

**Bauleitplanung
des
Amtes Darß / Fischland**

Begründung

**zur I. Änderung und I. Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr.18
der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop,
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
für das Gebiet „Zum Steilufer“**

**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
18311 Ribnitz-Damgarten • Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Fax: 0 38 21 / 88 91 772**

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 01. Oktober 2014

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der Änderung	3
1.4	Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren	3
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	4
2.1	Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.3	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	4
3.	Baugebiet	4
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	5
6.	Planungsziele	6
7.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	6
7.1	Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen	6
7.2	Städtebauliche Vergleichswerte	7
7.3	Verkehrerschließung	7
8.	Auswirkungen der Planung	8
9.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	10
10.	Bodendenkmale und Bodenfunde	10
11.	Altlasten	10
12.	Naturschutz	11
12.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
12.2	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	11
12.2.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	11
12.2.2	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	13
12.2.3	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	13
12.2.4	Eingriffsbeurteilung	14
12.3	Artenschutzrechtliche Belange	14
13.	Immissionsschutz	15
14.	Kostenschätzung	16

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 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 17. März 2011 eingeleitet.

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 1:500 des:

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

vom: 07. Januar 2013

1.3 Erfordernis der Änderung

Die Gemeindevertretung Ahrenshoop hat in ihrer Sitzung am 17. März 2011 beschlossen, den mit Datum vom 09. Dezember 2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, für das Gebiet „Zum Steilufer“, der im Osten durch die Landesstraße L 21 mit der westlichen Fahrbahnbegrenzung, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 441/4, markiert durch einen ca. 1,00 m tiefen Graben, im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 446 (markiert durch einen teilweise bewachsenen ca. 1,00 m tiefen Graben) sowie im Norden durch den „Batterieweg“ (Flurstücke 448/6 und 448/7), auf Höhe des Flurstückes 447/21a mit seiner südlichen Grenze, im weiteren Verlauf durch seine nördliche Grenze begrenzt wird, mit folgender Begründung zu ändern und zu ergänzen:

Die Planänderung umfasst im Wesentlichen die Wandlung eines straßenbegleitenden Teilbereiches mit der Festsetzung „Grünfläche, Zweckbestimmung Festwiese der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop“ in eine Lagerfläche für den Bauhof Ostseebad Ahrenshoop.

Die dafür erforderliche öffentliche Zufahrtsstraße stellt den Ergänzungsbereich dar.

1.4 Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren

Die Gemeindevertretung Ahrenshoop fasste den Beschluss, das Verfahren zur I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 für das Gebiet „Zum Steilufer“ im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 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 Änderung des Ursprungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren möglich.

Durch die Änderungen der vorliegenden Planung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, für das Gebiet „Zum Steilufer“ nicht berührt. Beabsichtigt ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung einer räumlich begrenzten Fläche.

Weiterhin sollen statt einer überbaubaren Grundstücksfläche nun zwei Baufelder festgesetzt werden.

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

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die im Rahmen der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 geänderten Planinhalte betreffen aufgrund deren geringfügigen räumlichen Umfanges und in Anbetracht der angestrebten Nutzung (eingeschränkte Gewerbegebiet) die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht. Daher wird an dieser Stelle auf die Darstellung raumordnerischer Vorgaben verzichtet.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf einer Mischgebietsfläche. Im Rahmen der I. Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von einem Mischgebiet zu einer eingeschränkten gewerblichen Baufläche.

Der Aufstellungsbeschluss zur I. Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgte am 20. Dezember 2012 durch die Gemeindevertretersitzung.

2.3 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Mit der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 wird der nordwestliche Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.18 überplant. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt auch nach Inkrafttreten dieser Satzung unverändert in Kraft.

3. Baugebiet

Gemeinde Ahrenshoop
Gemarkung Alt- und Niehagen

- Flur 1
Flurstück: 447/18, 447/26 tlws., 448/10 tlws.

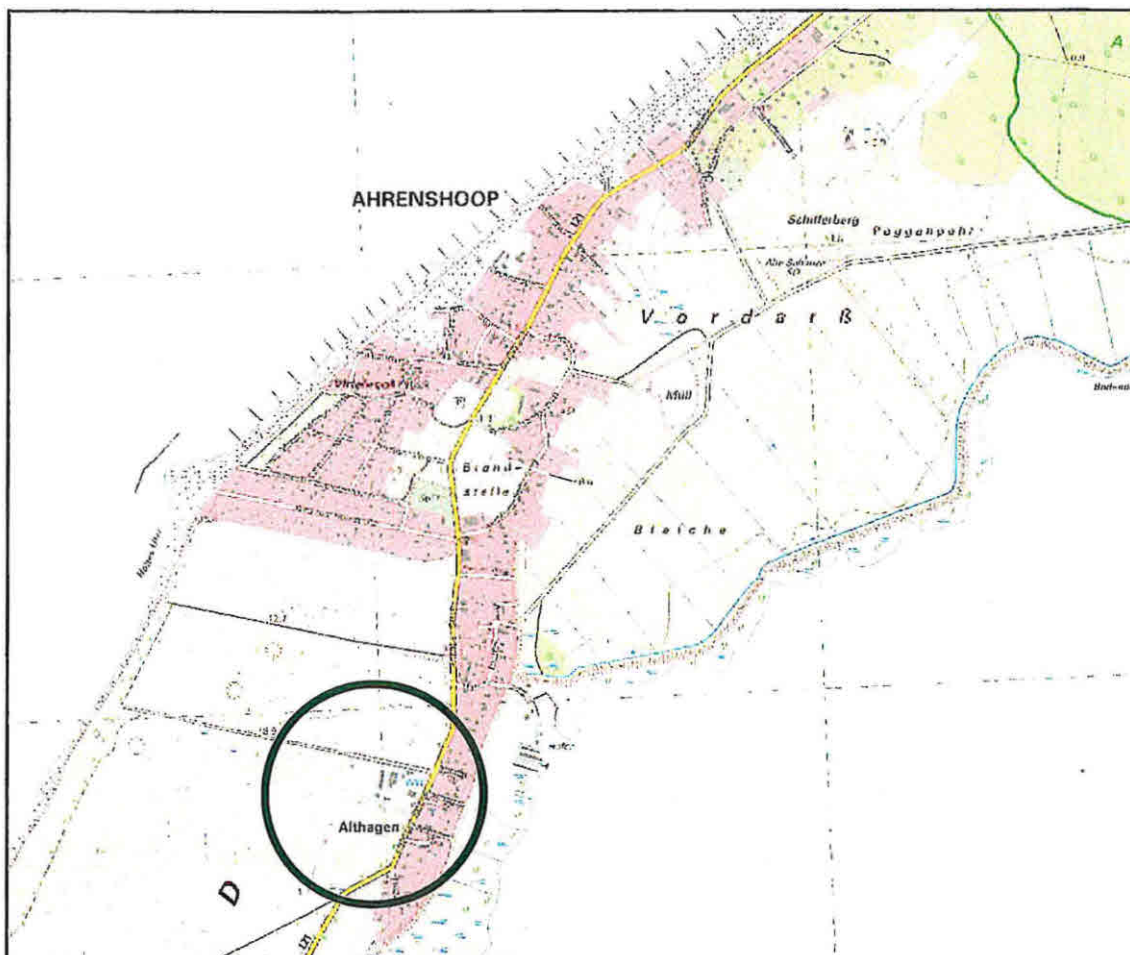
4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt südlich von Ahrenshoop im Ortsteil Althagen an der Landesstraße L 21. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den „Käthe - Miethe - Weg“
- im Osten durch die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr.18
- im Süden durch freie Landschaft
- im Westen durch freie Landschaft

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. 3.200,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAI-V-MV)

5. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.18 befindet sich südlich von Ahrenshoop im Ortsteil Althagen, westlich an die Landesstraße L 21 angrenzend.

Der Bereich der I. Änderung dient bereits dem Ostseebad Ahrenshoop als Lager für den etwa 100,0 m entfernten Bauhof der Gemeinde, der im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.18 liegt.

Hier werden Möblierungen (Tische und Bänke für Feierlichkeiten auf der angrenzenden Festwiese) der Gemeinde, Schüttgut zur Straßenunterhaltung, Pflastersteine sowie Streusalz für den Winterdienst zwischengelagert. Damit wird eine tägliche Nutzung des eingezäunten Areals ausgeschlossen.

Die Freiflächen sind un- bzw. teilversiegelt. Eine sporadische Kleingehölzhecke grenzt den Bereich zur angrenzenden Wohnbebauung sowie zur Festwiese ab.

Der Geltungsbereich der I. Ergänzung ist als Gemeindestraße vorhanden.

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

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar, da der Bereich durch die vorherrschende Nutzung großflächig befahren wird.

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 ebenfalls nicht vorhanden.

6. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop entsprechend soll der derzeit als Festwiese festgesetzte Bereich als Ergänzungsfläche für den Bauhof geändert werden. Es sind maximal zwei leichte Lagerhallen aus Holz sowie Lagerflächen für Schüttgut geplant.

Das reguläre Gelände des Bauhofes an der Landesstraße L 21 kann aus der räumlichen Situation heraus nicht erweitert werden. Seit Jahren herrscht Platzmangel, was bereits zur Auslagerung von diversen Materialien, siehe Punkt 6, führte.

Der tägliche Bauhofbetrieb wird weiterhin am ursprünglichen Ort betrieben. Die Ergänzungsfläche soll als Lagerfläche dienen.

Der Glascontainerstellplatz (Recyclingplatz) sowie der angrenzende Wendekreis sind nicht mehr Gegenstand der Planung. Entsprechend verbleibt der öffentliche Glascontainerstellplatz für Altglas am „Käthe - Miethe - Weg“.

Der verbleibende Bereich der Festwiese ist für die praktizierten Veranstaltungen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop weiterhin auskömmlich. Angrenzende Grünflächen werden sowieso in die Veranstaltungskonzepte eingebunden.

7. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

7.1 Gestaltung des Baugebietes und Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zulässig nach § 8 BauNVO sind Lager- und Werkstattgebäude, Garagen (Maschinenunterstand) sowie Lagerplätze, die einer wiederkehrenden zeitlich begrenzten Lagerung von Wirtschaftsgütern dienen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nach § 17 Absatz 1 BauNVO als Obergrenze die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weiterhin einer achtsamen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Zudem wird ferner für die Verkehrsflächen statt einer Vollversiegelung auf offene Beläge zurückgegriffen.

Die Lage der zwei möglichen Gebäude im Plangebiet sind durch Baufenster festgelegt. Die Baufenster werden durch teilweise eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

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.

7.2 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	3.200,0	100,00
Grundstücksfläche GEE, gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,6, max. 0,8 laut §19 Abs.4 BauNVO	1.800,0	56,25
Private Grünflächen	1.440,0	(45,00)
	360,0	(11,25)
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße, einschl. Bankett	300,0	9,38
Öffentliche Gehölzfläche	700,0	21,87
Öffentliche Grünfläche	400,0	12,50

7.3 Verkehrserschließung

Die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich liegt am „Käthe - Miethe - Weg“ und ist damit verkehrstechnisch erschlossen.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Gemeindestraße gesichert. Das Grundstück ist gut erreichbar.

Die Straßenverkehrsbehörde ist frühzeitig bei einer eventuell notwendigen straßenbaulichen Entwurfs- und Erschließungsplanung einzubeziehen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, sollten während der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden.

8. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop ist die ausgewiesene Fläche Teil eines Mischgebietes. Im Rahmen der I. Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) die Änderung der Art der baulichen Nutzung, von einem Mischgebiet zu einer eingeschränkten gewerblichen Baufläche. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Bebauungen.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits durch den baulichen Bestand im Geltungsbereich gegeben. Eine Änderung bzw. eine Verschiebung des Baufeldes in Richtung vorhandener Wohnbebauung und damit die Reduzierung des Sichtfeldes würde weitere nicht gewollte Spannungen in diesem Bereich mit sich bringen.

Die Festsetzung der Höhe der maximalen Schüttgutlagerung wird von 3,0 m auf 2,0 m reduziert, um auch hier keine Konflikte entstehen zu lassen. Im Geltungsbereich werden anfallende Abfälle nur in geschlossenen Containern gelagert. Damit sind Beeinträchtigungen auf die Umwelt ausgeschlossen.

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.

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.

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.

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V), Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind gemeinsam mit dem Bauantrag unter anderem folgende Bauunterlagen einzureichen:

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

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das LAGuS M-V möglich.

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten:

1. Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

2. Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.)
3. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h bis 96 m³/h je nach Bebauungsart, ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von zwei Stunden, innerhalb eines Radius von 300,0 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Für das anfallende Niederschlagswasser gibt es keine öffentliche Leitung. Eine Befreiung des Abwasserzweckverbandes Körkwitz für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von dem Grundstück wird durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen in Aussicht gestellt, sofern eine Einleitung in einen Graben bzw. eine Versickerung unter Beachtung der anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse möglich ist. Die Herstellung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen hat nach DWA - Arbeitsblatt 138 zu erfolgen. Einleitungen in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig.

Gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen ist der Nachweis der schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der angeschlossenen sowie der befestigten Flächen zu erbringen. Für die Beseitigung von Niederschlagswasser bei baugenehmigungsfreien Vorhaben (offene Lagerflächen) ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Der Geltungsbereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Althagen. Es dürfen in diesem Bereich keine Arbeiten durchgeführt sowie Stoffe gelagert werden, die sich nachhaltig wassergefährdend auf die Trinkwasserschutzzone auswirken können.

Hier bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Errichtung von Anlagen zum Lagern sowie der Lagermenge selbst von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Streusalz). Die entsprechende Genehmigung bedarf einer gesonderten Anzeige beim Landkreis Vorpommern - Rügen.

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

Das Plangebiet der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Grimmen 2“. Inhaber dieser Erlaubnis sind die CEP Central European Petroleum GmbH. Auswirkungen auf die geplante Bebauung werden gegenwärtig nicht gesehen.

Entlang der Gemeindestraße „Käthe - Miethe - Weg“ verlaufen Versorgungsleitungen der E.ON Hanse AG, die den Satzungsbereich tangieren. Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn von der E.ON Hanse AG anzufordern, um den Leitungsbestand zu schützen. Die Forderungen der E.ON Hanse AG sind bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Eine Erlaubnisgenehmigung von den Belangen des Landschaftsschutzgebietes wird für die Planung durch die untere Naturschutzbehörde

in Aussicht gestellt und wurde entsprechend durch die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop beim Landkreis Vorpommern - Rügen gestellt.

9. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“ der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde erfolgen hier keine Angaben zu den Ver- und Entsorgern.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.ON edis AG sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteintrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Für den Ausbau des Leitungs- und Anlagenbestandes der E.ON edis AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der E.ON edis AG rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.

10. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch 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 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 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.

11. 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 Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

12. Naturschutz

12.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren“ dieser Begründung besteht für die Planung die Voraussetzung zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

In Anbetracht des Bestandes sowie der laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.18 festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung Festwiese ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen der Verzicht auf die Wahrnehmung der Eingriffsbilanzierung nicht möglich.

Entsprechend wurde hier eine Ausgleichsbilanzierung in Form einer vereinfachten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop für das Gebiet „Zum Steilufer“ erstellt. Diese wird der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen zur Prüfung vorgelegt.

12.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

12.2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden.

In der Tabelle 2 sind die vorhandenen Flächenarten mit dem jeweiligen Flächenverbrauch aufgezeigt.

Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	3.200,0	100,00
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße, einschl. Bankett	300,0	9,38
Bebauung, vorhanden	94,0	2,93
Öffentliche Grünfläche	2.806,0	87,69

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (394,0 m²) und Planung (1.740,0 m²) von 1.346,0 m². Das entspricht einer neu dazukommenden Totalversiegelung von 42,06 %.

Nachfolgende Tabellen 3 und 4 zeigen die Eingriffsbewertung und die daraus resultierende Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Zu Beginn erfolgt die Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund der betroffenen Biotoptypen. Um die Darstellung zu vereinfachen, wird das Flächenäquivalent für Kompensation auf volle Zahlen gerundet.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Versiegelte Fläche	394,0	-	-	-
Festwiese wie Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.2	1.346,0	1,0	$(1,5 + 0,5) \times 0,75$	2.019,0
gesamt				2.019,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Nach Festlegung der Wertstufe („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9: Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status) wurde nach Tabelle 2 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) das Kompensationserfordernis bestimmt. Da es sich um Vollversiegelungen handelt, erhöht sich das Kompensationserfordernis um die Zahl 0,5.

Nach den Tabellen 4 und 5 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) ist bei einem Abstand bis zu 50,0 m des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen der Grad 1 zu wählen, aus dem sich der Korrekturfaktor 0,75 des Freiraumbeeinträchtigungsgrades ergibt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Festwiese wie Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.2	1.460,0	1,0	$1,5 \times 0,75$	1.643,0
gesamt				1.643,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Der Faktor Versiegelung entfällt, ansonsten siehe Tabelle 3.

Berücksichtigungen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionen, abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen, da für das Gebiet der I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop für das Gebiet „Zum Steilufer“ keine Besonderheiten zu erkennen sind.

12.2.2 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus den errechneten Summen der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust zusammen.

Tabelle 5: Gesamtsumme

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	2.019,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.643,0
gesamt	3.662,0

12.2.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich nach Tabelle 5 ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 3.662,0.

Für die Kompensation stehen im Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation das eingerichtete Ökokonto der Gemeinde Ahrenshagen - Daskow einbezogen werden.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 3.662,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Gemeinde Ahrenshagen - Daskow für die Maßnahme „Schaffung einer naturnahen Waldfläche“ abzuziehen. Antragsteller ist die Gemeinde Ahrenshagen - Daskow.

Der Abbuchungsantrag vom Ökokonto der Gemeinde Ahrenshagen - Daskow ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vor Satzungsbeschluss zu stellen.

Von den im Ursprungsplan fünf festgesetzten Einzelbäume (Pappeln) sind im Sommer 2012 vier einem Sturm zum Opfer gefallen. Für den noch vorhandenen Solitärbaum, der ebenfalls Schäden aufweist, werden drei neue Laubbäume an der westlichen Plangebietsgrenze gepflanzt. Die Standorte sind entsprechend in der Satzung festgesetzt. Ein Antrag auf Abnahme des Einzelbaumes ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausnahmebescheid muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Teil B (Textliche Festsetzungen) festgesetzt.

Bepflanzungen im Bereich dienen dem Sichtschutz sowie der Gliederung des Bereiches. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Störungspotentialen (Wohnbebauung, gewerbliche Fläche, Festwiese) werden die Pflanzungen von Kleingehölzen nicht in der Bilanzierung berücksichtigt.

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahmen	Flächen- Verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
Punkte - Ökokonto					3.662,0
Umfang der Kompensation - gesamt					3.662,0

12.2.4 Eingriffsbeurteilung

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sollen mit der Aufstellung der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Gebiet „Zum Steilufer“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den überplanten Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet für den Bauhof der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop zu nutzen.

Mit der Planrealisierung wird es zu keinen dauerhaft negativen Auswirkungen kommen. Durch die geplante Bebauung sowie entsprechenden Grünflächen wird das städtebauliche Bild des Plangebietes beeinflusst. Auch der Eingriff in das Landschaftsbild des Planbereiches soll durch integrierte Begrünung und die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes durch Rahmengrün aufgefangen werden.

Es sind keine bleibenden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten.

Schädliche Belastungen, wie zum Beispiel Lärmimmissionen, auf den Menschen sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Teil B als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Eine rechnerische Wiederherstellung der Grünbilanz wird mit der vorliegenden Planung erreicht.

12.3 Artenschutzrechtliche Belange

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird als Lagerfläche genutzt und ist weitestgehend sowie ohne nennenswerte Gehölzstruktur.

Der Ergänzungsbereich ist bereits als Straße vorhanden.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelte Randbereiche des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch das angrenzende Mischgebiet sowie die landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope 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.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

13. Immissionsschutz

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, die der zuständigen Behörde, vorliegt.

Für den Bereich der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop wurde erneut eine „Schalltechnische Untersuchung“ durch die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum 03. Juli 2014 wird der zuständigen Behörde (Landkreis Vorpommern - Rügen) zur Prüfung des Sachverhaltes im Zuge der Beteiligung gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 II BauGB vorgelegt.

Mit der I. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.18 „Zum Steilufer“ wird eine Fläche für GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt. Entsprechend den Empfehlungen des LUNG MV und Untersuchungen von Kötter (Kötter, J.: Pegel der flächenbezogenen Schallleistung in der Bauleitplanung. - Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Juli 2000) werden eingeschränkten Gewerbegebieten folgende zulässige Geräuschemissionen (LWA) zugeordnet:

Tagzeitraum: 57,5 - 62,5 dB(A)/m²
Nachtzeitraum: 42,5 - 47,5 dB(A)/m².

Aus diesen maximal zu erwartenden Geräuschemissionen und der Flächengröße können die Immissionsanteile an den untersuchten Immissionsorten nach DIN 45691 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung.- Beuth Verlag, 2006) berechnet werden.

Die ausgewiesene GEE - Fläche hat eine Größe von ca. 1.680,0 m². Mit den genannten zulässigen maximal zu erwartenden Geräuschemissionen berechnen sich die in der folgenden Tabelle zusammengestellten maximal zu erwartenden Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten.

Tabelle: Emissions- und Immissionskontingente der GEE - Fläche laut Bebauungsplan

Immissionsort		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]		Immissionskontingent [dB(A)]		Immissionsrichtwert [dB(A)]	
Nr.	Lage	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	Käthe-Miethe-Weg 17/19, W-F.	62,5	47,5	52,0	37,0	55,0	40,0
IO 3	Käthe-Miethe-Weg 13/15, W-F.			51,1	36,1	55,0	40,0

Es ist ersichtlich, dass die maximal zu erwartenden Geräuschemissionen im Tag- und Nachtzeitraum mindestens 3 dB(A) unter den Richtwerten für allgemeine Wohngebiete liegen. Eine relevante Vorbelastung ist nicht vorhanden.

Somit ist festzustellen, dass die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung führt. Weitergehende Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Die berechneten Beurteilungspegel der tatsächlichen Nutzung innerhalb des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes liegen im Bereich bzw. unterhalb der oben genannten maximal zu erwartenden Geräuschemissionen.

14. Kostenschätzung

01	Straßenbau - Zufahrtsbereich 200,0 m² x 55,00 €	11.000,00 €
02	Grünfläche +. Naturhecke pauschal	6.000,00 €
03	Kompensation - Ökokonto pauschal	10.000,00 €
04	Nebenkosten	5.000,00 €
Summe der Baukosten - Erschließung (netto)		= 32.000,00 €
+ 19 % MwSt.		= 6.080,00 €
Gesamtsumme (brutto)		= 38.080,00 € =====

Hans Götze

Bürgermeister

Ostseebad Ahrenshoop, 09. Feb. 2013
geändert am: 01. Juli 2014
geändert am: 01. Okt. 2014