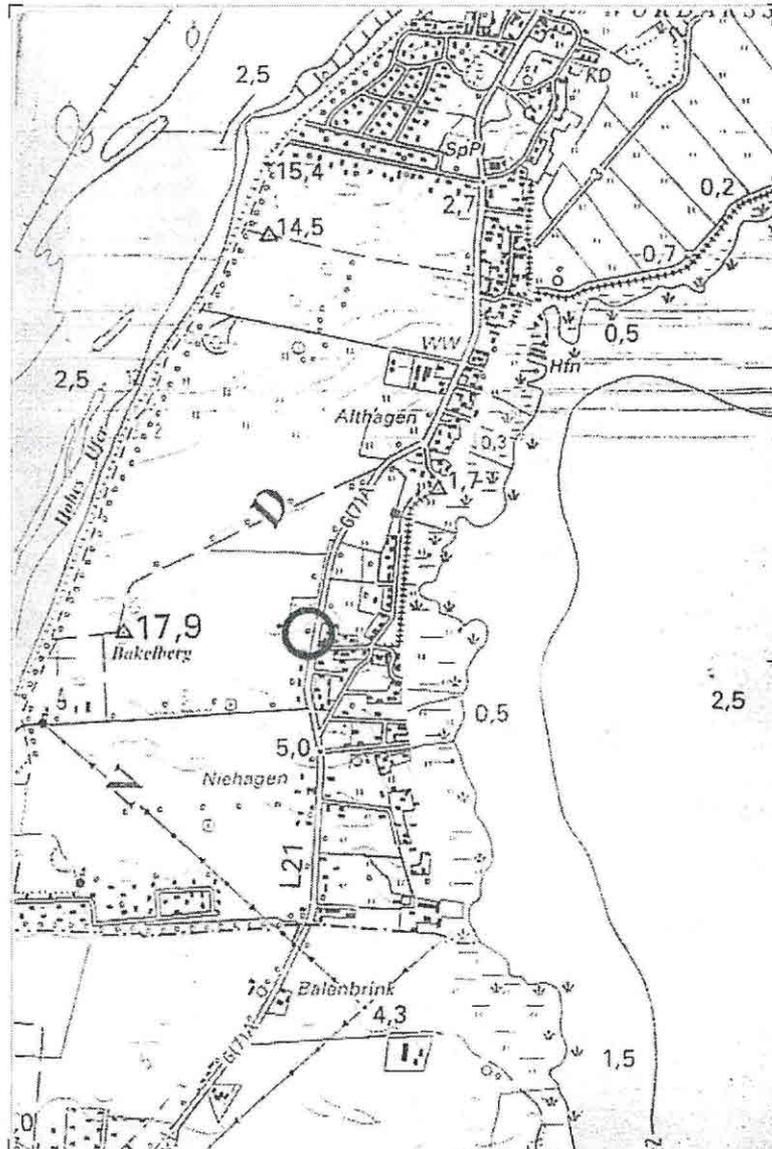


Gemeinde Ahrenshoop



Begründung zur Ergänzungssatzung

der Gemeinde Ahrenshoop, Ortsteil Niehagen,

Gemarkung Alt- und Niehagen, Flur 1,
Teil aus Flurstück 403/2

Stand September 2006

Rechtliche Grundlage

Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1 S. 2141, 1998 I S. 137) und Landesnaturschutzgesetz vom 21. Juli 1998.

Planungsstand

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrenshoop hat in ihrer Sitzung am 21.06.2001 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Niehagen gefasst.

Planungsanlass

Das einbezogene Flurstück, ein Teil aus 403/2 liegt weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§§ 30 Abs. 1, 34 Abs. 1 BauGB). Es liegt damit im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die Gemeinde Ahrenshoop hält es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortsteiles Niehagen erforderlich, eine Ergänzungssatzung aufzustellen, die das Ziel verfolgt, durch eine Arrondierung geringfügig Bauland bereitzustellen, um somit auch eine Begradigung der Ortslage zu erreichen.

Der derzeitige treppenartige Verlauf der Ortslage wird durch die Einbeziehung der ausgewiesenen Fläche dem Innenbereich zugeschlagen.

Ein städtebaulicher Missstand wird durch diese Satzung nicht zu erwarten sein.

Des Weiteren wird durch die Einbeziehung der Fläche die planerische Unkorrektheit des rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes beseitigt, da die bestehende Pension Brilke in der Darstellung auf dem Flächennutzungsplan nicht mit einbezogen wurde. Dieser Klarstellungsteil befindet sich schon im Innenbereich (§ 34 BauGB).

Da in der neuen Gesetzes- und Rechtslage der § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB aussagt, dass die Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB miteinander verbunden werden können, besteht insofern eine Pflicht zur Einbeziehung vom Klarstellungsteil in eine Ergänzungssatzung nicht.

Die Gemeinde sieht es daher nur für erforderlich eine Ergänzungssatzung für den Erweiterungsteil aufzustellen.

Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Teil des Flurstückes 403/2 der Flur 1 in der Gemarkung Alt- und Niehagen der Gemeinde Ahrenshoop. Es befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Ortsrand von Niehagen und grenzt im Osten direkt an die Landesstraße 21.

Die Fläche wird im Westen durch eine ca. 3 m breite einheimische Gehölzhecke zur freien Landschaft abgegrenzt.

Die Ergänzungsfläche weist keine Geländeunebenheiten auf. Lediglich hinter der Ergänzungsfläche im Norden senkt sich das Geländeprofil um ca. 1,0 m ab.

Im Süden ist bereits eine kleine vorhandene Erschließungsstraße (Stichstraße) vorhanden, die auch die angrenzende Pension Brilke nutzt.

Ziele und Zwecke der Ergänzungssatzung

Mit der Aufstellung dieser Ergänzungssatzung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Grundstückes geschaffen werden.

Städtebauliche Konzeption

Die Satzung verfolgt das Ziel auf der einbezogenen bereits erschlossenen Fläche künftig Baurecht zu schaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise richten sich gemäß § 34 BauGB nach dem vorhandenen, prägenden Bestand der näheren Umgebung.

Die typischen Katenhäuser in der näheren Umgebung soll ein prägendes Indiz dafür sein, dass bei der geplanten Bebauung dieses Maß der baulichen Nutzung sich hierbei widerspiegelt.

Zur gestalterischen Gemeindestruktur soll die Dachkonstruktion in Reetdachform vorgenommen werden, um so auch hier das Flair des Ostseebades zu unterstreichen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird zusätzlich sichergestellt, dass eine zu weite Ausuferung in den Außenbereich hinein unterbleibt. Hierdurch wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Somit unterliegt die Ergänzungssatzung der Genehmigungspflicht (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Die Gemeinde hat auch schon einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gestellt, um somit der stetigen Weiterentwicklung und Anpassung (gem. § 8 BauGB dem Entwicklungsgebot) Rechnung zu tragen.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gebäude und Stellplätze	300		2 + 0,5 x 0,75	562,5
gesamt:				562,5

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Freifläche	400		2 x 0,75	600,00
gesamt:				600,00

1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsanfordernis	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
vorh. Hecke	105		0,75		78,75
gesamt:					78,75

2. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe	1.1:	562,50
	1.2:	600,00
	1.3:	78,75

Gesamtsumme: 1241,25

B Geplante Maßnahmen für die Kompensation**1. Kompensationsmaßnahme**

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Auf der Ergänzungsfläche ist im nördlichen Bereich eine 24 m lange und 8 m breite freiwachsende Heckenpflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die Bepflanzung hat mit einer Pflanze je m² in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm (Baumschulenqualität), nach folgender Pflanzliste zu erfolgen:

Acer campreste	Feldahorn	5%
Berberis vulgaris	Berberitze	5%
Cornus sanguinea	Hartriegel	15%
Corylus avellana	Haselnuß	10%
Crataegus monogyna	Weißdorn I	5%
Prunus spinosa	Schlehe	15%
Rosa canina	Hunderose	13%
Rosa tormentosa	Filzrose	5%
Rosa rubiginosa	Weinrose	5%
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	12%
Viburnum opulus	Schneeball	5%
Lonicera xylosteum Rote	Heckenkirsche	5%
		100%

Es sind mindestens 5 Pflanzen (Rosen 10 Pflanzen) einer Art zusammenzupflanzen!

Zur Abgrenzung der Wirkzone (Heckenpflanzung im nördlichen Teil) ist ein 1,00 m hoher Zaun zu erstellen.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (qm)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Freiwachsende Hecke	192,0	2			384
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für die Kompensation)					384

2. Bilanzierung

$$1241,25 - 384 = 857,25 \text{ Defizit}$$

3. Ökokonto Festsetzungen

Das Defizit von 857,25 ist in der Gemeinde Ostseebad Wustrow (auf den Fischlandwiesen) auszugleichen. Vertragliche Regelungen sind entsprechend vorzunehmen.

Schallimmissionsprognose/Immissionsschutz

Die Geräuschsituation innerhalb der Ergänzungsfläche wird durch die Verkehrsgeräusche von der östlichen verlaufenden L 21 maßgeblich bestimmt.

Das Ergänzungsgebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher Einrichtungen, so dass ausschließlich die Verkehrsgeräuschemissionen zu berücksichtigen ist.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der L 21 in diesem Bereich 50 km/h.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 1999 (DTV) betrug 7410 Kfz/24h. Davon betrug der Schwerlastanteil 413/24h.

Auf Grundlage des DTV- Wertes für das Jahr 1999 wurden über einen Hochrechnungsfaktor von 1,32 des Landesamtes für Straßenbau die Verkehrsdaten für das Prognosejahr 2010 berechnet.

Die für die Straßenverkehrsgeräusche am maßgeblichen Immissionsort berechneten Beurteilungspegel überschreiten die angestrebten Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete". Es werden damit Maßnahmen erforderlich, die einen ausreichenden Schutz vor unzulässiger Lärmeinwirkung gewährleisten.

Für abschirmende Maßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder wände sind innerhalb der relativ kleinen Ergänzungsfläche die erforderliche Flächen nicht vorhanden. Zudem würden selbst bei Schirmhöhen von 3 m mit diesen Maßnahmen im Bereich des Dachgeschosses keine ausreichenden Pegelminderungen erzielt werden können.

Aus Sicht des Immissionsschutzes verbleiben folgende, prinzipielle Lärmschutzmaßnahmen:

- geeignete Gebäudeanordnung innerhalb der Satzung,
- lärmabgewandte Grundrissgestaltung für sensible Wohnbereiche,
- Auslegung der Außenbauteile vom Gebäude gemäß den Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung (passiver Schallschutz)

Mit einer geeigneten Gebäudeanordnung innerhalb der Satzung sollten Lärmkonflikte möglichst vermieden werden. Dies erfordert in der Regel große Abstände zwischen den Emissionsquellen und den Immissionsorten, die jedoch auf Grund der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nicht vorhanden ist.

Durch die Straßenparallele Anordnung des geplanten Gebäudes wird die in östlicher Richtung liegende Fassade von den Straßenverkehrsgeräuschen besonders betroffen. Die in westlicher Richtung liegende Fassade wird durch die Eigenabschirmung ausreichend geschützt.

Durch Maßnahmen der lärmabgewandten Grundrissgestaltung kann unter Ausnutzung der Eigenabschirmung des Gebäudes sensible Wohnbereiche (Schlaf- und Kinderzimmer) geschützt werden. Die sensiblen Wohnbereiche werden dabei auf der lärmabgewandten Gebäudeseite, bzw. durch Zwischenschaltung von Nebenräume angeordnet.

In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte trotz der zuvor beschriebenen Maßnahmen überschritten werden, sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zu berücksichtigen. Die Außen-

bauteile des Gebäudes sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung auszulegen, um die geforderten Innenpegel zu gewährleisten.

In Abhängigkeit vom zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" werden Lärmpegelbereiche festgelegt, denen die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm zugeordnet ist. Über die Lärmpegelbereiche werden die notwendigen resultierenden Schalldämmmaße R'_{wres} der Außenbauteile, wie Außenwände, Dachkonstruktion, Fenster, Außentüren, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen entsprechend der Gebäudenutzung ermittelt. Dabei ist zu beachten, dass bei Einhaltung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes lediglich der Mindestschallschutz nach DIN 4109 erreicht wird.

Bei der Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) sind gestalterische Mittel, etwa in Form, dass die Außenwohnbereiche an den lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen bzw. durch zusätzliche Maßnahmen (Abschirmung, Verglasung) geschützt werden, zu berücksichtigen.

Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen sind die planerischen Gestaltungsmittel, etwa in Form, von Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten ist, zu beachten.

Ahrenshoop,

Bürgermeister

