

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Veröffentlichungsbeginn
am: 28.09.2023

Veröffentlichungs-
frist bis zum:
03.11.2023

Veröffentlichungs-
ende am:

Siegel

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

© GeoBasis-DE/M.V.
DTK 25 2016

Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.17

südlich der Ostseeküste und westlich angrenzend an das Ferienhausgebiet Strandweg

der Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:.....

Arbeitsstand: 2. August 2023

.....
Hagemeister
Bürgermeister

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Angaben zum Bestand	7
5	PLANUNGSINHALTE	7
5.1	Änderungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauGB)	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauGB)	8
5.3	überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	9
5.4	Der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	9
5.5	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.5.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	9
5.5.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
5.5.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB	12
5.5.4	Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a BauGB)	12
5.5.5	Artenschutz (§ 1 Abs. 3 BauGB, § 44 BNatSchG)	16
6	KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)	20
6.1	Überflutungsgefährdeter Bereich	20
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	21
7.1	Küstenschutzstreifen	21
8	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	22
8.1	Anwendungsvoraussetzungen vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	22
8.2	Verfahrensstand	24
9	ERGEBNISSE DES BISHERIGEN BETEILIGUNGSVERFAHRENS	25
10	ÄNDERUNGEN DES ENTWURFS GEGENÜBER DEM VORENTWURF	27

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börgerende-Rethwisch hat am 18.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 zu ändern. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist seit dem 20.08.2010 rechtskräftig. Er setzt ein sonstiges Sondergebiet „Reitpension“ sowie drei sonstiges Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ fest. Die sonstigen Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ dienen zu Zwecken der Ausübung des Freizeitsports und der gesundheitsfördernden Betätigung und der Unterbringung und Versorgung von Feriengästen. Neben Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sind auch Läden, Gemeinbedarfseinrichtungen, Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig. Während das Baurecht für die Errichtung von Ferienhäusern in Anspruch genommen wurde, mangelt es bis heute an den übrigen zulässigen Nutzungen, insbesondere an Einrichtungen für die Freizeitgestaltung.

Zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses waren noch zwei Teilflächen in den sonstigen Sondergebieten „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ unbebaut. Da sich in der Gemeinde ein Wohnbedarf, insbesondere im Sektor des altersgerechten Wohnraums abzeichnete, war das ursprüngliche Planungsziel, die noch unbebauten Teilflächen des B-Plans Nr. 17 in allgemeine Wohngebiete umzuwidmen. Dagegen richteten sich mehrere Stellungnahmen von Behörden und aus der Öffentlichkeit. Die bestimmenden Planungsziele des Ferienwohnens und der Beherbergung sowie die städtebauliche Vorprägung des Gebietes und der benachbarten B-Plan Gebiete durch touristische Nutzung würde ein Dauerwohnen nicht rechtfertigen. Zwischenzeitlich sind alle freien Flächen mit touristischen Einrichtungen bebaut worden, so dass sich das Dauerwohnen ohne Nutzungsänderungen nicht mehr verwirklichen lässt. Insofern wird dieses Planungsziel aufgegeben. Das ursprüngliche Planungsziel, die Zulässigkeitsregelungen in den sonstigen Sondergebieten dahingehend zu verändern, dass auf die Sport- und Freizeiteinrichtungen verzichtet wird, wird beibehalten. Zum einen lassen sie sich auf Grund der Gebietsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr verwirklichen, zum anderen hat die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Am Museum“ Sport- und Freizeiteinrichtungen auf einer Fläche von ca. 0,8 ha ausgewiesen. Hierzu gehören öffentliche Spielflächen für Kleinkinder und für Kinder bis zu 12 Jahren, Flächen für die Freizeitbetätigung von Jugendlichen (Soccer Cache und Skater-Anlage) und sonstige Freizeit- und Aufenthaltsflächen.

Gleichzeitig besteht Regelungsbedarf im Hinblick auf den grünordnerischen Ausgleich für Eingriffsfolgen. Die unter der Nr. 2 vorgesehene Senke als Überschwemmungsbereich ist zwar angelegt worden, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde jedoch nicht an der ursprünglich vorgesehenen Stelle, sondern im nordöstlichen Bereich, innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dies hat Änderungen in der Planzeichnung und im Text (Teil B) zur Folge.

Im laufenden Änderungsverfahren ist ein weiteres Planungsziel hinzugekommen. Südöstlich des bestehenden Parkplatzes an der Deichstraße soll ein Containergebäude für eine Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis in aufgeständerter Bauweise errichtet werden. Das Vorhaben entspricht der touristischen Prägung der näheren Umgebung zwischen Zeltplatz und Ferienhausgebieten und ist vom Standort her auf die Nähe zum Wasser angewiesen. Da der Bebauungsplan aktuell eine Grünfläche festsetzt und sich das Vorhaben auch nicht aus der Zweckbestimmung der Grünfläche ableiten lässt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2 GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden textlichen Festsetzungen zu den Sondergebieten geändert. Darüber hinaus werden grünordnerische Maßnahmen korrigiert und eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt.

Es handelt sich damit um eine unselbständige Änderung, die nur im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan rechtseindeutig ist. Einen gesonderten Geltungsbereich hat die 1. Änderung des Bebauungsplans deshalb nicht.

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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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. 17 ist mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2016 eingeleitet worden. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses galt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1722) 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, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. 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 dem 23.09.2004 ist das BauGB mehrfach geändert worden, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023. Da mit den folgenden Verfahrensschritten (Beteiligung der betroffenen Behörden, öffentliche Auslegung bzw. Veröffentlichung im Internet) noch nicht begonnen wurde, soll das weitere Verfahren nach dem aktuellen BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, durchgeführt werden.

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 Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden ist.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 bisher nicht öffentlich ausgelegen hat, 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.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung unterliegt die Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung der Eigenbedarfsregelung (Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z.4.2(1) und RREP MM/R Programmsatz Z. 4.1(2)). Eine vertiefende Auseinandersetzung mit diesem Thema ist im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 nicht mehr erforderlich, da das bisherige Planungsziel zur Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entfallen ist. Der Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch wurde seitens der Raumordnungsbehörde empfohlen, sich im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplans mit der bisherigen und der angestrebten Entwicklung der Einwohner, Wohneinheiten sowie den Folgeerscheinungen wie der Entwicklung der Haushaltsgrößen, zur Begründung des Wohnflächenbedarfs zu beschäftigen.

Die Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch liegt gemäß Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (REP/RR) in einem als Tourismusschwerpunktraum festgelegten Vorbehaltsgebiet Tourismus. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (REP G 3.1.3(1)). In Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden (REP G 3.1.3(2)).

Die Tourismusedwicklung hat sich in den vergangenen Jahren vorrangig in den Tourismusschwerpunkträumen an der Küste vollzogen. *„Die Gemeinden in den Tourismusschwerpunkträumen zeichnen sich durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot aus. Künftig wird es im Küstenraum vor allem darauf ankommen, keine Überlastungserscheinungen zuzulassen und durch saisonverlängernde Maßnahmen eine bessere Auslastung der vorhandenen Kapazitäten zu erreichen. Ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungskapazität sind Voraussetzungen für eine weitere touristische Entwicklung.“* (Aus der Begründung zu Programmsatz G 3.1.3(2) REP RR)

Die Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch gehört zum küstennahen Raum, dessen besondere Attraktivität und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft Rechnung getragen werden soll. G 4.1.(7).

Der Änderung der zulässigen Nutzungsarten in den sonstigen Sondergebieten stehen Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen (Mitteilung des Amtes für Raumordnung vom 26.09.2016). Die Festsetzung einer Fläche für eine Umwelt-, Tauch und Wassersportbasis entspricht der Forderung nach einer qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebots. Raumbedeutende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch in der Fassung der 2. Änderung. Für die im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ sowie das sonstige Sondergebiet „Reitpension“ ist in der 2. Änderung des FNP ein sonstiges Sondergebiet „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ (SO_{2.2}) dargestellt worden. In der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird ausgeführt, dass das Sondergebiet „Reitpension“ nicht als eigenständiges Baugebiet dargestellt wurde, da es aus dem SO_{2.2} entwickelt werden kann. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 fallen zwar die Sport- und Freizeiteinrichtungen in den sonstigen Sondergebieten 2 bis 4 weg, es verbleibt aber das sonstige Sondergebiet „Reitpension“ (SO 1) u.a. zur Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung zu Zwecken der Ausübung des Reitsports. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind also nach wie vor im Gebiet mit einem nicht unerheblichen Flächenanteil vertreten. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich und würde bei parzellenscharfer Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen (Sport- und Freizeit / Beherbergung) zu einer immer kleinräumigeren Planung führen. Angesichts der Tatsache, dass der Flächennutzungsplans nach § 5 Abs. 1 BauGB, die sich aus der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ergebende, die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen soll, ist eine kleinteilige Flächendarstellung nicht sinnvoll.

Die Festsetzung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis“ ist, bezogen auf das großräumige Darstellungserfordernis im Flächennutzungsplan, völlig untergeordnet. Allein die geringe Größe dieser Fläche von 190 m² ließe sich im FNP flächenmäßig nicht mehr darstellen. Auch wird die Grundkonzeption des FNP nicht berührt. Die an den Parkplatz südöstlich angrenzende Grünfläche hat keine besondere Zweckbestimmung. Ihr liegt kein spezieller Planungsgedanke zugrunde. Sie ist praktisch eine Restfläche, die nach damaliger Rechtslage zur Freihaltung eines 200 m Küstenschutzstreifens nicht bebaut werden durfte und als Landwirtschaftsfläche zu klein war. Die Errichtung eines leicht rückbaubaren aufgeständerten Containergebäudes mit einer Grundfläche von höchstens 120 m² stellt die Grundkonzeption des FNP in diesem Bereich nicht in Frage. Die Nutzung fügt sich überdies in die touristisch geprägte Umgebung ein und ist nicht geeignet, bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Parkplatz. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich und angesichts des kleinteiligen Vorhabens auch nicht gerechtfertigt.

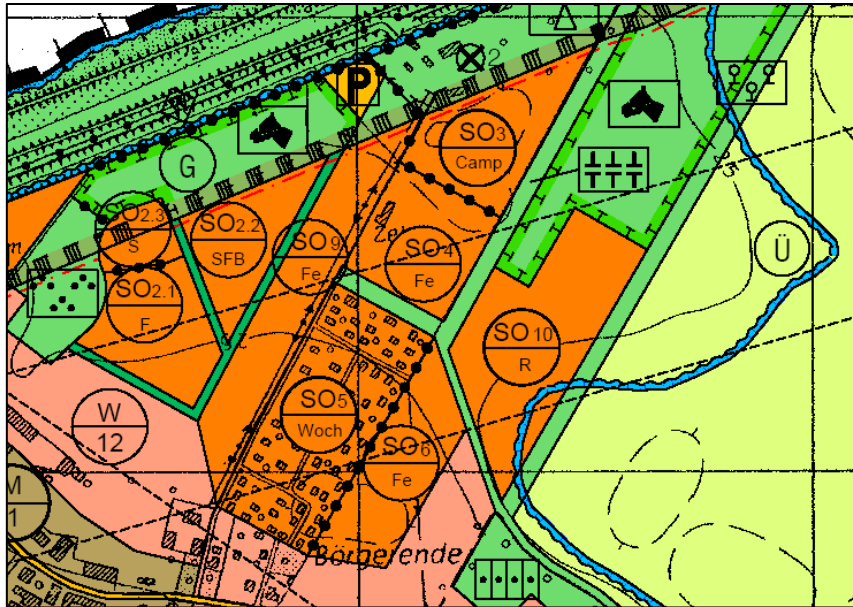


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung

4.3 Angaben zum Bestand

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind zwischenzeitlich vollständig bebaut worden. Die Erschließungsanlagen wurden ebenfalls vollständig hergestellt. Die geplante Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis“ besteht aus einer Rasenfläche mit einer jungen Erle und einem Weidengebüsch. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im nordöstlichen Bereich ein Kleingewässer hergestellt worden.

5 PLANUNGSINHALTE

5.1 Änderungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauGB)

Änderung der zulässigen Nutzungsarten im SO „Reitpension“

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 sind im sonstigen Sondergebiet „Reitpension“ (SO/RP1) im Katalog der zulässigen Nutzungsarten „Büroräume“ ergänzt worden. Zulässig sind einzelne Räume in ansonsten anders genutzten Gebäuden. Reine Bürogebäude sind unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass keine eigenständige Nutzung von Bürogebäuden zugelassen wird, die für einen weiteren Nutzerkreis in Frage kommen könnte. Büroräume, die vom Eigentümer selbst genutzt werden, sind städtebaulich verträglich und führen nicht zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Plangebiet.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 erhält damit folgenden Wortlaut:

sonstiges Sondergebiet „Reitpension“ (SO/RP 1)

Das sonstige Sondergebiet „Reitpension“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung sowie zu Zwecken der Ausübung des Reitsports.

Zulässig sind:

- Pferdestall mit Pferdeboxen, Lagerräumen für Futtermittel, Heu und Stroh sowie Geräte- und Abstellräumen
- geschlossenes Mistlager

- Gebäude mit
 - einer Wohnung für Betriebsinhaber sowie
 - Räumen für die pensionsmäßige Unterbringung von Feriengästen,
- Büroräume.

Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“

Die allgemeine Zweckbestimmung für die sonstigen Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ sowie die zulässigen Nutzungsarten werden neu geregelt. Die bisher zulässigen Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel sowie für gesundheitsfördernde Betätigung werden aus dem Katalog der zulässigen Nutzungsarten gestrichen. Zum einen lassen die vorhandenen und baurechtlich genehmigten Nutzungen die Unterbringung der genannten Nutzungsarten nicht mehr zu, zum anderen würde die Einordnung der o.g. Anlagen und Einrichtungen in dem mittlerweile dicht besiedelten Gebiet möglicherweise zu unerwünschten Auswirkungen wie Geräusentwicklung oder Zunahme des Individualverkehrs führen. Die übrigen Nutzungsarten bleiben bestehen.

Der Verzicht auf die Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel sowie für gesundheitsfördernder Betätigung hat eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 zur Folge. Zum einen muss der Zulässigkeitskatalog entsprechend angepasst werden, zum anderen ändert sich die Bezeichnung sowie die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes. Die bisherige Bezeichnung der Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ ändert sich in „Ferienwohnen und Beherbergung“. Die Gebiete dienen der Unterbringung und Versorgung von Feriengästen. Die weitere Festsetzung, wonach Ferienhäuser und Ferienwohnungen den Sport- und Freizeiteinrichtungen im Ausmaß der Flächeninanspruchnahme unterzuordnen sind, wird durch den Wegfall der Sport- und Freizeiteinrichtungen ebenfalls gestrichen.

In der Planzeichnung (Teil A) wurde die Bezeichnung der Sondergebiete entsprechend geändert (SO/FB „Ferienwohnen und Beherbergung“). Die korrigierte textliche Festsetzung Nr. 2 hat folgenden Wortlaut:

sonstige Sondergebiete „Ferienwohnen und Beherbergung“ (SO/FB)

Die sonstigen Sondergebiete „Ferienwohnen und Beherbergung“ dienen der Unterbringung und der Versorgung von Feriengästen.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 20 Betten,
- Läden und Serviceeinrichtungen für den maritimen, Sport- und Freizeitbedarf,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauGB)

Oberkante für die Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis

Für die Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis ist eine Oberkante von 5 m festgesetzt worden. Als unterer Höhenbezug wurde das Höhenbezugssystem SNN76 (m. ü. HN) gewählt, weil es rechtseindeutig ist und die höhenmäßige Vermessung des Bebauungsplans ebenfalls im Höhenbezugssystem SNN76 vorliegt. Die vorhandene Geländehöhe beträgt ca. 1,5 m über HN, so dass die Höhe des Gebäudes maximal 3,5 m über dem vorhandenen Gelände betragen darf. Nach dem vorliegenden Hochbauprojekt soll das künftige Containergebäude eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Es besteht also noch ein Toleranzbereich von 0,5 m, um ggf. Geländeunebenheiten ausgleichen zu können. Mit einer Gebäudehöhe von ca. 3 m über dem vorhandenen Gelände können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein geringes Maß reduziert werden.

Grundfläche für die Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis

Für die Umwelt-, Tauch und Wassersportbasis ist eine Grundfläche von 120 m² festgesetzt worden. Die Grundfläche ist ausreichend, um den geplanten Hochbaukörper einschließlich angelagerter Terrassen unterbringen zu können. Gleichzeitig wird der Eingriff in den Boden auf ein geringes Maß begrenzt. Die Festsetzung einer Grundfläche ist Voraussetzung, um auch die Höhe der baulichen Anlage festsetzen zu können (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

5.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Umwelt-, Tauch und Wassersportbasis ist zur Unterbringung der hochbaulichen Anlagen eine überbaubare Fläche mit einer Größe von ca. 190 m² festgesetzt worden. Der Abstand der Baugrenze vom südwestlich verlaufenden Entwässerungsgraben beträgt 3,50 m ab Grabenoberkante. In Richtung Nordwesten und Südosten ist die Baugrenze mit der Grenze der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck identisch. Dadurch kann die zur Verfügung stehende Fläche so weit wie möglich durch den Hochbau ausgenutzt werden. Zu beachten sind die Vorschriften über Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V. Die Baugrenzen können nur so weit ausgenutzt werden, wie die landesrechtlichen Vorschriften über Abstandsflächen dies zulassen. Die im Nordosten festgesetzte Baugrenze stellt sicher, dass der Küstenschutzstreifen nach § 29 NatschAG M-V durch bauliche Anlagen nicht in Anspruch genommen werden kann.

5.4 Der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die geplante Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis ist im Bebauungsplan als Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt worden. Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks führt regelmäßig zu einer engeren Begrenzung der zulässigen Nutzung als dies bei der Festsetzung eines Baugebietes der Fall wäre. Dies ist hier auch gerechtfertigt, weil die zulässige Nutzung auf eine einzige Nutzung begrenzt werden kann. Die Nutzung steht in einem räumlichen Zusammenhang zum Strandbereich und der anschließenden Wasserfläche der Ostsee, die für wassersportliche Aktivitäten genutzt werden kann. Andere Nutzungen, die keinen räumlichen Bezug zum Wasser haben, sollen an dem Standort nicht zugelassen werden. Daher ist von der Festsetzung eines Baugebietes, in dem in der Regel mehrere Nutzungen zulässig sind, abgesehen worden.

5.5 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Im Ursprungsplan sind in den Randbereichen um den festgesetzten Parkplatz öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzbestand“ sowie „Entwässerungsgraben“ festgesetzt worden. Durch die Festsetzung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis“ verbleiben zwei Teilflächen der bisherigen Grünfläche. Diese beiden Teilflächen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und der besseren Lesbarkeit erneut im Bebauungsplan festgesetzt. Die verbliebene Fläche im Norden als Grünfläche „Gehölzbestand“, die Fläche im Süden als Grünfläche „Entwässerungsgraben“. Darüber hinaus wurden diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich um Flächen in privatem Eigentum. Eine öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit für jedermann ist nicht gegeben. Auch eine Übernahme der Flächen durch die Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch ist nicht vorgesehen. Daher ist die Festsetzung der Flächen als private Grünflächen erforderlich.

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

Im Bebauungsplan Nr. 17 ist zwischen den Baugebieten und der Deichstraße eine extensive Pferdeweide festgesetzt worden. Sie dient zugleich dem Ausgleich von Eingriffsfolgen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Die Gesamtfläche hat sich in einzelnen Teilbereichen anders entwickelt als bei ursprünglicher Planaufstellung vorgesehen. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 sollen die tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend berücksichtigt werden.

Die mit der Bezeichnung 2 (in einer Raute) vorgesehene Senke als Überschwemmungsbereich ist zwar angelegt worden, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde jedoch nicht an der ursprünglich vorgesehenen Stelle, sondern innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nordöstlichen Bereich, südwestlich angrenzend an den öffentlichen Parkplatz. Aus diesem Grunde entfällt die Festsetzung an der bisherigen Stelle zugunsten eine neu ausgewiesenen Fläche im Nordosten des Plangebietes. Diese Änderung ist sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt worden. Der neue Standort der Senke ist durch Planzeichen 15.14 (Knotenlinie) von der übrigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgegrenzt worden. Die Fläche wurde, wie im Ursprungsplan, mit einer 2 (in einer Raute) bezeichnet. Gleichzeitig musste die textliche Festsetzung Nr. 7 des Ursprungsplans neu gefasst werden. Sie hatte ursprünglich folgenden Wortlaut:

Text 7 (alt):

„Innerhalb der mit Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Senke als Überschwemmungsbereich naturnah zu gestalten. Die Senke soll 10% der Maßnahmefläche ausmachen. Ein Zehntel der Senke soll 2 m tief sein. Die Böschungsufer sind mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:5 auszubilden und der Sukzession zu überlassen. Die weiteren Flächen der Maßnahmefläche werden als Wildkrautflur angelegt und ebenfalls der Sukzession überlassen. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig.“

Da die Ausdehnung der Senke durch die festgesetzte Abgrenzung zur übrigen Fläche genau definiert wurde, ist die ursprüngliche prozentuale Angabe entbehrlich. Außerdem verbleibt keine Restfläche mehr, die als Wildkrautflur anzulegen wären, so dass diese Vorschrift ebenfalls entfallen kann.

Die Festsetzung Nr. 7 ist mit dem folgenden Wortlaut an die geänderten Bedingungen angepasst worden:

Text 7 (neu):

Innerhalb der mit Nr. 2 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ist ein Kleingewässer mit Erlensaum und Pufferstreifen anzulegen. Das Kleingewässer ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:10 und mit Flachwasserbereichen (20 – 40 cm tief) und Tiefwasserbereichen (1 m – 1,5 m tief) herzustellen und mit einem 5 m Pufferstreifen von der umgebenden Pferdeweide abzugrenzen.

Mit der Herstellung und Ausformung der Senke an der jetzigen Stelle erfolgte gleichzeitig ein alternativer Ausgleich zur ursprünglich vorgesehenen Heckenpflanzungen auf der extensiven Pferdeweide. Dies wurde mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 02.12.2014 bestätigt. Dadurch muss die textliche Festsetzung Nr. 6 entsprechend angepasst werden.

Text 6 (alt)

Die mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf als extensive Pferdeweide genutzt werden. Sie ist in ihrem Artenbestand zu erhalten. Das extensive Pflegemanagement beinhaltet folgende Anforderungen:

- kein Walzen oder Schleppen während der Hauptbrutzeit von Wiesenbrütern (15.03. – 15.06.)
- keine Mahd vor dem 15.06.
- keine gleichzeitige Mahd aller Flächen
- keine Gülleanwendung, stattdessen restriktive Düngung
- keine Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel.

10% der Fläche sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 118915 mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Je 1,5 m² der zu bepflanzenden Fläche ist ein Gehölz gemäß Pflanzenliste anzupflanzen. Zur Extensivweide sind 2 m breite Saumbereiche als kräuterreiche Wiese anzulegen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Wiese ist unzulässig. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig. Die Gehölz- und Saumbereiche sind vor Verbiss durch einen Zaun zu schützen.

Durch den Fortfall der Gehölzpflanzungen auf der extensiven Pferdeweide erhält die textliche Festsetzung Nr. 6 folgenden Wortlaut:

Text 6 (neu)

Die mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf als extensive Pferdeweide genutzt werden. Sie ist in ihrem Artenbestand zu erhalten. Das extensive Pflegemanagement beinhaltet folgende Anforderungen:

- kein Walzen oder Schleppen während der Hauptbrutzeit von Wiesenbrütern (15.03. – 15.06.)
- keine Mahd vor dem 15.06.
- keine gleichzeitige Mahd aller Flächen
- keine Gülleanwendung, stattdessen restriktive Düngung
- keine Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel,

Zur Extensivweide sind 2 m breite Saumbereiche als kräuterreiche Wiese anzulegen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Wiese ist unzulässig. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig.

Die im Ursprungsplan vorgesehene Nutzung einer Frischwiese in den Randbereichen der Pferdeweide ist nicht umgesetzt worden. Stattdessen sind die Randbereiche Bestandteil der übrigen Pferdeweide so dass die textliche Festsetzung Nr. 8 gestrichen wird.

Die Festsetzung Nr. 8 des rechtskräftigen Bebauungsplans hatte folgenden Wortlaut:

Text 8 (alt)

Innerhalb der mit Nr. 3 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine natürliche Ausbildung und Entwicklung der Frischwiese zu ermöglichen. Die Fläche ist gegenüber der mit Nr. 1 (in einer Raute) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch einen Zaun zu schützen. Notwendige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen am Graben sind zulässig. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig.

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

5.5.3.1 Erhaltungsgebot auf Grünflächen

Im Ursprungsplan ist in den angrenzenden Randbereichen des festgesetzten Parkplatzes ein Erhaltungsgebot für den dortigen Gehölzbestand festgesetzt worden. Durch die Festsetzung einer Fläche mit dem Nutzungszweck „Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis“ musste das Erhaltungsgebot entsprechend zurückgenommen werden. Der hierfür notwendige Ausgleich ist im nachfolgenden Abschnitt beschrieben. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und zur besseren Lesbarkeit der Planänderung ist das Erhaltungsgebot auf den verbliebenen Flächen erneut festgesetzt worden.

5.5.3.2 Erhaltung von Bäumen

Südlich der festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis“ ist im Ursprungsplan ein Erhaltungsgebot für eine ältere Weide festgesetzt worden. Das Erhaltungsgebot ist lediglich zur Klarstellung in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

5.5.3.3 Aufhebung Erhaltungsgebot Bäume

Im Ursprungsplan ist im Bereich des Parkplatzes ein Erhaltungsgebot für einen Einzelbaum festgesetzt worden. Aus dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 17 vom 13.11.2008 geht hervor, dass es sich um eine ältere Weide gehandelt hat. Der Baum ist aktuell nicht mehr vorhanden. Möglicherweise war er abgängig. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das Erhaltungsgebot deshalb aufgehoben.

5.5.4 Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Durch die Inanspruchnahme einer bisherigen Grünfläche als Fläche mit besonderem Nutzungszweck entstehen zusätzliche Eingriffe. Im rechtskräftigen B-Plan hat die öffentliche Grünfläche die Zweckbestimmung „Gehölzbestand“, dieser sollte langfristig erhalten bleiben.

Die folgenden naturschutzrechtlichen Regelungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 und 14 BNatSchG zu beachten.

Schutzgebiete

Im Bereich des vorliegenden Eingriffs durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

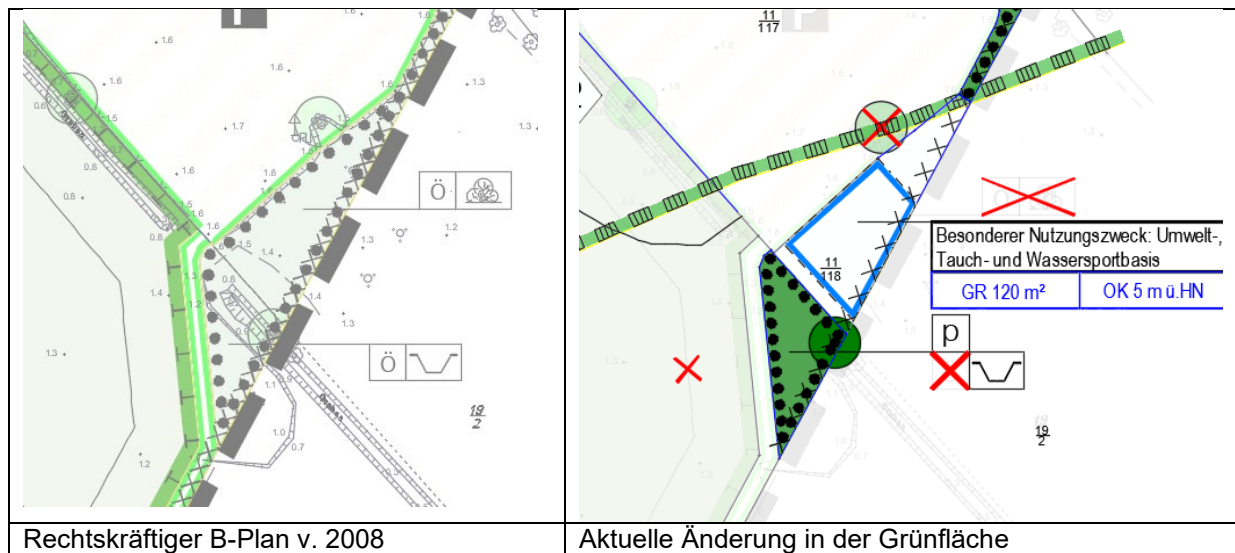
Methodik zur Eingriffsermittlung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern ermittelt, wobei bei diesem Vorhaben differenzierte Eingriffe bilanziert werden:

- Eingriffe durch Funktionsverluste der öffentlichen Erhaltungs-Grünfläche
- Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen der angrenzenden Wertbiotop

5.5.4.1 Eingriffsfläche als Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Auszug aus der 1. Änd. B-Plan Nr. 17, Gemeinde Börgerende-Rethwisch mit der Änderung.



5.5.4.1.1 Neue Eingriffe durch Funktionsverluste einer Grünfläche

Gemäß Teil B des Bebauungsplanes gab es außer der Bestandserhaltung keine zusätzlichen Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzbestand.

Außer einer jungen Erle (1) und einem mehrstämmigen Weidengebüsch (2) gibt es in dem Eingriffsbereich keine Bestandsgehölze. Die junge Erle (1) hat einen Stammumfang von 30 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m und ist damit nicht nach §18 NatSchAG M-V geschützt.

Die zweite junge Erle (3) befindet sich weiterhin im Erhaltungsgebot. Den Erhaltungs-Einzelbaum (4) aus dem rechtskräftigen B-Plan v. 2008 gibt es nicht mehr.

Die grabenbegleitenden Gehölze sind außerhalb des Eingriffs.

Insgesamt kann das flächige Rasen-Biotop als Sonstige Grünanlage ohne Altbäume Biotoptyp Nr. 13.10.2 angesprochen werden. Dieser Biotoptyp hat gemäß der HzE einen Wert von 1, durch die kleinteilige Randlage am Weg und Parkplatz ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1. Die mögliche Versiegelung der Fläche von bis zu 120 m² wird ebenfalls mit dem Versiegelungsfaktor berücksichtigt. Durch die Lage im Siedlungsgebiet unmittelbar am Campingplatz und Parkplatz erfolgt eine Freiraumbeeinträchtigungsgrad-Korrektur von 0,75.



Biototyp		FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationsefordernis	(+) Zuschlag Versiegelung/ (-) Abschlag Kurzfristigkeit d. Eingriffs	Korrektur Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in KfÄ
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	13.10.2	262						
Vollversiegelter Flächenanteil		120	1	1	0,5	0,75	1,13	135
unversiegelter Flächenanteil		142	1	1	0,0	0,75	0,75	107
Kompensationsflächenäquivalent Eingriffsfläche								242

5.5.4.1.2 Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen der nachbarschaftlichen Gewässer

Hierbei sind nachbarschaftliche Wertbiotope auf ihre Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu prüfen. Da die zwei Kleingewässer als Wertbiotope schon im Bestand an der Straße, einem öffentlichen Rundweg und dem Parkplatz angrenzen, wird mit folgenden Biotopwerten bilanziert.

A. natürliches Stillgewässer Biotoptyp Nr. 5.4 → 253 m² (gemäß der GAIA-Luftbild)

Wertstufe 3 → Biotopwert 4

B. Graben mit extensiver Pflege Biotoptyp Nr. 4.5.1 → 245 m² (gemäß der GAIA-Luftbild)

Die neuen Beeinträchtigungen werden bis zum Spielfeld vermutet
Wertstufe 2 → Biotopwert 3

Der neue Eingriff befindet sich innerhalb der Wirkzone I (50 m Radius) → Faktor 0,5

Fläche des betroffenen Biototyps (m ²)	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächen-äquivalent (m ² KFÄ)
253	X	4	X	0,5	=	506
245	X	3	X	0,5	=	367,5
						874

Ausgleichserfordernisse für die Eingriffsteilfläche mit besonderem Nutzungszweck für eine Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis

Eingriffe durch Funktionsverluste der bestehenden Grünfläche	242 KFÄ
Eingriffe durch Biotopbeeinträchtigungen auf nachbarschaftliche Wertbiotope	874 KFÄ
Summe Ausgleichserfordernis	1.116 KFÄ

Die mit der 1. Änderung B-Plan Nr. 17 Gemeinde Börgerende-Rethwisch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden.

Mit dem Erwerb von Ökopunkten der gleichen Landschaftszone „Ostseeküstenland“, können die Verluste von Biotopen und die Biotopbeeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Reale Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen 1 Baum = 25 Ökopunkte oder Heckenpflanzungen) mit langfristiger Sicherung incl. Grundbucheinträgen wären auch möglich sind aber je Standort zu prüfen.

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

5.5.5.1 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 damit nicht unmittelbare Adressatin der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

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 naturschutzfachlich 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 Ersatzhabitate 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.

5.5.5.2 Relevanzprüfung

Für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist lediglich die Fläche für die geplante Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis relevant, da hier bauliche Anlagen auf einer bisher baulich nicht genutzten Fläche entstehen. Die übrigen Planänderungen sind artenschutzrechtlich nicht relevant, weil sich lediglich die Nutzungsarten ändern und keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden.

Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis“

Die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis“ grenzt unmittelbar an den öffentlich genutzten Parkplatz an der Deichstraße. Es handelt sich um eine Wiesenfläche, die mit einer jüngeren Erle und einem mehrstämmigen Weidengebüsch bestanden ist. Weiteren Gehölzbestand weist die Grünfläche nicht auf. Die Fläche wird regelmäßig gemäht.

Ca. 50 m in nordöstlicher Richtung befindet sich ein Parkplatz des Campingplatzes Börgerende. Ca. 50 m südwestlich befinden sich die Gebäude der Reitpension bzw. die Ferienhäuser der Ferienhaussiedlung am Strandweg. Östlich angrenzend sind Spielfelder für Ballspielarten eingerichtet worden, die im B-Plan Nr. 11 „Ferienhaussiedlung am Strandweg“ als Grünflächen festgesetzt sind.

Im Nordwesten, ca. 40 m vom Standort entfernt, unmittelbar angrenzend an den öffentlich genutzten Parkplatz ist ein Kleingewässer angelegt worden. Ein weiteres Kleingewässer mit der Funktion als Löschteich befindet sich ca. 40 m südlich des Standortes. Ca. 80 m in östlicher Richtung befindet sich auf dem Gelände des Campingplatzes der Mückenteich, ebenfalls ein Kleingewässer und zugleich gesetzlich geschütztes Biotop mit der Bezeichnung DBR 02251 (permanentes Kleingewässer, Wasserlinsen).

Der Standort ist auf Grund der Lage im besiedelten Bereich anthropogen vorbelastet. Insbesondere die Lage unmittelbar am stark frequentierten öffentlichen Parkplatz trägt zur Vorbelastung bei. Auch die spontan genutzten Sportanlagen unmittelbar östlich angrenzend, wirken als Störquelle auf den Standort. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der geringen Biotopausstattung kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche eine geringe faunistische Bedeutung aufweist.

5.5.5.2.1 Europäische Vogelarten

Auf Grund der angrenzenden Störquellen (Parkplatz an der Deichstraße, Parkplatz auf dem Campingplatz, östlich angrenzende Sportanlagen) und der strukturarmen Vegetation kann davon ausgegangen werden, dass keine bodenbrütenden Arten im Standortbereich vorkommen. Auch die angrenzende Ferienhausbebauung mit dem entsprechenden Prädatorendruck schränkt die Eignung der Fläche für Bodenbrüter ein. Als potenzielle Brutplätze kommt lediglich die vorhandene Erle sowie das Weidengebüsch in Betracht.

Auf Grund der Lage des Standortes im Siedlungsbereich mit umliegenden intensiven touristischen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass ggf. in den Gehölzbeständen brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungsbereichs angehören. Die potenziell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Arten, die wenig störungsempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtliche Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG genannten Zeiten für Gehölzrodungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan ergänzt worden (Hinweis C).

Rastvögel

Für Rastvögel ist die Fläche allein auf Grund der geringen Flächengröße und der Lage im Siedlungsraum ungeeignet.

5.5.5.2.2 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Amphibien

Im Bereich der geplanten Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis befinden sich keine Gewässer. Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich drei Kleingewässer, die potenziell als Laichgewässer für Amphibien in Frage kommen. Hierzu zählen das neu angelegte Kleingewässer westlich des Parkplatzes, der südlich gelegene Feuerlöschteich sowie der östlich gelegene Mückenteich. Nach den Verbreitungskarten der Amphibien und Reptilien Deutschlands sowie der Beschaffenheit der Kleingewässer und der sie umgebenden Lebensräume könnten die Wechselkröte (*bufo viridis*), der Laubfrosch (*Hyla arborea*) oder die Knoblauchkröte (*pelobatis fuscus*) vorkommen. Die Baufläche könnte daher Landlebensraum von Amphibien sein. Außerdem sind Wanderbewegungen von anderen Landlebensräumen zu den Gewässern möglich.

Wechselkröte (bufo viridis)

Die Wechselkröte bevorzugt temporäre Gewässer mit mineralischem Boden. Die Laichgewässer sind flach und vegetationsarm. Besiedelt werden aber auch Gartenteiche, temporäre Kleinstgewässer bis hin zu Regenrückhaltebecken. Der Landlebensraum umfasst offene, sonnenexponierte, trockenwarme Habitate mit grabfähigen Böden und lückiger Gras- und Krautvegetation.

Laubfrosch ((Hyla arborea)

Der Laubfrosch kommt in fischfreien, besonnten Kleingewässern (Tümpel, Weiher) vor. Er benötigt als Landlebensraum extensiv bewirtschaftete Feucht- und Nasswiesen als Nahrungslebensraum.

Außerdem benötigt er Gehölzstreifen, Röhrichte und gewässerbegleitende Hochstaudenfluren als Sitz- und Rufwarten sowie Auwälder, Feldgehölze, durchsonnte feuchte Niederwälder oder Landschilfbestände auf grundwassernahen Standorten.

Knoblauchkröte (Pelobates)

Die Knoblauchkröte bevorzugt als Laichgewässer kleine bis mittelgroße eutrophe Stillgewässer wie Weiher und Teiche mit einer Mindesttiefe von ca. 30 Zentimetern. Abgesehen von der Laichzeit sind sie bodenbewohnende Landtiere und bevorzugen Landschaften mit lockeren, sandigen bis sandig-lehmigen Oberböden (Binnendünen, Heiden, Magerrasen).

Der Standort für die geplante Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis hat als Landlebensraum für Amphibien nur geringe Bedeutung. Es fehlen der lockere Boden und Steine sowie andere Versteckmöglichkeiten. Die Grasnarbe ist dicht, so dass grabfähiger Boden nicht zur Verfügung steht. Überwinterungsmöglichkeiten stehen demzufolge ebenfalls nicht zur Verfügung. Die vorhandene Erle und das Weidengebüsch sind zwar als Sitz- und Rufwarten für den Laubfrosch prinzipiell geeignet, stehen aber isoliert auf der Grünlandfläche. Eine Nutzung als Landlebensraum kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist aber sehr unwahrscheinlich.

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Bei der Beräumung der Baufläche kann es zur Tötung von Individuen kommen, die wandern oder die Fläche als Landlebensraum nutzen. Als Vermeidungsmaßnahme ist auf der Süd- und der Ostseite der Baufläche vor Beginn der Rückwanderung aus den Laichgewässern ab Ende April ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Dieser verhindert die Einwanderung in die Baufläche. Betriebsbedingt entsteht keine Tötungsgefahr.

- Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Die potenziellen Laichgewässer sind nicht von der Baumaßnahme betroffen. Ggf. wird ein potenzieller Landlebensraum beseitigt. In der Umgebung der beiden Kleingewässer sind große gleichartige Flächen vorhanden. Hinzu kommt, dass das geplante Gebäude auf Stahlschraubhülsen errichtet wird, so dass eine Bodenfreiheit zwischen 10 und 40 cm gegeben ist. Dadurch werden z.B. Wanderungsbewegungen nicht vollständig unterbunden. Eine Gefährdung der lokalen Population und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Störungen können sich bau- und betriebsbedingt durch Lärm, Aktivitäten, Licht und ähnliches ergeben. Aufgrund der bebauten Umgebung und der Störungen durch den benachbarten Parkplatz und der Anpassung der Arten an menschliche Aktivitäten sind diese Auswirkungen nur gering.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

In dem vorhandenen vorhandene Gehölzbestand befinden sich keine Fledermausquartiere. Das vorhandene Weidengebüsch als auch die vorhandene Erle sind auf Grund der Habitatausprägung für Fledermausquartiere nicht geeignet. Ältere Baumhöhlen fehlen. Der Wegfall des Gehölzbestandes würde nur unwesentlich in den Großgrünbestand und damit in den Nahrungsraum von Fledermäusen eingreifen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Weitere Artengruppen

Das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten, Moosen, Reptilien, Weichtieren, Libellen, Faltern, Säugetieren, Fischen, Schmetterlingen und Käfern kann aufgrund der Abwesenheit von Blühpflanzen und der regelmäßigen Mahd der Fläche weitestgehend ausgeschlossen werden.

5.5.5.3 Zusammenfassung

Das Baufeld zur Errichtung eines Containergebäudes für eine Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis ist anthropogen vorbelastet und hat nur eine geringe faunistische Bedeutung. Als Bruthabitat für europäische Vogelarten kommt die im Baufeld stehende Erle sowie das Weidengebüsch in Betracht. Bodenbrüter sind aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet mit dem entsprechenden Prädatorendruck und dem Störungspotenzial durch den angrenzenden Parkplatz unwahrscheinlich. Bei den evtl. vorkommenden Gehölzbrütern handelt es sich um ubiquitäre Arten, die wenig stömpfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind.

Auf Grund der benachbarten Kleingewässer könnte der Standort potenzieller Landlebensraum oder Wanderkorridor von Amphibien insbesondere der Knoblauchkröte, der Kreuzkröte oder des Laubfrosches sein. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf Grund der regelmäßigen Mahd der Fläche nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

1. Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Gehölzschnitt

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

2. Errichtung eines temporären Amphibienschutzzaunes

Zur Vermeidung der Tötung von Amphibien während der Wanderbewegungen sollte auf der Süd- und der Ostseite der Baufläche vor Beginn der Rückwanderung aus den Laichgewässern ab Ende April ein Amphibienschutzzaun errichtet werden. Dieser verhindert die Einwanderung in die Baufläche.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen vermieden werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

6 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

6.1 Überflutungsgefährdeter Bereich

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als überflutungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass als Bemessungshochwasser (Ostsee) für die Ortslage Börgerende-Rethwisch ein BHW von 2,80 m über HN gilt.

Nach dem „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“, Heft 2-5/2012 gilt für den Küstenabschnitt Börgerende für die Dekade 2011 bis 2020 ein BHW von 2,90 m über NHN für Hochwasserereignisse mit Wiederkehrintervallen von 200 Jahren. Darin enthalten ist der mittlere Meeresspiegelanstieg für den Zeitraum 2011 bis 2020 sowie ein Klimazuschlag für einen Zeitraum von 100 Jahren von 0,5 m. Ab 2021 gelten für den Landesküstenschutz in M-V neue BHW-Werte. Die entsprechenden Daten sind noch nicht veröffentlicht.

Das Plangebiet liegt mit Geländehöhen von ca. 2,0 m über HN unterhalb des Bemessungshochwasserstandes. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Ortslage Börgerende durch das Hochwasserschutzsystem grundsätzlich vor Hochwasser geschützt ist. Das Schutzsystem besteht aus Bühnen, Geröllwällen, Dünen und Deichen und ist in der Lage Hochwasserereignisse bis zum BHW zu kehren. Erst bei entsprechenden Hochwasserereignissen und einem gleichzeitigen Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann es zu einer Überflutung des Plangebietes kommen. Nach den Umweltkarten (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) ist bei Hochwasserereignissen mit hoher Wahrscheinlichkeit (statistisches Wiederkehrintervall in 20 Jahren) und gleichzeitigem Versagen der Küstenschutzanlagen mit einer Überflutung von kleineren Teilflächen im nördlichen Teil des Plangebietes mit Wasserständen bis zu 0,5 m zu rechnen. Bei extremen Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (statistisches Wiederkehrintervall in 200 Jahren zuzüglich Klimazuschlag) und gleichzeitigem Versagen der Hochwasserschutzanlagen käme es zur Überflutung des gesamten Plangebietes und darüber hinaus auch weiter Teile der Ortslagen Börgerende und Rethwisch.

Angesichts des nicht vollständig auszuschließenden Hochwasserrisikos wird die Kennzeichnung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans auch für die festgesetzte Fläche mit dem Nutzungszweck „Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis“ beibehalten. Das vorhandene Hochbauprojekt sieht hier eine aufgeständerte Containerbauweise vor mit einer Bodenfreiheit zwischen 10 und 40 cm. Mögliche Schäden durch Hochwasser können zwar nicht vollständig ausgeschlossen, die Wahrscheinlichkeit des Eintretens kann aber als gering bewertet werden.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 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. Um zu prüfen, ob mit dem geplanten Bauvorhaben in den Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG eingegriffen wird, ist dieser nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

7.1 Küstenschutzstreifen

Nach § 29 NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können u.a. zugelassen werden für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen oder Einbeziehungssatzungen sowie für bauliche Anlagen innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat.

Das Bauverbot gilt außerdem nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Zur Prüfung, ob mit der Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis der Küstenschutzstreifen berührt wird, ist eine Einmessung der Wasserlinie im April 2023 durch das Vermessungsbüro Hansch & Bernau vorgenommen worden. Die Einmessung war erforderlich, weil der in den Ursprungsplan übernommene Küstenschutzstreifen noch auf der Grundlage veralteten Rechts mit dem damals notwendigen Abstand von 200 m zustande gekommen ist und die Uferlinie darüber hinaus auch nicht bis auf Höhe der nunmehr geplanten Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis eingemessen worden war. Der im Ergebnis der Vermessung vom April 2023 gültige 150 m Küstenschutzstreifen ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche berührt den Küstenschutzstreifen nicht. Eine Ausnahme vom Bauverbot ist deshalb nicht erforderlich.

8 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der im Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

8.1 Anwendungsvoraussetzungen vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Gemeinde kann zur Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Gegenstand der Planänderung sind im Wesentlichen folgende Planinhalte:

- Ergänzung von Büroräumen als zulässige Nutzungsart im SO „Reitpension“,
- Änderung der zulässigen Nutzungen in den übrigen Sondergebieten,
- Festsetzung einer Fläche mit dem Nutzungszweck „Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis“,
- Korrektur der Maßnahmen auf der Naturschutzfläche.

Ergänzung von Büroräumen als zulässige Nutzungsart im SO „Reitpension“

Im SO „Reitpension“ sind Büroräume als zulässige Nutzungsart hinzugekommen. Die Grundzüge des SO „Reitpension“ werden damit nicht geändert. So dient das Sondergebiet der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für die Pferdehaltung zu Zwecken der Ausübung des Reitsports sowie der Unterbringung von Feriengästen. Die hinzugekommenen Büroräume haben kaum städtebauliche Auswirkungen, da sie ohnehin nur durch den Flächeneigentümer selbst genutzt werden können. Es sind lediglich Räume für die Büronutzung, aber keine eigenständige Bürogebäude für einen ggf. größeren Benutzerkreis zulässig. Das Nutzungsmaß des Sondergebietes wird ebenfalls beibehalten, so dass keine höheren Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Änderung der zulässigen Nutzungen in den übrigen Sondergebieten

Mit der Änderung der zulässigen Nutzungen in den übrigen Sondergebieten wird im Wesentlichen der tatsächlichen Entwicklung des Gebietes Rechnung getragen. Das Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Für die ursprünglich vorgesehenen Sport- und Freizeiteinrichtungen stehen keine Flächen mehr zur Verfügung. Es ist auch nicht zu erwarten, dass in absehbarer Zeit durch Umnutzungen entsprechende Flächen verfügbar sein werden. Daher sind die Anlagen und Einrichtungen für Sport und Spiel sowie für gesundheitliche Betätigung und die damit im Zusammenhang stehenden Festsetzungen aus dem Katalog der zulässigen Nutzungsarten gestrichen worden. Da mit der Änderung der zulässigen Nutzungen der aktuellen und baurechtlich genehmigten Situation Rechnung getragen wird, sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Das grundsätzliche Planungsziel, die Flächen für touristische Nutzungen bereitzustellen, wird beibehalten. Auch größere Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Festsetzung einer Fläche mit dem Nutzungszweck Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis.

Die Fläche mit dem Nutzungszweck Umwelt-, Tauch und Wassersportbasis wird auf einer bisherigen Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche hatte im Ursprungsplan jedoch keine spezielle städtebauliche Funktion außer dem Erhalt des Grünbestandes.

Das Erhaltungsgebot wurde pauschal auf der gesamten den Parkplatz umgebenden Fläche festgesetzt. Im unmittelbaren Bereich des geplante Gebäudes sind, außer einer jungen Erle und einem mehrstämmigen Weidengebüsch, die nicht unter den gesetzlichen Gehölzschutz fallen, keine Bestandsgehölze vorhanden, so dass das Erhaltungsgebot für diese Fläche ohnehin nur eingeschränkte Bedeutung hat. Eine spezielle Funktion dieser Fläche für das übrige Plangebiet etwa als Aufenthalts- oder sonstige Freifläche ist ebenfalls nicht vorgesehen. Die Ausführung des Gebäudes soll in aufgeständerter Containerbauweise erfolgen, so dass zwar eine Bebauung, aber keine flächenhafte Versiegelung stattfindet. Durch die zulässige Grundfläche von 120 m² können die nördlich und südlich angrenzenden Flächen weiterhin als Grünflächen verbleiben.

Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Es handelt sich um eine sehr kleinräumige Änderung, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans nicht in Frage stellt.

Für das vereinfachte Verfahren gelten darüber hinaus folgende Voraussetzungen:

1.

Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet werden.

Für eine diesbezügliche Beurteilung ist nur die baurechtlich noch nicht genehmigte Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis maßgebend, weil die übrigen Vorhaben bereits baurechtlich genehmigt sind und weitere Flächen in den SO-Gebieten nicht mehr zur Verfügung stehen. Die genannte Nutzung ist weder nach dem LUVPG M-V noch nach dem UVPG UVP-pflichtig. Auch eine Pflicht zur Vorprüfung besteht nicht. Überdies werden im Rahmen der Planänderung keine zusätzlichen Nutzungen festgesetzt, die nach Landes- oder Bundesrecht UVP-pflichtig wären.

2.

Es dürfen keinen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung-GGB und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegene Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Conventer Niederung“ (DE 1837-301) befindet sich südlich der Seestraße und ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt.

Nach Abschnitt 7.2.1 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 2002, geändert durch Erlass vom 31. August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95) besitzen bestimmte Vorhabentypen die Eignung, ein NATURA 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, in der Regel nicht. Merkmal dieser Vorhaben ist, dass sie entweder aufgrund der Entfernung oder ihrer spezifischen Lage zum NATURA 2000-Gebiet keine Einwirkungen auf das NATURA 2000 Gebiet und seine Erhaltungsziele haben können oder aufgrund ihrer konkreten Lage im NATURA 2000-Gebiet, begrenzter Wirkungen und eines sehr geringen Einwirkbereiches regelmäßig keine relevanten Veränderungen im NATURA 2000 Gebiet verursachen können.

Nach Anlage 5 Buchstabe C Ziff. I Nr. 3 gilt die Regelvermutung für Bebauungspläne, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA-2000-Gebieten liegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn konkrete Umstände für ein Abweichen von der Regelvermutung sprechen (atypischer Fall).

Mit einer Entfernung von 400 m zum GGB „Conventer Niederung“ können Beeinträchtigungen durch die Planänderung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, zumal die nun wegfallenden Sport- und Freizeiteinrichtungen eher geeignet wären, Störungen hervorzurufen. Zu berücksichtigen ist auch, dass zwischen dem B-Plan Nr. 17 und dem GGB „Conventer Niederung“ die bebaute Ortslage liegt und das Plangebiet hierdurch vollständig abgeschirmt wird. Ein atypischer Planungsfall kann nicht unterstellt werden.

3.

Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 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.

8.2 Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2016 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Laut Aufstellungsbeschluss sollten folgende Planungsziele angestrebt werden:

- Änderung von Teilflächen der sonstigen Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“ in allgemeine Wohngebiete,
- Änderung der allgemeinen Zweckbestimmung und der zulässigen Nutzungsarten für die verbliebenen sonstigen Sondergebiete „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“,
- Änderung der räumlichen Lage der Ausgleichsfläche Nr. 2 innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da sich die zu ändernden Baugebietsflächen im besiedelten Gebiet der Gemeinde befinden, sollte die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 ist am 30.06.2016 als weitere Arbeitsgrundlage durch die Gemeindevertretung bestätigt worden. In der Zeit vom 05.09.2016 bis zum 23.09.2016 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Zu diesem Zweck lag der Vorentwurf mit Begründung zur Einsichtnahme im Amt Bad Doberan-Land, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan zur Einsichtnahme bereit.

Damit wurde der Vorschrift nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB entsprochen, wonach bekannt zu machen ist, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

Mit Schreiben vom 02.09.2016 ist die Planung beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock angezeigt worden.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ist der Planentwurf in wesentlichen Punkten geändert worden. Auf die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten anstelle von sonstigen Sondergebieten ist verzichtet worden. Gleichzeitig ist ein Planungsziel hinzugekommen, wonach südöstlich des bestehenden Parkplatzes an der Deichstraße ein Gebäude für eine Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis in aufgeständerter Bauweise errichtet werden soll. Die Planänderungen haben auch Auswirkungen auf das anzuwendende Verfahren. Zum einen befindet sich die Fläche für die geplante Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis außerhalb des Siedlungsbereichs, wodurch das beschleunigte Verfahren nicht mehr anwendbar ist. Nach herrschender Rechtsprechung dürfen in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen (BVerwG U.v.04.11.2015 – Az.: 4 CN 9.14).

Gleichzeitig werden durch den Verzicht auf die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten die Grundzüge der Planung nicht mehr berührt (siehe hierzu Abschnitt 8.1), so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann. Das weitere Aufstellungsverfahren beinhaltet:

- eine Veröffentlichung im Internet in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB,
- die Ermöglichung zur Abgabe von Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 BauGB.

9 ERGEBNISSE DES BISHERIGEN BETEILIGUNGSVERFAHRENS

Im bisherigen Beteiligungsverfahren sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie eine landesplanerische Stellungnahme eingegangen.

In der landesplanerischen Stellungnahme wurden Bedenken zur Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten geäußert. Das bestimmende Planungsziel des Ferienwohnens und der Beherbergung sowie die städtebauliche Vorprägung des Plangebietes und der benachbarten Gebiete für touristische Nutzungen würde ein solches Dauerwohnen nicht rechtfertigen. Außerdem unterliegt die Gemeinde hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung der Eigenbedarfsregelung. Dies erfordert eine vertiefende Auseinandersetzung mit der bisherigen und angestrebten Entwicklung der Einwohner, Wohneinheiten und Haushaltsgrößen.

Auch in den vorliegenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden Bedenken zur Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten anstelle von sonstigen Sondergebieten geäußert. Dies würde zu einer erheblichen Störung im Verhältnis zu den bestehenden Ferienwohnungen führen. Ferien- und Erholungsgebiete sollten eindeutig und störungsfrei von allgemeinen Wohngebieten abgegrenzt werden.

Die Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch kann sich nicht uneingeschränkt der Argumentation aus der Öffentlichkeit anschließen, wonach eine räumliche Trennung von touristisch genutzten Gebieten und Wohngebieten grundsätzlich städtebaulich geboten ist. Der Gesetzgeber hat in § 11 Abs. 2 BauNVO sonstige Sondergebiete mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits ausdrücklich zugelassen. Dennoch wurde im Planentwurf auf die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten verzichtet.

Hierbei war im Wesentlichen maßgebend, dass die Gemeinde Ostseebad Börgerende-Rethwisch aus raumordnerischen Gründen die Wohnbauentwicklung gesondert und für das gesamte Gemeindegebiet betrachten muss. Außerdem wäre im konkreten Fall das Dauerwohnen auf einzelnen Grundstücken inmitten von touristisch genutzten Flächen städtebaulich nicht unproblematisch. Hierbei sind auch mögliche Störungen, die von touristisch genutzten Grundstücken auf Wohngrundstücke einwirken können zu betrachten, auch wenn diese möglicherweise ordnungsrechtlich und nicht planungsrechtlich relevant sind. Insofern wurden die raumordnerischen Bedenken und damit gleichzeitig auch die Bedenken der Öffentlichkeit entsprechend berücksichtigt.

Weiterhin wurden aus der Öffentlichkeit Bedenken hinsichtlich des Verzichts auf Sport- und Freizeitanlagen im B-Plan Nr. 17 geäußert. Begründet wurden diese Bedenken nicht. Das entsprechende Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans wird jedoch beibehalten. Die Gemeinde hat mit dem Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Am Museum“ Sport- und Freizeiteinrichtungen auf einer Fläche von ca. 0,8 ha ausgewiesen. Hierzu gehören öffentliche Spielflächen für Kleinkinder und für Kinder bis zu 12 Jahren, Flächen für die Freizeitbetätigung von Jugendlichen (Soccer Cache und Skater-Anlage) und sonstige Freizeit- und Aufenthaltsflächen. Die Gemeinde möchte den Standort des Heimatmuseums und der Touristeninformation sichern und als Gesamtheitliches Gemeindezentrum im Rahmen einer Gemeinbedarfsfläche entwickeln. Ergänzend sollen die vorhandenen gemeindeeigenen Grünflächen aufgewertet und mit verschiedenen Spiel- und Bewegungsflächen gestaltet werden. Hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 18 „für das Gebiet „Am Museum“ aufgestellt worden. Eine Konzentration von Sport- und Spielflächen am Museum macht eine vergleichbare Nutzung innerhalb des B-Plans Nr. 17 entbehrlich, zumal der Standort am Museum aufgrund seiner zentralen Lage und der Konzentration touristischer Anlagen besser geeignet ist.

Weiterhin wurden aus der Öffentlichkeit Bedenken hinsichtlich der beabsichtigten Erhöhung des Nutzungsmaßes in den ursprünglich vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten vorgebracht. Im Vorentwurf des Bebauungsplans war für die allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt worden. Außerdem galt eine Überschreitungsmöglichkeit für die zulässige Grundfläche von 0,75 für Stellplätze und ihre Zufahrten, soweit diese in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden. Außerdem war als Ausnahme für Gebäude mit Staffelgeschossen bei gleichbleibender Gebäudehöhe ein drittes Vollgeschoss zugelassen worden. Da im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans nunmehr auf die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten verzichtet wird, werden auch die genannten Regelungen zum Nutzungsmaß in den WA-Gebieten nicht mehr aufrechterhalten. Insofern wird den Bedenken aus der Öffentlichkeit Rechnung getragen.

Außerdem wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht, dass die Risikobewertung eines möglichen Hochwassers nicht ausreichend berücksichtigt worden ist. Das Baugebiet würde in einem Bereich der Hochwasserrisikogebiete mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen und zu den Überschwemmungsgebieten gehören. Hierzu wird auf Abschnitt 6.1 – überflutungsgefährdeter Bereich – verwiesen. Ein Überflutungsrisiko besteht für den Fall des vollständigen Versagens der Hochwasserschutzanlagen. Bei Hochwasserereignissen mit hoher Wahrscheinlichkeit (statistisches Wiederkehrintervall in 20 Jahren) und gleichzeitigem Versagen der Hochwasserschutzanlagen wäre mit einer Überflutung von kleineren Teilflächen im nördlichen Teil des Plangebietes (SO Reitpension und Pferdeweide) mit Wassertiefen bis zu 0,5 m zu rechnen. Bei Extremereignissen (statistisches Wiederkehrintervall in 200 Jahren) kommt es zu einer Überflutung des gesamten Plangebietes und großer Teile der Ortslagen Börgerende und Rethwisch einschließlich der benachbarten Ferienhaussiedlung Am Strandweg. Dies gilt nur bei vollständigem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, die die bebauten Ortslagen von Börgerende und Rethwisch bis zum Bemessungshochwasser schützen. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Überflutungsgebiete sind nicht identisch mit den gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

10 ÄNDERUNGEN DES ENTWURFS GEGENÜBER DEM VORENTWURF

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen des Entwurfs gegenüber dem Vorentwurf zusammengefasst:

- Verzicht auf die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten anstelle von sonstigen Sondergebieten „Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Beherbergung“,
- Verzicht auf das erhöhte Nutzungsmaß (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) in den ursprünglich vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten,
- Festsetzung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Umwelt-, Tauch- und Wassersportbasis,
- Festsetzung einer zulässigen Grundfläche und eine Oberkante für die Umwelt-, Tauch und Wassersportbasis,
- Nachrichtliche Übernahme des 150 m Küstenschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.