über Mehrkammerausfallgruben biologisch teilgereinigt und nach erfolgter Behandlung abgeleitet. Die Nutzung dieser Anlagen ist bis zum 31.12.2013 befristet. Danach werden diese Anlagen durch den Abwasserzweckverband an das zentrale Abwassersystem angeschlossen und die Abwässer dem Klärwerk Körkwitz zugeführt.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand mehrere Bodendenkmale bekannt. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Für Eingriffe im Bereich der Bodendenkmale ist eine denkmalrechtliche Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen gemäß § 7, Abs. 1 DSchG M-V erforderlich.

Folgende Hinweise sind 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 sein 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 (zuletzt geändert durch Artikel 17 vom 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 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Das Landschaftsbild zwischen Ostsee und Saaler Bodden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vorrangig durch die Vielzahl von Einzelbäumen und Gehölzpflanzungen geprägt sowie durch die Nähe zum Steilufer an der Ostsee.

Von der Seeseite bildet die Steilküste ein aktives Kliff mit laufenden Uferabbrüchen.

Da in 100 Jahren am Standort mit 60 m Küstenrückgang lt. Aussage des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern gerechnet werden kann, wird sich die Kliffkante der vorhandenen Bebauung dem Plangebiet nähern.

Daraus ergibt sich die Einhaltung eines Mindestabstandes von 80 m zur Bebauung. Die vorhandene Bebauung befindet sich außerhalb dieses Mindestabstandes. Eine eventuelle Neubebauung in Richtung Steilküste ist nicht beabsichtigt.

Das Gebiet soll in seiner Natürlichkeit erhalten bleiben, behutsam entwickelt und weiteren Eingriffen unter Beachtung folgender Prämissen ökologisch erhalten werden:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Erhalt und Schutz von Grünflächen und Einzelbäumen
- Vermeidung unnötiger Versiegelungen von Bodenflächen und Anwendung versickerungsfähiger Beläge für Terrassen und Zufahrten
- Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken

Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft wesentlich verringert und natürliche Elemente geschützt und gesichert werden.

Im Übrigen bleibt das Landschaftsbild erhalten und durch eine geringfügige Erweiterung baulicher Anlagen werden das Ökosystem und die Eigenart der näheren Umgebung nicht nachhaltig beeinflusst.

Insofern bleibt festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 26 weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes noch das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Für den vorhandenen Baumbestand erfolgte eine Bestandserfassung. Sämtliche Bäume, die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen, sind in der Planzeichnung festgesetzt. Im Übrigen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop vom 09.04.2013

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 (GVBl. M-V S. 713) wird für weitere Planungen und Vorhaben hingewiesen. Folgende Absätze sind im Teil 3 Amtliches Vermessungswesen Abschnitt 3, Verfahren im amtlichen Vermessungswesen, insbesondere zu beachten:

§ 26 Duldung von Vermessungs- und Grenzmarken:

(4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken nach § 18 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- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

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

§ 28 Pflichten der Eigentümer, Erbbau- und Nutzungsberechtigten

(2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung 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. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 Ordnungswidrigkeiten

(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.

15. 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.

Hans Götze
Bürgermeister

Ostseebad Ahrenshoop, 05.März 2012
geändert am: 24.September 2012
geändert am: 14. Januar 2014