

Übersichtsplan

Begründung

zur

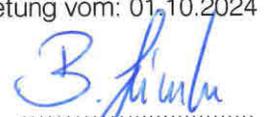
1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr.24 „Kirchnergang“

der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

Landkreis Vorpommern-Rügen

für das Gebiet nordöstlich der Straße Kirchnergang, östlich des landseitigen
Dünenfußes und südlich des Hotels „Künstlerquartier Seezeichen“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 01.10.2024


Benjamin Heinke
Bürgermeister

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
4.1	Ziele der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	städtebauliche Ausgangssituation	7
4.3.1	Angaben zum Bestand	7
4.3.2	Küstenschutzgebiet „Ahrenshoop Ortslage“	7
4.3.3	Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“	8
5	PLANUNGSINHALTE	9
5.1	einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)	11
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)	11
5.2.2	Oberkante baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	12
5.3	überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	13
5.4	von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	14
5.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
5.5.1	Aufhebung der Zweckbestimmung „Saisonparkplatz“	14
5.5.2	Festsetzung weiterer Flächen als Fußgängerbereich	14
5.6	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	15
5.7	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
5.7.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
5.7.1.1	Öffentliche Grünfläche „Park“	15
5.7.1.2	Öffentliche Grünfläche „naturbelassen“	15
5.7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	15
5.7.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB	16
5.7.4	Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a BauGB)	16
5.7.5	Besonderer Artenschutz (§ 1 Abs. 3 BauGB, § 44 BNatSchG)	17
5.7.5.1	Allgemeine Vorbemerkungen und Darstellung der Verbotstatbestände	17
5.7.5.2	Durch die Planung betroffene Tierarten und Lebensräume	19
5.7.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	21
5.7.5.4	Maßnahmen zum Ersatz von Lebensstätten	23
5.8	Befristete Zulässigkeit festgesetzter baulicher Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	23
5.9	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	24
5.9.1	Gesetzlich geschütztes Biotop	24
5.9.2	Geschützte Einzelbäume	24
6	ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES	27
6.1	Wasserversorgung/Löschwasserbereitstellung	27
6.2	Abwasserbeseitigung	27
6.2.1	Schmutzwasser	27
6.2.2	Regenwasser	27
6.2.3	Stromversorgung	28
6.2.4	Wärmeversorgung	28
6.2.5	Abfallentsorgung	28
7	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	28
7.1	Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	28
7.2	Verfahrensstand	31
8	HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	32

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde plant in dem Gebiet zwischen Kirchnersgang im Südwesten und der Zufahrt zur „Strandhalle“ im Nordosten, landseitig hinter der Düne ein vielfältig nutzbares touristisches Zentrum mit Bibliothek, Tourist-Info, Büroräumen, Gästezimmern und Veranstaltungsräumen. Das zukünftige Baugrundstück umfasst die bisher für diese Zwecke genutzte „Strandhalle“, die Schuppen- und Garagenzeile parallel zur Düne sowie das Grundstück des bereits für diese Zwecke abgerissenen Wohnhauses Kirchnersgang 1.

Die unterzubringenden Funktionen, die Größe des verfügbaren Baugrundstücks sowie die räumliche Beschränkung durch die Bauverbotslinie macht ein höheres Nutzungsmaß sowohl in der horizontalen als auch in der vertikalen Ebene erforderlich als es bisher im Bebauungsplan festgesetzt ist. Außerdem werden Flächen insbesondere für Aufenthaltszwecke benötigt, die jenseits der Bauverbotslinie liegen und teilweise den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ unterliegen. Die Realisierung eines solchen Vorhabens ist mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans und durch ergänzende Anwendung der Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB nicht möglich, sondern bedarf einer planerischen Auseinandersetzung insbesondere mit den naturschutz- und wasserrechtlichen Belangen sowie den Belangen des Küstenschutzes. Die nachfolgende Abbildung beinhaltet eine Darstellung der geplanten Baukörper mit den umgebenden Freianlagen.



Abb. 1: Auszug aus dem Freiflächenkonzept für das geplante touristische Zentrum

Hinzu kommt, dass die bisher als Saisonparkplatz festgesetzte Fläche landseitig der Düne zwischen Kirchnersgang und der Straße „Am Strom“ nur noch als Fußgängerbereich genutzt werden soll, so dass die bisherige Zweckbestimmung „Saisonparkplatz“ aufgehoben werden muss.

Der für das Gebiet existierende Bebauungsplan, soll geändert werden, soweit es für die Verwirklichung der Planungsziele erforderlich ist. Auf die Festsetzung der Art der Nutzung wird weiterhin verzichtet, so dass es sich auch bei dem Änderungsplan um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst in seinem Geltungsbereich Festsetzungen zu Verkehrs- und Grünflächen, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung. Daneben enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Befristung zulässiger Nutzungen und zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet für das geplante touristische Zentrum sowie die nordwestlich angrenzende Flächen bis zum landseitigen Dünenfuß, die Fläche des nördlich angrenzenden gemeindlichen Parkplatz mit der benachbarten Grünfläche sowie die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche zwischen der Straße Am Strom und dem Kirchnersgang, für die lediglich die Zweckbestimmung geändert wird.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind unabhängig vom Ursprungsplan anwendbar, so dass nicht auf die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zurückgegriffen werden muss. Die 1. Änderung des Bebauungsplans überlagert den bisherigen Bebauungsplan im Umriss der 1. Änderung vollständig. Auch gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich die textlichen Festsetzungen, die auf der Planurkunde abgedruckt sind. Es handelt sich insofern um einen selbständigen Bebauungsplan. Dadurch wird die Rechtsanwendung des Bebauungsplans im Bereich der 1. Änderung erleichtert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1/2, 1/3 (teilweise), 76, 77, 79/5, 88 und 89/2 der Flur 1 Gemarkung Ahrenshoop.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) geändert worden ist.

Hinweise zur Anwendung des BauGB für das Aufstellungsverfahren:

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 17.03.2022 eingeleitet worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 29.08.2022 bis zum 13.09.2022 durch Aushang und am 29.08.2022 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Zum Zeitpunkt der förmlichen Einleitung des Satzungsverfahrens galt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änderung des § 246 des Baugesetzbuchs (GasBevG) vom 26.04.2022 (BGBl. I Nr. 14 S. 674) geändert worden ist.

Nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften in § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Alternativ können einzelne Schritte des Verfahrens auch nach den neuen Verfahrensvorschriften durchgeführt werden, wenn mit Ihnen zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung noch nicht begonnen wurde.

Seit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist das BauGB mehrfach geändert worden, zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Insbesondere aber die zwischenzeitliche BauGB-Änderung durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BauLPDigG) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) erfordert eine Umstellung des Planverfahrens auf digitale Abläufe. Daher ist das weitere Aufstellungsverfahren nach dem aktuellen BauGB durchgeführt worden.

Hinweise zur Anwendung der BauNVO

Die BauNVO ist durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 geändert worden. Nach der Überleitungsvorschrift in § 25g ist auf Bauleitpläne die BauNVO in der bis zum 7. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden, wenn der Entwurf des Bauleitplans vor dem 7. Juli 2023 nach § 3 Abs. 2 des BauGB in der vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung öffentlich ausgelegt oder nach § 3 Abs. 1 des Planungssicherungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden ist.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 im Zeitraum vom 19.02.2024 bis zum 22.03.2024 im Internet veröffentlicht wurde, ist die BauNVO in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, anzuwenden.

Planunterlage:

- Lage- und Höhenplan Flur 1, Gemarkung Ahrenshoop vom 05.10.2022, Vermessungsbüro Stefan Reiche, Fritz-Reuter-Straße 13, 18190 Sanitz
 - o Lagebezug: ETRS89/UTM Zone 33N (zE-N)
 - o Höhenbezug: DHHN 92 (Ang. in m ü. NHN)
- Auszug aus dem Katasternachweis (ALKIS) Stand vom 31.08.2022
- Ausschnitt aus der Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über den einfachen B-Plan Nr. 24 „Kirchnersgang“

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 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 Tourismusedwicklung 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 Gästeversorgung wahr.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines touristischen Zentrums, welches neben den gemeindlichen auch eine Vielzahl von touristische Funktionen wahrnimmt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung übereinstimmt.

4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sie sind in der Weise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen“ zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Dies ist auch deshalb gerechtfertigt, weil bei einer Laufzeit eines Flächennutzungsplans von mindestens 15 Jahren nicht jedes Detail einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung bei seiner Aufstellung vorhergesehen werden kann.

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 bzw. ist das Entwicklungsgebot nicht verletzt.

4.3 städtebauliche Ausgangssituation

4.3.1 Angaben zum Bestand

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind bereits Gebäude im Vorgriff auf eine künftige Neubebauung abgerissen worden. Das betrifft im Wesentlichen die ehemaligen Haupt- und Nebengebäude auf dem Flurstück 77. Der Abriss weiterer Gebäude ist vorgesehen, um das geplante touristische Zentrum errichten zu können. So sind zum Abriss vorgesehen die „Strandhalle“ mit dem angrenzenden Gästehaus auf dem Flurstück 79/5 sowie weitere Nebengebäude auf dem Flurstück 77.

Die der Strandhalle in Richtung Düne vorgelagerte Fläche wird temporär als Aufenthalts- und Freifläche, insbesondere bei Veranstaltungen genutzt. Die nördlich und südlich angrenzenden Grünflächen haben keine spezielle Nutzung. Sie unterliegen z.T. dem gesetzlichen Biotopschutz bzw. sind mit Bäumen bestanden. Der an das Baugrundstück für das geplante touristische Zentrum nördlich angrenzende Parkplatz wird bestimmungsgemäß als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die in den Geltungsbereich einbezogene Flächen landseitig des Dünenfußes, zwischen der Straße Am Strom und dem Kirchnersgang ist fußläufig begehbar und ansonsten Lagerfläche für Küstenschutzmaßnahmen.

Alle in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop oder des Landes M-V.

4.3.2 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).

Aufgrund der 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 rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als „Bauverbotslinie“ dargestellt. Für unmittelbar hinter der Sturmflutschuttdüne bzw. direkt vor dem Deich liegenden Flächen ist die Erteilung von Ausnahmen nur befristet möglich, weil langfristig eine Rückverlegung der Sturmflutschuttdüne 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 und überschreiten diese nicht. Baukörper dürfen grundsätzlich nur landseitig der Bauverbotslinie errichtet werden. Aufgrund der räumlichen Situation des Baugrundstücks und des gestalterischen Anspruchs, Gebäude mit Naturrohrdächern zu decken, ist eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze und damit der Bauverbotslinie für Dachüberstände zugelassen worden. Die Überschreitung ist befristet und gilt nur so lange, wie die Flächen seeseitig der Bauverbotslinie nicht für Küstenschutzmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen. Das gleiche gilt auch für die Nutzung der Außenbereiche seeseitig der Bauverbotslinie. Hierzu wird auf die entsprechenden Abschnitte 5.6 und 5.8 in der Begründung verwiesen.

4.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“

Das Plangebiet greift auf einer Teilfläche in die weitere Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ ein. Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Besondere Bedeutung besitzen die großen unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen. Neue Bebauung muss sich deshalb in die vorhandenen Ortslagen einpassen bzw. unmittelbar an die Orte anschließen.

In der nachfolgende Abbildung sind die Schutzzone für die Ortslage Ahrenshoop sowie die Lage des Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans dargestellt.

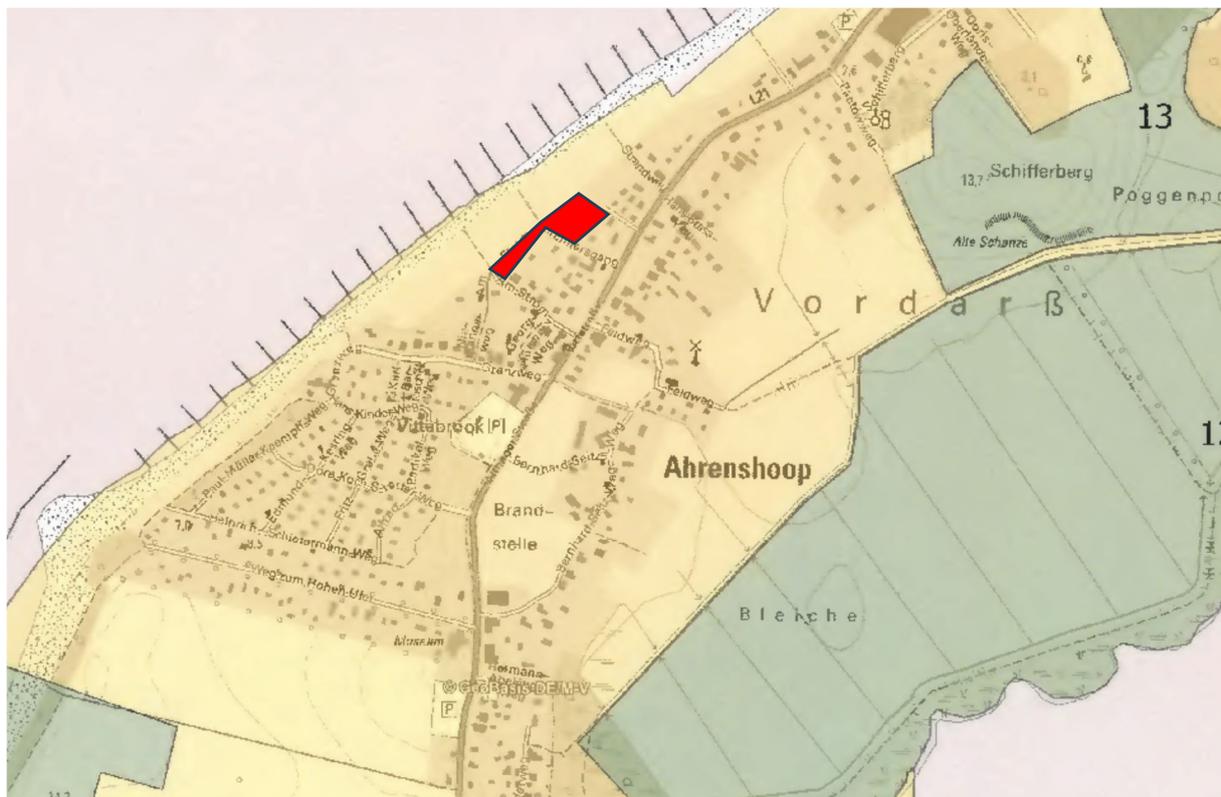


Abb.2: Darstellung der Schutzzone des LSG „Boddenlandschaft“
(Grün = engere Schutzzone, Gelb = weitere Schutzzone, Rot = Änderungsplan)

Nach § 2 Abs.3 der Schutzgebietsverordnung vom 16.08.2021 sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen.

Aufgrund der Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes und der vorhandenen Siedlungsstruktur wurde bei Erlass der Schutzgebietsverordnung jedoch auf eine kartenmäßig exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet. Daher ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 der Verlauf der Innenbereichsgrenze bestimmt worden.

Im Bereich des Plangebietes des B-Plans Nr. 24 „Kirchnersgang“ verläuft die Westgrenze des LSG entlang des Flurstücks 1/3 der Flur 1 Gemarkung Ahrenshoop und damit annähernd entlang der Wasserlinie. Den Vorschriften der Schutzgebietsverordnung unterliegen diejenigen Flächen, die sich zwischen dieser Westgrenze und der Grenze des Innenbereichs befinden. Die Grenze des Innenbereichs ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Im Weiteren wird hierzu auf Abschnitt 5.7.4 Eingriffsregelung verwiesen.

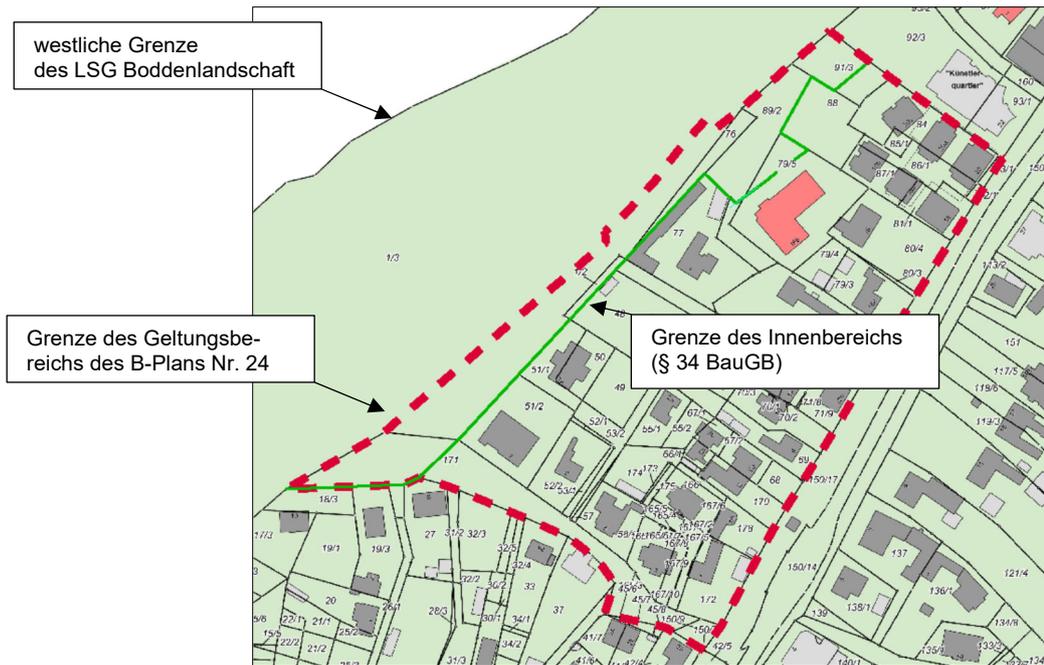


Abb.3: Abgrenzung des LSG-Boddenlandschaft

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind auf den Flurstücken 79/5 und 89/2 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt worden. Die Verkehrsflächen dürfen nur in einer wassergebundenen Decke hergestellt werden (Text Nr. 4.1 im Änderungsplan). Außerdem müssen sie von dauerhaften baulichen Anlagen freigehalten werden. Zulässig sind nur leicht rückbaubare saisonal aufzustellende Anlagen, ohne statische Verbindung mit angrenzenden baulichen Anlagen (Text Nr. 3.1 im Änderungsplan). Die festgesetzten Verkehrsflächen sind darüber hinaus nur befristet zulässig (Text Nr. 5.1 im Änderungsplan). Dennoch ist für die Herstellung dieser Verkehrsfläche eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, weil u.a. die Errichtung von Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen nach § 5 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung zu den erlaubnispflichtigen Handlungen zählt.

5 PLANUNGSINHALTE

5.1 einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Für einen qualifizierten Bebauungsplan Nach § 30 Abs. 1 BauGB fehlen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Mit dieser Vorgehensweise wird die Systematik des Ursprungsplans fortgeführt, auf Grund der Lage im Innenbereich auf die Festsetzung der Art der Nutzung zu verzichten.

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder 35 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB). Dadurch wird der Vorrang der planungsrechtlichen Festsetzungen vor den Zulassungsvorschriften der §§ 34 und 35 BauGB verdeutlicht. Da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Ahrenshoop (§ 34 Abs. 1 BauGB) befindet, richtet sich die Zulässigkeit im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in diesem Fall nach § 34 BauGB.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 24 ist geprüft worden, ob das geplante touristische Zentrum im Hinblick auf die Art der Nutzung im Gebiet zugelassen werden kann und ob der einfache Bebauungsplan eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage hierfür bildet.

Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig wäre oder als Ausnahme zugelassen werden könnte, soweit die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Erst wenn diese Prüfung negativ verläuft, die nähere Umgebung also keinem der Baugebiete der BauNVO zugeordnet werden kann, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung des geplanten touristischen Zentrums entspricht am ehesten einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Neben einer Vielzahl von Ferienwohnungen und dauerhaften Wohnungen findet sich hier ein nicht unbedeutender Anteil an gewerblicher Nutzung. So nimmt das benachbarte Hotel „Künstlerquartier Seezeichen“ mit seinem Hauptgebäude und den benachbarten Beherbergungsgebäuden einen nicht unwesentlichen Raum des Plangebietes und seiner Umgebung ein. Ein Beherbergungsbetrieb könnte z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet nur als Ausnahme zugelassen werden und würde in der vorhandenen Größe vermutlich den Rahmen eines Wohngebietes sprengen. Im Mischgebiet wäre der Betrieb nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO jedoch allgemein zulässig. Auch die im Gebiet vorhandenen Ferienhäuser könnten in allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden, wären aber im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässig.

Auf dem vorgesehenen Baugrundstück selbst befindet sich ein Veranstaltungsgebäude der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop und in dessen Nachbarschaft die Alte Schule als Ausstellungsgebäude.

Südlich der Straße Kirchnersgang, unmittelbar angrenzend an das Baugrundstück befindet sich die Touristinfo und in der gleichen Reihe eine Praxis für Physiotherapie und eine Immobilienfirma.

In der Gesamtschau der im Gebiet vorhandenen Nutzungen und in Anbetracht der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebietes, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient, kann das Gebiet einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO gleichgestellt werden.

Bei dem geplanten Gemeindezentrum handelt es sich um eine Gemeinbedarfseinrichtung für kulturelle Zwecke. Es soll für die Allgemeinheit zugänglich sein und Räume für verschiedenste Nutzungszwecke bereithalten. Hierzu gehören Räume für Veranstaltungen, Räume für die Tourist-Info, Archiv- und Sanitärräume, Büro- und Verwaltungsräume und Vieles mehr.

Anlagen für kulturelle Zwecke sind im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig. Es ist daher ausreichend, im Bebauungsplan das notwendige Nutzungsmaß festzusetzen. Die Lage im Innenbereich und die Prägung der näheren Umgebung als Mischgebiet erfordert keine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche oder eines Baugebietes der BauNVO mit den entsprechend zulässigen Nutzungsarten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für alle Baugrundstücke eine GRZ festgesetzt worden. Dadurch kann die städtebauliche Situation, die durch eine Vielzahl von Gebäuden mit unterschiedlich großen Grundflächen auf verschiedenen großen Grundstücken geprägt ist, besser abgebildet werden. Dies soll auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten werden.

Im Unterschied zu den bisherigen GRZ-Festsetzungen, die sich zwischen 0,3 und 0,35 bewegen, ist für das geplante touristische Zentrum eine GRZ von 0,75 erforderlich. Hier soll auf engstem Raum ein Zentrum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entstehen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden sollen. Im Unterschied zum restlichen Plangebiet, welches überwiegend durch Wohn- und Ferienhausbebauung mit eingestreuten gewerblichen Nutzungen charakterisiert ist, soll hier ein kompaktes multifunktionales Gemeindezentrum für die Öffentlichkeit errichtet werden. Es soll Räume für größere Veranstaltungen, Bibliotheksräume, Archiv- und Verwaltungsräume, Räume für die Touristinformation mit den notwendigen Technik- und Sanitärräumen u.v.m. entstehen. Ein solcher Gebäudekomplex benötigt funktionsbedingt eine größere Grundfläche als die übrigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen. Aus diesem Grunde ist die Festsetzung einer höheren GRZ als im restlichen Plangebiet erforderlich und auch gerechtfertigt. Eine Ungleichbehandlung mit den übrigen Nutzern im Plangebiet kann daraus nicht abgeleitet werden, weil es sich um eine Sondersituation handelt, die sich von allen übrigen Nutzungen deutlich unterscheidet.

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. Ist keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, weil z.B. die Straßen selbst außerhalb des Plangebietes liegen, ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Das für die Bestimmung der zulässigen Grundfläche für das touristische Zentrum heranzuziehende Baugrundstück umfasst Teile der Flurstücke 79/5, 89/2 und 77 der Flur 1 Ahrenshoop. Es wird begrenzt

- im Südwesten durch den Kirchnersgang,
- im Nordwesten durch die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“,
- im Nordosten durch die festgesetzte Abgrenzung zum weiter nordöstlich gelegenen Baufeld mit einer GRZ von 0,35,
- im Südosten durch die angrenzenden Flurstücke 80/4, 79/4 und 78 der Flur 1 Ahrenshoop.

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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können von dieser Regelung abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Für das touristische Zentrum werden umfangreiche Aufenthaltsflächen für Besucher, außerhalb der Gebäude benötigt, die zum Teil als umlaufendes Holzdeck ausgebildet werden sollen. Außerdem soll das Gemeindezentrum durch eine Tiefgarage unterlagert werden, die bereits ein Großteil des Baugrundstücks einnimmt. Bei Einhaltung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 und einer festgesetzten GRZ von 0,75, die weitestgehend bereits von den Hochbauten ausgeschöpft wird, stünden nur noch 5% der Baugrundstücksfläche für die Aufenthaltsbereiche und für die Tiefgarage zur Verfügung. Bei einer Baugrundstücksfläche von ca. 2.600 m² wären das gerade mal 130 m². Das ist für den beabsichtigten Zweck nicht auskömmlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen das Baugrundstück, bis auf kleinere Restflächen, vollständig in Anspruch genommen werden muss.

Aus diesem Grunde enthält der Bebauungsplan eine Bestimmung, wonach eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig ist. Hierzu wurde im Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 1.1 normiert. Die nahezu vollständige Inanspruchnahme des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen ist nicht gleichzusetzen mit einer vollständigen Versiegelung. So wird z.B. das geplante umlaufende Holzdeck regenwasserdurchlässig konstruiert. Auch die übrigen Aufenthaltsbereiche werden überwiegend in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt. Dennoch handelt es sich um zulässige Grundflächen, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO entsprechend anzurechnen sind. Der Gesetzgeber unterscheidet hier nicht zwischen versiegelten und wasserdurchlässigen Grundflächen. Dennoch stellt die vorgesehene Überbauung des Grundstücks besondere Anforderungen an die Regenentwässerung. Hierzu wird auf Abschnitt 6.2.2 der Begründung verwiesen.

5.2.2 Oberkante baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist eine Oberkante von 13,90 m festgesetzt worden. Unterer Bezugspunkt ist der auf dem Flurstück 80/4 festgesetzte Höhenbezugspunkt. Es handelt sich hierbei um die Oberkante eines Schachtdeckels der dort vorhandenen Entwässerungsanlage. Der Bezugspunkt wurde gewählt, weil der Schachtdeckel aller Voraussicht nach in absehbarer Zeit nicht verändert wird und die Lage des Deckels in der Örtlichkeit leicht auffindbar ist. Außerdem ist er auch in der Höhe nicht ohne weiteres veränderbar.

Der Schachtdeckel hat nach der aktuell vorgenommenen Vermessung eine Höhe von 2,19 m über NHN im DHHN2016. Da der Höhenbezug im B-Plan Nr. 24 auf dem DHHN92 basiert und dem Bebauungsplan nicht zwei unterschiedliche Höhenbezugssysteme zugrunde gelegt werden können, musste die Höhenfestsetzung leicht angepasst werden. Die Differenz zwischen dem DHHN2016 und dem DHHN92 beträgt für die Ortslage Ahrenshoop 7 mm, wobei das DHHN92 den niedrigeren Wert beinhaltet. Die Höhe des Schachtdeckels beträgt im DHHN92 demnach 2,183 m ü. NHN. Da die Höhenvermessung lediglich eine Genauigkeit im cm Bereich hat und auch für die städtebauliche Planung eine darüberhinausgehende Genauigkeit nicht erforderlich ist, wird als Höhenbezug eine Höhe von 2,18 m ü. NHN im DHHN92 festgelegt.

Die festgesetzte Höhe von 13,90 m über dem Höhenbezugspunkt berücksichtigt den vorliegenden Hochbauentwurf. Danach ist diese Höhe aufgrund der Gebäudefunktionen und der beabsichtigten Rohrdeckung erforderlich. Die sich im Dachraum befindlichen oberen Geschosse der Gebäude sind als Aufenthaltsbereiche und teilweise als Luftraum konzipiert und sollen u.a. als Veranstaltungssaal genutzt werden. Das bedingt bestimmte Raumhöhen, in denen z.B. auch eine Leinwand für Kinoveranstaltungen untergebracht werden kann. Hinzu kommt der eigentliche Dachaufbau für das Rohrdach.

Bei einer festgesetzten Oberkante von 13,90 m über dem Höhenbezugspunkt von 2,18 m über NHN beträgt die zulässige Oberkante 16,08 m über NHN. Bei Geländehöhen zwischen 1,40 m und 1,90 m über NHN beträgt die zulässige Oberkante der Gebäude zwischen 14,18 m und 14,68 m über dem vorhandenen Gelände auf dem Baugrundstück.

5.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Änderungsplan durch Baugrenzen festgesetzt worden. Mit den festgesetzten Baugrenzen erfolgt gleichermaßen eine Begradigung der im Ursprungsplan in das Baugrundstück hineinragenden, dreiecksförmigen Baugrenze, die seinerzeit im Abstand von 3 m dem Rand der Grünfläche folgte. Die genannte Baugrenze hat durch die Festsetzung des angrenzenden Fußgängerbereichs ihre Funktion als abstandswahrend gegenüber der ursprünglichen Grünfläche verloren und würde die Bebaubarkeit deutlich erschweren. Daher wird eine entsprechende Begradigung vorgenommen.

Im Übrigen verläuft die Baugrenze umlaufend um das Baugrundstück, um für das geplante touristische Zentrum eine größtmögliche Variabilität sicherzustellen.

Generell gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Davon unabhängig können auf der Grundlage von § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen nach Art und Umfang festgesetzt werden. Hiervon ist im Änderungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Gebrauch gemacht worden. So ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände um bis zu 1 m auf einer Länge von höchstens 1/3 der Länge der jeweiligen Trauflinie ausnahmsweise zugelassen worden. Allerdings gilt die Ausnahmeregelung nur in Richtung der benachbarten öffentlichen Räume und nicht in Richtung der südwestlich angrenzenden Privatgrundstücke. Eine entsprechende Regelung ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 enthalten.

Damit ist sowohl Art als auch Umfang der Überschreitung bestimmt worden. Die ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze ist erforderlich, weil die für eine Bebauung verfügbare Baugrundstücksfläche durch die Bauverbotslinie in Richtung Ostsee stark reduziert ist, für das Gemeindezentrum aber dennoch ein Innenbereichsgrundstück in Anspruch genommen werden soll, um einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten und naturräumliche Ressourcen im Außenbereich zu schonen. Auch durch den Kirchnersgang im Südwesten und die Grundstückszufahrt im Nordosten ist die Fläche für das Gemeindezentrum räumlich begrenzt.

Ein Zurücktreten der Baukörper inklusive Dachüberstände hinter die Baugrenze insbesondere in Richtung Fußgängerbereich und Kirchnersgang ist geprüft worden, würde aber durch die funktionale und technische Abhängigkeit von der unterlagerten Tiefgarage zu deutlichen Nutzungseinschränkungen führen.

Die ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist im Hinblick auf die nachbarlichen Belange unkritisch. Baugrenzen, die in diesem Sinne überschritten werden dürfen, sind in Richtung Kirchnersgang, in Richtung Fußgängerbereich (entlang der Bauverbotslinie) und in Richtung der Grundstückszufahrt auf der Nordostseite des Baugrundstücks zugelassen worden. Die Überschreitung in Richtung der Verkehrswege berührt keine nachbarlichen Belange. Die Überschreitung in Richtung Bauverbotslinie ist nur befristet zulässig und muss unter bestimmten Voraussetzungen zurückgebaut werden. Hierzu wird auf Abschnitt 5.8 - befristete Zulässigkeit festgesetzter baulicher Nutzungen- der Begründung verwiesen.

Außerdem können die festgesetzten Baugrenzen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie es die Vorschriften über Abstandsflächen (§ 6 LBauO M-V) es zulassen. Dies gilt insbesondere für die in Richtung der benachbarten Privatgrundstücke festgesetzten Baugrenze, die u.a. auch die beabsichtigte Tiefgarage und angebaute Nebenanlagen berücksichtigt, die ggf. zur Hauptnutzung gezählt werden müssen und nur innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.

Generell können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Es handelt sich dabei um untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und die der Eigenart der näheren Umgebung nicht widersprechen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5.4 von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind von dauerhaften baulichen Anlagen freizuhalten. Auf der Verkehrsfläche, die zwischen dem Kirchnersgang im Südwesten und der Zufahrt zur „Strandhalle“ im Nordosten festgesetzt ist, sind leicht rückbaubare saisonal aufzustellende Anlagen ohne statische Verbindung mit angrenzenden baulichen Anlagen zulässig. Eine entsprechende Regelung ist in der textlichen Festsetzung Nr. 3 der Planänderung enthalten.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ befinden sich jenseits der Linie, die von baulichen Anlagen freigehalten werden soll (Bauverbotslinie). Langfristig wird die Fläche für Küstenschutzmaßnahmen benötigt. Das ist auch der Grund für die befristete Zulässigkeit der Verkehrsfläche (Abschnitt 5.8 der Begründung).

Im Bereich des geplanten touristischen Zentrums wird diese Fläche als Aufenthaltsbereich mit ergänzenden touristischen Nutzungen (Fahrradabstellmöglichkeiten, Sitzgelegenheiten, demontierbare Bühne u.ä.) benötigt. Die Nutzung erfolgt jeweils in Abstimmung mit der für den Küstenschutz zuständigen Behörde.

5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.5.1 Aufhebung der Zweckbestimmung „Saisonparkplatz“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist südlich des landseitigen Dünenfußes zwischen der Straße „Am Strom“ und der Straße „Kirchnersgang“ eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich/Saisonparkplatz festgesetzt worden.

Da die Fläche gleichzeitig als Lagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen benötigt wird galt bisher die Regelung, dass eine Nutzung nur außerhalb der für Sturmflutschutzmaßnahmen erforderlichen Zeiträume entsprechend erfolgen darf. Bei eventuell im Nutzungszeitraum erforderlich werdenden Sturmflutschutzmaßnahmen sollte eine Schließung des Parkplatzes und die Räumung der Fläche durch die Gemeinde erfolgen.

Diese Lösung wird nicht weiter aufrechterhalten. Eine Nutzung der Fläche als Saisonparkplatz wird seitens der Gemeinde nicht weiter erwogen. Aktuell ist die Fläche für den ruhenden Verkehr gesperrt. Eine Öffnung ist auch nicht vorgesehen. Die Fläche darf daher nur noch als Fußgängerbereich genutzt werden. Um dieses Planungsziel planungsrechtlich zu sichern, ist diese Fläche in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans einbezogen und lediglich als Fußgängerbereich festgesetzt worden.

5.5.2 Festsetzung weiterer Flächen als Fußgängerbereich

Der bisher festgesetzte Fußgängerbereich wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans in nordöstlicher Richtung erweitert. Er erstreckt sich nunmehr auch auf die Fläche zwischen dem Kirchnersgang im Südwesten und der Zufahrt zur Strandhalle im Nordosten. Die Fläche dient dem öffentlich zugänglichen Aufenthaltsbereich für das geplante Gemeindezentrum. Die Fläche darf aus Küstenschutzgründen nicht versiegelt, sondern nur in einer wassergebundenen Decke hergestellt werden. Dauerhafte bauliche Anlagen sind ebenfalls unzulässig.

Zulässig sind nur leicht rückbaubare saisonal aufzustellende Anlagen ohne statische Verbindung mit angrenzenden baulichen Anlagen. Außerdem ist die festgesetzte Nutzung nur solange zulässig, solange die Fläche nicht für Küstenschutzmaßnahmen benötigt wird. Hierzu wird auf Abschnitt 5.8 der Begründung verwiesen.

5.6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Alle Flächen seeseitig der Bauverbotslinie bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans sind als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt worden. Die Flächen werden langfristig für Küstenschutzmaßnahmen (Lagerflächen) benötigt. Für die Flächen gelten Nutzungsbeschränkungen. Außerdem sind die Nutzungen nur befristet zulässig.

5.7 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.7.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt worden.

5.7.1.1 Öffentliche Grünfläche „Park“

Die öffentliche Grünfläche „Park“ ist eine Teilfläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche „Gehölzbestand“. Die ursprüngliche Festsetzung bestand in der Festschreibung des dort vorhandenen Gehölzbestandes. Eine öffentliche Zugänglichkeit war nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Planung des Gemeindezentrums ist die Einbeziehung dieser Fläche in die Gestaltung der Außenanlagen vorgesehen. Eine öffentliche Zugänglichkeit soll ermöglicht werden, so dass die Grünfläche als öffentliche Fläche festgesetzt wird.

5.7.1.2 Öffentliche Grünfläche „naturbelassen“

Die öffentliche Grünfläche „naturbelassen“ umfasst im Wesentlichen das dort vorhandene gesetzlich geschützte Biotop. Hierzu wird auf Abschnitt 5.9 der Begründung verwiesen.

5.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ nur in einer wassergebundenen Decke hergestellt werden dürfen. Die Festsetzung erfolgte insbesondere aus Gründen des Küstenschutzes. Die festgesetzten Fußgängerbereiche befinden sich seeseitig der Bauverbotslinie und unterliegen daher besonderen Nutzungsbeschränkungen. Eine bestimmte Nutzung von Flächen ist nur möglich, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar ist. Hierzu gehört auch die Gestaltung der Oberfläche von Wegen und Plätzen, die wasserdurchlässig ausgeführt sein müssen, damit ein möglichst großer Teil des anfallenden Oberflächenwassers zur Versickerung gelangt und nicht in umliegende Bereiche abfließt und dort Schäden u.a. auch an Küstenschutzanlagen verursacht.

5.7.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf einer Teilfläche des Flurstücks 88 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbestand“ festgesetzt worden. Es handelt sich bei der Fläche um einen öffentlichen Parkplatz, der von Gehölzbestand umgeben ist. Unmittelbar angrenzend findet sich ein größerer Pappelbestand, dessen Kronentraufbereich in die Parkplatzfläche hineinragt. Auf der Fläche selbst befindet sich kein Gehölzbestand.

Um die Nutzung als Parkplatz auch zukünftig zu ermöglichen, ist die Fläche in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen und die Festsetzung einer Grünfläche aufgehoben worden. Der in die Fläche hineinragende Teil der Baumkronen ist als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden.

5.7.4 Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Gesetzgeber hat in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt, 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 m² 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 nur im Innenbereich nach § 34 BauGB, sondern auch auf den Flächen, die noch zum Siedlungsbereich einer Gemeinde gezählt werden können, von der Ausgleichsverpflichtung freigestellt,

Dies gilt allerdings nicht für Eingriffe in das LSG „Boddenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 24 im Westen bis zur Wasserlinie der Ostsee. Nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 16. August 2021 sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen. In den Detailkarten zum LSG wurde auf eine kartenmäßig exakte Abgrenzung des Innenbereichs verzichtet, so dass diese Abgrenzung im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung vorgenommen werden muss.

Für Bebauungspläne trifft die Verordnung keine Regelung, so dass unterstellt werden kann, dass Bebauungspläne nicht von vorneherein von den Bestimmungen ausgenommen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Kirchnersgang“ hat bei seinem Erlass neben den überwiegenden Innenbereichsflächen, auch Flächen einbezogen, die zwar zum Siedlungsbereich zählen, planungsrechtlich aber dem Außenbereich zuzuordnen waren. Diese äußere Linie wird auch für den Änderungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Für die Beurteilung des Eingriffs in das LSG wird daher eine Grenze zugrunde gelegt, die den Innenbereich unter Zugrundelegung der aktuellen baulichen Gegebenheiten markiert. Diese Grenze ist in Abb. 3 als blaue Linie dargestellt. Nur die seeseitigen Flächen dieser Linie unterliegen den Bestimmungen der LSG-Verordnung, die landseitig dieser Linie gelegenen Flächen sind von der LSG-Verordnung ausgenommen.

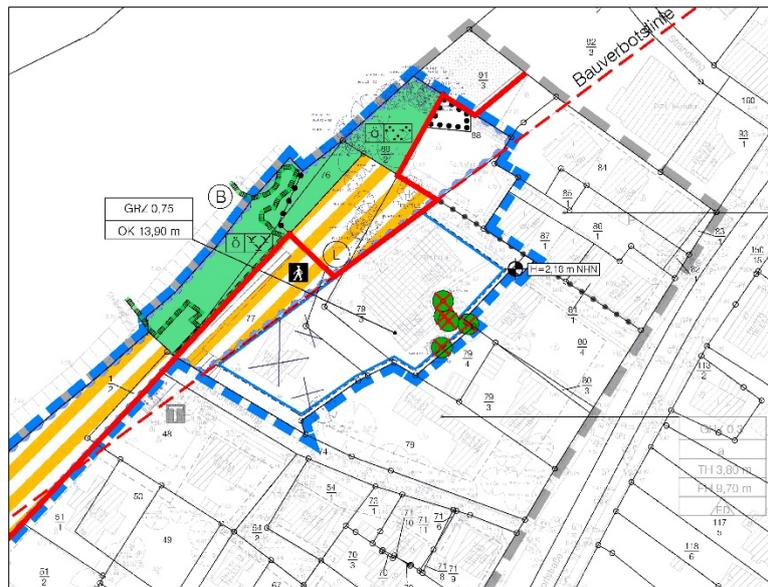


Abb.4: Innenbereichsgrenze im Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 24 (rote Linie)

Für die Flächen, auf denen Eingriffe in das LSG zu erwarten sind (Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“, ist eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden.

Aus der Bilanz ergibt sich eine Kompensationsbedarf von 582 m² Flächenäquivalent. Da durch die hohe bauliche Ausnutzung des vorgesehenen Baugrundstücks ein Ausgleich an der Stelle des Eingriffs nicht möglich ist, muss das Kompensationsdefizit von einem anerkannten und bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ abgebucht werden. Da die Gemeinde Bauherr und damit selbst Eingriffsverursacher ist, bedarf es keiner Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB. Eine Refinanzierung nach § 135a Abs. 3 BauGB ist ausgeschlossen. Daher wird auf die Kompensationspflicht im Bebauungsweis lediglich hingewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt, den benötigten Abbuchungsbetrag vor Satzungsbeschluss bei einem Ökokonto zu reservieren.

5.7.5 Besonderer Artenschutz (§ 1 Abs. 3 BauGB, § 44 BNatSchG)

5.7.5.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Darstellung der Verbotstatbestände

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen der Planung unter anderem auf Tiere, Pflanzen und deren Wirkungsgefüge sowie die biologische Vielfalt als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Bestimmungen des Artenschutzes fallen damit grundsätzlich auch unter die abwägungsrelevanten Belange des Naturschutzes. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sind jedoch zwingendes Gesetzrecht und deshalb der planerischen Abwägung der Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB entzogen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind in der Bauleitplanung über § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unmittelbar von Bedeutung. Nach dieser Vorschrift haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Planung ist u.a. dann nicht erforderlich, wenn ihre Verwirklichung unüberwindliche rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen, die Planung also nicht realisierbar ist. Das wäre u.a. dann der Fall, wenn die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde. In dem Fall wäre der Plan im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich und damit unwirksam.

Es muss deshalb im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans geprüft werden, ob die durch die Planung ermöglichten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen.

Artenschutzrechtliche Verbote enthalten keine unmittelbar verbindlichen Planungsvorgaben für die Bauleitplanung. Die Verbote sind handlungsbezogen. Bauleitpläne bilden zwar die Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 8 Abs. 1, § 30 Abs. 1 BauGB), deren Verwirklichung als Handlung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen können, durch die Planung selbst werden aber weder Schädigungs- noch Störungs- noch sonst artenschutzrechtliche Verbote verwirklicht. Die Planung selbst bewirkt deshalb keine unmittelbaren Eingriffe in die Schutzgüter des Artenschutzes. Die Gemeinde als Planungsträger ist im Allgemeinen nicht unmittelbare Adressatin der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Da die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop aber gleichzeitig Bauherr für das Gemeindezentrum ist, ist sie im konkreten Fall für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen zuständig.

Bei der Prüfung, ob die durch die Planung ermöglichten Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen können, sind insbesondere die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten „Zugriffsverbote“ von Relevanz.

Hiernach ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder auf ihre Entwicklungsformen zuzugreifen („Schädigungsverbote“ nach Nr. 1).

Das *Schädigungsverbot* ist nur erfüllt, wenn sich das Risiko der Schädigung durch die ermöglichten baulichen Anlagen in signifikanter Weise erhöht (Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG). Der Verbotstatbestand kommt daher nicht zum Tragen, wenn das vorhabenbedingte Risiko von Einzelverlusten nicht über dasjenige Risiko hinausgeht, dem die Tiere auch im allgemeinen Naturgeschehen ausgesetzt sind. In der Auslegung dieses Verbotstatbestandes hat die aktuelle Rechtsprechung deutlich gemacht, dass es bei unvermeidbaren Tötungen um die Frage geht, ob es sich für eine Art in einem konkreten Fall um eine „signifikant erhöhte Mortalität“ handelt (BVerwG 9A 3.06, Rn. 219f). Daher ist zwischen naturwissenschaftlich relevanten Mortalitätsrisiken und weniger bedeutsamen bzw. planerisch vernachlässigbaren Individuenverlusten zu unterscheiden. Wenn das Risiko der Schädigung nur während bestimmter Jahreszeiten besteht, kann die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbote durch ein entsprechend angepasstes Zeitmanagement vermieden werden.

Durch die Legalausnahmen in § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG wird das Umsiedeln von Individuen in Ersatzhabitats oder das Vergrämen zum Schutz der Tiere oder ihrer Entwicklungsformen und zur Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten vom Verbot des Nachstellens oder Fangens oder des Zugriffs auf Entwicklungsformen freigestellt.

Verboten ist ferner, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören („Störungsverbote“ nach Nr. 2). Das Störungsverbot ist nur im Fall erheblicher Störungen verwirklicht. Voraussetzung hierfür ist, dass die Störung der Individuen, z.B. aufgrund von Angst- und Schreckreaktionen, den Erhaltungszustand der lokalen Population in Mitleidenschaft ziehen muss. Es greift überdies nur während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

In der Bauleitplanung von besonderer Bedeutung sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Danach ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten (insbesondere die Bauten und Nester) der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Beschädigungsverbot nach Nr. 3 liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten – ggf. unter Hinzuziehung vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (continuous ecological functionality - CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Eine zentrale Regelung für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bei Eingriffen stellt der zuvor zitierte § 44 Abs. 5 BNatSchG dar, wonach für zulässige Eingriffe das prüfgegenständliche Artenspektrum auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten eingeschränkt wird (gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten). Für die ausschließlich nach Bundesartenschutzverordnung BArtSchV und nach EU-Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV) besonders geschützten Arten des § 7 Abs. 2 BNatSchG wird die Problembewältigung entsprechend geltender Fachpraxis in der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG erreicht.

5.7.5.2 Durch die Planung betroffene Tierarten und Lebensräume

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Untersuchungsergebnisse durch das Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (biota) aus dem Jahre 2023. vor:

- Erfassung Fledermäuse,
- Erfassung Reptilien,
- Artenschutzfachbeitrag (AFB).

Das Untersuchungsgebiet erstreckte sich auf das Baugrundstück für das geplante touristische Zentrum (Kirchnersgang 1, Dorfstraße 16b) mit dem aktuellen Gebäudebestand (Garage und Baracken sowie Gästehaus mit angeschlossener Strandhalle) und in Teilen den nord- bis nordwestlich anschließenden Dünenbereich.

Im Rahmen von Vor-Ort Begehungen wurden die Gebäude und die Freiflächen auf die Eignung als Lebensraum für besonders geschützte Arten und europäische Vogelarten sowie gesetzlich geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten unter Berücksichtigung des § 44 BNatSchG untersucht. Die Gebäude wurden sowohl von außen als auch von innen auf nutzbare Spaltenstrukturen und Versteckmöglichkeiten sowie Hinweise auf Fledermausbesatz (Kotspuren, Verfärbungen) und Nistplätze von Gebäudebrütern begutachtet.

Der Baumbestand im Untersuchungsgebiet wurde ebenfalls kontrolliert und auf potenzielle Lebensraumstrukturen von baumhöhlenbewohnenden Brutvögeln und Fledermäusen (Astlöcher, Spechthöhlen, Rindenabplatzungen, Spalten und Risse) mit Einschätzung der Quartierseignung untersucht. Gehölz- und Freibrütende Vogelarten wurden aufgrund der zum Untersuchungszeitraum fortgeschrittenen Belaubung der Gehölze nicht berücksichtigt.

Fledermäuse

Zusätzlich zur Gebäude- und Gehölzkontrolle erfolgte eine Fledermausquartiersuche. Mittels Detektor und Taschenlampe sowie Wärmebildkamera wurde im Gebäudeumfeld mit Einsetzen der Morgendämmerung nach schwärmenden Fledermäusen Ausschau gehalten. Zusätzlich zur akustischen Identifikation wurden fliegende Tiere, soweit sichtbar, bestimmt.

Im Rahmen der morgendlichen Schwärmkontrolle und Quartiersuche wurden mehrere Individuen von Zwerg- und Mückenfledermäusen jagend im Dünenbereich und zeitweise auf der Grundstücksfläche beobachtet. Ein Schwärmverhalten an den Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde nicht festgestellt.

Eine Zwergfledermaus wurde beim Einfliegen an der Dachgaube des Gästehauses beobachtet. Der Hangplatz liegt unter den Randziegelsteinen der Gaube und wird als Einzelhangplatz im Sommer oder als Zwischenquartier gewertet. In den Spalten unter den Dachrandziegeln des Gästehauses besteht somit ein Sommerquartierpotenzial.

An der Fassade des Barackenkomplexes wurde unter einer Holzblende direkt unter der Dachkante Fledermauskot einer kleinen Fledermausart gefunden. Daraus lässt sich auf eine temporäre Besiedlung durch Fledermäuse schließen.

Tiere wurden zum Zeitpunkt der mehrmals durchgeführten Kontrollen nicht vorgefunden. Eine Eignung besteht nur als Sommer- und Zwischenquartier von Einzeltieren.

Eine Wochenstubennutzung oder die Überwinterung im Gebäudebestand wird aufgrund der Gegebenheiten ausgeschlossen. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Rohrgedeckte Häuser, in denen ein höheres Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermausarten vermutet wird. Gehölze mit Quartierstrukturen für Fledermäuse befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet.

Brutvögel

Im Bereich der Schuppen fanden sich insgesamt drei Vogelnester von Nischenbrütern an verschiedenen Standorten, wobei es sich vermutlich um den Hausrotschwanz handelt. Der Hausrotschwanz wurde zur Brutzeit mehrfach im Untersuchungsgebiet und in der Nähe der Baracken beobachtet.

Im Bereich der Garagen fanden sich insgesamt vier Vogelnester von Nischenbrütern auf dem Zwischenboden, wobei es sich vermutlich ebenfalls um den Hausrotschwanz handelt.

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien umfasste fünf Begehungen im Untersuchungsgebiet zu geeigneter Witterung und verschiedenen Tageszeiten. Besonderes Augenmerk lag auf für Reptilien geeignete Habitatstrukturen wie Sonnenplätze, Gebüsche, Totholzreste, Schutthaufen und potenzielle Sonnenhänge. Darüber hinaus wurden sechs künstliche Verstecke ausgebracht.

Im Rahmen der Begehungen wurden Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen. Die Nachweise konzentrierten sich auf den Dünenbereich. Hier sind die für Zauneidechsen nötigen Lebensraumelemente gegeben: naturnahes Biotop mit Sonnenplätzen, sandige Eiablageplätze und Versteckmöglichkeiten.

Ein Nachweis gelang außerdem auf dem Grünstreifen (Dünenrasen), der nördlich an den Barackenkomplex anschließt. Es handelte sich dabei um eine diesjährige juvenile Zauneidechse unter einem künstlich ausgelegten Versteck.

Die Habitatbedingungen auf dem Baugrundstück sind im Vergleich zur Dünenlandschaft deutlich ungünstiger. Eine Nutzung der intensiv genutzten, vergleichsweise strukturlosen Flächen im Gebäudeumfeld durch Zauneidechsen ist sehr unwahrscheinlich. Ein Vorkommen kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere nach dem Schlupf der Jungtiere ist eine temporäre Ausbreitung und Nutzung der Randstrukturen, bspw. An der Grundstücksgrenze, zur Nahrungssuche oder Suche nach Unterschlupfmöglichkeiten denkbar. Als Tages- oder Nachtverstecke werden z.B. Erdlöcher, Steinhäufen, Reisighaufen, Gebüsche, Rindenspalten oder Laubaufgaben genutzt. Die aufgeschichteten Reisig- und Gehölzreste sowie die mit Feldsteinen eingefassten Pflanzrabatten im nordöstlichen Teil des Grundstücks bieten daher durchaus Versteckmöglichkeiten.

Gehölzbestand

Bei den Gehölzen im Umfeld der Gebäude fanden sich keine Bäume mit Besiedlungsspuren für Baumhöhlenbewohnende Fledermäuse, Vögel oder streng geschützte gehölzbewohnenden Käferarten. Es handelt sich vorwiegend um jüngeren Gehölzaufwuchs, (v.a. Zitterpappel) mit geringen Stammdurchmessern.

Daneben finden sich auf der Fläche des Baugrundstücks einzelne größere Bäume (ebenfalls Zitterpappel) die jedoch keine Strukturen wie Baumhöhlen, Stammrisse oder sonst. Ausfaltungen mit Quartierpotenzial aufweisen.

5.7.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten eine Zusammenfassung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen. Die umfassende Darstellung, auch für die hier nicht aufgeführten Tier- und Pflanzenarten ist dem Artenschutzfachbeitrag¹ zu entnehmen.

Für die geplanten Baumaßnahmen ist eine naturschutzfachliche Koordination durch einen Sachverständigen für Artenschutz einzurichten (Hinweis A1 im Bebauungsplan). Sie dient der funktionsgerechten Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen.

Fledermäuse

Bei Abrissarbeiten im Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober sind die abzureißenden Gebäude (Barackenkomplex, Flurstück 77 und Gästehaus mit angeschlossener Strandhalle, Flurstück 79/5) vorab auf Fledermausbesatz zu prüfen. Da der Hangplatz am Gästehaus nicht einsehbar ist, bzw. auch variieren kann, muss die Prüfung über eine Einflug- oder Ausflugkontrolle am Gebäude erfolgen. Bei Nachweisen sind die betroffenen Tiere baubegleitend zu bergen und in die Ersatzkästen der CEF-Maßnahme (Zuordnungsfestsetzung Nr. 6) umzusetzen. Funde sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei Abrissarbeiten außerhalb des o.g. Zeitraums ist die Notwendigkeit einer Fledermauskontrolle mit dem Sachverständigen für die naturschutzfachliche Koordination abzustimmen.

Zum Schutz von Insekten und weiteren nachtaktiven Tieren (Fledermäuse) sollten für Lampen zur Beleuchtung von Plätzen und Freiflächen nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV) – und Blauanteil mit einer Farbtemperatur bis höchstens 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540 nm verwendet werden. Großflächige Lichtausbreitung in angrenzende Räume, insbesondere in die angrenzenden Dünenbereiche sowie das Anleuchten von Gebäuden, Grünflächen und Gehölzen sollte vermieden werden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht eine nächtliche Beleuchtung nicht erforderlich ist (Hinweis A7 im Bebauungsplan).

Die meisten Lebewesen richten ihr Verhalten nach dem Tag-Nacht-Rhythmus aus, vor allem nachtaktive Insekten sind äußerst lichtempfindlich und benötigen natürliche Nächte. Das Kunstlicht stört Verhalten und Orientierung und zieht Insekten mehrere hundert Meter entfernt an. Vor allem die UV- und kurzwelligeren Anteile im Lichtspektrum, also die kaltweißen bis blauen Farben sind ungünstig – solche Lichtquellen haben den Effekt eines Staubsaugers. Das hat zur Folge, dass Insekten in ihrem angestammten Lebensraum und damit als Nahrung für andere nachtaktive Tiere wie Fledermäuse oder als Bestäuber für Pflanzen fehlen. Da die meisten nachtaktiven Insekten die höchste visuelle Empfindlichkeit im UV-, Grün- und Blauanteil des Wellenlängenspektrums aufweisen, lässt kurzwelliges Licht im blauen und UV-Spektralbereich Insekten zum Licht fliegen.

Um die Auswirkungen von nächtlichem Kunstlicht auf Insekten zu mindern, sollten die Emissionen von blauem und UV-Licht im Spektrum der Außenbeleuchtung begrenzt werden und Lampen mit warmen Farbtemperaturen (wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder gelbe LEDs) bevorzugt werden.

Reptilien

Zur Vermeidung der Einwanderung von Reptilien in den Baustellenbereich ist vor Beginn der Bauarbeiten im Aktivitätszeitraum von Reptilien (witterungsbedingt von März bis Oktober) entlang des Dünenfußes ein Reptilienschutzzaun zu errichten (Hinweis A3 im Bebauungsplan).

¹ Artenschutzfachbeitrag, biota-Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Bützow, 03.11.2023

Der Reptilienschutzzaun ist über die Dauer der gesamten Bauzeit vorzuhalten und laufend auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

Zu verwenden sind Zaunmaterialien mit einer glatten Oberfläche. Die Höhe des Schutzzauns muss mindestens 60 cm betragen, wobei 10 cm ins Erdreich einzugraben oder anzuschütten sind. Zu Beginn der Zaunstellung ist der Baustellenbereich mehrmalig auf die Präsenz von Reptilien zu überprüfen. Aufgefundene Tiere sind abzusammeln und in den Dünenbereich umzusetzen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Reptilien sind evtl. zu beseitigende Versteckmöglichkeiten (z. B. Betonplatte im Dünenbereich, evtl. Gehölzrückschnitt) entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes (landseitiger Dünenfuß) nicht im Winterhalbjahr, sondern im Aktivitätszeitraum der Reptilien (witterungsbedingt von April bis September) zu entfernen (Hinweis A4 im Bebauungsplan). Durch die Bauzeitenregelung für das Entfernen potenzieller Versteckmöglichkeiten von Reptilien wird das Tötungsrisiko vermieden.

Brutvögel

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es zum Schutz von Brutvögeln 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.

Der Abriss von Gebäuden sollte ebenfalls außerhalb des o.g. Zeitraums durchgeführt werden. Der mögliche Zeitraum für Arbeiten zum Abriss von Gebäuden und Eingriffe in den Gehölzbestand ist demnach:

- Gehölze: 01. Oktober bis 29. Februar
- Gebäude: 01. Oktober bis 29. Februar

Ein Gebäudeabriss innerhalb der Brutsaison ist nur nach vorheriger Kontrolle durch den Sachverständigen für die naturschutzfachliche Koordination (Hinweis A 1) und Ausschluss von Vogelbruten möglich.

Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag an Glasfassaden sollte insbesondere bei Fensterflächen >1,5 m² geprüft werden, ob im Rahmen der Planverwirklichung vogelfreundliche Glasprodukte (z. B. bedrucktes Glas, transluzentes Glas, Strukturglas) mit einem möglichst geringem Außenreflexionsgrad (< 15%) zur Anwendung kommen muss. Kriterien hierbei sind der Anteil der Glasfläche an der Gesamtfassade, die Größe der Fensteröffnungen bzw. die jeweilige Fensterhöhe, die Art der Umgebung sowie der Abstand der Glasscheiben zu Gehölzen (siehe Artenschutzfachbeitrag, biota, November 2023).

Bei Einbau größerer nicht markierter Glasflächen (> 1,5 m² zusammenhängende Glasflächen) mit freier Durchsicht oder Spiegelung, insbesondere in unmittelbare Nähe zu Gehölzstrukturen kann das Kollisionsrisiko für vorkommende Brutvögel steigen.

Da es derzeit keine pauschal anzuwendenden Kriterien für das Kollisionsrisiko gibt, ist eine Abstimmung mit dem Sachverständigen für Artenschutz im Hinblick auf das konkrete Vorhaben erforderlich. Im Bebauungsplan wird auf die Notwendigkeit entsprechend hingewiesen (Hinweis A5). Von der Industrie werden vogelfreundliche Glasprodukte angeboten (ORNI-LUX[®]design, Saflex[®] FlySafe 3D u.a.).

5.7.5.4 Maßnahmen zum Ersatz von Lebensstätten

Fledermäuse

Durch Abrissarbeiten gehen zwei Fledermauslebensstätten (Dachbereich des Gästehauses, Schuppen/Garagenkomplex) verloren. Durch die rohrgedeckten Häuser im Umfeld sind zwar ausreichend Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse gegeben, dennoch sollen zur Kompensation der fortfallenden Gebäudequartiere zwei Ersatzquartiere im Dachbereich des benachbarten gemeindeeigenen Gebäudes Galerie „Alte Schule“ (Dorfstraße 16) als Spaltenquartier angebracht werden. Der Ausgleich muss zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vor dem Gebäudeabriss vorgenommen und dokumentiert werden (CEF-Maßnahme). Dabei ist darauf zu achten, dass die Quartiere in verschiedene Richtungen zeigen und nicht im Bereich von Fenstern oder sonstigen Licht-/Störquellen angebracht werden.

Die Ersatzmaßnahme ist unter der textlichen Festsetzung Nr. 6 dem Eingriff zugeordnet worden. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1a BauGB. Danach können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Brutvögel

Als Ersatz für fortfallende Brut- und Lebensstätten von Gebäude- und Nischenbrütern durch Gebäudeabriss sind 4 Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze, Sperling) am vorhandenen Gebäudebestand und/oder im Baumbestand in mindestens 2 m Höhe vor Gebäudeabriss fachgerecht anzubringen (CEF-Maßnahme). Nach Abschluss der Bauarbeiten können die Nistkästen außerhalb der Brutzeit umgesetzt und am Neubau integriert werden.

Im Gegensatz zu den Ersatzquartieren für Fledermäuse ist für Brutvögel noch keine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB getroffen worden. Zwar besteht die Verpflichtung für Ersatzquartiere gleichermaßen auch für Brutvögel, der konkrete Ort für die erforderlichen Nisthilfen ist aber noch nicht abschließend festgelegt. Infrage kommt ggf. der Gehölzbestand auf dem Flurstück 89/2 der überwiegend erhalten werden soll. Insbesondere im Bereich des festgesetzten Fußgängerbereichs muss geprüft werden, ob der gesamte Gehölzbestand erhalten werden kann, um über die Standorte der Ersatzquartiere entscheiden zu können. Die Quartierstandorte werden in Abstimmung mit dem zu benennenden Sachverständigen für die naturschutzfachliche Koordination abgestimmt.

5.8 Befristete Zulässigkeit festgesetzter baulicher Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Änderungsplan festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen sind nur befristet zulässig. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 2 BauGB wonach u.a. festgesetzt werden kann, dass bestimmte der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Die Festsetzung kann allerdings nur in besonderen Fällen festgesetzt werden. Ein solcher besonderer Fall liegt hier vor. Die zugelassenen Nutzungen befinden sich jenseits der Bauverbotslinie und die entsprechenden Flächen werden perspektivisch für Küstenschutzmaßnahmen benötigt.

Dies ist von der für den Küstenschutz zuständigen Behörde, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern entsprechend gefordert worden. Daher kommt nur eine befristete Nutzung in Betracht.

Außerdem ist eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung erforderlich. In der BauGB Kommentierung wird in diesem Zusammenhang eine „rechtswirksame Erklärung von Behörden“ als hinreichende Bestimmtheit für das Ende der zulässigen Nutzung genannt. Diese Regelung wird der nachfolgend abgedruckten Festsetzung zugrunde gelegt:

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, die zugleich als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz für Küstenschutzmaßnahmen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt sind, sind nur befristet zulässig. Die festgesetzten Nutzungen werden unzulässig, sobald die für den Küstenschutz zuständige Behörde auf der Grundlage einer verbindlichen Küstenschutzkonzeption oder genehmigten Küstenschutzplanung gegenüber der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop geltend macht, die Flächen zur Herstellung von Küstenschutzanlagen in Anspruch nehmen zu müssen. Die festgesetzten Nutzungen werden auch dann unzulässig, wenn die Flächen zur Beseitigung von unvorhersehbaren Schäden durch Hochwasserereignisse oder sonstige Havariefälle durch die für den Küstenschutz zuständige Behörde in Anspruch genommen werden müssen. Als Folgenutzung wird „Fläche für den Hochwasserschutz“ festgesetzt.

5.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Durch die nachrichtliche Übernahme soll gewährleistet werden, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wichtige Vorschriften gebündelt zur Verfügung stehen.

In den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 wurden bereits die Bauverbotslinie innerhalb des Küstenschutzgebietes „Ahrenshoop Ortslage“ sowie Baudenkmäler nachrichtlich übernommen. Diese Bauverbotslinie wurde erneut, auch in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich darüber hinaus geschützte Einzelbäume sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop.

5.9.1 Gesetzlich geschütztes Biotop

Auf dem Flurstücken und 1/3 und 76 befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschützter Dünenrasen. Nach der Biotopbeschreibung² charakterisieren den Biotoptyp Dünenrasen eher trockenheitsliebende Gräser, Kräuter und Moosarten. Kennzeichnend sind dabei Silbergras (*Corynephorus canescens*), Feldbeifuß (*Artemisiacampestris*), Sand-Segge (*Carex arenaria*), Doldiges Habichtskraut (*Hieracium umbellatum*), Alfalfa (*Medicago sativa*), Strandhafer (*Amphiphila arenaria*) oder Echtes Labkraut (*Galium verum*).

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teil des geschützten Biotops ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Biotopfläche ist als naturbelassene Grünfläche festgesetzt worden.

5.9.2 Geschützte Einzelbäume

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Einzelbäume.

² Ergebnisse der Biotopkartierung, Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (biota), September 2023

Innerhalb des Baugrundstücks für das künftige touristische Zentrum befinden sich sieben Einzelbäume, die im Vorfeld der Baumaßnahmen gefällt werden müssen. Von den sieben Bäumen sind fünf nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop geschützt. Der Baumschutz umfasst nach § 3 Abs. 1 der Satzung Laubbäume mit einem Stammumfang ab 30 cm (entspricht 9,5 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe.

Das Fällen der Bäume ist angesichts des hohen Überbauungsgrades und des Baus der Tiefgarage unvermeidbar. Die Anzahl der als Ersatz zu pflanzende Bäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1,0 m Höhe gemessen) und bestimmt sich wie folgt:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl Ersatzpflanzungen
30 – 99 cm	1
100 -150 cm	2
über 150 cm	3

Tab. 1 notwendige Ersatzpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Gehölzschutzsatzung Ahrenshoop

Die vorhandenen Bäume sind nachfolgend in Abb. 4 und mit den erforderlichen Ersatzpflanzungen in Tab. 2 aufgeführt:



Abb. 5: vorhandene Bäume im Bereich des Baugrundstücks (Baum Nr. 35 bis 41)
(Auszug aus der Biotopkartierung biota 2023)

Baumart	Stammumfang (m)	Anzahl Ersatzbäume
Zitterpappel	3	3
Zitterpappel	2	3
Zitterpappel	3	3
Hänge-Birke	0,8	1
Hänge-Birke	0,15	kein Schutzstatus
Hänge-Birke	0,6	1
Gewöhnliche Kiefer	0,65	kein Schutzstatus
Baumpflanzungen gesamt:		11

Tab. 2: Anzahl der notwendigen Ersatzpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Gehölzschutzsatzung Ahrenshoop für Baumverluste

Zur Neupflanzung ist ausschließlich Baumschulware zu verwenden, wobei der Stammumfang der Ersatzbäume mindestens 14 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) zu betragen hat.

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich befinden sich 9 Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V oder nach der Gehölzschutzsatzung Ahrenshoop geschützt sind. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Hiervon bestehen Ausnahmen für bestimmte Baumarten in Hausgärten, Kleingartenanlagen und im Innenbereich, die hier aber nicht zur Anwendung kommen können. Die Lage der Bäume ist in Abb. 5 dargestellt.

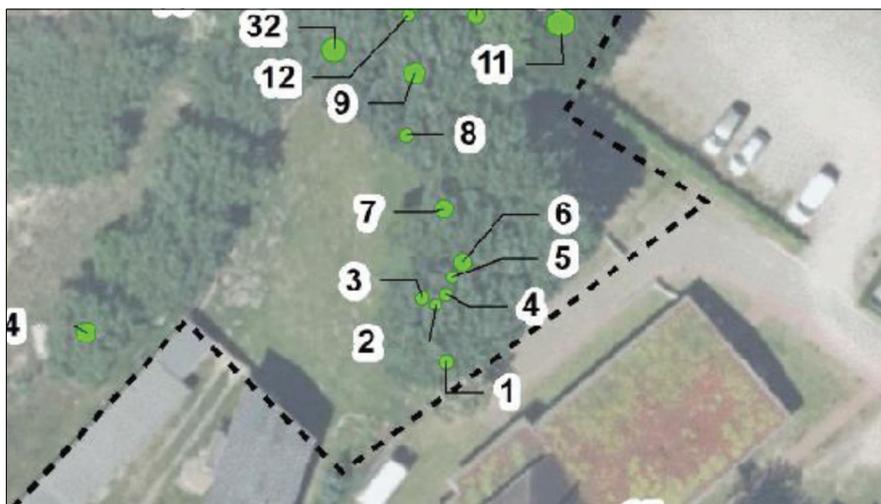


Abb.6: Lage der geschützten Bäume (Baum Nr. 1 bis 9) innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche (Auszug aus der Biotopkartierung biota 2023)

Die Bäume sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Nr.	Baumart	Stammumfang (m)	Baumschutz nach		Anzahl Ersatzbäume
			§ 18 NatSchAG M-V	§ 3 Satzung Ahrenshoop	
1	Weißdorn	0,91		x	1
2	Zitterpappel	1,25	x		1
3	Zitterpappel	1,05	x		1
4	Zitterpappel	1,44	x		1
5	Zitterpappel	0,83		x	1
6	Zitterpappel	1,50	x		1
7	Zitterpappel	1,20	x		1
8	Zitterpappel	1,12	x		1
9	Zitterpappel	1,62	x		2
gesamt:					10

Tab. 3 Anzahl der notwendigen Ersatzpflanzungen für eventuelle Baumverluste innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“

Die Anzahl der nach zu pflanzenden Ersatzbäume berechnet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V³.

³ Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI6-5322.1-0-

Grundsätzlich ist beabsichtigt die vorhandenen Bäume zu erhalten. Sobald im Zuge der Planverwirklichung einzelne Bäume beseitigt werden müssen, ist der entsprechende Ausgleich gemäß Tab. 3 zu erbringen. Aktuell absehbar ist der Verlust des Weißdorns (Baum Nr. 1) der gemäß Gehölzschutzsatzung Ahrenshoop 1:1 auszugleichen ist. Die Bilanzierung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume erfolgte durch biota⁴.

6 ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

6.1 Wasserversorgung/Löschwasserbereitstellung

Die Wasserversorgung für die Ortslage Ahrenshoop ist sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Ahrenshoop. Das Wasserwerk Ahrenshoop versorgt neben Ahrenshoop die Ortslagen Althagen und Niehagen. Versorgungsträger ist die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland. Ggf. ist eine Netzerweiterung erforderlich.

Die Löschwasserversorgung kann über den bestehenden Oberflurhydrant auf Höhe Dorfstraße 12A sichergestellt werden. Laut Messprotokoll der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland vom 27.02.2024 kann eine Wassermenge von 96 m³/h entnommen werden. Der Hydrant befindet sich auf Höhe Dorfstraße/Ecke Kirchnersgang, ca. 100 m vom südlichen Ende des Plangebietes entfernt. Auch der nördliche Teil des Plangebietes liegt mit einer Entfernung von ca. 180 m zum Hydranten noch innerhalb des 300 m-Bereichs.

6.2 Abwasserbeseitigung

6.2.1 Schmutzwasser

In der Gemeinde existiert ein zentrales Schmutzwasserkanalnetz, welches durch den Abwasserzweckverband Körkwitz bewirtschaftet wird. Die Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers erfolgt im Klärwerk Körkwitz mit mechanischer Reinigung (Rechenanlage, Sandfang, Vorklärung), biologischer Reinigung, Nachklärung und Schlammbehandlung.

Auf dem Grundstück der Galerie „Alte Schule“ (Flurstück 80/4) ist eine Schmutzwasseranschlussleitung vorhanden, die für Ableitung des Schmutzwassers für das Gemeindezentrum genutzt werden kann. Die Leitung muss auf ausreichende Dimensionierung geprüft werden.

6.2.2 Regenwasser

Laut Versickerungsgutachten der Firma H.S.W. vom 06.06.2023 ist der anstehende Baugrund mit einem kf-Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ grundsätzlich versickerungsfähig. Allerdings stellt der geringe Grundwasserflurabstand von etwa 1,10 bis 1,70 m (Juli 2022) ein Problem dar. Der Grundwasserspiegel ist jedoch Schwankungen unterworfen und es muss mit einem Anstau von Sickerwasser bis zur GOK gerechnet werden, wie es bei Starkregen, Hochwasser und Schneeschmelze eintreten kann. Ein solcher Anstau wurde letztmalig im Mai 2011 während einer regenreichen Zeitspanne beobachtet.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass die Niederschläge von den Erdgeschossdachflächen über Fallrohre in die Dränschicht des Tiefgaragengeschosses abgeleitet, und von dort über Rigolen in den Untergrund entwässert. Die Rigolen verlaufen mit einem Dränrohr als Ringleitung um die Tiefgarage, woraus das aufgenommene Wasser in die umgebende Bodenschicht versickert. Das Aufnahmevermögen der Rigole ist grundsätzlich auch für ein Starkregenereignis ausgelegt. Allerdings ist wegen des hohen Grundwasserstandes, der bis in die Rigolen hinein anstauen kann, eine normgerechte Entwässerung, die einen Sickerraum von 1,0 m über dem höchsten Grundwasserstand nach DWA-A 138 verlangt, nicht möglich.

⁴ biota, Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe in das LSG „Boddenlandschaft“

Im Rahmen der Objektplanung müssen weitere Möglichkeiten der Regenwasserableitung bei Starkregenereignissen geprüft werden.

6.2.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann für das Plangebiet sichergestellt werden. Entlang der Dorfstraße sind Mittelspannungskabel verlegt worden. Die Haushalte und gewerblichen Einrichtungen werden über Hausanschlüsse versorgt. Ggf. ist eine Netzerweiterung für den Anschluss des geplanten Gemeindezentrums erforderlich.

6.2.4 Wärmeversorgung

Es ist beabsichtigt, die Wärmeversorgung des Gemeindezentrums über Erdwärmeanlagen sicherzustellen. Derzeitig werden die Möglichkeiten hierfür geprüft. Dabei erfolgt die Wärmeversorgung und Gebäudekühlung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe und Erdwärmesonden als geothermische Quellenanlage ggf. unter Berücksichtigung der zusätzlichen Einbindung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

6.2.5 Abfallentsorgung

Der anfallende Müll wird durch Mitarbeiter des Bauhofes zu den vorgegebenen Terminen an der Dorfstraße bereitgestellt. Weder der Kirchnergang noch die jetzige Zufahrt zur Strandhalle erfüllen die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung. Die Breite des Straßengrundstücks der Straße Kirchnergang beträgt an den engsten Stelle nur ca. 4 m. Außerdem fehlt am Ende der Straße eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die Fahrbahn in der Zufahrt zur Strandhalle ist z.T. nur 3 m breit. Zwar ließe sich die Fahrbahn entsprechend ausbauen aber auch hier fehlt am Ende eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse lässt sich eine solche Wendeanlage auch nicht räumlich darstellen, so dass ein Transport des anfallenden Mülls an die Dorfstraße erforderlich wird..

7 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

7.1 Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

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 werden. Hierzu müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

Kriterium: Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ahrenshoop, so dass die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind.

Eine kleine Teilfläche befindet sich unmittelbar angrenzend an den Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB, nimmt aber an diesem mangels Bebauung nicht Teil. Dennoch gehört die Fläche zum Siedlungsbereich der Gemeinde. Es handelt sich um eine Fläche aus Teilflächen der Flurstücke 89/2 und 79/5 der Flur 1 Ahrenshoop, unmittelbar angrenzend an das Gebäude der Strandhalle.

Die Fläche ist im Bebauungsplan als Fußgängerbereich festgesetzt. Die Fläche wird bereits jetzt regelmäßig als Außenfläche im Zusammenhang mit Veranstaltungen in der Strandhalle genutzt.

In der Strandhalle selbst finden die verschiedensten Veranstaltungen statt wie die Lange Nacht der Kunst, Kabarettaufführungen, Konzerte, Theateraufführungen, die Faschingsfeier des Ortes, Veranstaltungen des Tonnenbundes und anderer Vereine, die Ahrenshooper Kunstauktion, die Literaturtage und Vieles mehr. Bei diversen Veranstaltungen wird auch die Außenfläche entsprechend mit einbezogen. So wird z.B. dort vorübergehend auch ein Veranstaltungszelt aufgebaut, um Veranstaltungen wetterunabhängig durchführen zu können. Deshalb handelt es sich auch um eine intensiv genutzte, regelmäßig gemähte Fläche, die auf Grund ihrer Nutzung dem Siedlungsbereich zugerechnet werden kann. Hinzu kommt, dass diese Fläche nicht jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs liegt, sondern noch dahinter zurückbleibt. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Der äußere Siedlungsrand wird im Bereich des Bebauungsplans durch das langgestreckte Nebengebäude auf dem angrenzenden Flurstück 77 bis hin zum nordöstlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz auf dem Flurstück 88, parallel zum landseitigen Dünenfuß gebildet.

Über diesen Siedlungsrand hinaus geht die in Rede stehende Fläche nicht, so dass sie in den Bebauungsplan der Innenentwicklung einbezogen werden kann. Die Fläche ist im Übrigen nur befristet zulässig und von dauerhaften baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes und vermeidet dadurch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Anstelle der „Strandhalle“ und der bereits abgerissenen benachbarten Gebäuden auf dem Flurstück 77 wird ein kompaktes touristisches Zentrum mit einem höheren Nutzungsmaß errichtet. Hierfür werden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Oberkante) geändert. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Zusammenhang mit dem Kriterium Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung gegeben sind.

Kriterium: 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 m² 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 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da der Ursprungsbebauungsplan bereits als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde, ist bei der Prüfung der zulässigen Grundfläche der gesamte Geltungsbereich zugrunde zu legen, auch wenn im Rahmen der 1. Änderung lediglich auf einer Teilfläche die Grundflächenzahl erhöht wurde.

Im Plangebiet können folgende Grundflächen realisiert werden:

Teilfläche/überbaubare Fläche	Summe der Baugrundstückflächen	GRZ	zulässige Grundfläche
Zwischen Am Strom und Kirchnersgang	12.275 m ²	0,3	3.683 m ²
Zwischen Änderungsbereich und Dorfstraße, nördlich Kirchnersgang und südlich Zufahrt zur Strandhalle	3.594 m ²	0,3	1.078 m ²

Teilfläche/überbaubare Fläche	Summe der Baugrundstückflächen	GRZ	zulässige Grundfläche
Nördlich der Zufahrt zur Strandhalle westlich der Dorfstraße bis zum Geltungsbereich im Norden	3.275 m ²	0,35	1.146 m ²
Geltungsbereich 1. Änderung	2.590 m ²	0,75	1.943 m ²
gesamt:			7.850 m ²

Tab. 1: Berechnung der erzielbaren Grundflächen im Plangebiet

Die zulässige Grundfläche von 7.850 m² unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleibt dabei außer Betracht,

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

Kriterium: 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. Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Dennoch besteht das Planungsziel in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines touristischen Zentrums als Einrichtung des Gemeinbedarfs.

Hierfür werden überbaubare Grundstücksflächen und das Nutzungsmaß geändert. Eine kulturelle Einrichtung für den Gemeinbedarf ist weder nach dem UVPG noch nach Landesrecht UVP-pflichtig. Durch den Bebauungsplan wird daher nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Kriterium: Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

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.

Ca. 150 m westlich des Änderungsbereichs befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Darßer Schwelle“ (DE 1540-302) und ca. 890 m südöstlich des Änderungsbereichs das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst. Ca. 460 m östlich des Änderungsbereichs liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ (DE1542-401).

Eine Beeinträchtigung des Gebietes von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“ sowie des Europäischen Vogelschutzgebietes „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ kann aufgrund der mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigten Nutzung, der großen Entfernung zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten und der dazwischenliegenden Ortslage Ahrenshoop ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des nächstgelegenen Schutzgebietes „Darßer Schwelle“ kann von folgenden Überlegungen ausgegangen werden:

Die Grenze des Schutzgebietes verläuft zwischen 60 m und 80 m seewärts der Wasserlinie. Der Abstand zwischen der im Plangebiet zulässigen Bebauung und der Grenze des Schutzgebietes wird durch die Bauverbotslinie gebildet und durch die Planänderung nicht verringert. Die Möglichkeit der Überschreitung der Bauverbotslinie um 1 m für Dachüberstände ist marginal und ohne Einfluss auf das Schutzgebiet. Der im Rahmen der Planänderung festgesetzte Fußgängerbereich wasserseitig der Bauverbotslinie ist bereits in der Vergangenheit als Freifläche für die Strandhalle, insbesondere bei Veranstaltungen genutzt worden. So wird dort temporär ein Veranstaltungszelt aufgestellt. Bei der Betrachtung des zu erwartenden Störgrades, der vom geplanten Gemeindezentrum auf das Schutzgebiet ausgehen könnte, kann nicht von einer wesentlichen Verschlechterung ausgegangen werden. Der Änderungsbereich und dessen Umgebung ist bereits jetzt touristisch geprägt.

In der Strandhalle finden ganzjährig eine Vielzahl von Veranstaltungen wie die Lange Nacht der Kunst, Kabarettaufführungen, Konzerte, Theateraufführungen, Faschingsfeiern Veranstaltungen des Tonnenbundes u.V.m. statt. Außerdem können die Räumlichkeiten für private Veranstaltungen gebucht werden. Die jetzt stattfindenden Nutzungen werden zukünftig in attraktiven Räumlichkeiten stattfinden, ohne dass sich die Nutzungsintensität wesentlich erhöhen wird. Auch die Nutzung des Strandbereiches, insbesondere in den Sommermonaten, trägt maßgebend zur Vorbelastung bei.

Eine Beeinträchtigung des GGB „Darßer Schwelle“ ist durch die Planänderung nicht zu erwarten, so dass von daher das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Kriterium: Gefahr von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Nach § 50 Abs. 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Im näheren und auch weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Auch wird durch die Planänderung nicht die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet. Insofern kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

7.2 Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern.

Planungsziel laut Aufstellungsbeschluss ist die Vereinheitlichung und Vergrößerung von überbaubaren Grundstücksflächen zur Entwicklung eines gemeindlichen Zentrums.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach diesen Vorschriften kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Allerdings ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit entsprechender Erörterung stattgefunden hat.

Für das weitere Verfahren sieht der Gesetzgeber bestimmte Wahlmöglichkeiten vor. Anstelle einer Veröffentlichung im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB) kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alternative 1).

Anstelle der Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB), kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alternative 1 BauGB).

Auf Grund der Komplexität des mit der Planänderung verbundenen Vorhabens erfolgte im weiteren Aufstellungsverfahren eine Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB. Dadurch konnten gleichzeitig Verfahrensfehler bei der Bestimmung der betroffenen Öffentlichkeit vermieden werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Monatsfrist gegeben (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alternative 1 BauGB).

Am hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft, abgewogen und den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

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

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Eine Grundwassergefährdung während der Bauphase ist auszuschließen. Innerhalb der Baugrube ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unzulässig. Bindemittel, Auffangwannen und ähnliches sind für den Havariefall vorzuhalten. Im Falle einer Havariesind unverzüglich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Einleitung von Wasser in ein Gewässer (oberirdisches Gewässer, Grundwasser) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können (z.B. Baugrunderkundungen). Sie sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Dem Kampfmittelkataster des Landes sind laut Mitteilung des LPBK M-V vom 28.07.2023 derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Es besteht für den Änderungsbereich kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Dennoch 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 Werktage 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 Schifffahrtzeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

Vermeidung von Kleintierfallen

Gullys zur Straßenentwässerung werden für Amphibien und andere bodengebundene Tierarten häufig zur tödlichen Falle. Amphibien sind insbesondere auf ihren Wanderungen betroffen, werden aber auch innerhalb ihrer Sommerlebensräume häufig durch das feuchte Mikroklima der Gullys angelockt. Hineingefallene Tiere haben meist keine Möglichkeit, wieder hinaus zu gelangen und verenden in den Auffangbehältern, bei der Gullyreinigung oder in Kläranlagen. Verstärkt wird diese Fallenwirkung noch dadurch, dass auf Straßen gelangte Tiere bevorzugt an der Bordsteinkante entlanglaufen und dadurch direkt zu den Gullys geleitet werden.

Abhilfe schaffen hier insbesondere folgende Maßnahmen:

- wo möglich, Regenwasser oberirdisch ableiten statt über Entwässerungsschächte,
- engstrebige Gullyroste verwenden (Strebenabstand max. 1,6 cm),
- Ausstiegshilfen anbringen, z.B. spezielle Amphibienleitern, -rohre oder -siphons,
- schräge Bordsteine verwenden, Bordsteinhöhe absenken oder Rampen anbringen, um die Leitwirkung von Bordsteinkanten zu vermindern und den Tieren ein Verlassen der Straße zu ermöglichen.

Auch direkt an oder im nahen Umfeld von Gebäuden gibt es viele weitere Strukturen, die zu potenziellen Tierfallen werden können. Dazu zählen z.B. ungesicherte Licht- und Lüftungsschächte oder Kellertreppen im Außenbereich. Tiere, die auf der Suche nach Nahrung oder einem kühlen Winterquartier an Hauswänden entlanglaufen, werden oft direkt dort hineingeleitet. Neben Amphibien, Mäusen und zahlreichen Insekten verenden darin nicht selten auch Igel, wenn sie die senkrechten Schachtwände oder Treppenstufen nicht überwinden können. Auch Kamine, Dachrinnen, Regentonnen sowie Schwimmbecken werden regelmäßig zur Falle, aus der Tiere nicht mehr hinausgelangen.

Abhilfe schaffen hier insbesondere folgende Maßnahmen:

- Licht- und Lüftungsschächte mit engmaschigen Abdeckgittern versehen (Maschenweite max. 0,5 cm),
- Rand um Treppen, Schächte oder Schwimmbecken um mind. 15 cm erhöhen,
- Ausstiegshilfen bereitstellen, z.B. griffige Holzbretter, Lochbleche oder Rampen,
- Regentonnen und Schwimmbecken bei Nichtgebrauch bündig abdecken,
- regelmäßige Kontrolle und ggf. Befreiung der Tiere.

Rückbau von Hausanschlussleitungen

Im unmittelbaren Plangebiet befindet sich die Gasanschlussleitung für die Strandhalle. Mit dem Abriss der Strandhalle und der Neubebauung entfällt der bisherige Hausanschluss, der mit der Neubebauung zurückgebaut werden muss. Die Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der Planverwirklichung mit der HanseGas GmbH vereinbart.

grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 14 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) im grenznahen Raum. Nach § 14 Abs. 2 ZollVG bestehen im grenznahen Raum Betretungs- und Befahrungsrechte von Grundstücken, mit Ausnahme von Gebäuden, für Zollbedienstete. Das gilt auch während der Bauphase. Weitere Rechte bestehen für das Hauptzollamt u.a. in der Freihaltung von Grenzpfaden sowie in der Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch Grundstückseigentümer. Auch kann das Hauptzollamt auf eigene Kosten solche Einrichtungen selbst errichten oder verbessern. Die entsprechenden Befugnisse sind im § 14 ZollVG geregelt und gelten bundesweit.

