



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 „AM GRENZWEG“

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung
Stand Oktober 2023

Planung Dillmann
Büro für Stadt- & Landschaftsplanung
Planung.Dillmann@web.de

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	III
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	III
1 Anlass und Grundlagen der Planung	1
1.1 Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage	2
1.3 Verfahren	2
2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen	3
2.1 Landes- und Regionalplanung	3
2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	3
2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	3
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes	4
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes	5
3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets	5
3.1.3 Planungsrechtliche Situation	5
3.2 Natur und Landschaft	6
3.2.1 Umweltfachliche Ausgangssituation	6
3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	6
3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen	6
3.3 Immissionen	6
4 Inhalt der Planung	7
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1.1 Von Bebauung freizuhaltende Fläche	7
4.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.1.3 Maß der baulichen Nutzung	11
4.2 Bundeswasserstraße Ostsee	12
4.3 Erschließung	12
4.4 Flächenbilanz	12
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
5.1 Auswirkungen auf private Belange	13
5.2 Auswirkungen auf die Umwelt	14

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm.....	3
Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
Abbildung 3: Überblick über das Küstenschutzsystem in Ahrenshoop.....	7
Abbildung 4: Blick auf die im Jahr 2022 neu aufgespülte Küstenschutzdüne.....	8
Abbildung 5: In den Dünen gelegenes Ferienhaus "Zum Windflüchter"	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Koordinaten der Bauverbotslinie	9
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	12

1 Anlass und Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis und Ziele der Planung

Das Fischland, auf dessen nördlichster Landenge die Gemeinde Ahrenshoop liegt, ist im Außenküstenbereich eine von starkem Rückgang gekennzeichnete Abtragsküste. Der jährliche Küstenrückgang schwankt in diesem Küstenabschnitt zwischen 0,2 bis 1,0 Meter. Ab Mitte der 1950er Jahre konnten Küstenschutzmaßnahmen, wie etwa der Bau des Seedeiches in den Jahren 1956 bis 1959, den Ort in den letzten Jahrzehnten zwar vor verheerenden Überflutungen und Zerstörungen schützen, die Rückgangstendenz wurde jedoch nicht aufgehalten. Dabei besitzt Ahrenshoop eine übergeordnete Bedeutung für den gesamten Raum Fischland-Darß-Zingst. Würde die schmale Landenge im Sturmflutfall brechen, glichen sich die Wasserstände der Boddengewässer an die hohen Wasserstände der Ostsee an, was fatale Folgen für die an der Boddenküste liegenden Ortschaften hätte¹.

Mit der Bestätigung des Fachplanes „Küstenschutz Außenküste Fischland“ liegt ein Konzept für die mittelfristige Gewährleistung des Küstenschutzes an der Außenküste des Fischlandes vor. Es werden die Maßnahmen dargestellt, die in den kommenden 20 Jahren notwendig sind, um in diesem Küstenabschnitt den landeseinheitlich angestrebten Sicherheitsstandard beim Schutz gegen Sturmfluten zu erreichen und zu erhalten. Die Küstenschutzstrategie sieht dabei eine Stabilisierung der Küstenlinie, die in diesen Küstenabschnitten natürlicherweise rückgängig ist, in ihrem gegenwärtigen Verlauf vor. Da langfristig die Notwendigkeit zur Rückverlegung der Sturmflutschutzdünen und Verstärkung der Deiche nicht ausgeschlossen werden kann, sind für direkt hinter den Sturmflutschutzdünen bzw. direkt vor dem Deich liegenden Flächen über die Bestandserhaltung hinausgehende bauliche Aktivitäten auch weiterhin nicht mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar. Ausnahmegenehmigungen von den in den Küstenschutzgebieten geltenden Verboten können für diese Flächen nicht erteilt werden².

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Grenzweg“ der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, welcher den Bereich unmittelbar angrenzend an die Landesküstenschutzdüne umfasst, ist die Gemeinde seinerzeit davon ausgegangen, die Anforderungen des Küstenschutzes sachgerecht berücksichtigt zu haben. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist seit dem 30. Juni 2007 rechtsverbindlich. Mit Schreiben vom 20. Februar 2014 hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als für den Küstenschutz zuständige Fachbehörde darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan augenscheinlich per Hand erfolgte Eintragung der Bauverbotslinie nicht der Abgrenzung gemäß des Erlasses vom 4. Dezember 2003 „Erteilung von Ausnahmegenehmigungen nach § 136 Abs. 2 LWaG für die Küstenschutzgebiete „Fischland“ und „Ahrenshoop/Ortslage““, entspricht, was vermutlich den damaligen technischen Voraussetzungen geschuldet war.

Zur korrekten Berücksichtigung der küstenschutzrechtlichen Belange hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18. August 2022 beschlossen, den seit dem 30. Juni 2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 zu ändern. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht nur eine Korrektur der Bauverbotslinie sondern weiterhin eine Bestimmung und ergänzende Definition der oberen Bezugspunkte der im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Hierbei handelt es sich um eine Klarstellung dessen, was die Gemeinde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung regeln wollte.

¹ Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern, 2009, S. 87

² Erlass des Umweltministeriums M-V Nr. X 330/5264.5-HST vom 04.12.2003

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Grenzweg“ der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Das ca. 2,1 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 2/2, 3/3, 8/4, 154, 179, 155, 156, 14/3, 158/2, 158/1, 159/2, 159/3, 13/4, 13/5, 14/6, 13/2, 14/1, 14/5, 15/5, 15/6, 16/5, 17/3, 18/3, 19/1, 19/3, 20, 21/1, 22/1, 22/2, 21/2, 25/2, 25/3, 23/1, 24, 26/1, 171 (tlw.), 27, 28/3, 28/5, 28/6, 29/2, 31/3, 30/3, 35, 36, 37, 34/2, 34/1, 33, 32/4, 32/5, 32/3, 32/2, 30/2, 30/1 der Flur 1 der Gemarkung Ahrenshoop. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Am Strom“,
- im Osten durch den Georg-Hülse-Weg,
- im Süden durch den Grenzweg und
- im Westen durch die Düne.

Zeichnerische Grundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom Dezember 2022, ergänzt durch einen Auszug vom März 2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

1.3 Verfahren

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Dazu zählt auch das Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop/Ortslage“ auf der Grundlage des § 36 Abs. 1 des Wassergesetzes vom 17. April 1963 (GBl. DDR I Nr. 5 S. 77) in Verbindung mit § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669).

Nach § 136 Abs. 3 LWaG M-V kann die Wasserbehörde auf Antrag von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen im Küstenschutzgebiet Ausnahmen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist. Mit dem Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland“ und dem Erlass des Ministeriums zur Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für die Küstenschutzgebiete „Fischland“ und „Ahrenshoop/Ortslage“ vom 4. Dezember 2003 hat der Landesgesetzgeber die Rechtslage nach § 136 LWaG M-V präzisiert, sodass auch die im Ergebnis entstandene Bauverbotslinie den Charakter einer nachrichtlichen Übernahme hat.

Die Änderung einer nachrichtlichen Übernahme wäre damit redaktionell ohne Planverfahren zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 hat die planaufstellende Gemeinde es aber nicht bei einer nachrichtlichen Übernahme der aus dem Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland“ resultierenden Bauverbotslinie belassen, sondern diese mit planungsrechtlichen Festsetzungen untersetzt, sodass die nachrichtliche Übernahme auf den Planinhalt durchschlägt. Die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB (hier einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) ist nur über ein Planverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs möglich. Da mit der Anpassung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche, der untergeordneten Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche für eine Teilfläche und der Ergänzung bzw. näheren Definition der textlichen Festsetzungen um die oberen Höhenbezugspunkte die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Ausschlussgründe für die Verfahrensanwendung nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor.

2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das System der räumlichen Gesamtplanung wird in Mecklenburg-Vorpommern im Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V geregelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) zu beachten.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Grundsatz 4.6 (4)).

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop befindet sich in der Planungsregion Vorpommern. Das einschlägige Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern konkretisiert und differenziert die Vorgaben der Landesplanung. Blatt 1 des RREP VP im Maßstab 1:100.000 (s. auch Abbildung 1) enthält für die Gemeinde Ahrenshoop folgende raumordnerische Festlegungen:

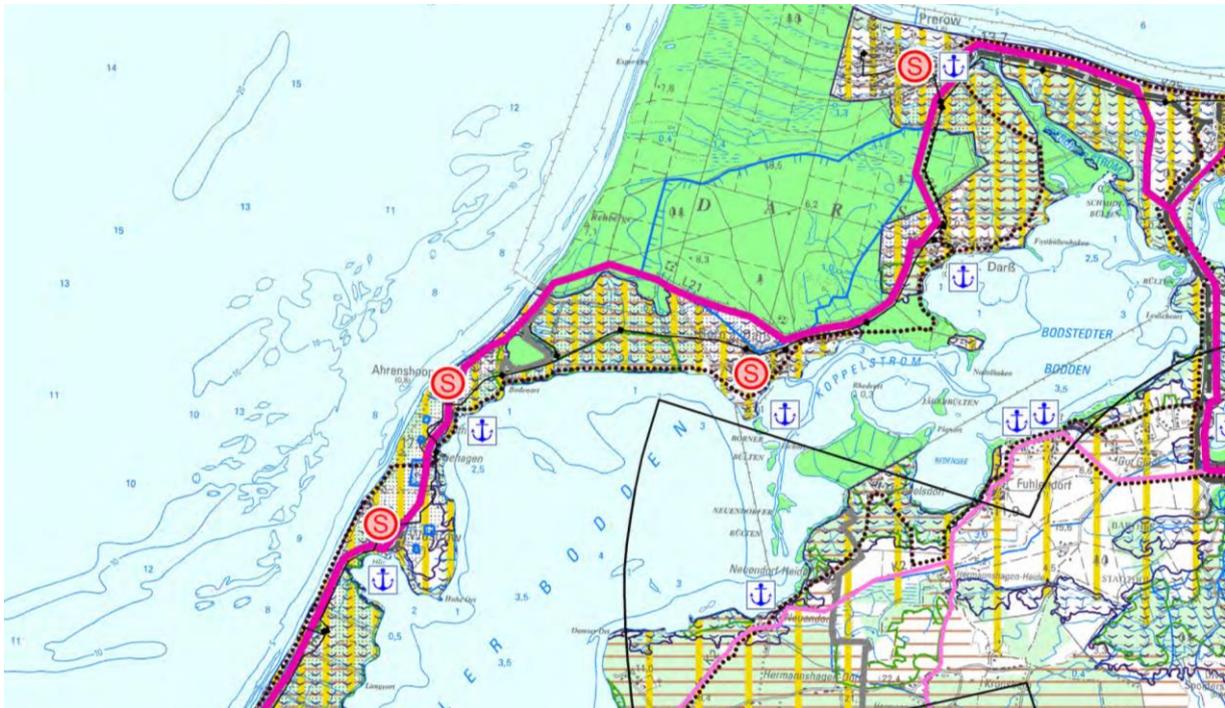


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und damit auch die Gemeinde Ahrenshoop flächig als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. 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 (Grundsatz 3.1.3 (4)).

Weiterhin ist die Gemeinde Ahrenshoop als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Siedlungsschwerpunkte werden in den ländlichen Räumen als Ergänzung zu den Zentralen Orten festgelegt (Grundsatz 3.3 (1)) und haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr (Grundsatz 3.3 (2)). Demzufolge ist der Gemeindehauptort der Gemeinde Ahrenshoop gem. dem Ziel 3.3 (3) als touristischer Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Der Bereich zwischen Hochufer und Anfangsbereich des Seedeiches ist im RREP als Vorranggebiet Küstenschutz festgelegt. Die Vorranggebiete Küstenschutz umfassen ausschließlich die nach § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern festgelegten Gebiete im Küstensaum der Planungsregion, die unmittelbar dem Küstenschutz und der Abwehr von Sturmfluten dienen. In den Vorranggebieten Küstenschutz sind alle Planungen und Maßnahmen den Anforderungen des Küstenschutzes unterzuordnen (Ziel 5.3 (1) RREP VP).

Das Gemeindegebiet ist weiterhin anteilig als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz dargestellt. Die Vorbehaltsgebiete Küstenschutz umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen (Grundsatz 5.3 (2)).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 berührt aufgrund der begrenzten Festsetzungstiefe nicht die räumlich steuernden Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Die Planung berücksichtigt jedoch die Anforderungen des Vorranggebietes Küstenschutz. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 27.03.2023 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 11. September 1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop stellt den südlichen und den östlichen Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Die rückwärtig gelegenen und küstenschutzrechtlich nicht bebaubaren Bereiche sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, die angrenzende Küstenschutzdüne ist als solche gekennzeichnet. Aufgrund der begrenzten Festsetzungstiefe kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Grenzweg“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden.

2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes

Im Juni 2012 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop fertiggestellt. Planrelevante Aussagen lassen sich aufgrund der begrenzten Festsetzungstiefe des Änderungsbebauungsplanes nicht ableiten.

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung geprägt durch die Einzelhausbebauung der Ortslage. Die bestehende Wohnbebauung ist durchsetzt mit zahlreichen gewerblichen Nutzungen (Ferienwohnungen/Ferienhäuser). Südwestlich des Plangebietes befindet sich an der Althäger Straße (L 21) eine Nahversorgungslage mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Westlich des Plangebietes befindet sich die Küstenschutzdüne und daran anschließenden der Ostseesandstrand.

3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage des Ostseebades Ahrenshoop. Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sowie deren umgebende Bebauung sind historisch gewachsen und entsprechen dem Gesamtcharakter des Ortsbildes der Gemeinde. Insbesondere die aufgelockerte vorhandene Bebauung von eingeschossigen Wohnhäusern mit Putzfassade und Naturrohrdacheindeckung, die unterschiedliche Grenzabstände aufweisen, sind ortsbildprägend. Eine Grünfläche ist weiterhin für den westlichen Geltungsbereich entlang der Küste charakteristisch. Die Wiesenflächen nahe der Küste bilden einen naturnahen Übergang zur Dünenlandschaft und müssen aus Küstenschutzgründen von Bebauung freigehalten werden. Zudem lockern Gärten, Heckenpflanzen und Solitärbäume das gesamte Gebiet auf.



Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Geomorphologisch ist der Standortbereich uneben und fällt von ca. 7,0 m über HN mittig der südlichen Plangebietsgrenze auf ca. 1,00 m über HN in nördlicher Richtung ab. Dabei bildet der Grenzweg einen Höhenzug, der unmittelbar an der nördlich angrenzenden Wohnhausbebauung stark abfällt. Der weitere Geländeverlauf stellt sich relativ eben dar.

3.1.3 Planungsrechtliche Situation

Baurecht besteht im Plangebiet durch den seit dem 30. Juni 2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Grenzweg“. Dieser setzt die bebauten Bereiche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die bestehende Bebauung wird durch bestandsorientierte Baugrenzen planungsrechtlich gesichert, bestehende Baulücken können durch zusätzliche straßenbegleitende Baufenster geschlossen werden.

3.2 Natur und Landschaft

3.2.1 Umweltfachliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Ahrenshoop und ist geprägt durch die bestehende Bebauung. Die von der Planung betroffenen umweltrelevanten Schutzgüter haben demnach nur eine allgemeine Bedeutung. Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind im Geltungsbereich der Planung nicht vorhanden.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Teile der westlich angrenzenden Küstenschutzdüne unterliegen als „Weißdüne nordwestlich Althagen“ dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V. Das Biotop ist im Umweltkartenportal M-V mit der Biotopnummer NVP04945 verzeichnet. Die im Plangebiet vorkommenden Bäume unterliegen anteilig dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsstrukturen und der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde befindet sich der Geltungsbereich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Etwa 100 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Darßer Schwelle“ (GGB Nr. DE 1540-302).

3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop/Ortslage“ gemäß dem Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock über die Festlegung von Küstenschutzgebieten für die Gewährleistung des weiteren Ausbaues des Küstenschutzsystems und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser vom 9. September 1976 (Beschluss-Nr. 121-20/76). Das Küstenschutzgebiet umfasst einen 300 m breiten Streifen landseitig der Wasserlinie zwischen den Küstenkilometern 180,0 und 181,5. Das Küstenschutzgebiet wurde am 17. März 2004 in das Wasserbuch des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Wasserbuchblatt Nr. 70022) eingetragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Baudenkmale „Wohnhaus“, Am Strom 8, eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen unter der lfd. Denkmallisten-Nr. 10007 und „Wohnhaus“, Grenzweg 5, DL-Nr. 10019. Jegliche Veränderungen an und in den Baudenkmalen sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung.

3.3 Immissionen

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage von Ahrenshoop. Verkehrslärm geht von der Althäger Straße aus, die etwa 50 m östlich des Plangebietes verläuft. Erhebliche Immissionen, welche im Rahmen der Planänderung zu berücksichtigen wären, sind jedoch bereits aufgrund der begrenzten Festsetzungstiefe nicht ersichtlich. Die bereits bestehende und planungsrechtlich zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt von der Planänderung unberührt.

4 Inhalt der Planung

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt eine Anpassung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche, folglich eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche für eine Teilfläche, sowie eine nähere Bestimmung der oberen Höhenbezugspunkte. Die Änderung erfolgt als sog. unselbstständige Planänderung, die ohne den ihr zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht „lebensfähig“ ist. Der Bebauungsplan Nr. 15 gilt somit weiter in der Fassung seiner 1. Änderung. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 gelten unverändert fort.

4.1.1 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Der Küstenbereich der Ortslage Ahrenshoop weist sehr hohe Küstenrückgangsraten auf. Für den gesamten Küstenbereich zwischen der Warnowmündung und dem Darßer Ort, und somit auch für den Bereich der Ortslage Ahrenshoop, ist ein natürliches Sedimentdefizit kennzeichnend. Unter natürlichen Bedingungen wird aus diesem Küstengebiet mehr Sediment heraus transportiert, als nachgeliefert. Daten Ende des 19. Jahrhunderts bis Mitte des 20. Jahrhunderts belegen, dass sich die Küstenlinie vor Ahrenshoop ohne gegensteuernde anthropogene Maßnahmen durchschnittlich in 100 Jahren um ca. 55 bis 60 m landeinwärts verlagert³. Dieser Sedimentaustrag muss immer wieder durch periodische Aufspülungen ausgeglichen werden.

Die Außenküste ist im Bereich der Ortslage zwischen den Küstenkilometern F 180.000 und F 180.250 durch ein Buhnensystem, eine im Jahr 2022 neu aufgespülte Küstenschutzdüne und teilweise durch ein Deckwerk vor Erosion und Sturmfluten geschützt (vgl. Abbildung 3 und Abbildung 4). In Richtung Darßer Ort vervollständigt ein Landesküstenschutzdeich dieses System. Ab dem Küstenkilometer F 180.000 in Richtung Südwest schließt sich die Steilküste Ahrenshoop-Wustrow an das B-Plangebiet an, die Düne läuft seewärts des Kliffs aus.



Abbildung 3: Überblick über das Küstenschutzsystem in Ahrenshoop⁴

³ Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V, Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V

⁴ Quelle: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Regelwerk Küstenschutz M-V, 1. Aufl. 2009, S. 87

Das Plangebiet selbst ist teilweise durch das Deckwerk, ansonsten ausschließlich durch die bestehende Küstenschutzdüne vor Sturmfluten geschützt. Die Düne vor der Ortslage muss als „Vollschutzdüne“ wirken, d. h. sie muss im Falle eines Sturmflutereignisses aufgrund ihres Ausbauzustandes in der Lage sein, Extremhochwasserstände auch unter Berücksichtigung des einhergehenden Seegangs wirksam zu kehren.

Der Schutz der Außenküste hat dabei eine herausgehobene Bedeutung. Das Küstenschutzsystem an der Außenküste der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst gewährleistet bei Eintritt von Sturmfluten den Schutz gegen Durchbruch und den Eintrag von Seegang und Strömung aus der Ostsee in die inneren Küstengewässer. Ein Durchbruch hätte für die Ortslagen an den Bodden erhebliche Folgen, da sich der Sturmflutwasserstand der Ostsee auch in den inneren Küstengewässern einstellen würde. Die Schutzanlagen sind hier jedoch auf einen geringeren Wasserstand und reduzierten Seegang bemessen, so wie sie bei bestehender Abgrenzung zur Ostsee vorhanden wären⁵.

Gegenwärtig wird der Schutz der Ortslage durch Sandvorspülungen gewährleistet. Aufgrund der hohen Erosionsrate ist auch angesichts des prognostizierten Meeresspiegelanstieges jedoch nicht damit zu rechnen, dass die permanent entstehenden Sanddefizite dauerhaft in einem ökonomisch vertretbaren Rahmen durch Vorspülen in Richtung Ostsee ausgeglichen werden können. Von daher ist eine Rückverlagerung und/oder Ertüchtigung der Düne (z. B. mittels Geotextilwall) alternativlos. Beides bedingt eine Flächeninanspruchnahme landseitig des vorhandenen Dünenkörpers.



Abbildung 4: Blick auf die im Jahr 2022 neu aufgespülte Küstenschutzdüne

In Kenntnis dieser Küstensituation wurde bereits mit dem Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock über die Festlegung von Küstenschutzgebieten für die Gewährleistung des weiteren Ausbaues des Küstenschutzsystems und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungs-

⁵ Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Regelwerk Küstenschutz M-V, 1. Aufl. 2009, S. 43f.

maßnahmen bei Sturmhochwasser vom 9. September 1976 das Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop/Ortslage“ zwischen Hochufer bis zum Anfangsbereich des Seedeiches festgeschrieben und mit dem § 136 Abs. 1 LWaG M-V in das geltende Recht der Bundesrepublik Deutschland überführt.

Die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR festgelegten Küstenschutzgebiete (§ 136 Abs.1 LWaG M-V) sind bis heute von besonderer Bedeutung. Insgesamt sind in Mecklenburg-Vorpommern 16 Küstenschutzgebiete auf insgesamt 180 km Küstenlänge ausgewiesen. Die Küstenschutzgebiete umfassen den Vorstrand, den Strand, die Dünen und die Steilufer einschließlich eines dahinter gelegenen Streifens, die Seedeiche und den Küstenschutzwald. Diese Flächen werden zur Gewährleistung des weiteren Ausbaus des Küstenschutzsystems und zur Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmfluten vorbehalten. In den Küstenschutzgebieten bedürfen über den Bestandsschutz hinausgehende Maßnahmen an baulichen Anlagen und der Bau neuer baulicher Anlagen einer Ausnahme genehmigung der für den Küstenschutz zuständigen Wasserbehörde (§ 136 Abs. 3 LWaG M-V)⁶.

Die Küstenschutzgebiete stellen im Sinne der Raumordnung Vorranggebiete dar, in denen die Nutzungen mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sein müssen. In den Vorranggebieten Küstenschutz sind alle Planungen und Maßnahmen den Anforderungen des Küstenschutzes unterzuordnen (Ziel 5.3 (1) RREP VP). Diese Gebiete sind für den Schutz von Leben und Gesundheit sowie von erheblichen Sachwerten von hoher Bedeutung.

Untersetzt werden die Festlegungen zum Küstenschutzgebiet durch den seit dem 4. Dezember 2003 geltenden Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland“, der auch für die Ortslage Ahrenshoop konkrete Festlegungen trifft. Dieser Fachplan stellt ausgehend von den Grundsätzen des Generalplans „Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ die Nutzungsansprüche, die küstenschutztechnische Situation und den Zustand der Schutzanlagen dar und legt bindend für die Wasserbehörden die mittelfristige Küstenschutzstrategie fest.

Mit diesem Fachplan wurden auch für das Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop – Ortslage“ Flächen ausgegrenzt, deren Inanspruchnahme langfristig für dringend erforderliche Maßnahmen des Sturmflutschutzes nicht auszuschließen ist. Dementsprechend erfolgte die Festlegung einer sogenannten „Bauverbotslinie“ mit der Maßgabe, dass seeseitig dieser Linie nur noch bauliche Aktivitäten zur Bestandserhaltung mit den Belangen des Sturmflutschutzes vereinbar sind. Im Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop/Ortslage“ gilt dies für alle Flächen, die seewärts der durch folgende Koordinaten (Gauß-Krüger 42/83; 3° Streifen, Ellipsoid Krassowski) bestimmten Linie liegen:

Tabelle 1: Koordinaten der Bauverbotslinie

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

Für die Flurstücke, die sich seeseitig der Bauverbotslinie befinden, kann somit keine Ausnahme von dem Bauverbot im Küstenschutzgebiet erteilt werden. Seeseitig dieser Bauver-

⁶ Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Regelwerk Küstenschutz M-V, 1. Aufl. 2009, S. 30f.

botslinie sind über die Bestandserhaltung hinausgehende bauliche Maßnahmen wie eine Neubebauung oder wesentliche Änderung bestehender baulicher Anlagen nicht mit Belangen des Küstenschutzes vereinbar, d. h. eine weitergehende Ermessensausübung der unteren Wasserbehörde ist nicht möglich und eine Ausnahme im Sinne des § 136 Abs. 3 LWaG nicht zulässig.

Die Linie der sich aus den in der Tabelle 1 ergebenden Koordinaten wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der seewärts zwischen dieser Linie und der bestehenden Landesküstenschutzdüne gelegene Bereich wird ergänzend als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Dabei erfolgt eine Anpassung gegenüber der Ursprungsplanung an die in dem Erlass vom 4. Dezember 2003 festgelegten Koordinaten.

Die höher gelegenen Flächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind von besonderer Bedeutung für den Sturmflutschutz, da sie den Übergangsbereich zum Hochufer darstellen. Dieser Bereich ist durch seine sog. „Aufhängerfunktion“ für das nordöstlich anschließende Küstenschutzsystem von entscheidender Bedeutung. Hier müssen die technischen Küstenschutzanlagen in das natürlich gewachsene Hochufer einbinden. Aus diesem Grunde ist auch in diesem Bereich eine Flächenverfügbarkeit für Küstenschutz zwecke erforderlich. Die derzeitige Bauverbotslinie mit den in Tabelle 1 genannten Koordinaten endet im Flurstück 179 der Flur 1 der Gemarkung Ahrenshoop. Damit scheint eine Lücke zwischen Steilufer bzw. südwestlicher B-Plan-Grenze sowie dem Beginn der Bauverbotslinie im Nahbereich des Grenzweges zu bestehen. Da sich die Bauflucht jedoch vom Steilufer bis zum Beginn des Seedeiches zieht, ist die Bauverbotslinie nach der Stellungnahme des für Küstenschutz zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern bis auf das erhöhte Gelände hinter dem Steilufer zu verlängern. Folglich kann auch für alle Flurstücke, die sich bei Verlängerung der Bauverbotslinie in südwestliche Richtung, seewärts hiervon befinden (Flurstücke 2/2, 3/3 8/4, 154, teilweise 179) keine Ausnahme von dem Bauverbot im Küstenschutzgebiet erteilt werden. Daher erfolgt für diesen Bereich eine gegenüber der Ursprungsplanung abweichende Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche.



Abbildung 5: In den Dünen gelegenes Ferienhaus "Zum Windflüchter"

Ab dem Küstenkilometer F 180.000 in Richtung Südwest ist der Bereich als Steilküste klassifiziert. Das Deckwerk hat vorrangig die Funktion, das südöstlich an den B-Plan angrenzende Steilufer und den sensiblen Übergangsbereich zwischen Steilufer und Flachküste vor Erosion und damit vor Durchbruch und Überflutung des Hinterlandes zu schützen. Das vorhandene Deckwerk schützt zwar auch die Bestandsgebäude des Flurstückes 2/2 (s. Abbildung 5) vor Erosion, ist jedoch nicht zurkehrung von sehr schweren Sturmfluten bemessen und zudem nicht in der Lage, eine bauliche Neuentwicklung des Bereichs Rechnung zu tragen. Dieser Bereich wird daher ebenfalls als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Die Festsetzung wird für die Flurstücke 2/2 und 3/3 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15 übernommen und durch die vorstehend beschriebene Verlängerung der Bauverbotslinie in südwestliche Richtung um die Flurstücke 8/4, 154 und 179 (tlw.) ergänzt.

4.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Verlängerung der von Bebauung freizuhalten Fläche bis auf das erhöhte Gelände in südwestliche Richtung ist für die Teilfläche der Flurstücke 8/4, 154 und 179 eine Neuordnung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Das Baufeld für das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 8/4 (Am Grenzweg Nr. 9) muss aufgrund der küstenschutzrechtlichen Vorgaben im Vorranggebiet Küstenschutz entfallen. Das bestehende Gebäude kann im Rahmen des Bestandsschutzes instandgehalten werden. Über die Bestandserhaltung hinausgehende bauliche Aktivitäten sind jedoch nicht mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar. Ausnahmegenehmigungen von den in den Küstenschutzgebieten geltenden Verboten können für diese Fläche nicht erteilt werden.

Auf dem Flurstück 179 ragen das Bestandsgebäude (Am Grenzweg Nr. 9a) und die im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte Baugrenze anteilig in die verlängerte Bauverbotslinie hinein. Hier entfällt die im Ursprungsplan festgesetzte Baugrenze. Als Ausgleich wird auf dem Grundstück ein größeres Baufeld außerhalb der von Bebauung freizuhalten Fläche angeordnet.

Die Baugrenzen werden gemäß der textlichen Festsetzung B nur innerhalb der Teilfläche A-B-C-D (Flurstücke 8/4, 154 und 179 der Flur 1 der Gemarkung Ahrenshoop) gemäß der Planzeichnung der 1. Änderung (Teil A) ersetzt. Für den übrigen Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes, gelten die Baugrenzen aus dem Bebauungsplan Nr. 15 unverändert fort.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Vorschrift entspricht damit den allgemeinen Anforderungen an die Bestimmtheit planungsrechtlicher Festsetzungen, bezogen auf die Merkmale dieses Maßbestimmungsfaktors. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen. Demnach müssen sie bestimmt oder bestimmbar sein⁷.

Die unteren Bezugspunkte werden im Bebauungsplan Nr. 15 über die textliche Festsetzung Nr. 2.2 als Höhenangabe über HN bestimmt. Die oberen Bezugspunkte bestimmt der Bebauungsplan mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe zwar, trifft aber keine nähere Definition zur Bestimmung der Bezugspunkte. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 2.2 mit der 1. Änderung um eine detailliertere Bestimmung der oberen Bezugspunkte ergänzt.

⁷ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 120. EL Februar 2016, § 18 BauNVO, Rn. 3

Der Bebauungsplan definiert die Firsthöhe durch die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel. Die Traufhöhe hingegen ist definiert durch den Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand und der Dachhaut⁸. Bei der näheren Bestimmung der Bezugspunkte handelt es sich um eine Klarstellung dessen, was die Gemeinde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 regeln wollte, bzw. davon ausgegangen ist, dies abschließend und hinreichend bestimmt geregelt zu haben.

4.2 Bundeswasserstraße Ostsee

Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich die Bundeswasserstraße Ostsee. Nach § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.

4.3 Erschließung

Die Anpassung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche, der Baugrenzen für eine Teilfläche und die Ergänzung der oberen Höhenbezugspunkte berühren keine grundlegenden erschließungstechnischen Belange. Zusätzliche Baurechte werden nur unter der Begrenzung des § 23 Abs. 5 BauNVO eröffnet. Daher erfolgt keine nähere Betrachtung der verkehrstechnischen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung.

4.4 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle 2 zeigt die Flächenbilanz der vorliegenden Planänderung. Die Flächengrößen wurden grafisch ermittelt.

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße
Von Bebauung freizuhaltende Fläche	ca. 0,4 ha
∑ Geltungsbereich	ca. 2,09 ha

⁸ Zur Begriffsbestimmung der Traufhöhe vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 120. EL Februar 2016, § 18 BauNVO, Rn. 4

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Abwägung wird auf die inhaltlich geänderten Festsetzungen beschränkt. Es gilt damit der Leitsatz⁹, dass bei einer Bebauungsplanänderung in die Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen sind, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen.

5.1 Auswirkungen auf private Belange

Bei der näheren Bestimmung der oberen Höhenbezugspunkte handelt es sich um eine Klarstellung dessen, was die Gemeinde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 regeln wollte. Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 bleiben unverändert, so dass erhebliche Auswirkungen auf private Belange nicht erkennbar sind.

Die Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB hat wegen der eigentumsbeschränkenden Wirkung durchaus Auswirkungen auf private Belange. Abwägungserheblich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch die Anpassung gegenüber der Ursprungsplanung. Das grundsätzliche Bauverbot in diesem Bereich ist Ergebnis der Küstenschutzplanung und dient damit einem übergeordneten öffentlichen Interesse. Die Abwägung über die Küstenschutzstrategie und die zu deren Umsetzung erforderlichen Maßnahmen ist daher bereits auf der landesplanerischen Ebene erfolgt. Dementsprechend muss der Bereich seewärtig der Bauverbotslinie auch ohne die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gemäß dem Fachplan „Küstenschutz Außenküste Fischland“ bzw. dem darauf aufbauenden Erlass des Ministeriums von Bebauung freigehalten werden. Die Festsetzung als Freihaltefläche dient hier insbesondere der besseren Verständlichkeit der Planzeichnung für den Rechtsanwender.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop/Ortslage“ gemäß dem Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock über die Festlegung von Küstenschutzgebieten für die Gewährleistung des weiteren Ausbaues des Küstenschutzsystems und der Durchführung von erforderlichen Verteidigungsmaßnahmen bei Sturmhochwasser vom 9. September 1976 (Beschluss-Nr. 121-20/76). 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 M-V)¹⁰. Das Plangebiet liegt zudem im Vorranggebiet Küstenschutz. In den Vorranggebieten Küstenschutz sind alle Planungen und Maßnahmen den Anforderungen des Küstenschutzes unterzuordnen (Ziel 5.3 (1) RREP VP). Damit sind die Bauungsmöglichkeiten für das Plangebiet auch ohne Bebauungsplanung eingeschränkt. Vorliegend kann für weite Bereiche des Plangebietes eine Ausnahme von dem generellen Bauverbot im Küstenschutzgebiet in Aussicht gestellt werden, nur nicht für die Flächen seewärtig und in südwestlicher Verlängerung der Bauverbotslinie.

Gegenüber der Ursprungsplanung deutliche Eingriffe in das Privateigentum finden mit der Ausweitung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche und der Aufhebung bzw. Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Flurstücke 8/4, 154 und 179 statt. Auch diese

⁹ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.03.2013, Az. 5 S 1126/11, openJur 2013, 23258 im Anschluss an BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012, Az. 4 BN 23.12 u. Beschl. v. 06.03.2013, Az. 4 BN 39.12.

¹⁰ Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Regelwerk Küstenschutz M-V, 1. Aufl. 2009, S. 31.

Festsetzung dient dem übergeordneten öffentlichen Interesse des Küsten- und Hochwasserschutzes als öffentlichen Belang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB. Die Festsetzung als überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 15 ist seinerzeit rechtsfehlerhaft erfolgt und nicht mit dem Bauverbot im Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop/Ortslage“ vereinbar. Daher sind innerhalb dieser Teilfläche über die Bestandserhaltung hinausgehende bauliche Aktivitäten auch weiterhin nicht mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar. Ausnahmegenehmigungen von den in den Küstenschutzgebieten geltenden Verboten können für diese Flächen nicht erteilt werden.

Der Schutz der Außenküste hat im Bereich des Plangebietes eine herausragende und überörtliche Bedeutung. Das Küstenschutzsystem an der Außenküste der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst gewährleistet bei Eintritt von Sturmfluten den Schutz gegen Durchbruch und den Eintrag von Seegang und Strömung aus der Ostsee in die inneren Küstengewässer. Ein Durchbruch hätte für die Ortslagen an den Bodden erhebliche Folgen, da sich der Sturmflutwasserstand der Ostsee auch in den inneren Küstengewässern einstellen würde. Die Schutzanlagen sind hier jedoch auf einen geringeren Wasserstand und reduzierten Seegang bemessen, so wie sie bei bestehender Abgrenzung zur Ostsee vorhanden wären¹¹. Daher kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall das hohe öffentliche Interesse gegenüber den privaten Belangen überwiegt.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die begrenzte Festsetzungstiefe sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht erkennbar. Durch die Anpassung des von Bebauung freizuhaltenden Bereichs und der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksfläche werden zusätzliche Baurechte nur unter der Begrenzung des § 23 Abs. 5 BauNVO eröffnet, vielmehr werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die Planänderung eingeschränkt. Die nähere Bestimmung der oberen Höhenbezugspunkte hat keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, den 27. Jani 2024

B. Heine

Benjamin Heine
Bürgermeister



¹¹ Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Regelwerk Küstenschutz M-V, 1. Aufl. 2009, S. 43f.