Gemeinde Sundhagen

OT Ahrendsee

Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnen nordöstlich des Dorfkerns“

Begründung

Entwurf - noch nicht rechtsverbindlich

Stand 01.07.2024

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 7
1.6 Planungsvorgaben und vorhandenes Städtebaurecht 7

2 Städtebauliche Ausgangssituation 12
2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets 12
2.2 Verkehrserschließung 12
2.3 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung 13
2.4 Natur und Landschaft, Artenschutz 13
2.5 Gräben, Gewässer, Wasserschutzgebiete 15
2.6 Immissionen 16
2.7 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale 16
2.8 Boden 16

3 Inhalt des Plans 17
3.1 Städtebauliches Konzept 17
3.2 Städtebauliche Kennziffern 17
3.3 Bauflächen 19
3.4 Verkehrsflächen 20
3.5 Ver- und Entsorgung 21
3.6 Grünplanung 24
3.7 Örtliche Bauvorschriften 24
3.8 Nachrichtliche Übernahmen 26
3.9 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter 26

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung 27

5 Rechtsgrundlagen 28

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 rechtliche 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. 2,5 ha. Die Aufstellung erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB bzw. nach dem 01.01.2024 nach § 215a BauGB. Der Bebauungsplan soll ohne Umweltbericht aufgestellt werden.
Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, Wohnbauflächen für den Bedarf der Gemeinde Sundhagen zu entwickeln. Außerdem verfolgt die Planung mit der Sicherung einer ortsspezifischen baulichen Gestaltung sowie der Bestimmung eines städtebaurechtlichen Rahmens für die bestehende Bebauung zwei weitere städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsziele.
Die Planung orientiert sich an der für Ahrendsee typischen Siedlungsstruktur sowie an den im Umfeld typischen Gestaltungsmerkmalen. Die Planung strebt an, die 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 anderem durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht, der im Fall dieser Planung bereits Wohnbauflächen darstellt. Um diese städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Zum Erreichen der weiteren 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.
Der Gebietsumgriff der Planung stellt sich im Sinne der städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsziele als geeignet dar, da hier bereits teilweise Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Das gesamte Plangebiet knüpft sich außerdem an bestehende bauliche Strukturen bzw. Innenbereichsflächen im Sinne des § 34 BauGB an. Das Plangebiet ist ein geeigneter Standort, um die für Ahrendsee prägende städtebauliche Struktur sinnvoll weiterzuentwickeln.

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, anderseits 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 unbefestigte 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 wurde im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB begonnen. Hierfür lagen die Anwendungsvoraussetzungen vor. Ausschlussgründe für dieses Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB lagen nicht vor. Das beschleunigte Verfahren wurde angewendet, um die angestrebten städtebaulichen Ziele möglichst schnell erreichen zu können. Um die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nicht zu beschneiden, wurde 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.
Nach dem Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 und der Änderung des BauGB vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) ist die Anwendung des § 13b BauGB wie bisher vorgesehen nicht möglich. Die Planung kann jedoch auf Grundlage des mit Wirkung zum 01.01.2024 neu eingeführten § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden.

Die Ausweitung der bestehenden „Klarstellungs- und Abrundungssatzung OT Ahrendsee“ über das Plangebiet wird nicht verfolgt, da die angestrebte Wohnbauentwicklung eines

qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB bedarf, um nach Art und Maß der baulichen 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 sein[1]. In der Zwischenzeit wurde eins dieser Grundstücke bebaut. Die übrigen 12 Grundstücke sind gegenwärtig zu weiten Teilen an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet und werden als Acker genutzt. Die baulichen Entwicklungsabsichten der jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -Eigentümer sind teilweise sehr konkret, teilweise besteht aber auch kein Interesse an einer baulichen Entwicklung (siehe unten).

Eine koordinierte Planung von Wohnungsbaukontingenten ist grundsätzlich nur eingeschränkt möglich, da der weit überwiegende Teil des Grundstücksmarkts individuellen 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.*“[2].
Dem Flächennutzungsplan ist daher zugrunde gelegt, dass für den Zeitraum von 15 Jahren – bis 2027[3] – 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). Diese überschlägige Entwicklungserwartung bedeutet jedoch nicht, dass die genaue Anzahl an Wohngebäuden auch tatsächlich realisiert wird.

Allenfalls ist damit zu rechnen, dass nur ein Teil der potenziellen Baugrundstücke in Ahrendsee in absehbarer Zeit bebaut wird. Um dies zu konkretisieren wurden Eigentümerinnen und Eigentümer (soweit bekannt) von Grundstücken mit Innenentwicklungspotenzialen nach ihren Entwicklungsabsichten befragt[4]. Die Antworten sind natürlich unverbindlich. Sie zeigen jedoch, dass ein wesentlicher Teil der unbebauten Grundstücke im Innenbereich in absehbarer Zeit unbebaut bleiben wird:

[1] 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.
[2] Gemeinde Sundhagen (Hg.) 2014: Flächennutzungsplan.
[3] Die dem Flächennutzungsplan zugrundliegenden demographischen Daten beziehen sich auf die Jahre bis 2012.
[4] Unverbindliche Befragung von Eigentümerinnen und Eigentümern im ersten Quartal 2024.

Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauvorhaben			
Flurstücks-Nr. (Flur)	vsl. mögliche Wohngebäude	Aussage zur Entwicklungsabsicht	Kommentar
56 / 3 (Flur 2)	1	Bauherren streben zeitnah eine Wohnbebauung an	
57 / 2 (Flur 2)	2	keine Bauabsicht	verpachtet an landwirtschaftlichen Betrieb
4 (Flur 4)	1	keine Bauabsicht	Erbengemeinschaft, verpachtet an landwirtschaftlichen Betrieb
8 (Flur 2)	(1)	bereits neu bebaut	
18 (Flur 5)	2	keine Bauabsicht	verpachtet an landwirtschaftlichen Betrieb
9 / 4 (Flur 4) 9 / 5 (Flur 4) 9 / 6 (Flur 4) 9 / 7 (Flur 4)	4	seit geraumer Zeit gemeinsame Vermarktung der Baugrundstücke einschließlich schlüsselfertiger Bungalows[5]	für Ahrendsee ungewöhnliches Marksegment (vergleichsweise hoher Paketpreis für barrierefreie Bungalows mit wenig Wohnfläche)
15 / 1 (Flur 4)	1	keine Bauabsicht	verpachtet an landwirtschaftlichen Betrieb
15 / 2 (Flur 4)	1	unbekannt	Eigentümer nicht auffindbar

Tab. 1: Die Tabelle oben zeigt eine Übersicht der bekannten Entwicklungsabsichten für die Flurstücke im Innenbereich Ahrendsees („Innenentwicklungspotenziale“). In der folgenden Tabelle werden diese Entwicklungsabsichten bilanziert.

Innenentwicklungspotenziale für Wohnbauvorhaben	13
1.) kurzfristig realisiert	2
2.) kurzfristige Realisierung unwahrscheinlich, aber mittelfristig nicht auszuschließen	5
3.) mittelfristige Realisierung nicht zu erwarten	6

Tab. 2: Die grün markierten Grundstücke sind bereits bebaut oder sollen kurzfristig bebaut werden. Hier ist mit insgesamt 2 Wohngebäuden zu rechnen.
Für die gelb markierten Grundstücke bestehen Unsicherheiten bzw. werden Vorhaben in einem ungewöhnlichen Marktsegment angestrebt. Eine kurzfristige Realisierung der hier möglichen Bebauung wird daher nicht / nur

[5] Angebot Minibungalows. AVIV Germany GmbH: „Winkelbungalow in Ahrendsee nahe der Hansestadt Stralsund“. >https://www.immowelt.de/expose/295g95u< zuletzt aufgerufen am 26.03.2024

teilweise erwartet. Zumindest mittelfristig kann eine Bebauung allerdings nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich wird auf diesen Grundstücken von insgesamt 5 möglichen Wohngebäuden ausgegangen.
Für die unmarkierten Grundstücke kann davon ausgegangen werden, dass sie auf absehbare Zeit unbebaut bleiben. Grundsätzlich wird auf diesen Grundstücken von insgesamt 6 möglichen Wohngebäuden ausgegangen.

Die Realisierung von Wohnbauvorhaben für die zweite Gruppe (gelb markiert), ist mit gewissen Unsicherheiten verbunden. So spricht das Vorhaben der vier Bungalows (auf den Flurstücken 9/4 bis 9/7 der Flur 4) mit seiner Wohnungs- und Grundstücksgröße sowie seinem Preis ein für Ahrendsee ungewöhnliches Marktsegment an. Ob für das Flurstück 15/2 der Flur 4 ein Interesse für eine Bebauung besteht, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Auch hier ist also mit Unsicherheiten zu rechnen. Einer Realisierung der für die zweite Gruppe möglichen Wohngebäude wird kurzfristig also nur mit Vorsicht entgegen gesehen.
Aufgrund dieser Unsicherheiten lässt sich die aus der Grundlage des Flächennutzungsplans abgeleitete Entwicklungserwartung von 3 Wohngebäuden bis 2027 (siehe oben) zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abgleichen.
Es wird jedoch als unwahrscheinlich eingeschätzt, dass kurzfristig alle vier vorgesehenen Bungalows ihre Käufer finden. Man kann daher zugrunde legen dass, je nach Erfolg der angestrebten Bungalow-Bebauung, bis 2027 zwischen 0 und 2 Wohngebäude in der zweiten Gruppe realisiert werden. Damit wäre bis 2027 insgesamt mit zwischen 2 und 4 neuen Wohngebäuden im Innenbereich zu rechnen.
Trotz verschiedener Unwägbarkeiten bei der Entwicklung des Wohnungsmarkts, weichen diese Werte nicht allzu weit von der Entwicklungserwartung ab, wie sie aus der Grundlage für den Flächennutzungsplan hervorging. Der ermittelte Bedarf, der 2014 dem Flächennutzungsplan zugrundgelegt wurde, kann für die Beurteilung der Wohnungskontingente also durchaus noch als belastbarer Maßstab herangezogen 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 GmbH) qualifizierte Arbeitskräfte anwerben und halten können. Mit dem anhaltenden Trend zu geringeren Haushaltsgrößen und eines steigenden durchschnittlichen Wohnraumbedarfs pro Kopf ist weiterhin ein Neubaubedarf verbunden[6]. Hinzu kommen die sich wandelnden qualitativen Ansprüche an den Wohnraum, die sich im baulichen Bestand oft nicht darstellen lassen[7].
Grundsätzlich besteht in Ahrendsee eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. So gaben einige Eigentümerinnen und Eigentümer an, dass es in den letzten Jahren mehrfach Anfragen von Kauf-Interessenten für Wohnbaugrundstücke gab. Einige dieser Anfragen wurden aus

[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.

verschiedenen (individuellen) Gründen zurückgewiesen. Auch wenn sicherlich nicht jedes Wohnungsmarktsegment in einem kleinen Ortsteil im ländlichen Raum nachgefragt ist, so lässt sich doch weiterhin ein grundsätzlicher Bedarf für Wohnbauvorhaben in Ahrendsee erkennen.
Aus einer mittelfristigen Perspektive (über das Jahr 2027 hinaus) dürfen wir guten Gewissens von einem weiterhin mindestens stabilen Neubaubedarf in der Gemeinde Sundhagen rechnen, 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. 2,5 ha groß. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ahrendsee in der Flur 2 das Flurstück 45/1 sowie Anteile der Flurstücke 6, 7, 46,45/2, 47 und 48.

Das Plangebiet wird begrenzt:
- südlich durch eine Grundstücksfläche mit Wohnbebauung,
- östlich durch die östliche Hälfte der Verkehrsfläche der Kreisstraße 17 und
- nördlich sowie und westlich durch Ackerfläche.

Der Aufstellungsbeschluss sah außerdem eine Eingrenzung von Teilen der Flurstücke 22, 41 und 44 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 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 Neubauflächen dienen einem Teil

des Neubaubedarfs, den der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sundhagen zugrunde gelegt 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

In seiner Stellungnahme vom 23.06.2023 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Hinweise und Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplan mitgeteilt. Unter Berücksichtigung derer ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
Im Folgenden wird erläutert, wie den zu berücksichtigenden raumordnerischen Plansätzen durch den Bebauungsplan Rechnung getragen wird.

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. Seitens der Stadt Stralsund liegt eine zustimmende Stellungnahme vom 19.06.2023 zu dieser Planung vor. 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.
Den Wohnbauflächen im Plangebiet wurde für den genehmigten Flächennutzungsplan ein Bedarf von 9 Wohngebäuden zugrunde gelegt. Mit dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Rahmen für Wohnbauvorhaben wird dieser Wert nun um 1 überschritten (die Planung sieht 10 neue Wohngebäude vor). Allerdings wird laut Befragung von Grundstückseigentümerinnen und -Eigentümern für 6 der insgesamt 12 noch unbebauten Wohnbaugrundstücke im Innenbereich keine Bebauung angestrebt (siehe unter Punkt 1.4).

Für weitere 5 Grundstücke bestehen zumindest Unsicherheiten, ob eine kurzfristige Realisierung zu erwarten ist. Da also ein bedeutender Teil der bestehenden Wohnbaupotenziale im Innenbereich auf absehbare Zeit für den Wohnraumbedarf der Gemeinde nicht zur Verfügung steht, lässt sich die Überschreitung durch die Planung rechtfertigen.
In seiner städtebaulichen Ausprägung erwirkt der Bebauungsplan 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 ein Neubaubedarf 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 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. Für den Graben ist perspektivisch mit einer möglichen Verbesserungsmaßnahme im Sinne der WRRL zu rechnen, die die Offenlegung / Entrohrung des verrohrten Grabenabschnitts vorsehen könnte. Zwar bestehen zu einer solchen Maßnahme noch keine konkreteren Planungen, der Bebauungsplan lässt einer solchen Maßnahme jedoch hinreichend Spielraum. Dem Landschaftsbildpotenzial einer solchen Maßnahme steht die Planung nicht entgegen.
Im Übrigen sind keine Unvereinbarkeiten der Planung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege abzusehen.

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.“*

Diesem Grundsatz wird damit Rechnung getragen, dass der Bebauungsplan einen neuen rechtlichen Rahmen für die Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets typischen Nutzungen für das Wohnen und das alltägliche Leben eröffnet.

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.“*
Da Ahrendsee keine einschlägigen touristischen Infrastrukturen oder vermarktungsfähige Attraktivität und Sehenswürdigkeiten besitzt, ist es mit dem Grundsatz vereinbar, in diesem Bebauungsplan, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben auszuschließen.

Grundsatz 4.1.4 (1): *„Die Landschaft soll in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Das charakteristische Relief und die landschaftsprägenden Strukturen wie Gewässer, naturnahe Wälder, standort- und nutzungsbedingte Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie regionaltypische Bauweisen sollen erhalten und weiter entwickelt werden.“*
Der Bebauungsplan belässt die für das Landschaftsbild sensiblen Flächen im Bereich des Grabens ohne Festsetzungen. Somit können für das Landschaftsbild zuträgliche Maßnahmen im Sinne der WRRL – insbesondere eine mögliche Entrohrung des Gewässers – stattfinden. Für die im Plangebiet vorgesehenen Wohngebäude wurden mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild Festsetzungen und Bauvorschriften getroffen, die eine regional- und ortsübliche Bauweise erwirken. Der mit der Bebauung verbundene Eingriff in das Landschaftbild wird damit auf ein verträgliches Maß eingegrenzt.

Grundsatz 5.1 (4): *„In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“*
Durch Festsetzungen ist gesichert, dass wichtige Freiflächen entlang der Vorgärten und im Bereich des Grabens freigehalten 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.“*
Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, die nach Stand der Technik mit Beeinträchtigungen für das Trinkwasser einhergehen.

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 ab 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 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. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft eine unbefestigte Querstraße, die in Richtung der historischen Gutsanlage führt.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße in Richtung Wüstenfelde (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 bekannt. Lediglich eine Telekommunikationslinie verläuft innerhalb des Plangebiets. Unmittelbar außerhalb des Plangebiets, im Bereich der Kreisstraße verläuft eine Elektrizitäts-Freileitung. Hier sind auch Schalt- bzw. Verteilerkästen angeordnet. Ferner befindet sich eine Trinkwasserleitung im Bereich der Kreisstraße, die die anliegenden Wohngebäude erschließt. Die Ferngasleitung FG 92 ONTRAS liegt ca. 130 m nordöstlich des Plangebiets. Öffentliche Leitungen der Abwasserentsorgung existieren innerhalb des Plangebiets voraussichtlich nicht.

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 wurde daher eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung (AFB) erarbeitet, die geeignete Schutzmaßnahmen der durch die Planung ggf. betroffenen Arten benennt[9].
Gemäß AFB sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um die Planung realisieren zu können:

<u>VM1 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen</u>
Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt und werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Um

[8] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie LUNG (Hg.) o.J.: Kartenportal Mecklenburg-Vorpommen, Layer Landschaftsbildräume Bewertung (http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/), abgerufen am 23.03.2022.
[9] Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg 2023: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnen nordöstlich des Dorfkerns" OT Ahrendsee der Gemeinde Sundhagen.

Vorkommen sehr früher Bruten auszuschließen, wird im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen durchgeführt.
Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Sollten Alleebäume gerodet werden müssen, ist hier im Vorfeld eine erneute Besiedlungskontrolle erforderlich, da Neubesiedlungen nicht ausgeschlossen werden können. Bei Feststellung einer Besiedlung sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu treffen (Bauzeitenregelung und ein Besiedlungsausschluss) und Ersatzlebensstätten anzulegen (Nisthöhlen und Quartierkästen).

VM2 Offenhaltung der beanspruchten Freiflächen
Die beanspruchten Freiflächen werden in der Vegetationsperiode (Anfang März bis Ende Oktober) durch regelmäßiges Grubbern (Schwarzbrache) offengehalten, so dass Ansiedlungen oder Wiederansiedlungen auf Grund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden können.

VM3 Bauzeitenregelung Amphibien
Baumaßnahmen werden während der Hauptwanderungszeit im Frühjahr (März und April) ausgesetzt oder es werden in Abstimmung mit einem Sachverständigen temporäre Leiteinrichtungen errichtet (Amphibienschutzzaun).

VM4 Vermeidung von Kleintierfallen
Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon). Als Wegebegrenzungen werden ausschließlich Flachborde eingesetzt.

VM5 Vermeidung von Kollisionsopfern mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Zudem werden Scheiben/ Fenster möglichst mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz verwendet (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

VM6 Minimierung von Lichtemissionen
Die Emissionen der Straßen-/ Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.
Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen.

Entsprechend sind LED-Lampen zu bevorzugen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:
- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht
gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten - Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

<u>CEF1 Anlage von Ersatznahrungshabitaten für Halboffen- und Offenlandvogelarten</u>
Für die betroffenen Offen- und Halboffenlandarten wird unter Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Umfeld, im Bereich einer Ackerfläche, auf einer Länge von mind. 50 m und einer Breite von mind. 10 m ein Krautsaum entlang von Gehölzen oder eine zweijährige Ackerbrache angelegt. Die Maßnahme wird durch einen Investor durchgeführt.

Frühzeitige Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind im Vorfeld baulicher Vorhaben angeraten.

2.5 Gräben, Gewässer, Wasserschutzgebiete

Im Bereich des Plangebiets wird die Kreisstraße 17 durch den an dieser Stelle noch verrohrten Graben 7 / 1 (Miltzower Mühlgraben / Wasserkörper NVPK-0500) unterquert. Westlich des Plangebiets tritt der verrohrte Graben wieder zu Tage.
Im Bewirtschaftungsplan für die Flussgebietseinheit (FGE) Warnow/ Peene ist für den Miltzower Mühlgraben u.a. die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und die Reduzierung von Stoffeinträgen als WRRL- Maßnahmen ausgewiesen. Perspektivisch ist außerdem nicht auszuschließen, dass im Zuge der weiteren Gewässerbewirtschaftung eine Offenlegung / Entrohrung des Grabens zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit angestrebt wird. Offene Gräben haben eine Funktion als Lebensraum und verbessern den Nährstoffrückhalt. Um Entscheidungen zu einer solchen Maßnahme nicht vorzugreifen, trifft der Bebauungsplan hierzu aber noch keine Festsetzungen.
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“. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

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 angegeben[10].

Die anliegenden Böden werden den Bodenarten „lehmiger Sand“ und „stark sandiger Lehm“ zugeordnet[11].

Bodenschutz
Im Plangebiet sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

Kampfmittel
Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

[10] Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) o.J.: Bodenschätzung (https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Liegenschaftskataster/alkis–daten/Bodenschaetzung/), abgerufen am 10.02.2022.
[11] Landesamt für innere Verwaltung (Hg.) o.J.: Geodatenviewer GDI-MV - GAIA, Layer: Bodenschätzung (https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php), abgerufen am 02.02.2024.

Altlasten
Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt.

3 Inhalt des Plans

3.1 Städtebauliches Konzept

Für den Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept als konzeptionelle Grundlage vor. Es wurde bis Juli 2022 bearbeitet. Im Fortgang der Planung wurde jedoch insbesondere in Reaktion auf raumordnerische Belange geringfügig von diesem Konzept abgewichen und die Entwicklung des nördlichsten Grundstücks nicht weiter verfolgt.

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 aufgereihte Gebäude
- tiefe Grundstücke, dadurch große Grundstücksflächen
- Wohngebäude mit einem Vollgeschoss plus ausgebautes Satteldach (bis auf die Dachformen Flach- und Tonnendach können sich auch andere Dachformen sinnvoll in das Konzept einfügen)
- Nebenanlagen in einer Reihe mit dem Hauptgebäude oder dahinter auf der straßenabgewandten Seite
- Sicherung der bestehenden Gebäude

Das Städtebauliche Konzept sieht den Erhalt bestehender Gebäude vor. Dies kann insbesondere auch durch die Umnutzung bisheriger Wirtschaftsgebäude zu Wohngebäuden geschehen.

3.2 Städtebauliche Kennziffern

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan legt den für das Plangebiet (und für die Fläche nördlich des sogenannten „Schwarzen Wegs“) 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 insgesamt 12 Wohnbaugrundstücke geplant (siehe auch: Anlage 1). Nachdem die Planung für das Grundstück nördlich des unbefestigten Wegs nicht weitergeführt wird und eine bestehende Wohneinheit abgezogen werden muss, sieht der Bebauungsplan Baugrundstücke für 10 neue Wohneinheiten vor. 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.
Da für das Grundstück nördlich des unbefestigten Wegs (sogenannter „Schwarzer Weg“) keine Baufläche mehr festgesetzt werden soll, wird der für im FNP dargestellten Wohnbauflächen W1 und W2 ermittelte Bedarf für das Jahr 2027 durch die Planung um eine Wohnung übertroffen. Mit den auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO (auch für die Bestandsgebäude) festgesetzten Baufenstern sind langfristig insgesamt bis zu 11 Wohnungen abzusehen. Das heißt, dass bei vollständiger Realisierung der Planung insgesamt eine Wohnung mehr entsteht, als der Aufstellung des Flächennutzungsplan bis 2027 als Neubaubedarf zugrunde gelegt wurde.

Es liegen hinreichend Gründe für die Annahme vor, dass in absehbarer Zeit nur ein Teil der vorhandenen Wohnbaupotenziale im Innenbereich zur Realisierung kommt (siehe unter Punkt 1.4). Für mindestens sechs Grundstücke dieser Innenentwicklungspotenziale bestehen seitens der Grundstückseigentümer keine Bauabsichten.
Die somit gebundenen Innenentwicklungspotenziale rechtfertigen, dass der Bebauungsplan eine Wohnung über dem im Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Bedarf zulassen wird (siehe vorheriger Absatz).

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 diese Flächen mit einbezogen sind jedoch die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutenden privaten Grünflächen für Vor- und Hausgärten. Sie umfassen je nach Zuschnitt wenigstens ca. 1/3 der jeweiligen Grundstücksgröße.

Für den Geltungsbereich ergibt sich die unten stehende Flächenbilanz (Tab. 3).

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	2,48 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	1,28 ha	Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,28 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	0,29 ha	Verkehrsflächen (öffentlich)	0,29 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	0,92 ha	Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Vor- und Hausgärten“.	0,92 ha

Tab. 3: Flächenbilanz. Die Flächen wurden grafisch ermittelt.

Für die Bauflächen ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt ca. 3850 m².

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 vorwiegend durch das Wohnen bestimmt. Damit entspricht die Festsetzung der gemäß Aufstellungsbeschluss angestrebten Wohnbauentwicklung. Die im § 4 BauNVO unter 2 Nr. 2 und 3 vorgesehenen ergänzenden Nutzungsarten wie bspw. eine Arztpraxis, ein Friseursalon, ein Hofladen oder ein nicht störender Handwerksbetrieb sollen im Plangebiet nicht verboten werden, da sie eine lebendige und lebenswerte Dorfentwicklung befördern. 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.
Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Tankstellen sind aufgrund der mit ihnen einhergehenden Konfliktsituationen (Immissionskonflikte durch Gerüche, Licht usw.) als unzulässig festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden aufgrund des dörflichen Charakters der angestrebten Wohnnutzung als unpassend eingeschätzt. Gartenbaubetriebe werden als unzulässig festgesetzt, da diese in aller Regel einen Flächenbedarf verursachen, der die angestrebte städtebauliche Struktur in dieser Lage zu sehr überprägen würde.

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. Durch die GRZ von 0,3 wird die für Ahrendsee typische aufgelockerte Struktur auch im Plangebiet erwirkt. 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. Dabei wird auf die Höhen der umliegenden Gebäude Bezug genommen, die im Oktober 2022 durch Vermessung

ermittelt worden. 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. Doppelhäusern, 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 besondere Stellung eines Baufensters, in dem neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind begründet sich darin, dass es sich hierbei um das erste Baufenster in der Reihe nördlich des Grabens ist. Die üblichen Kubaturen für Doppelhäuser können in der Regel als vergleichsweise gewichtiger angenommen werden, so dass ein Doppelhaus an dieser herausragenden Stelle besonders gut platziert ist. Außerdem wird es als städtebaulich sinnvoll erachtet, sollte das bestehende Gebäude mit seinen Nebenanlagen als Doppelhaus umgenutzt / umgebaut werden. Diese Möglichkeit wird durch die Planung offengelassen.
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

Die Planung setzt die öffentliche Verkehrsfläche der anliegenden Kreisstraße 17 bis zur Fahrbahnmitte auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch fest. Dies betrifft auch die westliche Straßenbegrenzungslinie. Diese Festsetzung erfolgt zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Entlang bestimmter Straßenabschnitte, die mit Bäumen bestanden sind, sollen keine Ein- und Ausfahrten entstehen. So soll die für das Ortsbild sehr zuträgliche Vegetation geschont werden. In die Planzeichnung wurde daher eine Festsetzung von Bereichen aufgenommen,

die von Ein- und Ausfahrten freizuhalten sind. Sie sind in ihrer Lage Deckungsgleich mit den gegenwärtigen naturschutzrechtlichen Wurzelschutzbereichen um die bestehenden Bäume.
Solche Ein- und Ausfahrten, die dem naturschutzrechtlichen Wurzelschutz nicht entgegenstehen, können im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Dies aber nur einmal pro Baugrundstück. Diese Ausnahmeregelung wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um Ein- und Ausfahrten nicht entgegenzustehen, die keine Gefahr für bestehende Bäume darstellen. Dies kann beispielsweise beim natürlichen Abgang von Bäumen der Fall sein, oder wenn nachgewiesen werden kann, dass eine Ein- und Ausfahrt in ihrer Bauart keine Beeinträchtigung für darunterliegende Wurzeln darstellen wird.
Die Festsetzung samt Ausnahmeregelung wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 31 Abs. 1 BauGB getroffen.

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 Versieglung der Grundstücksflächen durch Zufahrten entgegengewirkt werden. Dadurch, dass die Festsetzung übermäßig breite Zufahrten unterbindet, dient sie im Weiteren der Ortsbildpflege.

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.
Die Telekommunikationslinie innerhalb des Plangebiets ist 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 Leitungsverläufe anderer Medien, an die zur Sicherung der stadttechnischen Erschließung ggf. angeschlossen werden kann.
Die ungefähre Lage des verrohrten Grabens 7 / 1 ist ohne Normcharakter eingetragen.

Löschwasserversorgung
Für die Versorgung des Plangebiets ist bei der Realisierung von Bauvorhaben 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 Grundschutz sind demnach 48 m³/h für 2 Stunden bereitzustellen.
Laut Stellungnahme der Feuerwehr Sundhagen vom 31.05.2023 kann im Brandfall auf den stets gut gefüllten Löschteich östlich des Plangebiets zurückgegriffen werden. Demnach ist auch das Hydrantennetz in Ahrendsee für die Feuerwehr gut nutzbar. Ein Hydrant befindet

sich in unmittelbarer Nähe des nördlichen Plangebietsrands gegenüber der Einmündung des unbefestigten Wegs (sogenannter „Schwarzer Weg“) in die K 17. Zusätzlich kommt im Notfall noch der anliegende Graben als Bezugsquelle in Frage.
Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 26.06.2023 ist die Benutzung des Löschteichs zur Gefahrenabwehr meldepflichtig. Dies wird auch für die Benutzung des Grabens der Fall sein.
In der Stellungnahme der Bauaufsicht vom 26.06.2023 wurde überdies darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung vollzugsfähig sein muss. Hinsichtlich des Löschwassers bedeutet das, dass die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser nicht aufgrund tatsächlicher oder rechtlicher Wiederstände von vornherein als unüberbrückbar angesehen werden muss. Die Hürden für eine solche Unüberbrückbarkeit sind allerdings recht hoch. Vorsorglich wird daher klargestellt, dass die Entscheidung über die Unwirksamkeit von Planungen aufgrund mangelnder Vollzugsfähigkeit den zuständigen Verwaltungsgerichten obliegt. Bezüglich richterlicher Entscheidungen zu gemeindlichen Planungen ist also auch das rechtstaatliche Prinzip der Gewaltenteilung zu beachten. Um den Löschwasserbedarf über den Grundschutz von 48 m³ / h hinaus sicherzustellen, sind verschiedene Maßnahmen denkbar – sie sind im Rahmen des Möglichen. Allein die Möglichkeit reicht bereits aus, damit die Planung hinsichtlich der Löschwasserversorgung auch zweifelsfrei vollzugsfähig ist. Zu derlei möglichen Maßnahmen gehören alternativ oder in Verbindung miteinander:

- Die Ertüchtigung des bestehenden Teichs östlich des Plangebiets mit einer Löschwasserentnahmestelle,
- die Schaffung einer Löschwasserentnahmestelle im Bereich der Querung des unbefestigten Wegs (Gemeindestraße, umgangssprachlich „Schwarzer Weg“ genannt) über den Graben 7 / 1. Dies wäre freilich nur unter Berücksichtigung bzw. in Abstimmung mit möglichen Verbesserungsmaßnahmen im Sinne der WRRL denkbar,
- die Einrichtung einer Löschwasserzisterne auf Flurstück Nr. 45 / 2 (im selben Flurstück befinden sich auch die nördlichsten beiden Baufenster des Plangebiets), möglichst nah am Ortskern, um auch diesen mit Löschwasser versorgen zu können oder
- die Einrichtung eines Löschwasserbrunnens an gleicher oder vergleichbarer Stelle, sofern dieser als Ausnahme innerhalb der Wasserschutzzone 3 zugelassen werden kann. Mit der Wasserschutzzone wird bezweckt, eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Mit der Unteren Wasserbehörde wäre daher zu klären, ob eine solche Gefährdung auch bei einem Löschwasserbrunnen im Raum steht, bei dem ohnehin nur in seltenen Brandfällen Wasserentnahmen stattfinden würden. Da der mit der Entnahme von Löschwasser verbundene Schutzzweck als ausgesprochen hohes Gut anzusehen ist, wird eine mögliche Klärung mit der Unteren Wasserbehörde diesbezüglich auch keinesfalls als aussichtsloses Unterfangen angesehen.

Die genannten möglichen Maßnahmen sollen lediglich die Zweifel an der Vollzugsfähigkeit der Planung ausräumen und treten nicht anstelle einer Löschwasserbedarfsplanung. Im Zuge der Bauleitplanung kann auch keinen konkreteren Planungen für diese oder andere geeignete Maßnahmen vorweggegriffen werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Ahrendsee ist laut Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht für eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch die Einrichtung vollbiologischer Kläranlagen (BKA) bzw. durch abflusslose Sammelgruben (ASG)

erfolgen. Im Sinne einer reibungslosen Fäkalienentsorgung ist es sinnvoll, in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG), eine Saugleitung mit Stutzen möglichst bis an die Grundstücksgrenze zu führen.
Für den Betrieb von BKA oder ASG kann ein Antrag auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde erforderlich sein. Im Vorlauf baulicher Vorhaben sind hierfür frühzeitige Abstimmungen ratsam.

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. Laut Bodenschätzung liegen im Plangebiet vor allem Böden mit „lehmigen Sand“ sowie „stark sandigem Lehm“ an. Angesichts dessen wird davon ausgegangen, dass auf den vorgesehenen Grundstückszuschnitten eine Versickerung möglich ist. Sollte die nötige Versickerungsfähigkeit wider Erwarten nicht gegeben sein, ist eine Ableitung des Niederschlagswassers möglich. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers ist der Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets zu beachten.
Die Möglichkeit der Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung in Zisternen besteht. Diese Möglichkeit gilt wasserrechtlich jedoch nicht als Abwasserbeseitigung.
Der konkrete Umgang mit Niederschlagswasser kann erst im Zuge einzelner oder zusammenhängender baulicher Vorhaben ermittelt werden.
Die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser (darunter fällt auch die Versickerung ins Grundwasser) gilt als Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. Dies ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

Die Planung trifft folgende Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:

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.

Parallel zur K 17, außerhalb der Wurzelschutzbereiche wurde eine mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche „GFL 1“ festgesetzt. Hier sollen die für die geplanten Baugrundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen eingeordnet werden. Für den Fall, dass der Wurzelschutz der Alleebäume den Erhalt oder die Erneuerung bestehender Leitungen unmöglich macht, ist diese Fläche vorgesehen. Die Fläche wurde außerdem festgesetzt, um Flächen für Grundstückszufahrten freizuhalten, die über die Grundstücke Dritter führen müssen. Dies wird voraussichtlich erforderlich, da die Zufahrt einzelner vorgesehener Grundstücke aus Gründen des Wurzelschutzes nicht direkt an die K 17 anschließen kann.

3.6 Grünplanung

Grünflächen

Entlang der Kreisstraße (K 17), den überbaubaren Grundstücksflächen vorgelagert, sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 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 hierfür typischen Nebenanlagen sind ebenso wie die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, Wege und Zufahrten als zweckdienlich anzusehen.
Die Festsetzung wurde getroffen, um die für die umliegenden Neubauernhäuser typischen Vorgärten für das Plangebiet zu zitieren 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. Der Erschließung dienende Anlagen, wie Wege, Zufahrten, Sammelgruben oder vollbiologische Kleinkläranlagen sind mit der Zweckbestimmung dieser Grünfläche vereinbar.
Auch durch die planerische Sicherung der Vor- und Hausgärten als Grünflächen wird dem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

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

Für Hauptdächer, das heißt die Dächer von Hauptgebäuden, sind die Dachformen Flachdach und Tonnendach unzulässig. Diese Dachformen entsprechen nicht dem typischen Siedlungsbild in Ahrendsee.

Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten außerdem eine Öffnungsklausel für bestehende bauliche Anlagen, die andere Dachformen aufweisen. So weisen die bestehenden Wirtschaftsgebäude innerhalb des Plangebiets flach geneigte Satteldächer auf, die ggf. auch als Flachdach gelten können. Die Öffnungsklausel erlaubt, diese bestehende Dachform und -neigung auch bei Nutzungsänderung, Erweiterung sowie bei Neubau beizubehalten, um unnötige Härten zu vermeiden. Die flachere Dachneigung ist auch bei anderen bestehenden Wirtschaftsgebäuden in Ahrendsee üblich, so dass die Öffnungsklausel auch einen Beitrag zum Erhalt der ortstypischen Bebauung beiträgt.

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. Eine Ausnahme bildet die Firstrichtung für ein Bestandsgebäude im südlichen Teil des Plangebiets. Hier wurde im Sinne der bestehenden Firstrichtung sowie im Sinne des Erhalts eine annähernd senkrecht zum Straßenverlauf ausgerichtete Firstrichtung vorgesehen. 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. Vegetation auf Dächern wird nicht ausgeschlossen, da sie einem stimmigen Gesamtbild in aller Regel zuträglich ist.

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 Zäune (sowohl offen als auch blickdicht) mit jeweils einer Höhe von maximal 1,50 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. Diese Bauvorschrift wurde aufgenommen um Überformungen des Geländes auf ein nötiges bzw. übliches Maß zu begrenzen.

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 Grundstücksteilung

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

Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III. Bohrungen für Brunnen und Erdwärmesonden sind im Regelfall nicht zulässig (über mögliche Ausnahmen kann ggf. die untere Wasserschutzbehörde aufklären). Alle anderen Erdaufschlüsse (wie Baugrundsondierungen, Unterkellerungen, Tiefgründungen o. ä.) sind bei der unteren Wasserbehörde gem. § 49 Abs. 1 WHG anzuzeigen. Dieser Hinweis ist Teil der Planung, um auf die im Wasserschutzgebiet geltenden Bestimmungen zu Erdausschlüssen aufmerksam zu machen.

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

Der Bebauungsplan schafft einen städtebaurechtlichen Rahmen, um den Wohnbedarf der Gemeinde Sundhagen zu decken. Gleichzeitig sichert dieser Rechtsrahmen eine ortsspezifische bauliche Gestaltung. Für die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets, wird durch die Planung ein adäquater Nutzungsrahmen eröffnet, der hier an die Stelle der gegenwärtig noch geringeren baulichen Möglichkeiten tritt. So eröffnet § 35 BauGB für die bestehenden Gebäude bisher nur einen recht kleinen Möglichkeitsrahmen. Diese Auswirkungen der Planung stehen im öffentlichen Interesse der Gemeinde Sundhagen.
Gleichzeitig ist es einer städtebaulichen Planung in aller Regel zu Eigen, dass sie auch den privaten Belangen der Grundstückseigentümerinnen und -Eigentümern zugutekommt. Dies ist

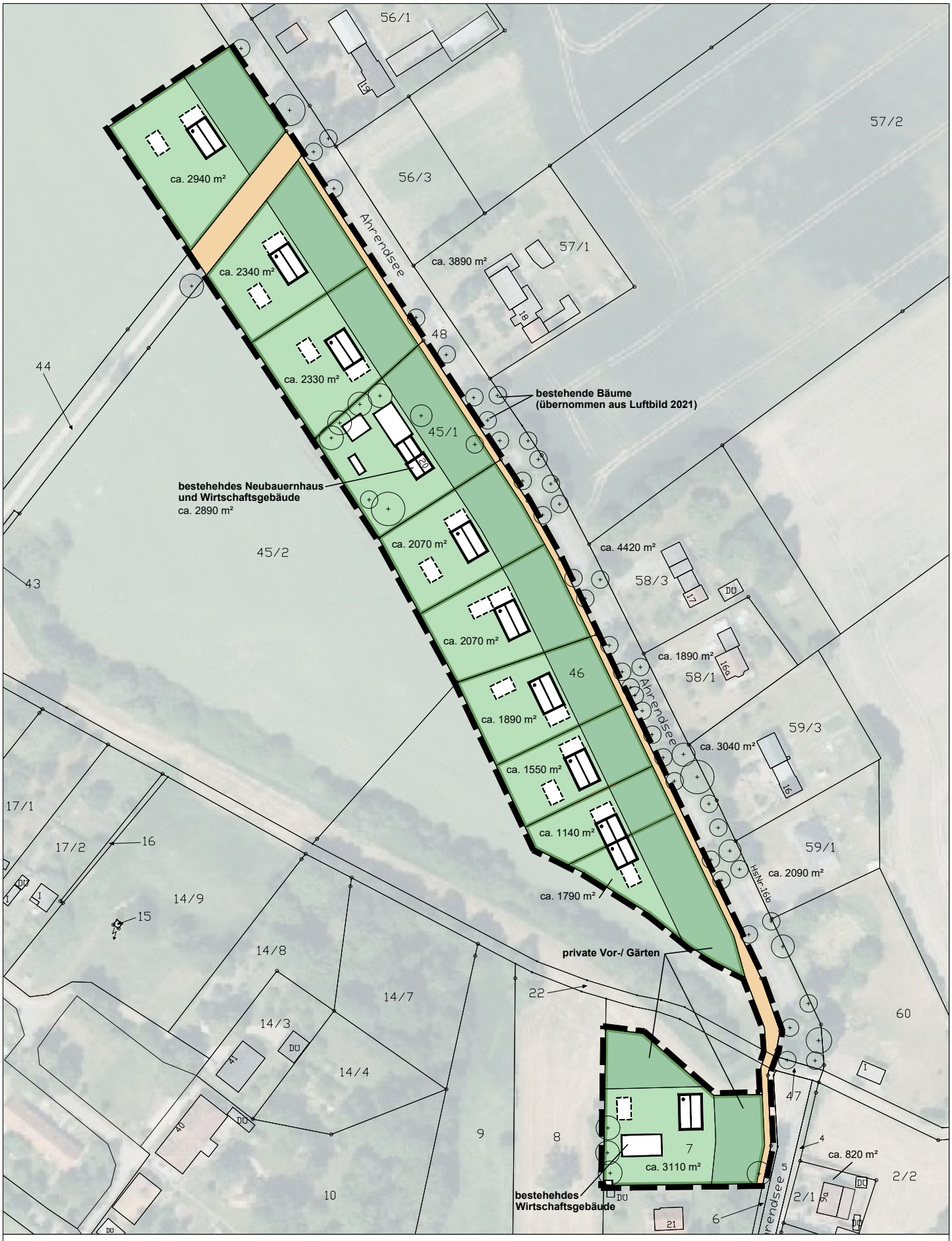
auch in dieser Planung der Fall, da die Möglichkeiten für eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken im Plangebiet erstmals eröffnet bzw. deutlich verbessert werden.

Umweltauswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich nicht vollständig vermeiden, wenn unbebaute Flächen zur städtebaulichen Entwicklung in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Größe der Planung, der bisherigen Nutzung des Plangebiets (weitestgehend Acker), der geplanten regional- und ortstypsichen Bauweise und der Nutzung bestehender Infrastruktur sind die Umweltauswirkungen dieser Planung überschaubar. Im Januar 2024 wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Demnach wird das Maß der „erheblichen Umweltauswirkungen“ im Sinne der SUP-Richtlinie durch die Planung nicht erreicht.
Auch ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote kann durch die Planung vermieden werden. So wurden im Zuge eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geeignete Artenschutzmaßnahmen ermittelt. Ihre Durchführung liegt in der Pflicht der jeweiligen Investoren und wird im Zuge eines Erschließungsvertrags gesichert.

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



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