

**Bauleitplanung
des
Amtes Darß / Fischland**

Begründung

**zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7
der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop,
gemäß § 10 BauGB
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
für das Gebiet „Am Strom“**

Auftraggeber: Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über Amt Darß / Fischland
Amt für Planung und Liegenschaften
18375 Born am Darß · Chausseestraße 68a
Tel.: 03 82 34 / 5 03 - 54
Mail: oliver.dillmann@darss-fischland.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de



Stand: 01. Juni 2026

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Erfordernis der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7	3
1.2	Rechtsgrundlage	3
1.3	Technische Grundlage	4
1.4	Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)	4
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	5
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	6
2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	8
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.6	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	8
3.	Baugebiet	8
4.	Lage und Größe des Plangebietes	9
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	9
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	9
7.	Planungsziele	10
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	10
9.	Auswirkungen der Planung	10
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	11
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	11
12.	Altlasten	12
13.	Naturschutz	12
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	12
14.	Immissionsschutz	12
15.	Kataster- und Vermessungswesen	12
16.	Kosten	13

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Erfordernis der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7

Die Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop hat in ihrer Sitzung am 21. Mai 2025 beschlossen, die mit Ablauf des 01. Februar 2012 in Kraft getretene II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, für das Gebiet „Am Strom“ mit folgender Begründung zu ändern:

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Gebiet „Am Strom“ erfolgte eine grundlegende Überplanung des Geltungsbereiches in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung. Der vorhandene Lebensmittelmarkt sollte damit überplant und entsprechend den räumlichen Möglichkeiten erweitert werden, um so den Bedarf an dem Einzelhandel in der Ortslage Ahrenshoop gerecht zu werden.

Weiterhin wurden mit dieser Bauleitplanung die angrenzenden Verkehrsflächen für die notwendige Erschließung sowie die Grünanlagen in Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop überplant.

Nach Inkrafttreten der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop wurden die baulichen Erweiterungen am Bestandsgebäude wie geplant vorgenommen. Damit einhergehend erfuhren auch die Außenanlagen eine Überplanung.

Abweichend von den Festsetzungen wurde im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Terrasse teilweise im Bereich von angedachten Stellplätzen errichtet. Zudem sind ein eingezäunter Abfallbehälterplatz sowie Stellplätze in festgesetzten Grünflächen vorhanden. Damit stehen diese Bereiche im Widerspruch zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Gebiet „Am Strom“ sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan so geändert werden, dass diese im Einklang mit der tatsächlichen Nutzung vor Ort sind.

1.2 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr.348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist, die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Seite 130) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Seite 189).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 21. Mai 2025 eingeleitet.

1.3 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 09. April 2025 im Maßstab 1:250 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lange Straße 50
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 0 38 21 / 39 02 62

1.4 Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die Gemeindevertretung Ostseebad Ahrenshoop fasste den Beschluss, das Verfahren zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 für das Gebiet „Am Strom“ gemäß § 10 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan mit seiner II. Änderung und dementsprechend auch mit der vorliegenden III. Änderung sowohl einer Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer Nachverdichtung dient. Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 unterstützt die Innenentwicklung.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den tatsächlichen Bestand der Außenanlagen, da diese derzeit geringfügig von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abweichen.

Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem Niveau einer zentralen städtischen Lage und ist damit als Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB zu bewerten.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben. Die Grundflächen im Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 betragen zusammen weniger als 20.000,0 m², der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten vor.

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (siehe Punkt 8 „Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes“).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit der vorliegenden III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Es ist festzustellen, dass mit der III. Änderung des Bebauungsplanes kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB vor.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB verlangt eine Betrachtung der Grundflächen aller Bebauungspläne, welche in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Ein enger Zusammenhang im Sinne der Vorschrift kommt in Betracht, wenn eine Planung in mehrere Teilplanungen aufgeteilt wird, die aber auf ein Vorhaben zielen. Dies gilt aber nicht für die Fälle der im Städtebau üblichen abschnittsweisen Planung und Realisierung von Projekten.

Ein räumlicher Zusammenhang ist anzunehmen, wenn Fälle eines „Nebeneinander“ vorliegen, also ein Abgrenzen, wobei unter anderem eine trennende Straße unbeachtlich sein kann.

Die vorgenannten Kriterien treffen im vorliegenden Bauleitverfahren der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop nicht zu. Weitere sich in Aufstellung befindende Bebauungspläne bilden keinen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Absatz 1 Nr.2 ROG (Raumordnungsgesetz) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung

und Sicherung des Raumes. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Absatz 1 Nr.3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

2.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) wurde am 27. Mai 2016 für verbindlich erklärt. Es ist Rechtsgrundlage für eine Raumordnung im Lande Mecklenburg-Vorpommern und regelt Aufgaben, Grundsätze und Organisation der Raumordnung und Landesplanung im Land Mecklenburg-Vorpommern und in den Planungsregionen. Auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes werden die Regionalen Raumordnungsprogramme der einzelnen Regionen des Landes entwickelt.

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop gehört zum Nahbereich des Zentralen Ortes „Ribnitz-Damgarten“, welcher gemäß Ziffer 3.2(3) als Mittelzentrum festgelegt ist (Ziel der Raumordnung (Z)).

Zudem wird die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop gemäß Ziffer 4.6(3) als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Nach Ziffer 6.4(5) haben dabei in den intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität (Z).

2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Gesamträumliche Entwicklung

Das Ostseebad Ahrenshoop liegt etwa 10,0 km nördlich von Ribnitz-Damgarten. Das Plangebiet gehört damit zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(3) gehört das Ostseebad Ahrenshoop zu den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Dazu zählen die Tourismusschwerpunkträume sowie die Mittelzentren, Grundzentren und die Gemeinden, auf deren Gebiet die vier landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte liegen. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Tourismusräume

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop gehört, wie die gesamte Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, nach Ziffer 3.1.3(3) RREP VP zu den Tourismusschwerpunkträumen. In diesen Räumen stehen nach Ziffer 3.1.3(4) die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Darüber hinaus soll das Beherbergungsangebot in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Dabei sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte die planerische Grundlage für die Tourismusedwicklung bilden.

Laut Ziffer 3.1.3(8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als Motor für die Tourismusedwicklung zu nutzen. Nach Ziffer 3.1.3(9) sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten. Die Umsetzung interkommunaler Konzepte für den „Barrierefreien Tourismus für alle“ soll unterstützt werden.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Dem Ostseebad Ahrenshoop sowie den drei weiteren Ostseebädern des Amtsbereiches werden keine zentralörtlichen Funktionen zugewiesen. Ahrenshoop ist laut Tabelle 5 dem Mittelbereich des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten zugeordnet und auch in dessen Nahbereich eingeordnet.

In den ländlichen Räumen werden nach Ziffer 3.3(1) als Ergänzung zu den zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt. Das Ostseebad Ahrenshoop ist einer der nach Ziffer 3.3(3) festgelegten touristischen Siedlungsschwerpunkte (Z), welche besondere touristische Versorgungsaufgaben mit ausgewählter technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahrnehmen.

Nach Ziffer 4.1(4) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Z). Nach Ziffer 4.1(7) soll sich die Siedlungsentwicklung zudem unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen einer ressourcenschonenden ökologischen Bauweise Rechnung zu tragen.

Freiraumentwicklung

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop ist teilweise als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Laut Ziffer 5.1(4) soll in den Vorbehaltsgebieten der Funktion von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist in der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Laut Ziffer 5.1.2(5) sollen zur Sicherung der Grundwasserneubildung Flächenversiegelungen möglichst gering gehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die zur Grundwasserabsenkung und Veränderung der Grundwassermenge und

Grundwasserbeschaffenheit führen, sollen soweit wie möglich vermieden werden. Laut Ziffer 5.1.2(7) sollen zudem die Oberflächengewässer in den Biotopverbund einbezogen werden und nach Ziffer 5.1.21(8) sind bei allen Planungen Erhaltung und Wiederherstellung des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Weiterhin sollen gemäß Ziffer 5.1.4(3) landschaftstypische Strukturen erhalten, gepflegt und in einem Biotopverbund vernetzt werden. Strukturarme Landschaften sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Landnutzung mit Landschaftselementen angereichert werden.

Schließlich sollen gemäß Ziffer 5.2(3) Schutzgebiete, soweit dies der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information der Öffentlichkeit genutzt werden.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 für das Gebiet „Am Strom“. Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche aus.

2.6 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Gebiet „Am Strom“ ist seit dem 18. März 2003 sowie dessen II. Änderung seit dem 02. Februar 2012 rechtsverbindlich.

3. Baugebiet

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop
Gemarkung Alt- und Niehagen

- Flur 1
 Flurstück: 13/1, 14/2, 14/7, 14/9 und 560/10 tlws.

4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Zentrum des Ostseebades Ahrenshoop. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gemeindestraße „Grenzweg“
- im Osten durch die Landesstraße L 21 - hier „Dorfstraße“
- im Süden durch einen öffentlichen Parkplatz an der Landesstraße L 21
- im Westen durch vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Grenzweg“

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.500,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 liegt im Zentrum vom Ostseebad Ahrenshoop, angrenzend an die Landesstraße L 21. Es ist damit direkt mit dem öffentlichen Verkehrsnetz verbunden.

Der Änderungsbereich umfasst eine innerörtliche Fläche, die bereits mit einem Geschäftshaus bebaut ist. Angrenzende Flächen dienen der Ver- und Entsorgung des Geschäftes, dem Parken bzw. sind gärtnerisch angelegt.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar, da die Bereiche großflächig versiegelt sind. Durch den Naturschutz gesicherte Flächen sowie landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Weiher oder Teiche, wie auch fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und deren Umgebung nicht anzutreffen.

Der Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ und auch nicht in weiteren Schutzgebieten, wie im FFH (Flora Fauna Habitat) - Gebiet, im Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG, im Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, im europäischen Vogelschutzgebiet gemäß § 33 i.V.m. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG oder im Wasserschutzgebiet gemäß § 19 WHG.

Die zuvor genannten Schutzgebiete, wie auch das FFH-Gebiet (DE 1542-302) „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (DE 1542-401) „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ grenzen östlich an den Geltungsbereich.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop folgend, soll mit der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7, für das Gebiet „Am Strom“ die vorhandene Nutzung im Mischgebiet erhalten bleiben und lediglich die Festsetzungen zu den Nebenanlagen und verkehrlichen Flächen dem heutigen Bestand angepasst werden. Um hier die Bestandssituation der Außenanlagen exakt zu erfassen, wurde durch ein Vermessungsbüro die örtliche Situation in einem Lage- und Höhenplan erfasst.

Die vorhandene Bebauung und deren Nutzungen bleiben von der vorliegenden Bauleitplanung unberührt.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen weiterhin von der angrenzenden Landesstraße L 21 bzw. der nördlichen Gemeindestraße „Grenzweg“.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer gemischten Baufläche. Die Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Teil des Gemeindegebietes ist demnach zweckbestimmend. Die Planung der III. Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

Bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude sowie Erschließungsarbeiten werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Der derzeitige Zustand bleibt erhalten.

Der Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 liegt innerhalb eines großflächigen Bodendenkmals im Ostseebad Ahrenshoop. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die folgend aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 Absatz 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) anzeigepflichtig.

Anlagen, die der AwSV unterliegen und zurückgebaut werden müssen, sind ordnungsgemäß stillzulegen. Die Stilllegung ist unter Umständen von einem Fachbetrieb nach WHG durchführen und von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Der Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 liegt innerhalb eines großflächigen Bodendenkmals im Ostseebad Ahrenshoop. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die folgend aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 Absatz 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Absatz 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen. Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)“ dieser Begründung ist die Planung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Aufgrund des festgesetzten Erhaltungsgebotes von siebzehn Einzelbäumen auf der Satzung der rechtskräftigen II. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 sowie des nunmehr vorhandenen Bestandes von zwölf Einzelbäumen, bleibt eine Differenz von fünf Bäumen bestehen.

Diese sollen in Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen im Gemeindegebiet gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung.

14. Immissionsschutz

Die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop hat keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Kosten

Der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop entstehen durch die Aufstellung der Satzung ausschließlich Kosten durch das Planverfahren selbst.

Benjamin Heinke

Bürgermeister

Ostseebad Ahrenshoop, 01. Juni 2026
geändert am: