
Gemeinde Sundhagen

OT Ahrendsee

**Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen nordöstlich des
Dorfkerns“**

Begründung

Vorentwurf - noch nicht rechtsverbindlich

Stand 03.03.2023

Gemeinde Sundhagen

Der Bürgermeister

Amt Miltzow • Bahnhofsallee 8a • 18519 Sundhagen • Tel. 038328 6030

Bearbeitung:

 **Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366**

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	2
1 Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planung	2
1.2 Erfordernis der Planung	2
1.3 Aufstellungsverfahren, Alternative Planungsinstrumente	3
1.4 Bestehende Wohnbaupotenziale im Innenbereich	4
1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.6 Planungsvorgaben und vorhandenes Städtebaurecht	5
2 Städtebauliche Ausgangssituation	9
2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	9
2.2 Verkehrserschließung	9
2.3 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	10
2.4 Natur und Landschaft, Artenschutz	10
2.5 Gräben, Gewässer, Wasserschutzgebiete	11
2.6 Immissionen	11
2.7 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	11
2.8 Boden	11
3 Inhalt des Plans	12
3.1 Städtebauliches Konzept	12
3.2 Städtebauliche Kennziffern	12
3.3 Bauflächen	13
3.4 Verkehrsflächen	15
3.5 Ver- und Entsorgung	15
3.6 Grünplanung	16
3.7 Örtliche Bauvorschriften	17
3.8 Nachrichtliche Übernahmen	19
3.9 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	19
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
5 Rechtsgrundlagen	20

ANLAGEN

1 Städtebauliches Konzept

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Sundhagen ist amtsangehörige Gemeinde des Amts Miltzow. Teil des Gemeindegebiets ist der Ortsteil Ahrendsee, in dessen Nordosten der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 2014 bereits Wohnbauflächen darstellt. Ebenfalls seit geraumer Zeit wird hier seitens der Anwohnerschaft eine legale Möglichkeit für Wohnbauvorhaben nachgefragt.

Die Gemeinde hat am 14.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnen nordöstlich des Dorfkerns“ beschlossen. Der Geltungsbereich der Planung umfasst ca. 2,6 ha. Die Aufstellung soll im sogenannten beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB erfolgen. Der Bebauungsplan soll ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

Im Aufstellungsbeschluss ist eine städtebauliche Zielstellung zwar nicht explizit benannt, der beschlossene Titel der Planung sowie der in der Beschlussvorlage erläuterte Kontext der Planung implizieren jedoch mindestens ein Planungsziel¹. Unter anderem wird in den Erläuterungen zur Beschlussvorlage und den Anmerkungen zum Aufstellungsbeschluss verdeutlicht, dass mit der Beantragung des Aufstellungsbeschlusses der Wunsch verbunden ist, ein neues Wohnhaus errichten zu dürfen². Das Planungsziel ist demnach die Schaffung eines städtebaurechtlichen Rahmens für die legale Entwicklung von Wohnbauvorhaben.

Im weiteren Verlauf der Planung soll die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplans klargestellt und um die Komponente einer ortsspezifischen Gestaltung erweitert werden. So wird, wie in den Anlagen der Beschlussvorlage bereits verdeutlicht, angestrebt die geplante Wohnbebauung städtebaulich angemessen an die landschafts- und ortstypische Bebauung anzuknüpfen. Hierzu wurde ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die Bauleitplanung erarbeitet (siehe auch: Punkt 3.1 sowie Anlage 1).

Zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans werden planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche hier begründet werden.

1.2 Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB *„(...) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (...)“*. Im zweiten Halbsatz stellt der Gesetzgeber außerdem klar, dass: *„(...) die Aufstellung (...) insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen (kann)“*.

Das Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans hängt also wesentlich davon ab, welche Entwicklungs- und Ordnungsziele eine Gemeinde anstrebt. Diese werden unter

¹ nachzuvollziehen in Beschlussvorlage Nr. 61/2022 vom 14.07.2022 inklusive Anlagen.

² vgl. ebd.

anderem durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht. Außerdem macht die Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss klar, dass sie für den Geltungsbereich nordöstlich des Dorfkerns die Nutzungsart Wohnen anstrebt (Titel des Bebauungsplans laut Aufstellungsbeschluss). Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zum Erreichen der zweiten städtebaulichen Zielstellung, dass die geplante Wohnbebauung städtebaulich angemessen an die landschafts- und ortstypische Bebauung anknüpfen soll, ist ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zweckdienlich für dieses Ziel ist eine Kombination insbesondere aus einer entsprechenden Zonierung, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V.

Wenngleich sich das Plangebiet innerhalb des Orts Ahrendsee befindet, ist es aufgrund der nur lockeren umgebenden Bebauung und der sich anschließenden weitläufigen Grün- und Ackerflächen weitestgehend als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Eine Entwicklung im Sinne der o.g. städtebaulichen Ziele erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

1.3 Aufstellungsverfahren, Alternative Planungsinstrumente

Städtebaulich sinnvoll sind Wohnungsbauvorhaben insbesondere in solchen Lagen, wo sie gestalterische und räumliche Bezüge zu bestehenden Siedlungsstrukturen herstellen können. Dies trifft auf den Geltungsbereich der Planung zu.

So ist Ahrendsee geprägt durch einerseits seinen historischen Dorfkern mit einer ehemaligen Gutsanlage, andererseits durch eine ergänzende lockere Hofbebauung (wahrscheinlich Neubauernhäuser) entlang der nördlich und südlich verlaufenden Straßen. Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der in nördliche Richtung führenden, bereits bebauten Straße (Kreisstraße 17 in Richtung Zarrendorf). Für die Siedlungsstruktur sind an dieser Stelle vor allem die als Einzelhäuser aufgereihten Hofbauten mit ihren großen Grundstücken von Bedeutung. Diese aufgelockerte Struktur erstreckt sich südlich von der Kreuzung in der Ortsmitte bis nördlich kurz hinter eine Querstraße, über die man zurück in den Dorfkern gelangt. Der Geltungsbereich greift die Struktur mit seinem Umfang auf und markiert damit eine für Wohnungsbauvorhaben städtebaulich geeignete Lage.

Die Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des sogenannten „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13b BauGB. Ausschlussgründe für dieses Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Das Verfahren wird angewendet, um die angestrebten städtebaulichen Ziele möglichst schnell erreichen zu können. Um die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nicht zu beschneiden, wird allerdings von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, eine frühzeitige Beteiligung zu unterlassen, kein Gebrauch gemacht.

Die Ausweitung der bestehenden „Klarstellungs- und Abrundungssatzung OT Ahrendsee“ über das Plangebiet wird nicht verfolgt, da die angestrebten Vorhaben eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen, um nach Art und Maß der Nutzung zulässig zu sein.

1.4 Bestehende Wohnbaupotenziale im Innenbereich

In Ahrendsee befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 13 potenzielle Baugrundstücke im Innenbereich („innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“) gemäß § 34 BauGB. Auf diesen Grundstücken können Wohnbauvorhaben grundsätzlich zulässig sein³. In der Zwischenzeit wurde eins dieser Grundstücke bereits bebaut. Die übrigen 12 Grundstücke sind gegenwärtig zu weiten Teilen an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet und werden als Acker genutzt. Für zwei Grundstücke ist bekannt, dass seitens der jeweiligen Besitzer zumindest das Interesse besteht, die gegenwärtige Nutzung aufzugeben und für Wohnbauvorhaben in Anspruch zu nehmen.

Eine koordinierte Planung von Wohnungsbaukontingenten ist grundsätzlich nur eingeschränkt möglich, da der weit überwiegende Teil des Grundstücksmarkts privaten Eigentümerinteressen unterworfen ist. Gerade für unbebaute Baugrundstücke im Innenbereich sind Einschränkungen ihrer sogenannten „Mobilisierung“ zu berücksichtigen. Damit ist gemeint, dass grundsätzlich geeignete Flächen für Wohnungsbauvorhaben (insb. Dritter) oft nicht zur Verfügung stehen. In der Begründung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird dieses Phänomen folgendermaßen beschrieben: *„Die Bereitschaft zur Veräußerung von Grundstücken ist eingeschränkt, da oftmals kein Interesse an zusätzlicher Bebauung besteht oder Grundstücksflächen für Familienangehörige vorgehalten werden.“*⁴.

Dem Flächennutzungsplan ist daher zugrunde gelegt, dass für den Zeitraum von 15 Jahren – bis 2027⁵ – nur 50 % der potenziellen Baugrundstücke „mobilisiert“ werden können. Legt man für diese Planung denselben Maßstab an, wie bei der Grundlagenermittlung für den Flächennutzungsplan, kann man für den Zeitraum von Mitte 2022 bis Ende 2027 (5 ½ Jahre) annehmen, dass 18,3 % der potenziellen Baugrundstücke für Wohnungsbauvorhaben „mobilisiert“ werden könnten. Das sind 3 Baugrundstücke (aufgerundet). Dieser Überschlag bedeutet jedoch nicht, dass diese Anzahl an Grundstücken auch tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Nur ein Teil der potenziellen Baugrundstücke in Ahrendsee soll in absehbarer Zeit bebaut werden.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt sind nicht statisch. So knüpfen sich an die Entwicklungen am Arbeitsmarkt (Tendenz zu mehr Home-Office, Bindung von Arbeitskräften an Wohnstandort) sowie an die steigenden Wohnkosten und der Baulandknappheit insb. in den Städten zusätzliche Entwicklungspotenziale für das Wohnen im ländlichen Raum. Wohnstandorte außerhalb der Städte konnten bspw. durch die seit der Pandemie verbreitete Praxis von Homeoffice an Attraktivität gewinnen. Außerdem können verfügbare Wohnbauflächen dazu beitragen, dass ansässige Arbeitgeber (in Ahrendsee sitzt das mittelständische Unternehmen Sund Stahlbau) qualifizierte Arbeitskräfte anwerben und halten können. Mit dem anhaltenden Trend zu geringeren Haushaltsgrößen und eines steigenden durchschnittlichen Wohnraumbedarfs pro Kopf ist weiterhin ein Neubaubedarf

³ Amt Miltzow 2022: Lageplan der freien Bauplätze gem. Anlage zur Beschlussvorlage 61/2022 vom 14.07.2022. Die Zulässigkeit konkreter Vorhaben ist ungeachtet dieser Einschätzung im Einzelfall zu prüfen.

⁴ Gemeinde Sundhagen (Hg.) 2014: Flächennutzungsplan.

⁵ Die dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden demographischen Daten beziehen sich auf die Jahre bis 2012.

verbunden⁶. Hinzu kommen die sich wandelnden qualitativen Ansprüche an den Wohnraum, die sich im baulichen Bestand oft nicht darstellen lassen⁷.

Aus einer mittelfristigen Perspektive (über das Jahr 2027 hinaus), dürfen wir also guten Gewissens von einem weiterhin mindestens stabilen Neubaubedarf in der Gemeinde Sundhagen ausgehen, der die Planung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke in Ahrendsee bereits heute rechtfertigt.

1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst in der Gemeinde Sundhagen eine Fläche im Nordosten des Ortsteils Ahrendsee entlang der Straße in Richtung Wüstenfelde und Zarrendorf (Kreisstraße 17). Es ist ca. 2,6 ha groß. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ahrendsee in der Flur 2 das Flurstück 45/1 sowie Anteile der Flurstücke 7, 41, 44, 46 und 45/2.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- südlich durch eine Grundstücksfläche mit Wohnbebauung,
- östlich durch die westliche Begrenzung der Kreisstraße 17 und
- nördlich sowie und westlich durch Ackerfläche.

Der Aufstellungsbeschluss sah außerdem eine Eingrenzung von Teilen des Flurstücks 22 in die Planung vor. Dies wird nun nicht mehr verfolgt.

1.6 Planungsvorgaben und vorhandenes Städtebaurecht

Klarstellungs- und Abrundungssatzung OT Ahrendsee

Ein Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Diese Satzung ist am 31.07.2001 in Kraft getreten. Die betroffene Fläche befindet sich im Süden des Plangebiets und ist Teil eines Grundstücks, das bereits zum Wohnen genutzt wird. Auf dem Grundstücksteil innerhalb des Plangebiets befindet sich gegenwärtig ein Wirtschaftsgebäude. Der Rest des Grundstücks wird als Garten und zur Kleintierhaltung genutzt.

Flächennutzungsplan

Der weit überwiegende Teil der vom Plangebiet erfassten Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung umfasst zwei Grundstücke, die bereits zu Wohnzwecken genutzt werden. Es handelt sich hierbei um ein bestehendes Wohngebäude samt Grundstück in der Mitte des Plangebiets und um einen Teil

⁶ BBSR (Hg.) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030 (https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=1), abgerufen am 31.05.2022. Sowie: Statistisches Bundesamt DESTATIS (Hg.) 2017: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 (https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?__blob=publicationFile&v=3), abgerufen am 31.05.2022.

⁷ ebd.

eines Wohnbaugrundstücks im Süden des Plangebiets, auf dem sich bisher nur ein Wirtschaftsgebäude befindet. Die weitere Darstellung von Wohnbauflächen umfasst die zwei Neuausweisungen W1 und W2 (0,63 ha und 0,42 ha). Diese Neubauf Flächen dienen einem Teil des Neubaubedarfs, den der Flächennutzungsplan für die Gemeinde auf Grundlage des bis 2027 prognostizierten Wohnungsbedarfs ermittelt hat.

Die übrige Fläche des Plangebiets (ca. 0,9 ha) ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland) dargestellt. Der Bebauungsplan wird auf diesen Teilflächen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen. Der Flächennutzungsplan soll daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden, so dass das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Den weiteren Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan voraussichtlich entsprechen. So steht die geplante bauliche Nutzung einer nachrichtlich übernommenen Richtfunkstrecke nicht entgegen.

Außerdem sind die Bauflächen in Ahrendsee laut Flächennutzungsplan nicht für eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Pläne der Raumordnung

Den raumordnerischen Plansätzen wird durch die Planung Rechnung getragen.

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Die Gemeinde Sundhagen wird vom Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von Juni 2016 als direkte Umlandgemeinde zur Stadt Stralsund und mit ihr zusammen als Stadt-Umland-Raum klassifiziert. Im RREP (nächster Abschnitt) wird allerdings spezifiziert, dass der Ortsteil Ahrendsee knapp außerhalb des Stadt-Umland-Raums Stralsund liegt. Somit zählt das Plangebiet zum ländlichen Raum.

Es liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus und eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Leitungen (Lubmin – Lüdershagen – Bentwisch).

Auf dieser Grundlage soll die Planung insbesondere den folgenden Zielen Rechnung tragen:

Ziel 4.2 (1): *„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“*

Die Planung ermöglicht keine Konzentration von Wohnbauvorhaben, wie sie etwa in den umliegenden Zentralen Orten stattfand bzw. stattfindet. Die geplante Bebauung stellt in ihrem Umfang eine Entwicklung für den Eigenbedarf der Gemeinde Sundhagen dar. In ihrer städtebaulichen Ausprägung ist sie eine sensible Weiterentwicklung der dörflichen Siedlungsstruktur.

Ziel 4.2. (2): *„In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“*

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum weit überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Dieser getroffenen Darstellung liegt eine Prognose des Neubaubedarfs bis zum Jahr 2027 zugrunde (siehe auch unter Punkt 1.6 -

Flächennutzungsplan). Der Geltungsbereich des Plangebiets geht über diese Flächen um ca. 0,9 ha hinaus. Dies stellt zum einen eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der dörflichen Siedlungsstruktur dar und bietet außerdem Raum für den Eigenbedarf der Gemeinde über das Jahr 2027 hinaus.

Über diese Ziele hinaus sind insbesondere folgende Plansätze zu berücksichtigen:

Grundsatz 3.3.1 (2): *„Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie*

- *einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,*
- *der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,*
- *ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler Kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,*
- *ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und*
- *die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.“*

Grundsatz 4.5 (3): *„In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“*

Grundsatz 4.6 (1): *„Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden.“*

Grundsatz 5.3 (8): *„In den Vorbehaltsgebieten Leitungen soll dem Netzausbau Güstrow – Wolmirstedt, Pasewalk – Iven – Lubmin, Lubmin – Lüdershagen – Bentwisch – Güstrow sowie Bertikow – Pasewalk ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“*

2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010, zuletzt geändert am 7. Oktober 2013, konkretisiert die Vorgaben des LEP. Das Plangebiet überschneidet einen im RREP VP dargestellten Tourismusentwicklungsraum und ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Der Bereich des Grabens ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz & Landschaftspflege gekennzeichnet. Diese Flächen befinden sich unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Planung. Gemäß RREP VP liegt Ahrendsee außerdem außerhalb des benachbarten Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft.

Auf dieser Grundlage soll die Planung insbesondere den folgenden Zielen Rechnung tragen:

Ziel 4.1 (3): *„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die*

Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“

Die durch die Planung verfolgte Ausweisung von Wohnbauflächen orientiert sich am Eigenbedarf der Gemeinde. Unter anderem ist das Plangebiet durch seine Nähe zum Bahnhof Wüstenfelde (ca. 1,0 km) für den ländlichen Raum in Vorpommern außergewöhnlich gut ausgestattet.

Ziel 4.1 (4): *„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortsteile zu erfolgen.“*

Die geplanten Wohnbauflächen werden als Allgemeine Wohngebiete in Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt.

Ziel 5.1 (3): *„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege der Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen.“*

Das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege umfasst den Bereich entlang des Grabens. Die Gehölze und sonstigen Biotopstrukturen, die hiervon umfasst sind, befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Ein Eingriff findet an dieser Stelle also nicht statt. Im Übrigen sind keine Unvereinbarkeiten der Planung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege abzusehen. Um dies sicherzustellen, erfolgt unter anderem eine Artenschutzrechtliche Untersuchung.

Über diese Ziele hinaus sind insbesondere folgende Plansätze zu berücksichtigen:

Grundsatz 3.1.1 (1): *„Die ländlichen Räume sind bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln.“*

Grundsatz 3.1.3 (6): *„Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“*

Grundsatz 5.5.1 (2): *„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser (...) soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Etwa in der Mitte des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und weitläufigem Grundstück. Im Süden des Plangebiets befindet sich außerdem ein Teil eines weiteren weitläufigen Wohnbaugrundstücks, auf dem sich ein Wirtschaftsgebäude befindet. Die beiden Wohnbaugrundstücke sind Teil der wahrscheinlich in den späten 1940er Jahren errichteten Neubauernhäuser, die in größeren Abständen entlang der Straßen am damaligen Ortsrand errichtet wurden. Ihnen waren im Zuge der Bodenreform üblicherweise große Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet, wodurch sich die heute noch ablesbare aufgelockerte Struktur ergab. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Neubauernhöfe weisen eine einheitliche Komposition auf. Sie gliedern sich in einen Wohnteil in Form eines Einzelhauses mit Satteldach und einen Wirtschaftsteil (ursprünglich sicher als Scheune / Stallanlage angelegt). Beide sind durch einen kurzen Zwischenbau zu einem zusammenhängenden, schlichten Längsbau verbunden. Neubauernhäuser dieses Aufbaus sind typisch für Ahrendsee, finden sich aber z.B. auch in Engelswacht. Mit ihrer Anordnung entlang der Straße in Richtung Wüstenfelde und Zarrendorf wird eine längsbetonte städtebauliche Struktur erzeugt, die durch die Planung aufgegriffen wird.

Abseits der beiden Wohnbaugrundstücke wird das Plangebiet als Ackerfläche und zu einem geringen Teil als Wiese genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebiets kreuzt eine Querstraße das Plangebiet, die in Richtung der historischen Gutsanlage führt.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße in Richtung Wüstenfelde und Zarrendorf (Kreisstraße 17) erschlossen. In der Mitte des Ortsteils, wenige Meter südöstlich des Plangebiets, befindet sich die Kreuzung der Kreisstraßen 17 und 18. Durch den nördlichen Teil des Plangebiets verläuft außerdem eine unbefestigte Querstraße (Gemeindestraße), die in Richtung der historischen Gutsanlage führt. Die kürzeste Verbindung zum Bundesfernstraßennetz besteht über die Kreisstraße 17 nach Brandshagen zur B 105 und von dort aus zur B 96.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,0 km südlich des Bahnhofs Wüstenfelde. Hier verkehren Züge auf der Strecke Stralsund-Angermünde. Damit ist das Plangebiet für den vorpommerschen ländlichen Raum außergewöhnlich gut durch den öffentlichen Schienenverkehr erschlossen. Zudem befindet sich in der Ortsmitte von Ahrendsee eine Bushaltestelle, welche von den Bussen der Linien 321 (Grimmen – Abtshagen – Brandshagen – Reinberg) und 322 (Grimmen – Horst – Reinkenhagen – Stahlbrode) der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen (VRR) bedient wird (Stand 2022).

2.3 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet selbst sind keine das Gebiet versorgenden Stationen der Ver- und Entsorgung sowie Leitungsverläufe bekannt. Unmittelbar außerhalb des Plangebiets, im Bereich der Kreisstraße verläuft eine Elektrizitäts-Freileitung. Hier sind auch Schalt- bzw. Verteilerkästen angeordnet. Ferner wird davon ausgegangen, dass Leitungen für Trinkwasser, Gas und Telekommunikation im Bereich der Kreisstraße bestehen, die die anliegenden Wohngebäude erschließen. Öffentliche Leitungen der Abwasserentsorgung existieren innerhalb des Plangebiets voraussichtlich nicht.

Leitungsauskünfte werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bei den einschlägig bekannten Leitungsträgern eingeholt.

2.4 Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts. Im Bereich des Grabens 7 / 1 außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Gehölzfläche. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Gewässer. Beide Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Gemäß Umweltkartenportal wird der weit überwiegende Teil des Dorfs gemeinsam mit den umliegenden Landwirtschaftsflächen als „hoch bis sehr hoch“ bewerteter Landschaftsbildraum eingeschätzt (zweithöchste von vier Bewertungsstufen)⁸. Es wird hier jedoch nicht spezifiziert, welche Landschaftselemente dieser Bewertung zugrunde liegen. Das Plangebiet ist von diesem Landschaftsbildraum erfasst.

Um sensibel mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild umzugehen, liegt dieser Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass die bestehende Siedlungsstruktur mit ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen aufgreift (siehe auch: Punkt 3.1 sowie Anlage 1). Durch entsprechende Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften trägt die Planung dafür Sorge, dass den Belangen des Landschaftsschutzes Rechnung getragen wird.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bestehen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten. Im Zuge der Planung wird daher eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erarbeitet, die geeignete Schutzmaßnahmen der durch die Planung ggf. betroffenen Arten benennt.

⁸ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie LUNG (Hg.) o.J.: Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern, Layer Landschaftsbildräume Bewertung (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>), abgerufen am 23.03.2022.

2.5 Gräben, Gewässer, Wasserschutzgebiete

Im Bereich des Plangebiets wird die Kreisstraße 17 durch den an dieser Stelle noch verrohrten Graben 7 / 1 unterquert. Westlich des Plangebiets tritt der verrohrte Graben im umgangssprachlich auch „Suezkanal“ bezeichneten Graben wieder zu Tage.

Östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße 17, befindet sich ein Teich, dieser wird in der Plangrundlage der seit 2001 rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als „Schafwäsche“ bezeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Kategorie III/IIIA GW.

2.6 Immissionen

Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen.

2.7 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Kunst- oder Bodendenkmale. Ca. 170 m Luftlinie vom südwestlichsten Punkt des Plangebiets entfernt befindet sich das Baudenkmal „Gutshaus Ahrendsee“.

2.8 Boden

Baugrund

Geplant ist eine Bebauung, die in ihrer Umfänglichkeit mit den umliegenden Bestandsgebäuden vergleichbar ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Boden die entsprechenden Baulasten trägt. Im Zuge baulicher Vorhaben ist dies durch geeignete Gründungsmethoden sicherzustellen. Voraussichtlich werden hierfür an den jeweiligen Standorten Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Bodenschätzung

Laut Bodenschätzung sind für die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen innerhalb des Plangebiets Wertzahlen von < 40 angegeben⁹.

Bodenschmutz

Im Plangebiet sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

⁹ Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) o.J.: Bodenschätzung (<https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Liegenschaftskataster/alkis-daten/Bodenschaeztung/>), abgerufen am 10.02.2022.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

3 Inhalt des Plans

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept (siehe auch: Anlage 1) verfolgt die in Ahrendsee prägende Struktur der locker aufgereihten Wohngebäude. Die Anordnung der Wohngebäude mit jeweils ungefähr gleichen Abständen zur Straße erzeugt ein längsbetontes Siedlungsbild. Dieses Bild wird durch die traufständigen Satteldächer und den Baumbestand entlang der Straße verdeutlicht. Zusätzlich wird es durch die Positionierung von Nebengebäuden in die Flucht der Wohngebäude unterstützt.

Wesentliche Gestaltungsmerkmale des Konzepts sind:

- eine von der Straße zurückgesetzte Bebauung mit Einzelhäusern
- Vor- bzw. Hausgärten
- locker aufgereichte Gebäude
- tiefe Grundstücke, dadurch große Grundstücksflächen
- Wohngebäude mit einem Vollgeschoss plus ausgebautes Satteldach
- Nebenanlagen in einer Reihe mit dem Hauptgebäude oder dahinter auf der straßenabgewandten Seite
- Sicherung der bestehenden Gebäude

3.2 Städtebauliche Kennziffern

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan legt den für das Plangebiet dargestellten Wohnbauflächen W1 und W2 einen Wohnneubedarf von insgesamt 9 Grundstücken zugrunde. Die andere Wohnbaufläche innerhalb des Plangebiets umfasst außerdem noch ein bestehendes Wohnbaugrundstück.

Laut Städtebaulichem Konzept sind für das Plangebiet insgesamt 11 Wohnbaugrundstücke geplant (siehe auch: Anlage 1). Dies wird in der Planzeichnung insbesondere durch die Festsetzung der Baufenster auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO sichergestellt.

Das heißt, dass zu den bestehenden Wohnbaugrundstück und den für den FNP ermittelten Bedarfen für das Jahr 2027 lediglich ein zusätzliches Wohnbaugrundstück durch den Bebauungsplan vorgesehen ist.

Mit den auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Baufenstern sind langfristig insgesamt bis zu 13 Wohnungen abzusehen. Das heißt, dass bei

vollständiger Realisierung der Planung insgesamt 3 Wohnungen mehr entstehen, als der Flächennutzungsplan bis 2027 als Neubaubedarf prognostiziert.

Aufgrund der aufgelockerten dörflichen Bebauung und der großen Grundstückstiefe ergeben sich Grundstücksgrößen zwischen ca. 1200 m² und ca. 2300 m². Das bestehende Wohnbaugrundstück hat eine Fläche von ca. 2900 m² und der Grundstücksteil südlich des Grabens ist aufgrund eines ungünstigen Flächenschnitts ca. 3100 m² groß. In die Grundstücksgröße mit einbezogen sind die privaten Grünflächen für Vor- und Hausgärten.

Für den Geltungsbereich ergibt sich die unten stehende Flächenbilanz (Tab. 1). Die Flächen wurden grafisch ermittelt.

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	2,61 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	1,48 ha	Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,48 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	0,07 ha	Straßenverkehrsflächen	0,07 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	0,93 ha	Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Vor- und Hausgärten“.	1,03 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

3.3 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; ihr Gebietscharakter wird durch das Wohnen bestimmt. Damit entspricht die Festsetzung der gemäß Aufstellungsbeschluss angestrebten Wohnbauentwicklung. Die Festsetzung einer anderen Nutzungsart bzw. eines anderen Baugebiets gemäß BauNVO wäre nicht zweckmäßig.

Im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 13 BauNVO sind außerdem die Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Im Wege der Ausnahme sind darüber hinaus Gartenbaubetriebe und im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Ferienwohnungen ausgenommen) im zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen. Tankstellen sind aufgrund der mit ihnen einhergehenden Konfliktsituationen (Immissionskonflikte durch Gerüche, Licht usw.) als unzulässig festgesetzt.

Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund des dörflichen Charakters der angestrebten Wohnnutzung als unpassend eingeschätzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß geregelt.

Die Festsetzung der GRZ wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO getroffen. Sie erfolgt, um die bauliche Nutzung entsprechend des städtebaulichen Konzepts auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und gleichzeitig genügend Spielraum für individuelle bauliche Lösungen zu eröffnen. Dem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

Die maximale Trauf- und die maximale Firsthöhe sowie die Höchstzahl der Vollgeschosse sind durch die Planung entsprechend des städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Im Umgang mit der umliegenden Bebauung soll so eine sensible städtebauliche Gestaltung und Höhenentwicklung zugelassen werden. Durch textliche Festsetzungen wird klargestellt, dass die Traufhöhe als jenes Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach gilt. Ebenso wird durch textliche Festsetzung klargestellt, dass als Firsthöhe jenes Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches gilt. Diese Festsetzungen zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wurden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO getroffen.

Zur Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist folgende Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO die Bezugshöhe erforderlich:

Ausschlaggebend für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die am nächsten gelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhen-Bezugspunkte (Bezugshöhe). Veränderungen im Gelände, etwa durch Aufschüttungen, haben keinen Einfluss auf die festgesetzte Bezugshöhe. In Fällen, wo mehrere Bezugshöhen in der gleichen Entfernung zu einer baulichen Anlage festgesetzt sind, ist der Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) dieser Bezugshöhen maßgeblich.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern bzw. einem Doppelhaus, welche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt ist, wird für die bauliche Nutzung gemäß dem städtebaulichen Konzept als zweckdienlich angesehen.

Die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sollen die angestrebte Wohnbebauung im Sinne einer aufgelockerte Struktur ermöglichen. Die Festsetzung basiert auf dem städtebaulichen Konzept.

3.4 Verkehrsflächen

Für jedes bebaute Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Mit dieser Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB soll einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücksflächen durch Zufahrten entgegengewirkt werden. Im Weiteren soll diese Festsetzung der Ortsbildpflege dienen.

Um die Erschließung der anliegenden Grundstücke zu sichern, ist textlich das Folgende festgesetzt: Die östliche Plangebietsgrenze fällt zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D mit der Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Verkehrsfläche zusammen, die sich außerhalb des Plangebiets befindet (Kreisstraße 17). Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB außerdem die zeichnerische Festsetzung einer bestehenden Straßenverkehrsfläche getroffen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Auskünfte zu Anlagen und Leitungsbeständen werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bei den einschlägig bekannten Leitungsträgern angefragt. Anlagen und Leitungsbestände werden dann ggf. im weiteren Verfahren in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt, um auf die nötige Rücksichtnahme aufmerksam zu machen. Im Bereich der Kreisstraße 17 sowie im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich Elektrizitätsleitungen und voraussichtlich auch Leitungsverläufe anderer Medien, an die zur Sicherung der stadtechnischen Erschließung ggf. angeschlossen werden kann.

Im Stand zum Vorentwurf ist bisher nur die ungefähre Lage des verrohrten Grabens 7 / 1 ohne Normcharakter eingetragen.

Löschwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Der Bedarf an Löschwasser bemisst sich gemäß § 6 Absatz 1 erste Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) auf einen Zeitraum von 5 Stunden und richtet sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung. Anzuwenden ist im Weiteren für ausgewiesene Bebauungsgebiete das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW). Für den Grundschatz sind demnach 48 m³/h für 2 Stunden bereitzustellen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung soll geklärt werden, ob die Bereitstellung des nötigen Löschwassers über den bestehenden Teich östlich des Plangebiets und / oder über einen

Hydranten erfolgen kann. Falls dies nicht möglich ist, sind im weiteren Verfahren Alternativen zu prüfen.

Schmutzwasserbeseitigung

Ahrendsee ist laut Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht für eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine Schmutzwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen bzw. durch abflusslose Sammelgruben („rollender Kanal“) erfolgen kann.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser gilt entsprechend § 55 WHG als Abwasser. Demnach ist das anfallende Regenwasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln, oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. In diesem Sinne soll das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, soweit es die Versickerungsfähigkeit des Bodens zulässt. Aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung möglich ist. Sollte die nötige Versickerungsfähigkeit nicht gegeben sein, ist eine Ableitung des Niederschlagswassers möglich. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers ist der Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets zu beachten.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle wird gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) in der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.

Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge kann im Rahmen der Planung gewährleistet werden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die bestehende Verrohrung des Grabens 7 / 1 zu sichern, wurde für sie eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche „L 1“ in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

3.6 Grünplanung

Grünflächen

Entlang der Kreisstraße (K 17), den überbaubaren Grundstücksflächen vorgelagert, sind auf Grundlage von § 9 Abs. Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vor- und Hausgarten“ zeichnerisch festgesetzt. Um den Charakter der „Vor- und Hausgarten“ klarzustellen, wird die Zweckbestimmung durch folgende textliche Festsetzung definiert:

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vor- und Hausgärten haben den Charakter von Erholungs- und Nutzgärten. Die zur Erschließung der jeweiligen Grundstücke erforderlichen Wege und Zufahrten sind hier als zweckdienlich anzusehen.

Die Festsetzung wurde getroffen, um die für die umliegenden Neubauernhäuser typischen Vorgärten für das Plangebiet aufzugreifen und um die grünordnerische Funktion der straßenbegleitenden Flächen zu sichern. Außerdem soll der Raum zwischen den Wohngebäuden beiderseits der Straße im Sinne des Städtebaulichen Konzepts als großzügige private Grünfläche gesichert werden.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die in der Planzeichnung und im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 86 LBauO M-V getroffen. Sie sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und die landschafts- und ortstypische Siedlungsstruktur sichert. Die Bestimmungen zu den Dachformen und -neigungen sowie zur Firstrichtung sollen insbesondere eine sensible Einfügung in den Landschaftsraum gewährleisten.

Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

Dachform und -neigung

Hauptdächer, das heißt die Dächer von Hauptgebäuden, sind als Satteldach zulässig. Andere Dachformen sind unzulässig, da sie nicht dem typischen Siedlungsbild in Ahrendsee entsprechen.

Zulässige Firstrichtung

Die Planzeichnung enthält örtliche Bauvorschriften zur zulässigen Firstrichtung. Diese beziehen sich auf die Firstrichtung von Hauptdächern. Dächer von untergeordneten Dachaufbauten sind von diesen Bauvorschriften nicht erfasst. Die Bauvorschriften wurden im Sinne des Städtebaulichen Konzepts längs zum Straßenverlauf vorgenommen, um die längsbetonte Raumwirkung zu unterstützen. Hauptdächer mit abweichender Firstrichtung sind unzulässig, sie widersprechen den Grundzügen der Planung.

Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur in matten roten bis matten braunen sowie in grauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Vegetation auf Dächern ist zulässig.

Die Begrenzung der Farbtöne wurde in Anpassung an das gegenwärtig bestehende und für Ahrendsee typische Farbspektrum von Dacheindeckungen vorgenommen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, da sie für das Siedlungsbild in einem Wohngebiet unpassend sind und das Landschaftsbild stören können.

Dachaufbauten

Gauben sind von der Dachtraufe in Richtung des Firstes zurückgesetzte Dachaufbauten. Sie sind auf Dächern von Hauptgebäuden in bis zu einer Breite von jeweils 3,0 m zulässig. Zwerchhäuser sind als Dachaufbauten, die nicht von der Dachtraufe in Richtung des Firstes

zurückspringen, unzulässig. Diese Örtliche Bauvorschrift wurde aufgenommen, um einen Gestaltungsrahmen für ggf. ergänzende Dachaufbauten zu eröffnen und gleichzeitig den schlichten Charakter der bestehenden Bebauung nicht zu überprägen.

Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie das Landschaftsbild im Allgemeinen und das Siedlungsbild in einem Wohngebiet im Besonderen wesentlich stören.

Werbeanlagen

Werbeanlagen stören das Siedlungsbild, besonders im ländlichen Raum. Sie sollen daher durch folgende örtliche Bauvorschrift auf ein akzeptables Maß begrenzt werden: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bezogen auf das ausgeübte Gewerbe zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Für Einfriedungen von bebauten Grundstücken sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen Hecken und offene Zäune mit jeweils einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Außerdem sind für sie blickdichte Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sowie Gabionen sind hier unzulässig. Maßgeblich hierfür ist die Bezugshöhe. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist entsprechend anzuwenden. Diese Bauvorschrift wurde zur Betonung des grünen Gebietscharakters und zur Ortsbildpflege getroffen.

Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken

Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen. Diese Bauvorschrift wurde im Sinne der Ortsbildpflege aufgenommen um insbesondere ungewollten sogenannten „Schottergärten“ entgegenzuwirken.

Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der Geländeoberfläche um mehr als 2,5 m verändern, unzulässig. Maßgeblich hierfür ist die Bezugshöhe. Von dieser Bauvorschrift ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Teichen und Zufahrten zur verkehrlichen Erschließung.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Vorschrift wurde nachrichtlich übernommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, um auf bedeutende Themen für die Erschließung aufmerksam zu machen bzw. weil sie wichtige rechtliche Anforderungen berücksichtigen.

Wurzelschutzbereiche

Die Wurzelschutzbereiche der gesetzlich geschützten Bäume wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.9 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen. In der Planzeichnung sind bekannte bestehende Versorgungsleitungen eingetragen. Ihre Lage ist teils unsicher.

Vermeidungsmaßnahmen und weitere CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung

Zu diesen Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. durchzuführende CEF-Maßnahmen enthalten wird.

Mögliche Anordnung von Gebäuden und sonstigen Anlagen

Zur verdeutlichen der angestrebten baulichen Vorhaben bildet die Planzeichnung eine mögliche Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen ohne Normcharakter ab.

Mögliche Grundstücksteilung

Zur Verdeutlichung einer möglichen Grundstücksteilung sind entsprechende Markierungen in der Planzeichnung abgebildet.

Bestimmungspunkte für eine textliche Festsetzung

Um eine textliche Festsetzung räumlich bestimmen zu können, enthält die Planzeichnung die Bestimmungspunkte A bis D.

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Die Plangrundlage ist ein Vermessungsplan des Büros Krawutschke - Meißner - Schönemann von November 2022 und die digitale Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen, Stand November 2022. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Der Hinweis im Teil B - Text ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Nutzungen und Bebauung

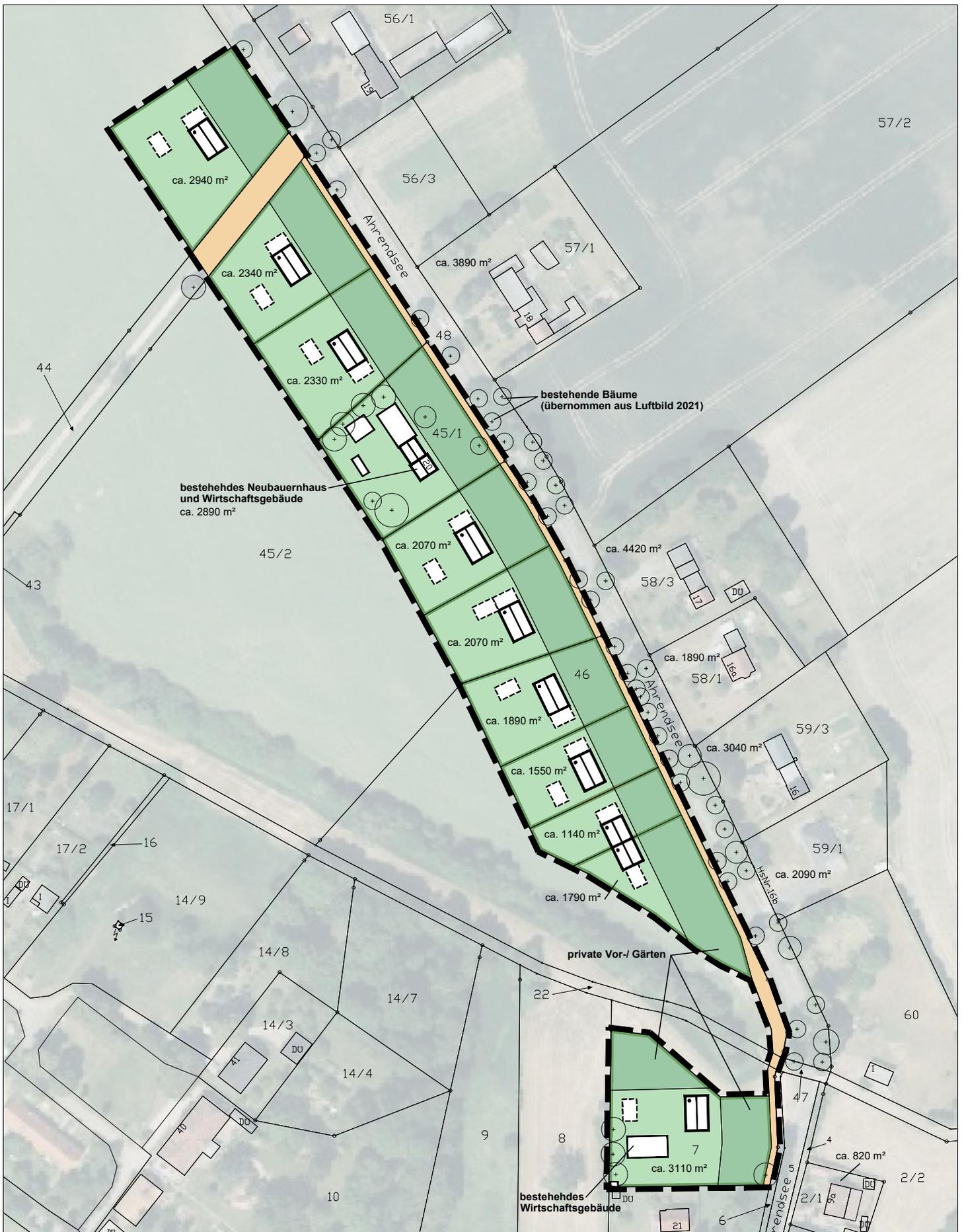
Folgt im Zuge der weiteren Bearbeitung.

Umweltauswirkungen

Folgt im Zuge der weiteren Bearbeitung.

5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013



Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnen nordöstlich des Dorfkerns" OT Ahrendsee der Gemeinde Sundhagen
Städtebauliches Konzept

Maßstab 1: 2 000 bei DIN A4 - Kartengrundlage ALKIS 2022, Luftbild 2021: GeoBasis-DE/M-V 2022

Stand Ende Juli 2022