



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN</b>	<b>3</b>
2.1	Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf (beschleunigtes Verfahren)	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
3.3	Angaben zum Bestand	8
3.3.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
3.3.2	Nutzung und Bebauung	8
3.3.3	Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop Ortslage“	8
3.3.4	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
3.3.5	Eigentumsverhältnisse	10
<b>4</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>10</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
4.3	Verkehrsflächen	17
4.4	Grünflächen	17
<b>5</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>GRÜNORDNUNG</b>	<b>18</b>
7.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	18
7.2	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	18
<b>8</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG (§ 1 ABS. 7 BAUGB)</b>	<b>24</b>
9.1	öffentliche Belange	24
9.2	private Belange	28
<b>10</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>31</b>

## **1 PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge**

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene Gebietsstruktur gesichert und erhalten werden.

Das Plangebiet ist zwar überwiegend bebaut, dennoch kommt es durch Abriss von Nebenanlagen, Umnutzung von Hauptgebäuden oder Bebauung von derzeitigen Freiflächen auch heute noch zu einer Reihe von Baubegehren. Dabei werden oftmals große Grundstücke geteilt und baulich verdichtet. Alte Häuser werden abgerissen und durch größere Neubauten ersetzt. In der Praxis hat sich herausgestellt, dass die Vorschriften des § 34 BauGB zum Bauen im Innenbereich nicht allein ausreichen, um einer das Ortsbild beeinträchtigenden massiven Verdichtung entgegenzuwirken.

Mit dem Bebauungsplan soll daher ein einheitlicher städtebaulicher Rahmen für die Beurteilung von Baugesuchen geschaffen werden. Dabei soll die Kleingliedrigkeit des Gebietes erhalten und nicht durch großformatige Bauten beeinträchtigt werden. In unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Straßen sollen zur Bewahrung des Ortsbildes keine Garagen oder sonstige Nebenanlagen errichtet werden, an die in der Regel keine hohen gestalterischen Anforderungen gestellt werden.

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist verzichtet worden, da der Schwerpunkt des Bebauungsplans auf die Einhaltung bestimmter Maßobergrenzen gerichtet ist.

Damit liegt ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB vor. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Gebiet des Bebauungsplane Nr. 24 befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Nordosten: durch das Hotel „Künstlerquartier Seezeichen“

Im Südosten: durch die Dorfstraße

Im Südwesten: durch die Straße „Am Strom“

Im Nordwesten: durch den landseitigen Dünenfuß

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 Gemarkung Ahrenshoop und hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

## **2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

### **2.1 Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Gemeindevertretung hat am 21.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.24 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt oder geändert werden. Die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 daher gegeben. Da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befindet, kann das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

*zulässige Grundfläche*

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Plangebiet können folgende Grundflächen realisiert werden:

Teilfläche	Summe der einzelnen Baugrundstückflächen	GRZ	zulässige Grundfläche
zwischen der Straße „Am Strom“ und „Kirchnersgang“	12.274 m <sup>2</sup>	0,3	3.682 m <sup>2</sup>
zwischen der Straße „Kirchnersgang“ bis Zufahrt „Strandhalle“	7.017 m <sup>2</sup>	0,3	2.105 m <sup>2</sup>
zwischen der Zufahrt zur Strandhalle und dem Hotel „Künstlerquartier“	3.275 m <sup>2</sup>	0,35	1.146 m <sup>2</sup>
gesamt:			6.933 m <sup>2</sup>

Tab. 1: Berechnung der erzielbaren Grundflächen im Plangebiet

Die zulässige Grundfläche von 6.933 m<sup>2</sup> unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben dabei außer Betracht,

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

*Umweltverträglichkeitsprüfung*

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Künftige Vorhaben müssen sich an den durch die vorhandene Bebauung vorgeprägten Rahmen halten. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden, Ferienhäusern, Beherbergungsbetrieben und sonstigen gewerblichen Einrichtungen. UVP-pflichtige Vorhaben würden sich bei Anwendung des § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch den Bebauungsplan wird daher nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

### *Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung*

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das FFH-Gebiet „Darßer Schwelle“ (DE 1540-302) befindet sich ca. 150 m westlich des Plangebietes in Richtung Ostsee. Ca 400 m östlich des Plangebietes liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ (DE1542-401). Bei dem Bebauungsplan Nr. 24 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur das Nutzungsmaß und überbaubare Flächen festsetzt. Zukünftige Vorhaben müssen sich bei Anwendung des § 34 BauGB an den durch die bestehenden Nutzungen vorgeprägten Rahmen halten. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in Richtung der Schutzgebiete ist durch das bestehende Straßensystem im Osten und das Küstenschutzgebiet im Westen ausgeschlossen. Planungsziel ist vorrangig die Beibehaltung und Begrenzung des bestehenden Nutzungsmaßes. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. der Europäischen Vogelschutzgebiete kann ausgeschlossen werden.

## **2.2 Verfahrensablauf (beschleunigtes Verfahren)**

Die Gemeindevertretung hat am 21.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufzustellen.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 13.10.2014 bis zum 14.11.2014 im Amt Darß/Fischland, Chausseestr. 68a, 18375 Born, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 26.09.2014 bis zum 27.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.10.2014 um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

Am 20.07.2017 ist der Entwurf des Bebauungsplans von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2017 bis zum 29.09.2017 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 18.08.2017 bis zum 01.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Da der Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert worden ist, lagen der 2. Entwurf des Plans und die Begründung dazu nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut in der Zeit vom 09.07.2018 bis zum 10.08.2018 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Dabei ist bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gleichzeitig sind die auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt worden und waren auf der Homepage des Amtes Darß-Fischland unter [www.ahrenshoop.darss-fischland.de](http://www.ahrenshoop.darss-fischland.de) abrufbar. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 21.06.2018 bis zum 06.07.2018 sowie im Internet unter [www.ahrenshoop.darss-fischland.de](http://www.ahrenshoop.darss-fischland.de) ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit Schreiben vom 17.07.2018 wurden die von den Planänderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Der der Planentwurf nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert wurde, lag er erneut in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 30.10.2020 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Gleichzeitig werden die auszulegenden Unterlagen ins Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 11.09.2020 bis zum 06.10.2020 sowie im Internet unter [www.ahrenshoop.darss-fischland.de](http://www.ahrenshoop.darss-fischland.de) ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.

Am 16.12.2021 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 24 gefasst.

### **3 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

#### *Erläuterung zur Anwendung des BauGB*

Die Gemeinde hat am 26.10.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 gefasst und das Planverfahren damit formal eingeleitet. Gemäß den allgemeinen Überleitungsvorschriften in § 233 BauGB werden Verfahren nach diesem Gesetz, die vor Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach der neuen Gesetzesfassung durchgeführt werden.

Während des bisherigen Aufstellungsverfahrens hat es eine Vielzahl von BauGB-Änderungen gegeben. Um die Planung nicht ständig an eine neue Gesetzeslage anpassen zu müssen, soll das Verfahren nach dem Stand des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, zu Ende geführt werden.

Zu prüfen ist dennoch, ob neben den allgemeinen Überleitungsvorschriften in § 233 BauGB besondere Überleitungsvorschriften in der Historie der BauGB-Änderungen existieren, die dieser Verfahrensweise entgegenstehen. So bestimmt die Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017, BGBl. I S. 1057 in § 245c BauGB, dass Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erstmalig am 02.10.2014 im Verfahren beteiligt worden. Damit kann die bisherige Fassung des BauGB für das Aufstellungsverfahren weiter angewendet werden. Weitere spezielle Überleitungsvorschriften enthält das BauGB nicht.

#### *Planunterlage*

Ursprüngliche Planunterlage für den Bebauungsplan ist der Bestandplan (Lage- und Höhenplan) mit Flurstücksgrenzen, vom 20.05.2011 des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwarzer Weg 1c, 18190 Sanitz.

Lagebezug: S 42/83 GK

Höhenbezug: DHHN 92 (Ang. in m ü. NHN)

Zwischenzeitlich ist der Lage- und Höhenplan durch Auszüge aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster (ALKIS) ergänzt worden. Das betrifft insbesondere die Aktualisierung des Gebäudebestandes und der Flurstücksgrenzen.

Der Stand des Liegenschaftskatasters ist der 07.07.2020

### **3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### Ziele der Raumordnung

Nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum). In den Tourismusräumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Die bereits intensiv genutzten Bereiche der Außenküste und der Inseln sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden.

Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung haben dort eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung.

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Weiterhin ist die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop touristischer Siedlungsschwerpunkt und nimmt daher besondere touristische Versorgungsaufgaben mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur zur Gästerversorgung wahr.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 werden die vorgenannten Ziele der Raumordnung nicht berührt. Auch wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 nicht die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben begründet.

#### Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet Wohnbauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden. Da der Bebauungsplan außer Verkehrsflächen und Grünflächen im Wesentlichen nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, kann der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden. Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Wohnbauflächen zulässig, so dass auch die festgesetzte öffentliche Toilettenanlage aus dem FNP entwickelt ist.

### **3.3 Angaben zum Bestand**

#### **3.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Es grenzt im Westen unmittelbar an den landseitigen Dünenfuß und im Osten an die Dorfstraße.

#### **3.3.2 Nutzung und Bebauung**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Vorherrschende Hauptnutzungsarten sind das Wohnen und das Ferienwohnen. Südlich der Straße Kirchnersgang befindet sich die Kurverwaltung, eine Praxis für Physiotherapie und die Geschäftsstelle einer Immobilienfirma. Im nördlichen Plangebiet ist die „Galerie alte Schule“ ansässig sowie die „Strandhalle“ Ahrenshoop.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Aparthotelanlage, bestehend aus fünf Einzelgebäuden, als Teil des benachbarten Hotels „Künstlerquartier Seezeichen Ahrenshoop“ mit einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet worden.

Im Plangebiet befinden sich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser.

#### **3.3.3 Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop Ortslage“**

Das Plangebiet liegt gemäß Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland“ innerhalb des Küstenschutzgebietes „Ahrenshoop Ortslage“. Das Küstenschutzgebiet umfasst alle Bereiche 300 m landseitig der Mittelwasserlinie zwischen Küstenkilometer F 180,08 und F 181,29. Mit dem Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland“ liegt ein Konzept für die mittelfristige Gewährleistung des Küstenschutzes an der Außenküste des Fischlandes vor. Die Küstenschutzstrategie sieht dabei eine Stabilisierung der Küstenlinie, die in diesem Küstenabschnitt rückgängig ist, in ihrem gegenwärtigen Verlauf vor.

Die Küstenschutzgebiete stellen im Sinne der Raumordnung Vorbehaltsgebiete dar, in denen die Nutzung mit den Belangen des Küstenschutzgebietes vereinbar sein müssen.

In den Küstenschutzgebieten bedürfen über den Bestandsschutz hinausgehende Maßnahmen an baulichen Anlagen und der Bau neuer baulicher Anlagen einer Ausnahmegenehmigung der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde (§ 136 Abs. 3 LWaG).

Eine landseitige Rückverlagerung von Küstenschutzanlagen und eine Inanspruchnahme von Grund und Boden Dritter ist nicht vorgesehene. Aufgrund dieser Küstenschutzstrategie sind im Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop Ortslage“ Flächen ausgrenzbar, die auch bei langfristiger Betrachtung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht für Belange des Küstenschutzes in Anspruch genommen werden müssen.

Für diese Flächen besteht daher die Möglichkeit der Erteilung von Ausnahmegenehmigungen von den geltenden Verboten. Im Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop Ortslage“ gilt dies für alle Flächen, die landseitig der durch folgende Koordinaten (Gauß-Krüger 42/83; 3° Streifen, Ellipsoid Krassowski) bestimmten Linie liegen:

Beginn:	Küstenkilometer F 180,080	Hochwert: 6028363,02	Rechtswert: 4527054,88
Ende:	Küstenkilometer F 181,290	Hochwert: 6029122,20	Rechtswert: 4527984,58

Die durch o.a. Koordinaten bestimmte Linie ist im Bebauungsplan als Bauverbotslinie dargestellt. Für unmittelbar hinter der Sturmflutschutzdüne bzw. direkt vor dem Deich liegenden Flächen ist die Erteilung von Ausnahmen nicht möglich, weil langfristig eine Rückverlegung der Sturmflutschutzdüne und Verstärkung der Deiche nicht ausgeschlossen werden kann. Das betrifft alle Flächen seewärts der im Bebauungsplan dargestellten Bauverbotslinie. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nehmen auf die Bauverbotslinie Rücksicht.

Für die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Toilettenanlage ist eine Sonderbeurteilung erfolgt. Sie ist als Ersatz des vorhandenen, aus den 70er Jahren stammenden massiven Toilettenhäuschens vorgesehen. Sie ist an gleicher Stelle, etwas größer und in der Funktionalität verbessert, neu errichtet werden. Aus funktionellen und eigentumsrechtlichen Gründen ist der jetzige Standort beibehalten werden. Ein weiteres landseitiges Verschieben der Toilettenanlage war aufgrund von baurechtlichen Abstandsflächen nicht möglich.

### 3.3.4 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

#### 3.3.4.1 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

#### 3.3.4.2 Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße, die Straße „Am Strom“ und den Kirchnersgang ausreichend verkehrlich erschlossen.

#### 3.3.4.3 leitungsgebundene Infrastruktur

Das Gebiet ist *gasseitig* vollständig erschlossen. Im Gehwegbereich auf der Westseite der Dorfstraße, in der Straße Am Strom und im Kirchnersgang sind Gas Niederdruckhauptleitungen verlegt worden. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Hausanschlussleitungen im Plangebiet.

Die *Stromversorgung* ist für das Plangebiet ebenfalls sichergestellt. Entlang der Dorfstraße sind Mittelspannungskabel verlegt. Außerdem befinden sich im Plangebiet zahlreiche Niederspannungskabel zur Versorgung der einzelnen Haushalte und gewerblichen Nutzungen.

Der Abwasserzweckverband hält *Schmutzwasserleitungen*, jedoch keine öffentlichen Leitungen für die Ableitung von *Niederschlagswasser* von den Grundstücken vor.

Anlagen der *Telekommunikation* sind befinden sich im Bereich der öffentlichen Straßen.

### 3.3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst überwiegend Flurstücke, die sich in Privateigentum befinden. Die angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich in Eigentum der Gemeinde.

## 4 PLANUNGSINHALTE

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen.

Da der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen soll, ist eine der beiden Alternativen festzusetzen. Da bereits im Bestand unterschiedlich große Gebäude vorhanden sind und auch die Grundstücksgrößen stark voneinander abweichen, ist die GRZ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dadurch können die zulässigen Baukörper besser an die unterschiedlich großen Grundstücke angepasst werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO). Für die Ermittlung der GRZ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Aus diesem Grunde sind für die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinien festgesetzt worden. Dort wo keine Straßenbegrenzungslinien festgesetzt wurden, weil die Straßen selbst außerhalb des Plangebietes liegen, ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die sich aus der festgesetzten GRZ errechnete zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 % überschritten werden. Das bedeutet, dass bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 eine Gesamtüberbauung durch Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätzen von 0,45 und bei einer GRZ von 0,35 von 0,525 zulässig ist. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden, wie nachfolgend erläutert.

Zur Festsetzung der GRZ ist im Rahmen der Erarbeitung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans bereits der Ist-Zustand ermittelt worden. Die Ermittlung des Ist-Zustandes bezüglich des Überbauungsgrades der Grundstücke beschränkte sich dabei auf die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude. Im Ergebnis der Untersuchungen ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 und für den nördlichen Abschnitt (zwischen der Zufahrt zur „Strandhalle“ und dem Hotel „Seezeichen“) eine GRZ von 0,35 festgesetzt worden. Die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen, Grundstücksunterbauungen) wurde dabei eingeräumt. Zusätzlich wurde eine Sonderregelung für Tiefgaragen getroffen, wonach eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 für diese Anlagen zugelassen wurde. Rechtsgrundlage hierfür ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, wonach im Bebauungsplan abweichende Regelungen für die in o.g. Anlagen getroffen werden können. Im Rahmen der Erarbeitung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans ist eine erneute Prüfung der Bestandssituation vorgenommen worden.

Dies war erforderlich, weil einerseits Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen waren, die die festgesetzten GRZ-Werte als nicht auskömmlich bezeichnet hatten und andererseits einige Neubauvorhaben realisiert wurden. Die Auswertung der jeweiligen Grundstücksüberbauungen erfolgte auf der Grundlage aktueller Auszüge aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) insbesondere zu den aktuellen Flurstücksgrenzen und dem Gebäudebestand. Weiterhin wurden Luftbilder und eine eigene Fotodokumentation ausgewertet.

Erfasst wurde die Grundflächen der Hauptbaukörper, der Nebengebäude (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die Gebäude sind) sowie sonstige Flächenbefestigungen, die in die Berechnung der GRZ einfließen (ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, Stellplätze und Zuwegungen, Grundstückszugänge, sonstige Flächenbefestigungen). Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Dabei wurde die GRZ, die sich aus der Grundfläche der Hauptbaukörper im Verhältnis zur Grundstücksgröße errechnet, der festgesetzten und damit zulässigen GRZ gegenübergestellt. Im zweiten Schritt wurden die Grundflächen der Hauptbaukörper und der Nebengebäude erfasst und mit der Grundstücksgröße ins Verhältnis gesetzt. In diesem Berechnungsschritt sollte geprüft werden, ob die sich aus den Grundflächen der Hauptbaukörper und der Nebengebäude errechnete GRZ bereits zu einer Überschreitung der zulässigen GRZ einschließlich der Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 führt. Im letzten Schritt wurden die sonstigen Flächenbefestigungen, die keine Gebäude sind (Stellplätze mit Zufahrten, Hauszugänge, ebenerdige Terrassen) hinzugerechnet.

Baugrundstück	Flurstücke	Fläche des Baugrundstücks (m <sup>2</sup> )	Grundfläche der Hauptgebäude (m <sup>2</sup> )	GRZ Hauptgebäude	GRZ zulässig	Grundfläche Haupt- und Nebengebäude (m <sup>2</sup> )	GRZ Haupt- und Nebengebäude	sonst. befestigte Flächen (Stellplätze, Zuwegungen, Fußwege, m <sup>2</sup> )	GRZ gesamt	GRZ gesamt zulässig
Dorfstraße 6b	178	364	75	0,2	0,3	86	0,24	32	0,32	0,45
Dorfstraße 6	170	448	137	0,3	0,3	203	0,45	107	0,69	0,45
Dorfstraße 6a	67/2, 68	436	96	0,22	0,3	110	0,25	116	0,52	0,45
Dorfstraße 6c/ Kirchnersgang 2b	66/1, 67/1, 55/2	425	119	0,28	0,3	122	0,29	94	0,51	0,45
Dorfstraße 8	69	477	101	0,21	0,3	156	0,33	-	0,33	0,45
Dorfstraße 10	70/3	504	99	0,2	0,3	138	0,27	-	0,27	0,45
Dorfstraße 12a	71/8, 71/9	414	128	0,3	0,3	143	0,35	115	0,62	0,45
Dorfstraße 12	71/6, 71/11, 73/1, 70/1, 70/2, 71/10	423	112	0,26	0,3	112	0,26	98	0,5	0,45
Kirchnersgang 4	54/1	479	138	0,29	0,3	155	0,32	193	0,73	0,45
Kirchnersgang 2a	55/1	362	90	0,25	0,3	104	0,29	19	0,34	0,45
Kirchnersgang 2	48	1.293	149	0,12	0,3	192	0,15	650	0,65	0,45
Kirchnersgang 1	77	1.444	160	0,11	0,3	160	0,37	34	0,4	0,45
Am Strom 7a	50, 51/1	772	216	0,28	0,3	216	0,28	158	0,48	0,45
Am Strom 7	51/2	1.156	291	0,25	0,3	291	0,25	314	0,52	0,45
Am Strom 6	52/2, 53/1	724	80	0,11	0,3	152	0,21	249	0,55	0,45
Am Strom 5	58/1	535	158	0,3	0,3	175	0,33	140	0,59	0,45

Baugrundstück	Flurstücke	Fläche des Baugrundstücks (m <sup>2</sup> )	Grundfläche der Hauptgebäude (m <sup>2</sup> )	GRZ Hauptgebäude	GRZ zulässig	Grundfläche Haupt- und Nebengebäude (m <sup>2</sup> )	GRZ Haupt- und Nebengebäude	sonst. befestigte Flächen (Stellplätze, Zuwegungen, Fußwege, m <sup>2</sup> )	GRZ gesamt	GRZ gesamt zulässig
Am Strom 3, 3a	173, 175, 166, 167/6, 167/2, 167/10, 167/9, 167/8, 167/7, 165/6, 165/4, 165/5, 165/7, 167/4, 167/5	1.407	290	0,21	0,3	329	0,23	422	0,53	0,45
Am Strom 1	172	697	145	0,21	0,3	226	0,32	282	0,73	0,45
Dorfstraße 14	78	1.580	231	0,15	0,3	231	0,15	135	0,23	0,45
Dorfstraße 16a	79/3	920	163	0,18	0,3	249	0,27	320	0,62	0,45
Dorfstraße 16	80/4	1.094	151	0,14	0,3	151	0,14	228	0,35	0,45
Dorfstraße 16b	79/5	1.745	484	0,28	0,3	506	0,29	348	0,49	0,45
<b>gesamt:</b>		<b>17.699</b>	<b>3.613</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>4.207</b>	<b>0,24</b>	<b>4.054</b>	<b>0,47</b>	<b>0,45</b>
Dorfstraße 18, 18a, 18b, 20, 20a, 20b	81/1, 87/1, 86/1, 85/1, 84, 83/1, 82/1, 91/3	2.633	931	0,35	0,35	1.360 (Hauptgebäude plus Tiefgarage)	0,52	549	0,73	0,525

Tab. 2: Ermittlung der Grundflächen und Grundflächenzahlen

Im Ergebnis der Ermittlungen kann Folgendes festgestellt werden:

Die festgesetzten GRZ-Werte von 0,3 und 0,35 sind für die Hauptbaukörper ausreichend. Auf keinem Baugrundstück wird die festgesetzte GRZ durch die Hauptbaukörper überschritten. Auch die Nebengebäude bewegen sich innerhalb des Rahmens, der durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 50% vorgegeben ist. Damit werden die Untersuchungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplans bestätigt. Die genehmigte Tiefgarage unter dem nördlichen Bau-feld führt ebenfalls nicht zu einer Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,35 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit um 50%, weil ein Großteil der Tiefgarage unterhalb von Hauptbaukörpern liegt, die aber bereits auf die GRZ angerechnet werden.

Anders stellt sich die Situation bei den Stellplätzen mit ihren Zufahrten, den ebenerdigen Terrassen und den sonstigen Flächenbefestigungen dar. Hier werden die zulässigen Grundflächen oft deutlich überschritten. Überwiegend handelt es sich zwar nicht um vollständig versiegelte Oberflächen, sondern eher um wasserdurchlässige Flächenbefestigungen wie Kieswege oder Rasengittersteine, dennoch sind sie bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen mit-zuzählen.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterungen werden im Bebauungsplan folgende Regelungen getroffen:

Es bleibt bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,35 im nördlichen Bau-  
feld. Damit werden alle bestehenden Haupt- und Nebengebäude, einschließlich der Tiefga-  
rage, erfasst.

Die festgesetzten GRZ-Werte, die letztendlich Ausdruck der Überbauung von Grundstücken  
sind, liegen damit noch unterhalb der Vergleichswerte für z.B. allgemeine Wohngebiete nach  
§ 4 BauNVO von 0,4.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genann-  
ten Anlagen wird zugelassen. Damit wird der Regelfall in den Bebauungsplan übernommen.

Für Stellplätze und Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die keine  
Gebäude sind (ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, Wege und Aufenthaltsflächen) wird  
von der Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Für diese Anlagen  
wird eine Überschreitung bis zu einer Grundfläche zugelassen, die sich aus einer GRZ von  
0,75 errechnet. Dies stellt das absolute Höchstmaß dar und darf nicht weiter überschritten  
werden. Außerdem ist die über das Maß von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende  
Grundfläche an die Voraussetzung gebunden, dass die genannten Anlagen in einer luft- und  
wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, wassergebundene Kiesdecke u.ä.) herge-  
stellt werden. Jegliche wasserundurchlässigen Flächenbefestigungen sind unzulässig.

Diese Vorschrift ist erforderlich, weil der Abwasserzweckverband keine öffentlichen Leitungen  
für auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser vorhält. daher muss das Nie-  
derschlagswasser örtlich zur Versickerung gebracht werden. Wasserdurchlässige Flächenbe-  
festigungen können dabei einen Großteil des Regens direkt aufnehmen und speichern, wovon  
der Hauptteil ins Grundwasser gelangt.

#### Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und First-  
höhen festgesetzt worden. Auch hier sind im Rahmen der Erarbeitung des 1. Entwurfs des  
Bebauungsplans zunächst die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet ermittelt wor-  
den. Grundlage hierfür war die vermessungstechnische Aufnahme der Gebäudehöhen im amt-  
lichen Lage- und Höhenplan aus dem Jahre 2011. Zwischenzeitlich sind weitere Bauvorhaben  
u.a. als Ersatz für Bestandsgebäude hinzugekommen. Die Untersuchungen wurden im Rah-  
men der Erarbeitung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans daher aktualisiert. Neben den An-  
gaben zu den Gebäudehöhen in m ü. NHN wurden die Angaben zu den Gebäudehöhen über  
Straße bzw. Gehweg ergänzt. Hierzu wurden die Höhenangaben aus dem amtlichen Lage-  
und Höhenplan zur Oberkante der nächstgelegenen Fahrbahn bzw. des nächstgelegenen  
Gehwegs herangezogen. Die Zufahrt zur Strandhalle, die keine öffentliche Verkehrsfläche,  
sondern Bestandteil der anliegenden Grundstücke ist, wurde bei der Bestimmung der Gebäu-  
dehöhen den öffentlichen Verkehrsflächen gleichgesetzt. Gleiches gilt für die im Bebauungs-  
plan festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich/Saisonpark-  
platz, die ebenfalls der Erschließung eines Baugrundstücks dient (Text 1.4). Für die Neubau-  
vorhaben, die nicht im amtlichen Lage- und Höhenplan erfasst sind, wurden die Angaben zu  
Trauf- und Firsthöhen in m ü. NHN aus dem Bauantrag herangezogen und die auf dem jewei-  
ligen Baugrundstück vorhandenen Geländehöhen hinzuaddiert. Die Ergebnisse wurden mit  
den im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerten verglichen. Bei der Traufhöhe wurde be-  
rücksichtigt, dass für rohrgedeckte Gebäude eine um 0,2 m höhere Traufhöhe zugelassen  
wurde. Das Ergebnis ist in nachfolgender Tabelle ablesbar.

Baugrundstück	Flurstücke	Traufhöhe in m über NHN	Firshöhe in m über NHN	Höhe Gehweg/Straße in m über NHN	Traufhöhe in m über Straße	zulässige Traufhöhe in m über Straße	Firshöhe in m über Straße	zulässige Firshöhe in m über Straße
Dorfstraße 6b	178	4,00	6,24	1,01	2,99	4,00	5,23	9,70
Dorfstraße 6	170	4,73	9,40	0,95	3,78	3,80	8,45	9,70
Dorfstraße 6a	67/2, 68	4,73	9,40	0,93	3,80	3,80	8,47	9,70
Dorfstraße 6c/ Kirchnersgang 2b	66/1, 67/1, 55/2	6,15	7,65	1,48	4,67	3,80	6,17	9,70
Dorfstraße 8	69	4,92	10,62	1,47	3,45	3,80	9,15	9,70
Dorfstraße 10	70/3	4,28	8,43	0,95	3,33	4,00	7,48	9,70
Dorfstraße 12a	71/8, 71/9	4,62	9,26	1,47	3,15	4,00	7,79	9,70
Dorfstraße 12	71/6, 71/11, 73/1, 70/1, 70/2, 71/10	4,28	8,43	1,55	2,73	4,00	6,88	9,70
Kirchnersgang 4	54/1	5,26	9,95	1,40	3,86	3,80	8,55	9,70
Kirchnersgang 2a	55/1	3,54	7,13	1,56	1,98	4,00	5,15	9,70
Kirchnersgang 2	48	4,91	9,46	1,26	3,65	4,00	8,20	9,70
Kirchnersgang 1	77	5,50	10,00	1,32	4,18	4,00	8,68	9,70
Am Strom 7a	50, 51/1	5,22	11,10	1,41	3,81	4,00	9,69	9,70
Am Strom 7	51/2	4,66	12,32	0,96	3,70	4,00	11,36	9,70
Am Strom 6	52/2, 53/1	4,48	7,97	0,93	3,55	4,00	7,04	9,70
Am Strom 5	58/1	5,26	10,90	1,20	4,06	4,00	9,70	9,70
Am Strom 3	167/10, 167/9, 167/7, 165/6, 165/7, 167/4, 167/5	4,88	10,84	1,05	3,83	4,00	9,79	9,70
Am Strom 3a	167/6, 166, 173, 175, 165/5, 165/4, 167/2, 167/8,	5,24	11,20	1,05	4,19	4,00	10,15	9,70
Am Strom 1	172	3,87	7,31	1,04	2,83	4,00	6,27	9,70
Dorfstraße 14	78	4,65	9,33	1,30	3,35	4,00	8,03	9,70
Dorfstraße 16a	79/3, 79/4, 80/3	4,92	10,06	1,37	3,55	3,80	8,69	9,70
Dorfstraße 16	80/4	6,01	11,00	2,00	4,01	4,00	9,00	9,70
Dorfstraße 16b	79/5	4,96	11,38	2,00	2,96	3,80	9,38	9,70
Dorfstraße 18	81/1	5,42	10,67	1,74	3,68	3,80	8,93	9,70
Dorfstraße 18a, 18b, 20, 20a, 20b	87/1, 86/1, 85/1, 84, 83/1, 82/1, 91/3	5,73	11,89	1,74	3,99	3,80	10,15	9,70

Tab. 3: Ermittlung der Trauf- und Firshöhen

**Ergebnisse:***Traufhöhen*

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Im Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von 3,80 m, bei rohrgedeckten Gebäuden von 4,00 m festgesetzt. Der Grund hierfür liegt in einem größeren Dachaufbau von Rohrdächern, der eine größere Traufhöhe erfordert. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage des Gehwegs, soweit kein Gehweg vorhanden ist, die Höhenlage der Oberkante Fahrbahn der angrenzenden anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche. Eine Traufhöhe von 3,80 m bzw. 4,00 m erscheint angemessen und ausreichend, um auch die Dachräume der Gebäude zweckentsprechend nutzen zu können. Von den 30 untersuchten Bestandsgebäuden haben 18 Gebäude Traufhöhen von weniger als 3,80 m / 4,00 m. Drei Gebäude überschreiten die zulässige Traufhöhe nur um wenige Zentimeter. Weitere 7 Gebäude überschreiten die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 19 cm. Davon befinden sich 5 Gebäude auf einem Baugrundstück im nördlichen Baufeld oberhalb einer Tiefgarage. Lediglich zwei Gebäude (ein Doppelhaus) überschreiten die festgesetzte Traufhöhe wesentlich, und zwar um 0,87 m.

Bei Beibehaltung der festgesetzten Traufhöhen im Bebauungsplan ist es daher erforderlich, Ausnahmen zu normieren. So sind im Text 1.2 Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe zugelassen worden. Zwar dürfen gem. Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) bestehende Gebäude, die nach früher gültigem Recht rechtmäßig errichtet wurden erhalten und weiter genutzt werden, dennoch müssten sie sich bei Verlust an die Festsetzungen des Bebauungsplans halten und könnten ggf. nicht mehr in der ursprünglichen Form wiedererrichtet werden. Um die Gebäude auch nach Erlöschen des Bestandsschutzes in der ursprünglichen Form wiedererrichten zu können, sind die entsprechenden Ausnahmen im Text 1.2 festgesetzt worden. Darüber hinaus ist eine Härtefallregelung getroffen worden, wonach geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen als Ausnahme auf allen Baugrundstücken zugelassen werden können. Mit „geringfügig“ ist ein Maß gemeint, welches nicht größer als 1 % der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist. Damit werden sowohl Bestandgebäude erfasst, die die festgesetzte Traufhöhe nur geringfügig überschreiten als auch Neubauvorhaben, deren Traufhöhe nur wenige cm über den zulässigen Werten liegt. Rechtsgrundlage ist § 16 Abs. 6 BauNVO, wonach im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden können.

### *Firsthöhen*

Im Bebauungsplan ist eine Firsthöhe von 9,70 m festgesetzt worden. Auch hier ist unterer Bezugspunkt die Höhenlage des Gehwegs, soweit kein Gehweg vorhanden ist, die Höhenlage der Oberkante Fahrbahn der angrenzenden anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche.

Von den 30 untersuchten Gebäuden halten 24 Gebäude die festgesetzte Firsthöhe ein. Für die überwiegende Anzahl der Gebäude ist demnach eine Firsthöhe von 9,70 m ausreichend. Ein Gebäude überschreitet die Firsthöhe nur geringfügig um 9 cm. Sechs weitere Gebäude überschreiten die festgesetzte Firsthöhe um 0,45 m. Davon befinden sich wiederum 5 Gebäude auf einem Baugrundstück im nördlichen Baufeld oberhalb einer Tiefgarage. Auf einem Baugrundstück wird die Firsthöhe wesentlich, und zwar um 1,66 m überschritten. Auch bezüglich der Firsthöhe sind daher bestimmte Ausnahmeregelungen erforderlich, die im Text 1.2 festgesetzt sind.

Die Ausführungen zum Bestandsschutz und zu den Härtefallregelungen im Abschnitt „Traufhöhen“ gelten analog auch für die Firsthöhen.

## **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### Bauweise

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 18 m betragen.

Auch hier ist zunächst eine Erfassung des Ist-Zustandes vorausgegangen. Im Plangebiet sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser anzutreffen, so dass sie zukünftig nicht auszuschießen sind. Hausgruppen sind im Gebiet nicht vorhanden und sollen zukünftig auch nicht zugelassen werden. Städtebauliche Bedeutung kommt jedoch in erster Linie der Gebäudelänge zu. Ob ein zu diskutierendes Gebäude mehrere Eingänge hat oder auf einem oder mehreren Grundstücken steht, ist für die städtebauliche Beurteilung unerheblich.

Die Ergebnisse der Ermittlung der vorhandenen Gebäudelängen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Baugrundstück	Flurstücke	größte Gebäudelänge (m)
Dorfstraße 6b	178	13,4
Dorfstraße 6, 6a	170, 67/2, 68	17,8
Dorfstr. 6c/ Kirchnersgang 2b	66/1, 67/1, 55/2	14,9
Dorfstraße 8	69	8,6
Dorfstraße 10/ Dorfstraße 12	70/3, 71/6, 71/11, 73/1, 70/1, 70/2, 71/10	17,6
Dorfstraße 12a	71/6, 71/9	15
Kirchnersgang 4	54/1	13,2
Kirchnersgang 2a	55/1	12,2
Kirchnersgang 2	48	12,7
Am Strom 7a	50, 51/1	18
Am Strom 7	51/2	19,6
Am Strom 6	52	9,6
Am Strom 5	58	13,1
Am Strom 3	167/10, 165/7	14,5
Am Strom 1	172	17,6
Dorfstraße 14	78	28,5

Dorfstraße 16a	79/3, 79/4, 80/3	17
Dorfstraße 16	80/4	15,2
Dorfstraße 18	81/1	11,8
Dorfstraße 18a	87/1, 81/1, 86/1	12,9
Dorfstraße 18b	87/1, 86/1	13,8
Dorfstraße 20	84, 86/1	17,2
Dorfstraße 20a	84, 86/1	17,1
Dorfstraße 20b	84, 85/1	13,9
Dorfstraße 16b (Strandhalle)	79/5	28,9
Kirchnersgang 1	77	10,2

Durchschnittswert	15,60 m
-------------------	---------

Tab. 4: Ermittlung der Gebäudelängen

Die Gebäudelängen liegen zwischen 8,6 m und 28,9 m. Die durchschnittliche Gebäudelänge aller erfassten Gebäude beträgt 15,60 m. Bei 10 von 26 Gebäuden beträgt die Gebäudelänge mehr als der Durchschnittswert von 15,60 m so dass es nicht gerechtfertigt wäre, den Durchschnittswert im Bebauungsplan als Obergrenze festzusetzen. Insgesamt kann aber eingeschätzt werden, dass zur Bewahrung der kleinteiligen Ortsstruktur, Gebäudelängen von nicht mehr als 18 m angemessen sind. Dabei sind die Gebäudelängen der den Verkehrsräumen zugewandten Außenfassaden maßgebend. Eckgebäude müssen an beiden Seiten das Höchstmaß einhalten.

Für die über das Maß von 18 m hinausgehenden Bestandsgebäude sind Ausnahmen im Bebauungsplan normiert worden (Text 2.2).

#### überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Hierbei wird Regelungsbedarf jedoch nur zwischen der vorderen Bebauung und den angrenzenden öffentlichen Straßen gesehen. Eine hintere Baugrenze lässt sich nur schwer definieren. Die hintere Grundstücksbebauung ist im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der GRZ und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen, Zuwegung) realisierbar.

Im Westen der nördlich gelegenen Baufelder enden die überbaubaren Grundstücksflächen an der Bauverbotslinie (siehe hierzu Abschnitt 3.3.3).

### **4.3 Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen „Am Strom“ und „Kirchnersgang“ sind entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrsflächen festgesetzt worden.

Die entlang des landseitigen Dünenfußes, zwischen der Straße „Am Strom“ und „Kirchnersgang“ verlaufende Fläche dient regelmäßig als Baustellenlagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen und zum Teil der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Zukünftig ist eine Nutzung als Saisonparkplatz vorgesehen, soweit die Fläche nicht für den Küstenschutz benötigt wird. Hierzu wird auf Kap. 9.1 zu den Belangen des Hochwasserschutzes verwiesen. Auch dient die Fläche dem Anschluss der Grundstücke an die Abfallentsorgung und wird regelmäßig durch die Abfallsammelfahrzeuge befahren. Dies soll durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Verkehrsflächen zur Erschließung von Grundstücken sind nicht erforderlich.

### **4.4 Grünflächen**

Im Bebauungsplan ist im nordwestlichen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festgesetzt worden. Die Festsetzung berücksichtigt den aktuellen Zustand der Fläche, die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Mit der Festsetzung einer Grünfläche soll der Gehölzbestand erhalten und einer eventuellen Bebauung entgegengewirkt werden.

### **4.5 örtliche Bauvorschriften**

Nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V können Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften u.a. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen. Nach Abs. 3 können die örtlichen Bauvorschriften auch durch Bebauungsplan erlassen werden.

Hiervon hat die Gemeinde im Bebauungsplan Nr.24 Gebrauch gemacht. Nach Festsetzung 4.1 ist zusätzlich zu den Vorschriften der Gestaltungssatzung Kunstrohr als Bedachungsmaterial unzulässig. Die Gemeinde möchte mit dieser Vorschrift die historisch verwendeten natürlichen Baumaterialien und damit die regionaltypischen Bauweisen fördern. Damit sollen auch die Vorschriften der Gestaltungssatzung entsprechend ergänzt werden. Rohr ist ein natürliches Produkt, welches sich mit der Witterung stetig verändert. Demgegenüber ist Naturrohr ein homogener, künstlicher Baustoff, der nicht aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt und kaum recyclebar ist. Auch in der äußeren Gestaltung wirken Naturrohrdächer durch deren geringeren Dachaufbau und die homogene Struktur eher künstlich. Dem soll mit der gestalterischen Vorschrift entgegengewirkt werden.

## **5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 2 Baudenkmale:

1. Am Strom 6, Fischerkaten
2. Dorfstraße 8, Wohnhaus

Die Denkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Aus Gründen der Wahrung des charakteristischen Erscheinungsbildes sollten die straßenseitige Traufseite und die Giebelseiten des Einzeldenkmals „Am Strom 6“ sowie die Giebelseiten des Einzeldenkmals „Dorfstraße 8“ von zusätzlichen Anbauten freigehalten werden.

## **6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasser, Schmutzwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) befinden sich in den jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen. Zusätzliche Anforderungen an die Anlagen der technischen Infrastruktur werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst, weil der sich aus § 34 BauGB ergebende Beurteilungsrahmen nicht verändert wird. Insbesondere wird das Nutzungsmaß nicht erhöht.

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden, weil Anlagen der Regenwasserableitung nicht vorhanden sind. Bei der Versickerung ist der hohe Grundwasserstand zu beachten. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist bei der Versickerung auszuschließen. Das Niederschlagswasser der beiden öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und leitungsgelassen dem Grundwasser bzw. der Vorflut zugeführt.

Voraussetzung für die Genehmigung von Einzelvorhaben ist der Anschluss an das zentrale *Schmutzwassernetz* der Gemeinde. Die Abwasserbeseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz.

Für Hausinstallationsanlagen mit *Trinkwasserverbräuchen* größer 3,0 l/s wird seitens des Versorgungsträgers der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland, ein Trinkwasservorratsbehälter gefordert.

## **7 GRÜNORDNUNG**

### **7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Gesetzgeber hat in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt hat, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass die im Innenbereich zulässige Vorhaben nicht ausgleichspflichtig sind.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Ohnehin werden durch den Bebauungsplan keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet.

### **7.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes**

Im Bebauungsplan ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festgesetzt worden. Die Festsetzung berücksichtigt den jetzigen Zustand und die Nutzung der Fläche. Die Grünfläche befindet sich innerhalb der Bauverbotszone und liegt im Außenbereich, so dass eine bauliche Nutzung ohnehin nicht in Betracht kommt (siehe hierzu auch Abschn. 4.4 Grünflächen).

Weiterhin greift im Geltungsbereich des Bebauungsplans die „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop“ vom 30.01.2014.

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Weitere Regelungen sind aufgrund der Innenbereichslage nicht erforderlich.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

In einer überschlägigen Schallimmissionsprognose ist geprüft worden, ob die mit dem festgesetzten saisonalen Parkplatz verbundenen Lärmemissionen, negative Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke haben kann.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte nach Abschnitt 4.5 der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen für den Tagzeitraum (06.00 -22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr). Betrachtet wurden zwei Immissionsorte mittig vor den Gebäuden Am Strom 7 und 7a.

Bei der Berechnung des Emissionspegels wurde der Parkplatz in Teilflächen (Fläche 1 bis Fläche 29) unter Berücksichtigung des Punktschallquellenkriteriums (Diagonale der Teilfläche  $\leq 0,5 \cdot$  Abstand zwischen Immissionsort und Mitte der Teilfläche) aufgeteilt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Immissionsorte und die jeweiligen Teilflächen der Parkplatzfläche.

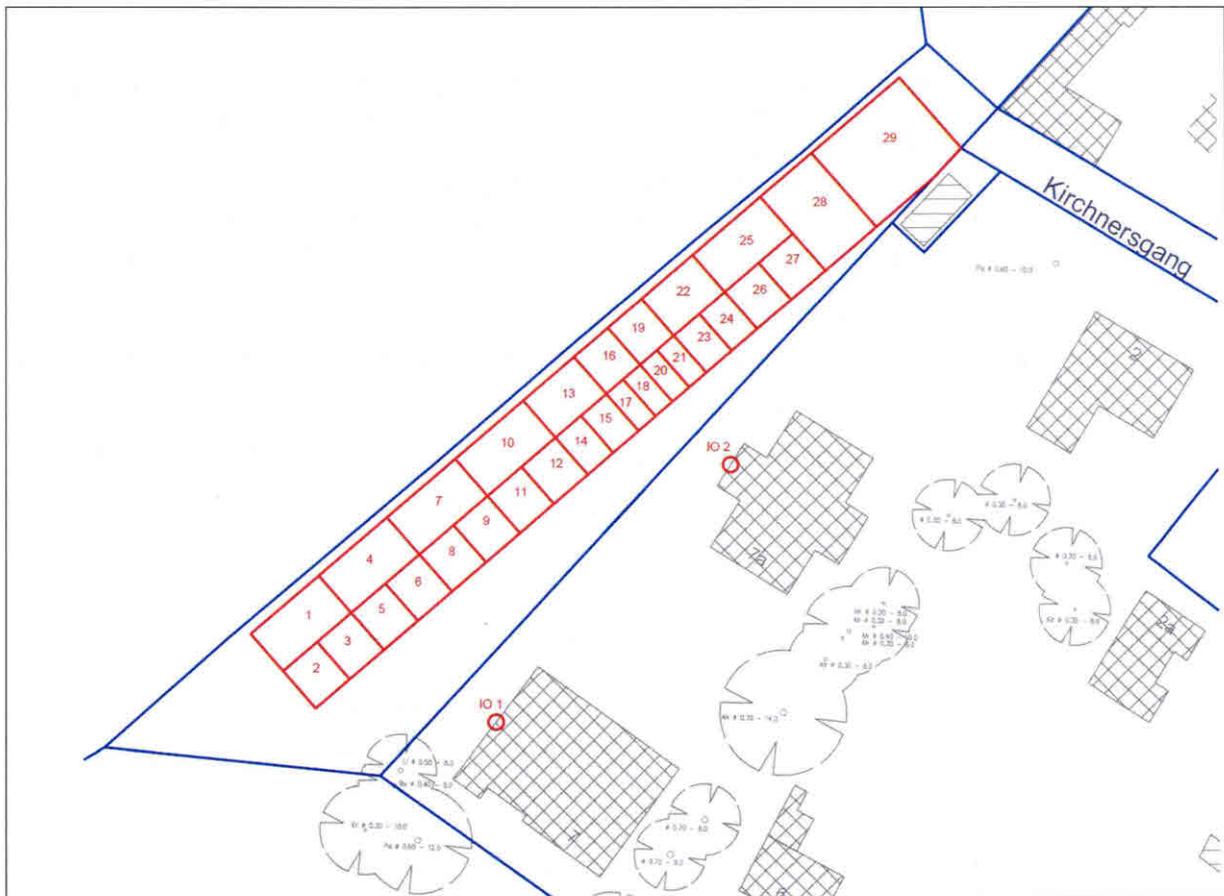


Abb. 1: Nachweisorte und Teilflächen der Parkplatzfläche

Unter Berücksichtigung der geometrischen Verhältnisse kommt nur eine einreihige Nutzung von Parkflächen entlang des Dünenfußes in Betracht, da die Restfläche gleichzeitig noch als Fußgängerbereich genutzt werden soll. Außerdem müssen die Parkflächen einen Abstand zur Drahtabspannung von 1 m einhalten. Eine solche Fläche, inclusive einer 6 m breiten Fahrgasse, ist der Immissionsbetrachtung zugrunde gelegt worden.

Der Beurteilungspegel am jeweiligen Immissionsort errechnet sich nach der Formel:

$$L_r = L^*_{m,E} + D_s + D_{BM} + D_B + 17 \quad \text{(Gleichung 30)}$$

mit:

- $L^*_{m,E}$  Emissionspegel in 25 m Abstand vom Mittelpunkt der Fläche (nach Gleichung 31)
- $D_s$  Pegeländerung zur Berücksichtigung des Abstands und der Luftabsorption (nach Gleichung 21)
- $D_{BM}$  Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung (nach Gleichung 22)
- $D_B$  Pegeländerung durch topografische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen (nach Gleichung 23)

Berechnung des Emissionspegels  $L^*_{m,E}$

Der Emissionspegel errechnet sich nach der Formel:

$$L^*_{m,E} = 37 + 10 \cdot \lg(N \cdot n) + D_p \quad \text{(Gleichung 31)}$$

mit:

- $N$  Anzahl der Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde, hier: 0,3 für den Tagzeitraum und 0,06 für den Nachtzeitraum nach Tab. 5 für P + R Parkplätze
- $n$  Anzahl der Stellplätze je Parkplatzfläche bzw. -teilfläche  
Hinweis. Die jeweils mögliche Anzahl der Stellplätze auf den Teilflächen wurde gleichmäßig auf die eigentliche Stellplatzfläche und die Fahrgasse aufgeteilt. Da eine Teilfläche, die nur Fahrgasse ist, für die Berechnung mindestens 1 Stellplatz umfassen muss, kommt es zu einer leichten Überdimensionierung bei der Zahl der Stellplätze (rechnerisch 40 Stellplätze zu tatsächlich 38 möglichen Stellplätzen).
- $D_p$  Zuschlag für unterschiedliche Parkplatztypen, hier 0 dB (A) für Pkw-Parkplätze nach Tab. 6

Die Emissionspegel der einzelnen Teilflächen sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

Emissionspegel der Teilflächen								
Teilfläche	$D_p$	$n$	$N_{tags}$	$N_{nachts}$	tags	nachts	$L_{m,E, tags}$	$L_{m,E, nachts}$
					$10\lg(N \cdot n)$	$10\lg(N \cdot n)$		
1	0	2	0,3	0,06	-2,2184875	-9,20818754	34,78	27,79
2	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
3	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
4	0	2	0,3	0,06	-2,2184875	-9,20818754	34,78	27,79
5	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
6	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
7	0	2	0,3	0,06	-2,2184875	-9,20818754	34,78	27,79
8	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
9	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
10	0	2	0,3	0,06	-2,2184875	-9,20818754	34,78	27,79
11	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
12	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
13	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78

Emissionspegel der Teilflächen								
Teilfläche	D <sub>p</sub>	n	N <sub>tags</sub>	N <sub>nachts</sub>	tags	nachts	L <sub>m,E, tags</sub>	L <sub>m,E, nachts</sub>
					10lg(N*n)	10lg(N*n)		
14	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
15	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
16	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
17	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
18	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
19	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
20	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
21	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
22	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
23	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
24	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
25	0	2	0,3	0,06	-2,2184875	-9,20818754	34,78	27,79
26	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
27	0	1	0,3	0,06	-5,22878745	-12,2184875	31,77	24,78
28	0	3	0,3	0,06	-0,45757491	-7,44727495	36,54	29,55
29	0	5	0,3	0,06	1,76091259	-5,22878745	38,76	31,77

Tab. 5: Berechnung der Emissionspegel der Teilflächen

Die Ausbreitungsberechnung für beide Nachweisorte erfolgte nach Formel 30 und den errechneten Emissionspegeln für die Teilflächen unter Berücksichtigung folgender Einflussfaktoren:

Abstand und Luftabsorption:

$$D_s = 11,2 - 20 \cdot \lg(s) - s/200$$

mit:

s Abstand zwischen Immissionsort und Mitte der jeweiligen Teilfläche

Boden- und Meteorologiedämpfung:

$$D_{BM} = (h_m/s) \cdot (34 + 600/s) - 4,8 \leq 0$$

mit:

h<sub>m</sub> mittlerer Abstand zwischen dem Grund und der Verbindungslinie zwischen Emissions- und Immissionsort, hier: 1,65 m bei einer Emissionsorthöhe von 0,5 m und einer Immissionsorthöhe von 2,80 m.

s Abstand zwischen Immissionsort und Mitte der jeweiligen Teilfläche

topografische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen:

D<sub>B</sub> = 0 (Abschirmung oder Mehrfachreflexion bei parallelen Wänden sind nicht in Ansatz zu bringen)

Schallausbreitungsrechnung für IO 1						
Teilfläche	s	D <sub>s</sub>	D <sub>BM</sub>	D <sub>B</sub>	L <sub>r, tags</sub>	L <sub>r, nachts</sub>
1	24,3	-16,63	-0,81	0	34,33	27,34
2	20,6	-15,18	0,00	0	33,59	26,60
3	18,27	-14,13	0,00	0	34,65	27,66
4	22,55	-15,98	-0,37	0	35,44	28,45
5	17,11	-13,55	0,00	0	35,22	28,23
6	17,38	-13,69	0,00	0	35,08	28,09
7	25,04	-16,90	-0,98	0	33,90	26,91
8	19,01	-14,47	0,00	0	34,30	27,31
9	21,69	-15,63	-0,11	0	33,03	26,04
10	30,75	-18,71	-1,93	0	31,14	24,15
11	25,09	-16,92	-0,99	0	30,86	23,87
12	28,96	-18,18	-1,68	0	28,91	21,92
13	37,26	-20,41	-2,58	0	25,78	18,79
14	32,6	-19,23	-2,15	0	27,40	20,41
15	35,85	-20,07	-2,46	0	26,24	19,25
16	42,4	-21,56	-2,93	0	24,29	17,30
17	38,63	-20,73	-2,68	0	25,36	18,37
18	40,89	-21,24	-2,84	0	24,70	17,71
19	46,71	-22,42	-3,15	0	23,20	16,21
20	43,17	-21,72	-2,97	0	24,08	17,09
21	45,48	-22,18	-3,09	0	23,50	16,51
22	52,28	-23,43	-3,36	0	21,98	14,99
23	48,39	-22,74	-3,22	0	22,82	15,83
24	51,92	-23,37	-3,35	0	22,05	15,06
25	60,29	-24,71	-3,60	0	23,48	16,49
26	56,07	-24,05	-3,48	0	21,23	14,24
27	60,85	-24,79	-3,61	0	20,37	13,38
28	67,63	-25,74	-3,75	0	24,05	17,06
29	77,65	-26,99	-3,91	0	24,86	17,87
<b>Gesamtpegel</b>				<b>IO 1:</b>	<b>45,17</b>	<b>38,18</b>
				<b>nach Rundung:</b>	<b>45 dB(A)</b>	<b>38 dB(A)</b>

Tab. 6: Ausbreitungsberechnung für Immissionsort 1

Schallausbreitungsrechnung für IO 2						
Teilfläche	s	D <sub>s</sub>	D <sub>BM</sub>	D <sub>B</sub>	L <sub>r, tags</sub>	L <sub>r, nachts</sub>
1	50,99	-23,20	-3,32	0	25,26	18,27
2	51,76	-23,34	-3,35	0	22,09	15,10
3	46,92	-22,46	-3,15	0	23,15	16,17
4	41,78	-21,43	-2,89	0	27,46	20,47
5	42,12	-21,50	-2,91	0	24,36	17,37
6	37,37	-20,44	-2,59	0	25,74	18,75
7	33,01	-19,34	-2,19	0	30,25	23,26
8	32,69	-19,25	-2,16	0	27,36	20,37
9	28,13	-17,92	-1,55	0	29,29	22,30
10	25,19	-16,95	-1,01	0	33,82	26,83
11	23,73	-16,42	-0,68	0	31,67	24,68
12	19,64	-14,76	0,00	0	34,01	27,02
13	20,00	-14,92	0,00	0	33,85	26,86
14	16,47	-13,22	0,00	0	35,55	28,57
15	14,27	-11,96	0,00	0	36,81	29,82
16	18,06	-14,02	0,00	0	34,75	27,76
17	12,99	-11,14	0,00	0	37,63	30,64
18	12,45	-10,77	0,00	0	38,01	31,02
19	17,99	-13,99	0,00	0	34,78	27,79
20	12,39	-10,72	0,00	0	38,05	31,06
21	12,83	-11,03	0,00	0	37,74	30,75
22	19,76	-14,81	0,00	0	33,96	26,97
23	14,01	-11,80	0,00	0	36,97	29,98
24	16,12	-13,03	0,00	0	35,74	28,75
25	24,81	-16,82	-0,93	0	34,03	27,04
26	19,22	-14,57	0,00	0	34,20	27,21
27	23,28	-16,26	-0,56	0	31,95	24,96
28	30,05	-18,51	-1,84	0	33,20	26,21
29	39,43	-20,91	-2,74	0	32,11	25,12
				<b>IO 2:</b>	<b>48,67 dB(A)</b>	<b>41,68 dB(A)</b>
				<b>nach Rundung:</b>	<b>49 dB(A)</b>	<b>42 dB(A)</b>

Tab. 7: Ausbreitungsberechnung für Immissionsort 2

Die Summenpegel der einzelnen Teilflächen wurde durch logarithmische Addition nach Formel 29 RLS-90 bestimmt.

Die höchsten Beurteilungspegel treten am Immissionsort 2, vor dem Gebäude Am Strom 7a mit 49 dB(A) im Tagzeitraum und 42 dB(A) im Nachtzeitraum auf.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebieten, sonstige Flächen) Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Soweit bei vorhandener Bebauung der Baunutzungsverordnung entsprechende Baugebiete nicht festgesetzt sind, sind die Orientierungswerte den Gebieten der Eigenart der vorhandenen Bebauung entsprechend zuzuordnen.

Das Gebiet, welches begrenzt wird durch die Straße Am Strom, Dorfstraße, Kirchnersgang und Düne könnte, vom Schutzstatus her gesehen, einem allgemeinen Wohngebiet gleichgesetzt werden. Neben Wohn- und Ferienhäusern findet sich im Gebiet eine Immobilienfirma, eine Praxis für Physiotherapie sowie die Kurverwaltung. Für Mischgebiete wäre der Anteil der gewerblichen Nutzung nicht ausreichend, für reine Wohngebiete ist der Anteil der Ferienwohnungen, die dort nur als Ausnahme und der Wohnnutzung untergeordnet zugelassen werden können, zu hoch.

Nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind die Zielwerte des Straßenverkehrslärms für allgemeine Wohngebiete:

tags: 55 dB  
nachts: 45 dB

Am ungünstigsten Immissionsort IO 2 Am Strom 7a werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Tagzeitraum um 6 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte um 3 dB unterschritten. Am Immissionsort 1 liegen die Beurteilungspegel etwa 3 dB unterhalb der genannten Werte.

Unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen, aufgrund des vom Parkplatz ausgehenden Verkehrslärms, sind daher nicht zu erwarten.

## **9 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG (§ 1 ABS. 7 BAUGB)**

### **9.1 öffentliche Belange**

#### Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück für die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich/Saisonparkplatz in der Rechtsträgerschaft des Landes M-V befindet, welches regelmäßig als Baustellenlagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen dient. Eine Festsetzung als Saisonparkplatz wird nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Bei eventuell im Nutzungszeitraum erforderlich werdenden Sturmflutmaßnahmen hat die Gemeinde auf gesonderte Anordnung durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt die Schließung des Parkplatzes und die Räumung der Fläche auf eigene Kosten zu veranlassen
- Bei der Ausweisung der Parkplätze ist ein Abstand zur Drahtspannung am landseitigen Dünenfuß von mindestens 1,0 m zwingend einzuhalten
- Eine Befestigung der Fläche ist nicht zulässig, da diese bei der Primärnutzung des Grundstücks für Hochwasserschutzzwecke regelmäßig beschädigt werden würde. Gleichzeitig besteht nach Ende der Primärnutzung kein Anspruch auf Herstellung eines ebenen, für PKW befahrbaren Planums
- Der Gemeinde obliegen die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten für die Parkfläche
- Die Gemeinde hat mit dem Grundstückseigentümer entsprechende privatrechtliche Regelungen bezüglich der Nutzung zu treffen

Die Hinweise des StALU wurden weitestgehend im Planentwurf berücksichtigt. Der Saisonparkplatz wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB gleichzeitig als Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Weiterhin wurde unter dem Buchstaben B folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Saisonparkplatz“ darf nur außerhalb der für Sturmflutschutzmaßnahmen erforderlichen Zeiträume entsprechend genutzt werden. Bei eventuell im Nutzungszeitraum erforderlich werdenden Sturmflutschutzmaßnahmen erfolgt die Schließung des Parkplatzes und die Räumung der Fläche durch die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.*

*Parkflächen müssen einen Abstand zur Drahtabspannung am landseitigen Dünenfuß von mindestens 1 m einhalten. Eine Befestigung der Fläche ist unzulässig.*

Die auf § 9 Abs. 2 BauGB basierende ursprüngliche Festsetzung des 1. Planentwurfs, wonach die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Saisonparkplatz“ nur außerhalb der für Sturmflutschutzmaßnahmen erforderlichen Zeiträume zulässig ist, wurde seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen kritisch beurteilt, da keine dauerhafte Folgenutzung festgesetzt wurde. Stattdessen sollte die Festsetzung einem periodischen Wechsel verschiedener Nutzungsarten dienen. Diese Einschränkung der Modalitäten der Ausübung einer Nutzung ermöglicht § 9 Abs. 2 BauGB nicht.

Da der Gemeinde selbst der Vollzug dieser Regelung obliegt, ist eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich. Die Umsetzung erfolgt auf der Grundlage einer privatrechtlichen Regelung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer.

#### planungsrechtliche Belange

#### **befristete Zulässigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Saisonparkplatz“.**

Im Verfahren wurden Bedenken zur ursprünglichen Festsetzung des 1. Planentwurfs geäußert, wonach die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Saisonparkplatz“ nur außerhalb der für Sturmflutschutzmaßnahmen erforderlichen Zeiträume zulässig sein sollte, da keine dauerhafte Folgenutzung, sondern eine wechselseitige Nutzung festgesetzt wurde (siehe hierzu auch unter „Hochwasserschutz“).

Die Bedenken sind im nachfolgenden Planentwurf berücksichtigt worden. Die ursprünglich auf § 9 Abs. 1 basierende Festsetzung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung erfolgt auf Grundlage privatrechtlicher Regelungen zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer.

#### naturschutzrechtliche Belange

**Die untere Naturschutzbehörde verweist darauf, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise im Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V bzw. § 61 BNatSchG befinden würden. Nordwestlich der Bauverbotslinie sind die rechtlichen Vorgaben des § 61 BNatSchG und § 29 NatSchAG M-V sowie des LSG „Boddenlandschaft“ zu beachten. In den Hinweisen ist zu ergänzen, dass für Ausnahmen vom Bauverbot – einschließlich Einfriedungen- im Küstenschutzgebiet eine gesonderte Naturschutzgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist.**

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Für das Plangebiet gelten unterschiedliche Rechtsvorschriften aus dem Naturschutzrecht und dem Wasserrecht, die unabhängig voneinander betrachtet werden müssen. Nach § 61 BNatSchG dürfen im Außenbereich im Abstand von 150 m von der Mittelwasserlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Der § 29 NatSchAG M-V enthält dazu abweichende Vorschriften.

Danach ist an Küstengewässern ein Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Bauliche Anlagen dürfen dort nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuchs ein Anspruch auf Bebauung besteht. Das bedeutet, dass der Küstenschutzstreifen nach § 61 BNatSchG und 29 NatSchAG M-V nur im Außenbereich gilt und dort auch nur dann, solange es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans sind die Vorschriften über den Küstenschutzstreifen im Geltungsbereich nicht mehr anwendbar. Eine Naturschutzgenehmigung ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan vermerkte Bauverbotslinie markiert nicht die Grenze des Innenbereichs und hat auch sonst mit den genannten Vorschriften nichts zu tun.

Nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ sind die im Zusammenhang bebauten Ortslagen von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen. Das bedeutet, dass die landseitigen Flächen zwischen der Mittelwasserlinie und der Grenze des Innenbereichs, Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind. Hier sind im Bebauungsplan eine private Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Saisonparkplatz“ festgesetzt. Für letztere Fläche ist eine Versiegelung ausgeschlossen. Insofern werden durch den Bebauungsplan keine den Zielen des LSG entgegenstehenden Nutzungen zugelassen. Da die Verbote jedoch auch Tathandlungen umfassen, ist auf das LSG hingewiesen worden.

Im Hinblick auf die im Bebauungsplan vermerkte Bauverbotslinie wird auf die Ausführungen zum Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop Ortslage“ im Abschnitt 3.3.3 verwiesen. Sie markiert eine Linie, die ein Gebiet abgrenzt, in dem Ausnahmegenehmigungen von den geltenden Verboten des auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR erlassenen Küstenschutzgebietes erteilt werden können. Das betrifft die landseitig dieser Linie liegenden Flächen. Rechtsgrundlage für die Ausnahmegenehmigung ist § 136 Abs. 3 LWaG. Zuständig ist die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde. Seeseitig dieser Linie sind im Regelfall Ausnahmegenehmigungen nicht möglich, weil dies mit den Belangen des Küstenschutzes nicht vereinbar wäre.

**Weiterhin wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf den Baumschutz nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V hingewiesen. Einzelne geschützte Bäume würden sich im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen befinden. Bei absehbaren Fällungen geschützter Bäume sollten vor Satzungsbeschluss die Fällgenehmigungen eingeholt werden. Für die Fällung geschützter Bäume im Bereich von privaten Bauvorhaben, könnten bereits Ersatzpflanzstandorte vorgehalten werden, um die Bauherren bei der Suche nach den notwendigen Ersatzpflanzungen zu unterstützen.**

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Für das Plangebiet greifen verschiedene gesetzliche Regelungen zum Baumschutz. Nach § 18 NatSchAG sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 M über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt u.a. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Wald im Sinne des Forstrechts.

Überdies gilt für das Plangebiet die „Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop“ vom 30.01.2014. Danach sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in 1 m Höhe gesetzlich geschützt. Obstbäume einschließlich Walnussbäume und Esskastanien unterliegen den Bestimmungen der Satzung ab einem Stammumfang von 100 cm.

Lediglich im nördlichen Abschnitt der Straße „Am Strom“ befinden sich 2 Bäume innerhalb der Verkehrsfläche. Eine Fällung ist derzeit nicht vorgesehen, so dass sich eine entsprechende Beantragung erübrigt. Ob und welche Bäume auf den Privatgrundstücken gefällt werden müssen ist nicht bekannt. Dies ergibt sich regelmäßig erst aus den Bauantragsunterlagen bei geplanten Bauvorhaben. Im Einzelfall kann dann entschieden werden, ob die Gemeinde Pflanzstandorte zur Verfügung stellen kann. Im Regelfall soll jedoch eine Neuanpflanzung auf den Privatgrundstücken erfolgen. Gesonderte Standorte werden im Bebauungsplan hierfür nicht ausgewiesen.

**Weiterhin wird von Seiten der Naturschutzbehörde auf die Festsetzung von Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ hingewiesen. Die Festsetzung müsse auf den Gehölzbestand des Flurstücks 88 ausgedehnt werden. Weitere Nutzungen oder eine Einzäunung seien auszuschließen. Ergänzend solle festgesetzt werden, dass eine Bepflanzung ausschließlich mit standorttypischen, heimischen Gehölzen erfolgen darf. Auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet solle im Bebauungsplan hingewiesen werden.**

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festgesetzt worden. Es handelt sich hier weder um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V noch um eine Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sinn der Festsetzung als Grünfläche besteht allein darin, den Gehölzbestand zu erhalten und zusätzliche Bebauung zu verhindern. Weiterer Regelungsbedarf besteht hier nicht. Auch eine Bepflanzung ist nicht vorgesehen.

Unmittelbar angrenzend finden sich bauliche Nutzungen u.a. mit der Strandhalle Ahrenshoop, so dass schon von daher ein Verbot von Einfriedungen ausgeschlossen ist.

**Die Naturschutzbehörde regt weiterhin an, die Überschreitung der GRZ bis zu 0,6 im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen zu verringern.**

Die Anregung wird teilweise nicht berücksichtigt. Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,6 war ursprünglich für die Tiefgarage im nördlichen Bereich des Bebauungsplans vorgesehen. Im Rahmen der erneuten Prüfung des Versiegelungsgrades hat sich herausgestellt, dass eine Überschreitung von 50% der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,35 für Haupt- und Nebengebäude bzw. Grundstücksunterbauungen ausreichend ist. Das umfasst dann eine GRZ gesamt von 0,45 bzw. 0,525. Im Bebauungsplan muss allerdings eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 für Stellplätze mit ihren Zufahrten, ebenerdige Terrassen oder sonstige Flächenbefestigungen zugelassen werden, da die Bestandssituation dies erfordert. Die über die 50%-Regelung hinausgehende Flächenbefestigung ist allerdings an die Voraussetzung gebunden, dass die genannten Anlagen in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, wassergebundene Kiesdecke u.ä. hergestellt werden. Jegliche wasserundurchlässigen Flächenbefestigungen sind unzulässig.

**Die Naturschutzbehörde hat weiterhin darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse, deren Habitate auch durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche betroffen sein können, sowie gebäudebewohnender Fledermäuse und Brutvögel möglich sind, deren Quartiere von Abbruch- und Umbaumaßnahmen betroffen sein können. Bauzeitenregelungen genügen für wiederholt genutzte Brutstätten und Quartiere nicht. Sie müssen im Falle des Verlustes ersetzt werden. Es wird dringend empfohlen, für den schlimmsten Fall (worst-case-Ansatz) Ersatzquartiere für Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel festzusetzen, um Vollzugshindernisse für Bauvorhaben auszuschließen.**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keinen Einfluss auf Tiere im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe a BauGB hat, weil er kein Baurecht schafft. Vorhaben sind auf der Grundlage des § 34 BauGB auch ohne den Bebauungsplan bereits zulässig. Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen dem Erhalt der Kleingliedrigkeit des Gebietes dienen.

Außerdem sollen die Bebauungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Straßen beschränkt werden. Die Belange des Artenschutzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Sie sind im Rahmen der Verwirklichung von Bauvorhaben zu beachten. Im Bebauungsplan wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sowie auf artenschutzgerechte Zeiträume für Gebäudeabbrüche hingewiesen. Das Vorhalten von Ersatzquartieren für private Bauvorhaben ist nicht Aufgabe der Gemeinde. Soweit es Vollzugshindernisse aus artenschutzrechtlichen Gründen für einzelne Bauvorhaben gibt, liegt dies im Verantwortungsbereich der privaten Bauherren. Zauneidechsen sind typische Bewohner von Übergangs- und Grenzbereichen.

Sie besiedeln halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume mit lockerem, gut wasserdurchlässigem Boden und einem Mosaik aus besonnten Stellen und Versteckplätzen. Die Zauneidechse besiedelt insbesondere Gärten, Parkanlagen, Feldraine, Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Auch in Dünen- und Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen sowie an Rändern von Feuchtwiesen oder Niedermooren ist sie zu finden. Entscheidend ist das Vorhandensein geeigneter Sonnen- (z.B. auf Steinen, Totholz oder freien Bodenflächen) und Versteckplätze sowie bewuchsfreier Flächen mit geeignetem Grund zur Eiablage (Angaben BfN). In den Umweltkarten des Landes M-V ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)) sind für Ahrenshoop bisher keine Funde von Zauneidechsen dokumentiert. Das schließt zwar das Vorhandensein im Plangebiet nicht grundsätzlich aus, weil die dortigen Erfassungen aus verschiedenen Projekten und ehrenamtlichen Tätigkeiten zusammengetragen wurden, dennoch ist zweifelhaft, ob der intensiv bebaute Innenbereich von Ahrenshoop die Lebensraumkriterien von Zauneidechsen erfüllt. Für das Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet gibt es derzeitig jedenfalls keine Hinweise.

Das Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden kann sicher nicht ausgeschlossen werden. Auch hier ist der private Bauherr in der Verantwortung. Das Bereitstellen von Ersatzquartieren durch die Gemeinde erfolgt nicht.

## 9.2 private Belange

Von mehreren Einwendern wurde vorgebracht, die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen seien nicht ausreichend, weil die Bestandsgebäude bereits Höhen oberhalb der festgesetzten Werte aufweisen würden. Darüber hinaus wurde kritisiert, dass die GRZ zu gering festgesetzt worden sei, weil die auf den jeweiligen Baugrundstücken bestehende Bebauung bereits oberhalb der festgesetzten Werte liegen würde. Weiterer Kritikpunkt war die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Die Bebauungsmöglichkeiten würden durch die Baugrenzen zu sehr eingeeengt und bestehende Nebengebäude würden durch die Baugrenze nicht erfasst.

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Einwände mit folgendem Ergebnis geprüft und folgende Regelung im Bebauungsplan getroffen:

### Trauf- und Firsthöhen

Die Trauf- und Firsthöhen der Bestandsbebauung wurden erneut geprüft.

Von den 30 untersuchten Bestandsgebäuden haben 18 Gebäude Traufhöhen von weniger als die zulässigen Höhen von 3,80 m (harte Bedachung) und 4,00 m (Rohrdach). Drei Gebäude überschreiten die zulässige Traufhöhe nur um wenige Zentimeter. Weitere 7 Gebäude überschreiten die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 19 cm. Davon befinden sich 5 Gebäude auf einem Baugrundstück im nördlichen Baufeld oberhalb einer Tiefgarage. Lediglich zwei Gebäude (ein Doppelhaus) überschreiten die festgesetzte Traufhöhe wesentlich, und zwar um 0,87 m.

Von den 30 untersuchten Gebäuden halten 24 Gebäude die festgesetzte Firsthöhe ein. Für die überwiegende Anzahl der Gebäude ist demnach eine Firsthöhe von 9,70 m ausreichend. Ein Gebäude überschreitet die Firsthöhe nur geringfügig um 9 cm.

Sechs weitere Gebäude überschreiten die festgesetzte Firsthöhe um 0,45 m. Davon befinden sich wiederum 5 Gebäude auf einem Baugrundstück im nördlichen Baufeld oberhalb einer Tiefgarage. Auf einem Baugrundstück wird die Firsthöhe wesentlich, und zwar um 1,66 m überschritten (siehe auch Abschnitt 4.1 Maß der baulichen Nutzung).

Um die Gebäude, deren Trauf- oder Firsthöhen die festgesetzten Werte überschreiten, auch nach Erlöschen des Bestandsschutzes in der ursprünglichen Form wiedererrichten zu können, sind entsprechenden Ausnahmen im Text 1.2 des Bebauungsplans festgesetzt worden. Darüber hinaus ist eine Härtefallregelung getroffen worden, wonach geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen als Ausnahme auf allen Baugrundstücken zugelassen werden können. Mit „geringfügig“ ist ein Maß gemeint, welches nicht größer als 1 % der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist. Damit werden sowohl Bestandgebäude erfasst, die die festgesetzte Traufhöhe nur geringfügig überschreiten als auch Neubauvorhaben, deren Traufhöhe nur wenige cm über den zulässigen Werten liegt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen der Erarbeitung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans ist eine erneute Prüfung des Überbauungsgrades, getrennt nach Hauptgebäuden, Nebengebäuden und sonstigen Flächenbefestigungen vorgenommen worden (siehe Abschnitt 4.1 Maß der baulichen Nutzung). Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die festgesetzten GRZ-Werte von 0,3 und 0,35 für die Hauptbaukörper ausreichend sind. Auf keinem Baugrundstück wird die festgesetzte GRZ durch die Hauptbaukörper überschritten. Auch die Nebengebäude bewegen sich innerhalb des Rahmens, der durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 50% vorgegeben ist. Die genehmigte Tiefgarage unter dem nördlichen Baufeld führt ebenfalls nicht zu einer Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,35 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit um 50%, weil ein Großteil der Tiefgarage unterhalb von Hauptbaukörpern liegt, die aber bereits auf die GRZ angerechnet werden.

Bei Hinzurechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, ebenerdigen Terrassen und sonstigen Flächenbefestigungen werden die zulässigen Grundflächen oft deutlich überschritten. Überwiegend handelt es sich zwar nicht um vollständig versiegelte Oberflächen, sondern eher um wasserdurchlässige Flächenbefestigungen wie Kieswege oder Rasengittersteine, dennoch werden sie bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen mitgezählt.

Für Stellplätze und Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind (ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, Wege und Aufenthaltsflächen) wird daher von der Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Für diese Anlagen wird eine Überschreitung bis zu einer Grundfläche zugelassen, die sich aus einer GRZ von 0,75 errechnet. Dies stellt das absolute Höchstmaß dar und darf nicht weiter überschritten werden. Außerdem ist die über das Maß von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Grundfläche an die Voraussetzung gebunden, dass die genannten Anlagen in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, wassergebundene Kiesdecke u.ä. hergestellt werden. Jegliche wasserundurchlässigen Flächenbefestigungen sind unzulässig.

### Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden mit dem 3. Entwurf erneut geprüft und zum Teil korrigiert. Insbesondere im Bereich der nach dem 2. Entwurf hinzugekommenen Bebauung wurden die Baugrenzen entsprechend angepasst. Alle Hauptbaukörper befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Das gilt allerdings nicht für die Flächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Straßen.

Nach der städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplans sind diese Flächen von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten. Die dort bestehenden Gebäude unterliegen allerdings dem Bestandsschutz nach Art. 14 GG.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Saisonparkplatz“

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken zur Festsetzung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/Saisonparkplatz“ geäußert. Die Fläche müsse weiterhin für Küstenschutzmaßnahmen zur Verfügung stehen und sei einer anderweitigen Nutzung nicht zugänglich. Die Anrainer hätten einen besonderen Vertrauensschutz auf dauerhafte Freihaltung der Fläche für Küstenschutzmaßnahmen. Die Lage der Fläche innerhalb des Küstenschutzgebietes „Ahrenshoop Ortslage“ würde eine auch nur saisonale Nutzung der Fläche ausschließen. Außerdem hätte es in der Vergangenheit bereits massive Beschwerden wegen des wilden ungeordneten Parkens mit den damit verbundenen Emissionsbelastungen gegeben.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Mit der Festsetzung der genannten Fläche als Fußgängerbereich/Saisonparkplatz im Bebauungsplan, bei gleichzeitiger Vereinbarung zwischen Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop und dem Land M-V als Grundstückseigentümer, werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, um ein geordnetes saisonales Parken auf der Fläche zu ermöglichen. Gerade das beschriebene ungeordnete und rechtswidrige Parken kann durch die nunmehr geschaffenen klaren Rechtsgrundlagen wirksam unterbunden werden. Von Seiten des StALU sind hierzu bereits entsprechende Vorgaben (z.B. Abstände zum Dünenfuß) gemacht worden. Weitere Regelungen bleiben der genannten Vereinbarung vorbehalten. Damit kann auch das Parken auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Insofern kann zukünftig von einer wesentlichen Verbesserung des geschilderten ungeordneten Zustandes ausgegangen werden. Eine solche Verbesserung ließe sich durch einen Verzicht auf die Planung nicht erreichen.

Die Belange des Küstenschutzes sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich/Saisonparkplatz ist gleichzeitig als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt worden. In Abstimmung mit der zuständigen Behörde, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern, darf die Fläche nur außerhalb der für Sturmflutmaßnahmen erforderlichen Zeiträume entsprechend genutzt werden. Bei eventuell im Nutzungszeitraum erforderlich werdenden Sturmflutschutzmaßnahmen erfolgt die Schließung des Parkplatzes und die Räumung der Fläche durch die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Eine Befestigung der Fläche ist unzulässig.

Eine Ausnahme von den Verboten des Küstenschutzgebietes ist nicht erforderlich, weil bauliche Anlagen nicht errichtet werden sollen. Die Fläche für den saisonalen Parkplatz bleibt unbefestigt. Eine saisonale Nutzung der Fläche unter Berücksichtigung der Auflagen durch das StALU Vorpommern ist mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar.

Die Auswirkungen des geplanten saisonalen Parkplatzes auf die angrenzenden Anlieger im Hinblick auf die zu erwartenden Schallimmissionen, sind geprüft worden. Hierzu wurde eine überschlägige Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Abschnitt 8 „Immissionsschutz“). Am ungünstigsten Immissionsort IO 2 (Am Strom 7a) beträgt der Beurteilungspegel im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) 49 dB(A) und im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) 42 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB) werden im Tagzeitraum um 6 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (45 dB) um 3 dB unterschritten. Am Immissionsort IO 1 (Am Strom 7) liegen die Beurteilungspegel noch etwa 3 dB unterhalb der genannten Werte. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nutzungen, aufgrund des vom Parkplatz ausgehenden Verkehrslärms, sind daher nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der sonstigen Beeinträchtigungen z.B. durch Autoabgase ist festzustellen, dass diese zwar nicht grundsätzlich verneint, aber durch die gesetzlichen Vorgaben erheblich begrenzt werden. Außerdem befindet sich der Parkplatz in einer Randlage, so dass eine ausreichende Durchlüftung gesichert ist.

## **10 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE**

### Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

### Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis nach § 8 WHG.

### Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind bei Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophendienst M-V (LPBK M-V).

### Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hier durch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

#### Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

#### Vermeidung der Störung von Schiffsführern durch Beleuchtungsanlagen

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

#### Artenschutz

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet können Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten (Fledermäuse und europäische Vogelarten) sein. Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist es erforderlich, dass Gebäudeabbruch in der Zeit zwischen dem 15. Oktober und dem 30. März erfolgt, in denen das geringste Risiko der Tötung von Tieren besteht. Abzubrechende Gebäude sind fachgerecht auf geschützte Tierarten hin zu untersuchen. Soweit keine geschützten Tierarten angetroffen werden, kann von den vorgenannten Abbruchzeiten abgewichen werden.

Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen.

Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### gesetzlicher Baumschutz

Auf die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V wird hingewiesen. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt u.a. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Wald im Sinne des Forstrechts.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-Rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

#### vorbeugender Brandschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßenamen, Hausnummern usw),
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h (Rohrdeckung); das Löschwasser ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

