

Begründung

**zur Satzung
der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB
für den Bereich „Ostseebad Ahrenshoop,
Ortsteil Althagen, Gebiet ‚Fulge‘ / ‚Schulweg‘“**

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

1. Rechtsgrundlage

Für das Gebiet, das im Ortsteil Althagen an die Straßen „Fulge“ und „Schulweg“ grenzt, wird durch die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop eine Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB aufgestellt.

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in seiner überwiegenden Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Insoweit sind die Voraussetzungen des § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.1 BauGB gegeben. Für die Außenbereichsflächen sind die Voraussetzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB gegeben, insoweit wird eine kombinierte Satzung erlassen.

2. Plangebiet

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
Gemarkung Alt- / Niehagen

- Flur 1

Flurstück: 209/1, 209/3 tlws., 209/4, 209/5, 224/1 tlws., 225 tlws.,
226 tlws., 227, 228, 229, 230 tlws., 231 tlws., 232/1 tlws.,
232/2, 249/4 tlws., 255 tlws., 256 tlws., 258, 259, 260, 261,
262/6, 262/8 tlws., 262/13, 262/14, 262/16 tlws., 262/18,
262/19, 262/20 tlws., 262/23, 262/24, 262/28 tlws., 263/1,
263/2

3. Lage des Plangebietes

Der Bereich der Satzung liegt in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.

Das Planungsgebiet der Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.1 BauGB wird wie folgt eingegrenzt:

- südliche Grenze ist der „Schulweg“
- westliche Grenze entspricht der „Niehäger Straße“ sowie den westlichen Grundstücksgrenzen an der Gemeindestraße „Fulge“
- nördliche Grenze ist eine Außenbereichsfläche als Weide
- östliche Grenze ist die Gemeindestraße „Fulge“

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 14.600,0 m².

Das Planungsgebiet der Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird wie folgt eingegrenzt:

- südliche Grenze ist in Verlängerung der „Erne - Wehnert - Weg“
- westliche Grenze ist die Gemeindestraße „Fulge“
- nördliche Grenze ist die Gemeindestraße „Fulge“
- östliche Grenze ist der Deich

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 3.150,0 m².

4. Charakterisierung des Ortes und der Ortslage

Das Plangebiet bildet den südlichen Teil von Althagen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop und grenzt nach Süden unmittelbar an die Bebauung des Ortsteiles Niehagen an.

Der westliche Bereich wird durch Garten-, Wiesen- und Weideflächen geprägt, im Osten befindet sich der Boddendeich mit dem dahinter liegenden Schilfrohrgürtel. Eine dreieckförmige Scherrasenfläche, die zwischen Fulge und Deich liegt, ist unbebaut und über eine natürliche Böschung mit dem „Erne - Wehnert - Weg“ verbunden.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet verläuft straßenbegleitend westlich der Gemeindestraße „Fulge“ und nördlich des „Schulweges“. Sie ist historisch gewachsen und entspricht dem Gesamtcharakter des Ortsbildes von Ahrenshoop.

Insbesondere die aufgelockerte, kleingliedrige Bebauung und die teilweise noch vorhandenen ortstypischen Formen und Elemente, wie Krüppelwalm (teilweise einseitig), Putzfassaden, Fensterläden und teilweise Naturrohreindeckung verleihen diesem Gebiet einen besonderen Reiz.

Eine Bestandsuntersuchung über Art und Maß der baulichen Nutzung hat ergeben, dass im Plangebiet überwiegend Wohnen und Beherbergung in eingeschossigen Gebäuden mit Putzfassade sowie Krüppelwalmdach und roter Ziegeleindeckung vorhanden sind.

Das ortstypische Naturrohrdach ist aufgrund einer verheerenden Brandkatastrophe in der Vergangenheit an diesem Standort derzeit in der Unterzahl.

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Es erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion. Die Ortslage Ostseebad Ahrenshoop unterliegt jedoch nicht den Bestimmungen der LSG - Verordnung. So werden den Gemeinden Entwicklungsmöglichkeiten im Übergang zur weiteren Schutzzonen ermöglicht.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind vorhanden und sollen durch die Satzung nach § 34 BauGB in Verbindung mit der Ortsgestaltungssatzung schrittweise geordnet werden.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar, da vor allem straßenangrenzende Bereiche großflächig versiegelt sind. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen.

5. Ziele und Inhalt der Planung

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop entsprechend sollen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.1 BauGB die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt werden. Ziel ist es den Bebauungszusammenhang so eindeutig zu begrenzen, dass die zwischen der „Niehäger Straße“ und dem Satzungsbereich liegende freie Landschaft unbebaut bleibt und eine Weiterführung der Bebauung entlang der Straße „Fulge“ in nördliche Richtung ausgeschlossen wird.

Gemäß Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB möchte die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die Ortsbebauung die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes für den Ortsteil Alt- und Niehagen ermöglichen. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nur an diesem Standort möglich und sinnvoll. Durch die Gemeinde können keine anderen zentralen Flächen zur Verfügung gestellt werden. Der Kinderspielplatz soll von den Kindern des angrenzenden Wohngebietes von Alt- und Niehagen in den Altersgruppen 6 bis 12 Jahre genutzt werden.

Unter Beachtung eines 3,0 m breiten Abstandes zum Deichfuß wird der vorgeschriebene Schutzstreifen für den Hochwasserschutz eingehalten. Dieser Schutzstreifen dient gleichzeitig dem Schutz des angrenzenden Biotopbereiches.

Die Voraussetzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB sind für diese Planungsvorstellungen gegeben, da der Bereich tatsächlich bereits durch die baulichen Nutzungen geprägt ist. Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 4 BauNVO festgelegt. Die Festlegung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz liegt im öffentlichen Interesse.

6. Erschließung

Für den Geltungsbereich der Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist die verkehrstechnische Erschließung gesichert. Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wird über die vorhandene Gemeindestraße „Fulge“ erschlossen. Die Straße ist verkehrsberuhigt. Zu diesem Abschnitt verläuft die Trasse des touristischen Fernradwanderweges, der nachrichtlich in die Satzung übernommen wurde.

7. Ver- und Entsorgung

Für den Geltungsbereich der Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist eine Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und den sonstigen Kommunikationseinrichtungen nicht notwendig, da für eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz diese Anlagen nicht benötigt werden.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Der Eingriff in die Natur und Landschaft ist für die geringe Erweiterungsfläche nicht relevant. Biotopflächen sind nicht gegeben. Auf dem Plangebiet der Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB sind in der Zustandsbewertung der Schutzgüter keine besonderen Belange zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Satzung hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, der Freiraumverlust kann am Standort durch Anpflanzung einer Naturhecke ausgeglichen werden.

Die Anforderungen des § 34 Absatz 5 BauGB werden erfüllt, da am Standort weder Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

9. Immissionen

Für den Geltungsbereich der Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose nicht notwendig, da eine Nutzung des Gebietes für Wohnzwecke nicht Gegenstand der vorliegenden Satzung ist.

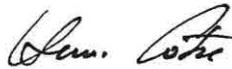
10. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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 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. Bodenschutz

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Landkreises Nordvorpommern, das jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, sind keine Eintragungen für das Plangebiet vorhanden.



Hans Götze

Bürgermeister



Ostseebad Ahrenshoop, 10. Jan. 2008

geändert am: 07. Mai 2008

geändert am: 04. Juli 2008