

1. ÄNDERUNG UND 1. ERGÄNZUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 2
„WOHNGEBIET BAHNHOFSTRAÙE“

Gemeinde Ahrenshagen-Daskow

Begründung zum Vorentwurf
Stand November 2022

Planung Dillmann
Büro für Stadt- & Landschaftsplanung
Planung.Dillmann@web.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Verzeichnisse | III |
| Teil I – Begründung | 1 |
| 1 Anlass und Grundlagen der Planung | 1 |
| 1.1 Erfordernis und Ziele der Planung | 1 |
| 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage | 1 |
| 2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen | 2 |
| 2.1 Landes- und Regionalplanung | 2 |
| 2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V | 2 |
| 2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern | 3 |
| 2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes | 5 |
| 2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes | 5 |
| 2.4 Klimaschutz | 6 |
| 2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen | 7 |
| 3 Städtebauliche Rahmenbedingungen | 8 |
| 3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung | 8 |
| 3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes | 8 |
| 3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebietes | 9 |
| 3.1.3 Planungsrechtliche Situation | 9 |
| 3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte | 10 |
| 3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht | 10 |
| 3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen | 13 |
| 3.3 Immissionen | 13 |
| 4 Inhalt der Planung | 14 |
| 4.1 Städtebauliches Konzept | 14 |
| 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| 4.2.1 Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 17 |
| 4.2.4 Öffentliche und private Grünflächen | 18 |
| 4.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 19 |
| 4.2.6 Grünordnung | 19 |
| 4.3 Örtliche Bauvorschriften | 20 |
| 4.3.1 Dachgestaltung | 20 |
| 4.3.2 Einfriedungen | 20 |
| 4.4 Wald | 21 |

| | | |
|-------------------------------|--|----|
| 4.5 | Erschließung | 21 |
| 4.5.1 | Verkehrliche Erschließung..... | 21 |
| 4.5.2 | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 4.6 | Immissionsschutz | 23 |
| 4.7 | Flächenbilanz | 23 |
| 5 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 24 |
| 5.1 | Verkehrliche Auswirkungen | 24 |
| 5.2 | Finanzielle Auswirkungen..... | 24 |
| 5.3 | Auswirkungen auf private Belange | 24 |
| 5.4 | Auswirkungen auf die Umwelt | 24 |
| Teil II – Umweltbericht | | 25 |

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern | 4 |
| Abbildung 2: Auszug aus der III. Änderung des Flächennutzungsplanes..... | 5 |
| Abbildung 3: Auszug aus der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes | 5 |
| Abbildung 4: Das Plangebiet und seine Umgebung..... | 8 |
| Abbildung 5: Putenmastanlage im Jahr 2005 (links) und 2021 (rechts) | 9 |
| Abbildung 6: Geschütztes Kleingewässer (links) und Feldhecke (rechts) | 10 |
| Abbildung 7: Städtebauliches Konzept für die Bahnhofstraße | 15 |
| Abbildung 8: Blick in die Straße "Altes Dorf" | 22 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Auszug aus der Maßnahmenübersicht des Landschaftsplanes..... | 6 |
| Tabelle 2: Erfassung der vorhandenen Einzelbäume | 10 |
| Tabelle 3: Flächenbilanz für den Teilgeltungsbereich 2 | 23 |

Teil I – Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB

1 Anlass und Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow beabsichtigt eine Überplanung des durch Wohnbebauung in Form von Einzelgehöften geprägten Bereichs entlang der Bahnhofstraße. Ziel der Planung (Bebauungsplanergänzung) ist zum einen eine behutsame Nachverdichtung um maximal 35 zusätzliche Einfamilienhäuser. Wie in der Ortslage üblich, sollen hier größere, dem ländlichen Raum entsprechende Grundstücke entstehen. Zum anderen erfolgt eine Überplanung des bereits bebauten Bestandes, welcher bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Damit wird der Bestand geordnet und planungsrechtlich gesichert, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und nicht nach den Planersatzvorschriften des § 35 BauGB richtet. Zur Umsetzung der Planungsziele hat die Gemeinde in ihrer Sitzung am 25.04.2017 beschlossen, den südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ für den nordöstlich anschließenden Bereich zu ergänzen, und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planungsziele zu schaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung weiterhin eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für eine etwa 0,13 ha große Teilfläche, welche bisher als private Grünfläche festgesetzt ist. Aufgrund der bestehenden äußeren Erschließung ist hier eine Fortführung der angrenzenden Wohnbebauung geplant. Beide Teilgeltungsbereiche sollen in einem Bauleitplanverfahren gebündelt werden. Daher erfolgt eine Änderung und Ergänzung des seit dem 16.02.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen und umfasst überwiegend den nördlichen Bereich der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße in der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow.

Der ca. 0,13 ha große Teilgeltungsbereich 1 (Änderungsbereich) umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 175 der Flur 12 der Gemarkung Ahrenshagen. Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung „Bahnhofstraße 29“,
- im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung „Bahnhofstraße 27“.

Der etwa 23,24 ha große Teilgeltungsbereich 2 (Ergänzungsbereich) umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 11 der Gemarkung Ahrenshagen:

28, 29, 30, 31/1, 31/2, 101, 100, 33, 35 (tlw.), 36, 37 (tlw.), 38, 39 (tlw.), 40, 41 (tlw.), 25 (tlw.), 54, 55 (tlw.), 56 (tlw.), 57, 58, 59, 53/2 (tlw.), 60 (tlw.), 61, 62/3, 62/9, 62/4, 62/8, 62/5, 62/7, 62/1, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73 (tlw.)

In der Flur 12 der Gemarkung Ahrenshagen sind folgende Flurstücke betroffen:

84, 83, 82, 80 (tlw.), 81, 79, 78 (tlw.), 87 (tlw.), 88, 89, 90, 91, 92 (tlw.), 93, 94 (tlw.), 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 (tlw.), 104/8 (tlw.), 102, 34/3, 34/4, 34/5, 33, 32, 31, 30, 29, 25 (tlw.), 27, 26, 25 (tlw.), 24

Der Ergänzungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den geschützten Landschaftsbestandteil GLB VR 6 „Sukzessionsfläche im alten Dorf bei Ahrenshagen“,
- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“.

Zeichnerische Grundlage ist ein Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Ulrich Zeh unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom März 2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gem. des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das System der räumlichen Gesamtplanung wird in Mecklenburg-Vorpommern im Landesplanungsgesetz (LPIG) M-V geregelt. Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind daher das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V vom 27. Mai 2016) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP vom 19.08.2010) zu beachten.

2.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow im Nahbereich des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten (vgl. Anhang 1 LEP) und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen (Ziel 3.3.1 (1) LEP). 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 3.3.1 (2)).

In der Karte zum LEP im Maßstab 1 : 250.000 ist die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Tourismus festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Grundsatz 4.6 (4) LEP). Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Die Planung folgt dem Ziel 4.1 (5) des Landesraumentwicklungsprogrammes, wonach in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Die Innenentwicklungspotenziale beinhalten Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz. Auch wenn die Planung aufgrund der Außenbereichslage der bestehenden Bebauung keine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB darstellt, dient die Schließung der vorhandenen Baulücken doch den im LEP zum Ausdruck gebrachten Zielvorstellungen des flächensparenden Bauens und der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Splittersiedlungen werden durch die Planung nicht vorbereitet (dazu Ziel 4.1 (6) LEP).

Gemäß dem Ziel 4.2 (2) des LEP ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Das Ziel wird beachtet, da mit der Planung keine neue Wohnbauflächenausweisung erfolgt. Der Bebauungsplan wird aus der III. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt durch den Landkreis Vorpommern-Rügen mit Bescheid vom 20. Juni 2022, Az. 140.01.10121.22, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Bedarf der zusätzlichen Wohnbauflächendarstellung und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits begründet und ausführlich dargelegt (s. dazu auch Kap. 4.1).

Das Ziel 4.5 (2) des Landesraumentwicklungsprogrammes bestimmt, dass die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 22 des LEP genannten Nutzungen und Maßnahmen. Dazu zählen unter anderem die Ortslagen und die in Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen. Da der Bebauungsplan aus der III. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, unterfällt die Planung dem Ausnahmetatbestand.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Vorpommern. Das einschlägige Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern konkretisiert und differenziert die Vorgaben der Landesplanung. Blatt 1 des RREP VP im Maßstab 1:100.000 (vgl. Abbildung 1) enthält für den Bereich der Bahnhofstraße folgende raumordnerische Festlegungen:

Der Darstellung im LEP folgend, ist das Plangebiet als Tourismusraum bzw. Tourismusedwicklungsraum definiert. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus hat die Entwicklung ihrer Eigenschaft und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung (Punkt 3.1.3 (1) RREP VP). Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Gemäß dem Grundsatz 3.1.3 (8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Erholungsräume und führt zu keiner Beeinträchtigung touristischer Belange. Der Baunutzungsverordnung entsprechend, sind im Geltungsbereich der Planung zukünftig Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig.

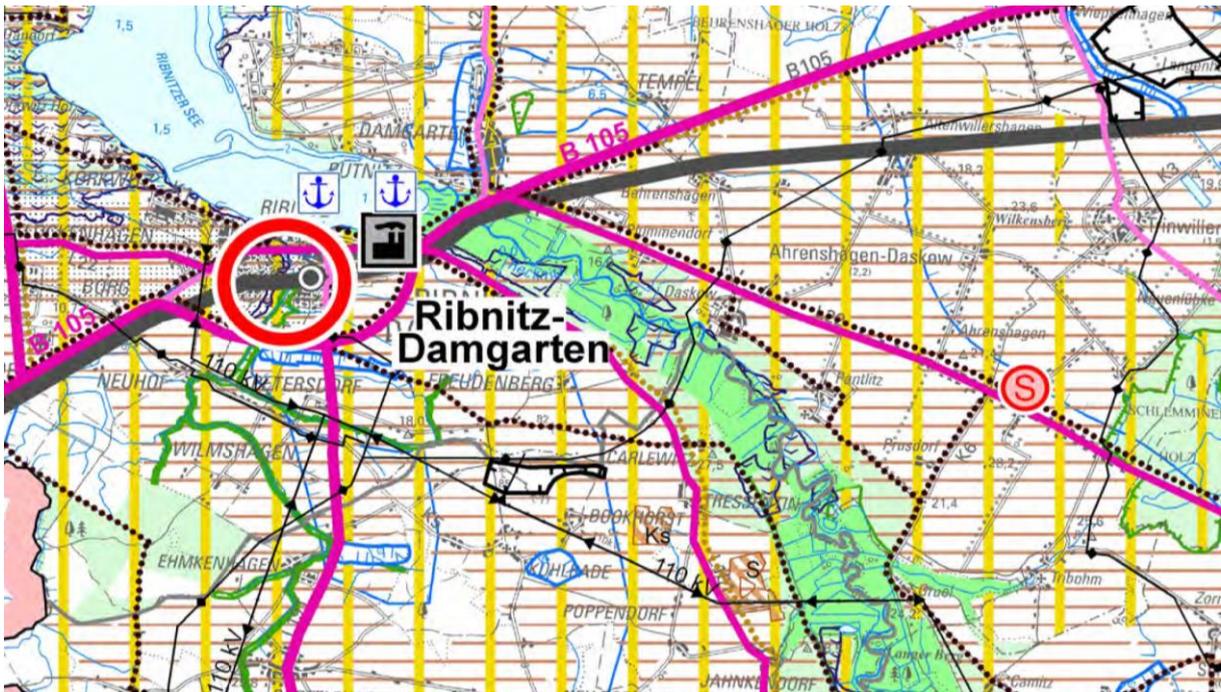


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Überlagernd ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen (Grundsatz 3.1.4 (1) RREP VP). Mit der Planung werden nur untergeordnete landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, welche sich in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße befinden. Die landwirtschaftliche Nutzung ist daher aufgrund der geltenden Abstandsvorschriften für den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und der teilweise ungeeigneten Flächenzuschnitte bereits eingeschränkt bzw. mit erhöhten Aufwendungen verbunden (dazu auch Kap. 0).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird im Verfahren beteiligt.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 14.05.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow stellt den nördlichen Bereich der Bahnhofstraße trotz der vorhandenen Streubebauung als Fläche für die Landwirtschaft dar, während hingegen der südliche Bereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Um eine einheitliche Flächendarstellung zu erzielen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 zu schaffen, wurden die beiden von der Planung betroffenen Teilflächen (Änderungs- und Ergänzungsbereich) mit der III. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die III. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Landkreis Vorpommern-Rügen als höhere Verwaltungsbehörde mit Bescheid vom 20. Juni 2022 genehmigt und ist nach der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow seit dem 16. Juli 2022 rechtswirksam.

Aufgrund des bereits vorgezogenen Änderungsverfahrens kann die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ mit den zwei räumlichen Teilgeltungsbereichen gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

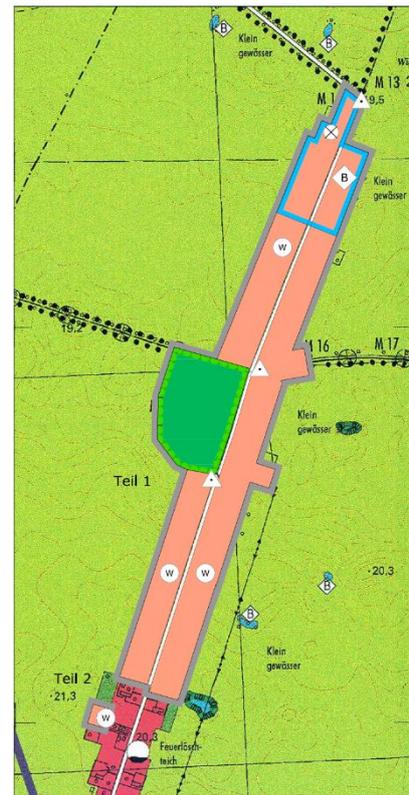


Abbildung 2: Auszug aus der III. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow stellt die bebauten Bereiche des Plangebiets als „Siedlungsgebiet inklusive Hofflächen“ dar. Die dazwischenliegenden und angrenzenden Ackerflächen werden als „Acker und Erwerbsgartenbau“ dargestellt. Der Landschaftsplan sieht für den Bereich verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor (vgl. Abbildung 3 und Tabelle 1).

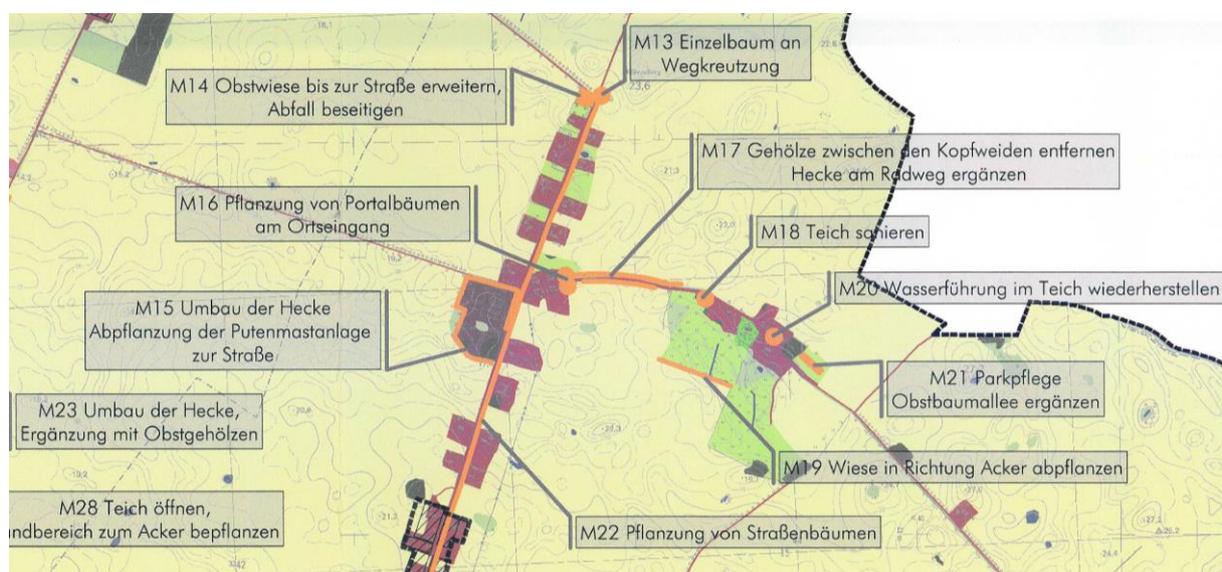


Abbildung 3: Auszug aus der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes

Die nachfolgende Tabelle 1 benennt die einzelnen planungsrelevanten Maßnahmen der Abbildung 3. Jeder Maßnahme ist ein Entwicklungsziel sowie die schutzgutbezogene Leitlinie zugeordnet.

Tabelle 1: Auszug aus der Maßnahmenübersicht des Landschaftsplanes

| Nr. | Maßnahme | Entwicklungsziel / Zielgruppe | Schutzgutbezogene Leitlinie |
|-----|--|--|--|
| 13 | Pflanzung eines Einzelbaums am Kreuzungsbereich | Zielgruppe 1 Bereiche mit Zielen im Sinne der Optimierung des Landschaftsbildes/Erholung | Schutz der Landschaft (des Landschaftsbildes) und ihrer Erlebbarkeit als Grundlage für Erholung und Tourismus |
| 14 | Obstwiese bis zur Straße erweitern, Abfall beseitigen | Zielgruppe 3 Bereiche, die gleichwertig landschaftsästhetischen/rekreativen und landschaftsökologischen Entwicklungszielen dienen | Schutz der Landschaft (des Landschaftsbildes) und ihrer Erlebbarkeit als Grundlage für Erholung und Tourismus, Schutz von Arten und Lebensräumen, Schutz der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Wassers |
| 15 | Umbau der Hecke (Pappeln entfernen) sowie Abpflanzung der Putenmastanlage zur Straße | Zielgruppe 3 Bereiche, die gleichwertig landschaftsästhetischen/rekreativen und landschaftsökologischen Entwicklungszielen dienen | Schutz der Landschaft (des Landschaftsbildes) und ihrer Erlebbarkeit als Grundlage für Erholung und Tourismus, Schutz von Arten und Lebensräumen |
| 16 | Pflanzung von Portalbäumen in Ahrenshagen | Zielgruppe 1 Bereiche mit Zielen im Sinne der Optimierung des Landschaftsbildes/Erholung | Schutz der Landschaft (des Landschaftsbildes) und ihrer Erlebbarkeit als Grundlage für Erholung und Tourismus |
| 22 | Pflanzung von Straßenbäumen in Ahrenshagen | Zielgruppe 1 Bereiche mit Zielen im Sinne der Optimierung des Landschaftsbildes/Erholung | Schutz der Landschaft (des Landschaftsbildes) und ihrer Erlebbarkeit als Grundlage für Erholung und Tourismus |

Für die Planung ist insbesondere die Maßnahme M 22 „Pflanzung von Straßenbäumen in Ahrenshagen“ relevant. Dem Vorschlag der Landschaftsplanung folgend, werden daher im Bebauungsplan Pflanzfestsetzungen für Straßenbäume getroffen (dazu Kap. 4.2.6).

Die Aussagen des Landschaftsplanes zur naturräumlichen Ausstattung werden bei der Bestandserfassung im Umweltbericht zur Entwurfsfassung berücksichtigt.

2.4 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Ein Klimaschutzkonzept gibt es bisher in der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow nicht. Die Planung beschränkt sich auf vorgeprägte Flächen und trägt zu einer kompakteren Siedlungsentwicklung bei. Lokalklimatisch wirksame Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

2.5 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Zur Begründung des zusätzlichen Wohnraumbedarfes wurde durch die Gemeinde ein Gutachten des Büros Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ vom November 2018 vorgelegt¹. Im Ergebnis des Gutachtens wird für die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow bis 2030 eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Die stabile Einwohnerentwicklung kann jedoch nur gehalten werden, wenn weiterhin attraktive Wohnbaukapazitäten in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Gelingt dies nicht, werden mittelfristig Einwohnerverluste eintreten (s. Kap. 4.1).

Die Wohnbaupotenziale sind in der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow nahezu erschöpft. Es gibt nur noch wenige Baulücken in wenig attraktiver Lage, welche sofort nach § 34 BauGB (Nachverdichtung) bebaubar sind. Nach Auffassung der Gemeinde ist eine weitere Wohngebietsentwicklung aufgrund der bereits bestehenden stadtechnischen Infrastruktur nur im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße städtebaulich sinnvoll.

Mit der Planung in diesem Bereich werden nur untergeordnete landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, welche sich in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße befinden. Aufgrund des schlechten Flächenzuschnitts mit kleinen sowie teilweise krummen Feldgrenzen, und verschärften Abstandsauflagen für die Pflanzenschutzanwendung infolge angrenzender Wohnbebauung ist der Bereich die landwirtschaftliche Nutzung bereits mit Einschränkungen verbunden.

Eine zusätzliche Bereitstellung von Wohnbauflächen über eine Außenentwicklung für die 35 geplanten zusätzlichen Wohneinheiten an einem anderen Standort wäre höchstwahrscheinlich mit einer höheren Beeinträchtigung der Landwirtschaft und einem größeren Flächenentzug verbunden. Im Falle der Planung eines reinen Neubaugebietes wären höheren Aufwendungen für die erstmalige Erschließung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich. Mit der Planung kommt es zu keiner zusätzlichen Bauflächenausweisung, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der rechtswirksamen III. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt wird.

¹ Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Begründung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen Erweiterung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“, Rostock, November 2018.

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch großflächige zusammenhängende Ackerflächen. Die Bewirtschaftungsrichtung und die Feldfrucht variiert dabei mehrfach im Verlauf des Plangebietes (s. Abbildung 4). Die Bahnhofstraße verbindet die Landesstraße L 22 mit dem Bahnhof Altenwillershagen der Bahnstrecke Stralsund-Rostock. Entlang der L 22 haben sich auch außerhalb des Gewerbegebietes Plummendorf einige gewerbliche Unternehmen angesiedelt. Beispielgebend sind hier die ADAP Tankstelle Ahrenshagen sowie Bau- und Landwirtschaftsbetriebe zu nennen. Weiterhin ist hier die Recknitz-Grundschule Ahrenshagen als bedeutende kommunale Infrastruktureinrichtung vorhanden. Südlich der L 22 befinden sich die Ortsteile Pantlitz und Prußdorf der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow.

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,5 km der Ortsteil Trinwillershagen der gleichnamigen Nachbargemeinde.



Abbildung 4: Das Plangebiet und seine Umgebung

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich südlich der Straße „Altes Dorf“, direkt anschließend an die Bahnhofstraße, der Standort der ehemaligen Putenmastanlage. Diese wurde in den letzten Jahren zurückgebaut, sodass heute nur noch ein ehemaliger Güllebehälter mit Zuwegung im südlichen Bereich der Anlage vorhanden ist (s. Abbildung 5). Nach dem Rückbau der ehemaligen Stallanlagen und Profilierung des Geländes sowie einer partiellen Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern wurde der Standort der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) überlassen, sodass sich der aufkommende Gehölzbestand nun teilweise als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V darstellt. Der Bereich unterliegt als geschützter Landschaftsbestandteil auf Grundlage einer Verordnung des Landkreises dem Naturschutzrecht.



Abbildung 5: Putenmastanlage im Jahr 2005 (links) und 2021 (rechts)

3.1.2 Nutzung und Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil der Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße. Der Bereich wird geprägt durch die bestehende Wohnnutzung in freistehenden Einfamilienhäusern mit teils großen Grundstücken und weiträumigen Nebengelassen. Entlang der das Plangebiet querenden Straße „Altes Dorf“ besteht eine verdichtete Wohnnutzung in Form von vier Reihenhäusern. Die Einfamilienhausbebauung ist verstreut entlang der Bahnhofstraße angeordnet, die dazwischenliegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet hat eine Höhenlage von 17 bis 21 m NHN.

3.1.3 Planungsrechtliche Situation

Voraussetzung für die Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB ist, dass die beiden Tatbestandsvoraussetzungen „Ortsteil“ und „Bebauungszusammenhang“ kumulativ vorliegen. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Es darf sich weder um eine Splittersiedlung noch um eine völlig regellose unorganische Streubebauung handeln. Ein Bebauungszusammenhang besteht, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandenen Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt².

Gemessen daran, fehlt es im Teilgeltungsbereich 2 aufgrund der zahlreichen unbebauten Grundstücke am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Daher kommt die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises zu dem Ergebnis, dass die Wohngebäude im Verlauf der Bahnhofstraße derart weit voneinander entfernt liegen, dass sie untereinander keinen engeren Bebauungszusammenhang bilden. Da die Freiflächen zwischen den bebauten Grundstücken teilweise über 100 m breit sind, handelt es sich hier um Einzelstandorte. Vereinzelnd einige enger aufeinander stehende Gebäude wiederum besitzen zusammen nicht das nötige städtebauliche Gewicht, um einen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB ausmachen zu können³. Demnach sind die Flächen im Teilgeltungsbereich 2 dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

² Battis, Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, 7. Aufl. 2017, Rn. 382f.

³ So zum Beispiel Ablehnungsbescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 04.10.2017, Az. 32001/003177/17G.

Das Grundstück im Teilgeltungsbereich 2 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ und ist dort als private Grünfläche festgesetzt.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Im nördlichen Teil des Teilgeltungsbereiches 2 befindet sich ein permanentes Kleingewässer, welches als stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation im Umweltkartenportal M-V⁴ unter Biotopnummer NVP04472 geführt wird und damit dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Weiter südlich befindet sich eine Gehölzinsel in einer einbezogenen Ackerfläche, welche im Umweltkartenportal M-V als naturnahe Feldhecke mit der Biotopnummer NVP04474 gelistet ist. Gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern sind Feldhecken ab einer Länge von 50 m nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Da die bestehende Feldhecke gemäß der Vermessungsgrundlage nur eine Länge von knapp 33 m aufweist, sind die Voraussetzungen für den gesetzlichen Biotopschutz vorliegend nicht erfüllt.



Abbildung 6: Geschütztes Kleingewässer (links) und Feldhecke (rechts)

Im Teilgeltungsbereich 2 befinden sich diverse Einzelbäume, welche teilweise dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen. Da Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen gem. § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V nicht unter den gesetzlichen Schutz fallen, unterliegen viele vorhandene Bäume dieser Ausnahmegesetzgebung und damit nicht dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Erfassung der vorhandenen Einzelbäume

| Nr. | Baumart | StU in cm | StØ in cm | Kronendurchmesser in m | Geplanter Umgang | Schutzstatus | Bemerkungen |
|------|----------|-----------|-----------|------------------------|------------------|--------------|-------------|
| 1399 | Esche | 160 | 50 | 8,5 | - | ~ | |
| 1400 | Fichte | 160 | 50 | 10,0 | - | ~ | |
| 1401 | Fichte | 110 | 40 | 7,5 | - | ~ | |
| 1402 | Esche | 190 | 60 | 7,5 | - | § | |
| 1407 | Esche | 220 | 70 | 13,0 | - | ~ | |
| 1408 | Rotdorn | 200 | 70 | 9,5 | - | ~ | |
| 1409 | Kastanie | 250 | 80 | 16,0 | - | ~ | |

⁴<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

| Nr. | Baumart | StU in cm | StØ in cm | Kronendurchmesser in m | Geplanter Umgang | Schutzstatus | Bemerkungen |
|------|-----------|-----------|-----------|------------------------|------------------|--------------|-------------|
| 1410 | Eibe | 200 | 70 | 7,0 | - | ~ | |
| 1411 | Weide | 220 | 70 | 7,0 | - | ~ | |
| 1412 | Walnuss | 190 | 60 | 6,5 | - | § | |
| 1453 | Esche | 220 | 70 | 8,0 | - | ~ | |
| 1454 | Esche | 140 | 50 | 7,5 | E | § | |
| 1455 | Esche | 190 | 60 | 12,0 | - | ~ | |
| 1474 | Kastanie | 190 | 60 | 14,5 | E | ~ | |
| 1564 | Esche | 250 | 80 | 15,0 | - | ~ | |
| 1565 | Esche | 220 | 70 | 13,0 | - | ~ | |
| 1575 | Linde | 90 | 30 | 7,0 | E | | |
| 1576 | Linde | 90 | 30 | 7,0 | E | | |
| 1577 | Linde | 130 | 40 | 7,0 | E | § | |
| 1584 | Weide | 250 | 80 | 15,0 | - | § | |
| 1595 | Weide | 220 | 70 | 14,0 | - | ~ | |
| 1596 | Esche | 190 | 60 | 11,0 | - | § | |
| 1679 | Blautanne | 110 | 40 | 5,5 | - | § | |
| 1706 | Blautanne | 110 | 40 | 5,5 | - | ~ | |
| 1707 | Blautanne | 110 | 40 | 5,5 | - | ~ | |
| 1708 | Birke | 160 | 50 | 8,5 | - | ~ | |
| 1709 | Birke | 160 | 50 | 9,0 | - | ~ | |
| 1715 | Buche | 250 | 80 | 14,0 | E | § | |
| 1718 | Esche | 190 | 60 | 15,0 | - | ~ | |
| 1719 | Birke | 190 | 60 | 11,0 | - | ~ | |
| 1720 | Birke | 190 | 60 | 12,0 | - | ~ | |
| 1739 | Fichte | 130 | 40 | 9,0 | - | ~ | |
| 1740 | Fichte | 90 | 30 | 5,5 | - | ~ | |
| 1787 | Fichte | 130 | 40 | 9,0 | - | ~ | |
| 1788 | Fichte | 130 | 40 | 6,0 | - | ~ | |
| 1789 | Fichte | 140 | 50 | 7,5 | - | ~ | |
| 1806 | Fichte | 160 | 50 | 10,0 | - | ~ | |
| 1807 | Fichte | 110 | 40 | 7,5 | - | ~ | |
| 1808 | Fichte | 140 | 50 | 10,0 | - | ~ | |
| 1847 | Walnuss | 190 | 60 | 12,0 | - | § | |
| 1848 | Weide | 220 | 70 | 13,0 | - | ~ | |
| 1849 | Fichte | 90 | 30 | 7,0 | - | ~ | |
| 1850 | Kiefer | 110 | 40 | 8,0 | - | ~ | |
| 1851 | Ahorn | 160 | 50 | 7,5 | E | § | |
| 1852 | Ahorn | 140 | 50 | 8,0 | - | § | |

| Nr. | Baumart | StU in cm | StØ in cm | Kronendurchmesser in m | Geplanter Umgang | Schutzstatus | Bemerkungen |
|------|----------|-----------|-----------|------------------------|------------------|--------------|-------------|
| 1853 | Ahorn | 190 | 60 | 8,0 | - | § | |
| 1854 | Ahorn | 160 | 50 | 8,5 | E | § | |
| 1868 | Linde | 250 | 80 | 13,0 | E | § | |
| 1869 | Linde | 310 | 100 | 14,0 | E | § | |
| 1870 | Linde | 310 | 100 | 13,5 | E | § | |
| 1871 | Linde | 310 | 100 | 14,5 | - | § | |
| 1875 | Rotbuche | 310 | 100 | 13,0 | E | § | |
| 1896 | Ahorn | 250 | 80 | 12,0 | E | § | |
| 1897 | Birke | 160 | 70 | 10,0 | - | ~ | |
| 1898 | Fichte | 90 | 30 | 6,5 | - | ~ | |
| 1899 | Lärche | 90 | 30 | 6,0 | - | ~ | |
| 1930 | Ahorn | 220 | 70 | 12,0 | E | ~ | |
| 1931 | Buche | 220 | 70 | 10,5 | E | § | |
| 1932 | Buche | 220 | 70 | 10,0 | E | § | |
| 1952 | Linde | 250 | 80 | 12,0 | E | § | |
| 1953 | Esche | 130 | 40 | 9,0 | - | ~ | |
| 1968 | Tanne | 110 | 40 | 7,5 | - | ~ | |
| 1969 | Tanne | 110 | 40 | 7,0 | - | ~ | |
| 1970 | Esche | 220 | 70 | 11,5 | - | ~ | |
| 1971 | Esche | 190 | 60 | 10,0 | - | ~ | |
| 1972 | Esche | 220 | 70 | 12,0 | - | ~ | |
| 1973 | Esche | 220 | 70 | 11,0 | - | ~ | |
| 1974 | Esche | 250 | 80 | 14,0 | - | § | |
| 1975 | Weide | 350 | 110 | 24,0 | E | § | |
| 1976 | Esche | 130 | 40 | 9,0 | - | § | |
| 1977 | Esche | 140 | 50 | 9,0 | - | § | |
| 1981 | Esche | 250 | 80 | 14,0 | E | § | |
| 2018 | Lärche | 90 | 30 | 9,0 | - | | |
| 2019 | Lärche | 130 | 40 | 7,5 | - | ~ | |
| 2145 | Ahorn | 250 | 80 | 12,0 | - | § | |
| 2146 | Kastanie | 80 | 25 | 3,0 | - | | |
| 2147 | Kastanie | 80 | 25 | 4,0 | - | | |
| 2148 | Ahorn | 310 | 100 | 14,0 | - | § | |

Datengrundlage: Vermessener Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Ulrich Zeh

E Erhalt aus Gründen des Ortsbildes
kein Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V
~ da Baum in Hausgarten

- nicht Gegenstand des Bebauungsplanes
§ geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Weitere Gehölzbiotope befinden sich im Bereich der ehemaligen Putenmastanlage und damit außerhalb des Geltungsbereiches. Der Bereich der ehemaligen Stallanlagen wurde durch Verordnung des Landkreises Vorpommern-Rügen als „Sukzessionsfläche im alten Dorf bei Ahrenshagen“ zum geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG erklärt (GLB VR 6). Gemäß § 2 der Verordnung handelt es sich bei der Fläche um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für verschiedene Eingriffsvorhaben im Landkreis Vorpommern-Rügen (Ökoko-Konto). Mit der Unterschutzstellung werden die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG rechtlich gesichert. Zielstellung ist die Etablierung eines naturnahen und strukturreichen Gehölzbestandes aus Sträuchern und Bäumen standortheimischer Arten sowie von Freiflächen mit Hochstauden und eines kleineren Feuchtgebietes zur Schaffung von vielfältigen Lebensräumen insbesondere für Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten.

Europäische Schutzgebiete nach der Natura 2000-Landesverordnung M-V befinden sich erst in größerer räumlicher Entfernung (ca. 3 km).

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen

Beide Teilgeltungsbereiche befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Wiepkenhangen“ (Nummer MV_WSG_1741_04).

Südlich der Straße „Altes Dorf“ sind Bodendenkmale bekannt. Eine Konkretisierung erfolgt zur Entwurfsphase nach der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen. Weitere Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen sind gegenwärtig nicht bekannt.

3.3 Immissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb der ruhigen und dörflich geprägten Ortslage Ahrenshagen. Schalltechnische Immissionen, welche auf das Plangebiet einwirken, ergeben sich aus dem Anliegerverkehr in der Bahnhofstraße und der Straße „Altes Dorf“. Beide Straßen führen als Gemeindestraßen jedoch nur ein untergeordnetes Verkehrsaufkommen.

Angrenzend an und teilweise innerhalb des Plangebietes befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen können u. a. Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen ausgehen, die durch den Einsatz von Maschinen bzw. durch Düngung hervorgerufen werden.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung der Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 BImSchG hinsichtlich des Störfallschutzes zu berücksichtigen ist, liegen nicht vor, da sich das Plangebiet weder innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Störfallbetriebes nach § 3 Abs. 5c BImSchG noch innerhalb des Achtungsabstandes nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 befindet. Im Umfeld der Planung befinden sich keine Störfallbetriebe.

4 Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde zielen auf eine Nachverdichtung im Bereich der bisherigen Freiflächen. Zur Begründung des zusätzlichen Wohnraumbedarfes wurde durch die Gemeinde ein Gutachten des Büros Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ vom November 2018 vorgelegt.

Demnach wird für die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow aufgrund der bisherigen Entwicklung bis 2030 eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Strukturelle Wohnungsleerstände gibt es in der Gemeinde nicht. Es zeigt sich, dass die Bedingungen für Wohnungsneubau aufgrund der guten Infrastruktur als familienfreundlich einzustufen sind. Auch in Korrelation zur Bevölkerungsentwicklung, die auch durch einen Geburtenüberschuss in den letzten Jahren positiv verläuft, wird der hohe Anteil von Familien deutlich. Die Wohnbaupotenziale sind in der Gemeinde nahezu erschöpft. Es gibt nur noch wenige Baulücken in wenig attraktiver Lage, welche sofort nach § 34 BauGB im Wege der Nachverdichtung bebaubar sind.

Die stabile Einwohnerentwicklung kann zukünftig nur gehalten werden, wenn attraktive Wohnbaukapazitäten in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Gelingt dies nicht, werden mittelfristig Einwohnerverluste eintreten und negative Auswirkungen auf die Auslastung der guten Infrastruktur zu verzeichnen sein. Um die positiven Strukturmerkmale zu erhalten und die Infrastruktur weiterhin auszulasten, müssen weitere Wohnbauflächen geschaffen werden, um den Eigenbedarf für die Kindergeneration, die ihr Elternhaus verlassen und in der Gemeinde wohnen bleiben möchten bzw. für Rückkehrer, absichern zu können. Mit der Schaffung attraktiver Wohnbauflächen und dementsprechendem Wohnungsneubau wäre weiterhin eine stabile Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde gewährleistet⁵.

Nach Auffassung der Gemeinde ist eine weitere Wohngebietsentwicklung nur im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße städtebaulich sinnvoll. Bei der hier vorliegenden Bestandsbebauung handelt es sich um eine historische Siedlungsstruktur, wo in der Vergangenheit beidseitig der heutigen „Bahnhofstraße“ die ersten weitläufigen Hofstellen mit dazwischenliegenden Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen entstanden. In Teilbereichen wurde diese Struktur durch hinzutretende Bebauungen bereits aufgebrochen. Von großem Vorteil für die Schaffung von Bauland ist hier, dass keinerlei gebietserschließende Straßen zusätzlich gebaut werden müssen, da in der Gesamtheit die verkehrliche sowie die stadtechnische Erschließung von der „Bahnhofstraße“ her erfolgen kann. In diesem Bereich von Ahrenshagen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen vollumfänglich und in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

⁵ Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Begründung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen Erweiterung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“, Rostock, November 2018.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept für die Bahnhofstraße

Im Ergänzungsbereich lassen sich gemäß dem städtebaulichen Konzept (Abbildung 7) 34 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern unterbringen. Im Änderungsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Einfamilienhaus geschaffen. Insgesamt ermöglicht die Planung damit die Errichtung von 35 Einfamilienhäusern. Die 35 geplanten Bauplätze für Eigenheimstandorte sind raumordnerisch abgestimmt und lassen sich aus der wirksamen III. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow herleiten. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 28.09.2021 eine positive landesplanerische Stellungnahme zur III. FNP-Änderung abgegeben.

Die Bautiefe der zusätzlichen Einfamilienhäuser orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung, welche deutlich von der Bahnhofstraße zurückgesetzt ist. Aufgrund der bestehenden, ortsüblich großen Grundstücksgrößen soll nicht die gesamte Grundstücksfläche als Baugrundstück festgesetzt werden. Die rückwärtigen, überwiegend grün und nur durch vereinzelte Nebenanlagen geprägten Grundstücksbereiche werden daher als private Grünfläche festgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem geplanten Nutzungskonzept und der Systematik des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ folgend, erfolgt die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO. Es werden vier Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) festgesetzt, die sich jedoch nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Höhenbezugspunkt) und der Bauweise und nicht in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung voneinander unterscheiden. Der Zulässigkeitskatalog entspricht dem des § 4 BauNVO, wobei nur die sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen planungsrechtlich nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

Tankstellen sind zur Vermeidung unverträglicher Belastungen durch den mit ihnen verbundenen Publikums- und Kundenverkehr nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Tankstelle befindet sich an der Ahrenshäger Chaussee (L 22) im unmittelbaren Anschluss an die Bahnhofstraße. Ein darüber hinausgehender Bedarf ist weiterhin nicht erkennbar. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist bedingt durch den hohen Flächenbedarf, der einer vorrangigen

Inanspruchnahme des Wohngebietes durch Wohnnutzungen entgegensteht, nicht zulässig. Zudem sind die für Gartenbaubetriebe typischen baulichen Anlagen wie Gewächshäuser etc. nicht mit dem geplanten städtebaulichen Konzept vereinbar.

Ferienwohnungen gehören gemäß § 13a BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und unterliegen damit dem Ausnahmevorbehalt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht den bereits bestehenden Nutzungen, wonach die Wohnnutzung im Gebiet überwiegt. Vereinzelt kommen jedoch auch Ferienwohnungen (Bahnhofstraße 38) und nicht störende Gewerbebetriebe (Mostereibetrieb Bahnhofstraße 47) vor.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung der maximalen Firsthöhen gesteuert. Zulässig sind zukünftig eingeschossige Gebäude, die sich durch die Festsetzung der bestandsorientierten Firsthöhe von maximal 8,50 m harmonisch in das Ortsbild einfügen und dieses nicht höhenwirksam dominieren. Die Firsthöhe ist definiert durch die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 entspricht die Firsthöhe damit dem Maß zwischen dem Bezugspunkt (Straßenverkehrsfläche gem. TF 2.1) und der oberen Dachbegrenzungskante. Das WA 4 wird über eine unbefestigte Stichstraße erschlossen, so dass die Firsthöhe hier in NHN (8,50 m über gemittelter Geländeoberkante) festgesetzt wird.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen weitestgehend dem Bestand. Die festgesetzte Firsthöhe von 8,5 m erfolgt bestandsorientiert und eröffnet für die Mehrheit der bereits bebauten Grundstücke die Möglichkeit einer zukünftigen untergeordneten Erweiterung. Nur die Grundstücke Bahnhofstraße 40, 36 und 37 (Flurstücke 89, 30 und 30) besitzen eine Firsthöhe von ca. 8,8 m bzw. 8,6 m über dem Bezugspunkt und überschreiten damit den zukünftigen Zulässigkeitsrahmen geringfügig. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz und können im Rahmen dessen instandgehalten werden.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 darf die festgesetzte Firsthöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden. Damit soll im Einzelfall eine Anpassung der Geländeoberfläche des Baugrundstücks zur Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht werden. Anwendungsfälle sind insbesondere Maßnahmen zur ausreichenden Bodentragfähigkeit, zur ordnungsgemäßen Entwässerung oder zur Herstellung von Zufahrten zu Garagen ohne zu großes Gefälle.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ist die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 entspricht der vorzufindenden aufgelockerten Bebauung und sichert diese auch für die derzeit noch unbebauten Grundstücke. Damit soll auch nach Umsetzung der Planung der Charakter einer aufgelockerten dörflichen Bebauung erhalten bleiben. Angesichts der großen Grundstücksgrößen von in der Regel deutlich über 3.000 m² ist trotz der vergleichsweise geringen Grundflächenzahl, die mit 0,2 unter dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 nach § 17 BauNVO zurückbleibt, eine angemessene bauliche Grundstücksnutzung gesichert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist aufgrund der bestehenden verdichteten Einfamilienhausbebauung in Form von Reihenhäusern und der damit einhergehenden geringeren Grund-

stücksgößen eine höhere bauliche Ausnutzung erforderlich. Dementsprechend wird der Orientierungswert von 0,4 nach § 17 BauNVO übernommen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zulässig.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Wohngebiete wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (WA 1 und WA 4), Hausgruppen (WA 2) und Doppel- und Einzelhäuser (WA 3) errichtet werden. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert. Der Planungskonzeption des Bebauungsplanes folgend, wird überwiegend die dorftypische Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Festsetzung bietet den einzelnen Bauherren mehr Gestaltungsspielräume, als dies bei der Festsetzung einer Baulinie der Fall wäre. Es werden einzelne Baufenster festgesetzt, um eine dorftypische aufgelockerte Bebauung zu sichern. Weiterhin trägt die Festsetzung einzelner Baufenster den raumordnerisch steuernden Vorgaben (vgl. Kap. 4.1 und 2.1) in Bezug auf die Begrenzung des zusätzlichen Wohnraumangebotes Rechnung.

Das für Neubauvorhaben vorgesehene Baufeld hat eine Abmessung von 18 m x 15 m und lässt den Bauherren damit einen gewissen Spielraum bei der Anordnung des Hauptgebäudes. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl lässt sich damit eine maximale Grundfläche für das Hauptgebäude von 270 m² realisieren. Die bestehenden Gebäude werden durch bestandsorientierte Baufelder planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt den Bestand und ermöglicht durch etwas weiter gefasste Baufelder einen gewissen Erweiterungsspielraum.

Eine Ausnahme von der bestandsorientierten Festsetzung der Baugrenze stellt das Grundstück Bahnhofstraße 40 (Flst. 89) dar. Das bestehende Gebäude befindet sich anteilig innerhalb des 30 m-Waldabstandes, welcher grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist (s. Kap. 4.4). Das bestehende Gebäude genießt Bestandsschutz, eine Neubebauung ist jedoch nur in dem außerhalb des Waldabstandes angeordneten Baufenster möglich.

Die vordere Baugrenze für Neubauvorhaben verläuft in einem Abstand von etwa 20 m parallel zur Bahnhofstraße, gemessen ausgehend von der im Bebauungsplan festgesetzten Straßengrenzungsline. Damit vermittelt der Bebauungsplan zwischen den zum Teil weiter zurückgesetzten Bestandsgebäuden (bis zu 30 m) und den ökologisch begründeten Zielvorstellungen einer straßennahen Bebauung ohne großflächig versiegelte und langgezogene Zufahrts- und Zuwegungsbereiche. Die 20 m Abstand sichern weiterhin eine im Zusammenhang mit der Festsetzung Nr. 7.1 grün geprägte Vorgartenzone. Eine Ausnahme von dem weiträumig zurückgesetzten Baufeld stellt das Grundstück im Änderungsbereich dar.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Befugnis ist zwingende Folge der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und bedarf keiner gesonderten Festsetzung in der Satzung⁶.

⁶ vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 23 BauNVO, Rn. 47, 133. EL, Mai 2019.

4.2.4 Öffentliche und private Grünflächen

Aufgrund der großen und tiefgezogenen Grundstücksflächen soll nicht das gesamte Grundstück als Baugrundstück festgesetzt werden. Nördlich der Straße „Altes Dorf“ beträgt die Tiefe der Baugrundstücke etwa 63 m für den Bereich östlich der Bahnhofstraße. Westlich der Bahnhofstraße weisen die bestehenden Grundstücke eine tiefere Prägung auf. Die hintere Flurstücksgrenze verläuft hier etwa 80 m entfernt zur Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße. Um zukünftig eine städtebaulich nicht gewollte Prägung der hintersten Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird der Bereich, welcher über die Tiefe von ca. 63 m hinausgeht, im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Südlich der Straße „Altes Dorf“ wird die angrenzend im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Tiefe der Baugrundstücke von etwa 53 m für den Bereich östlich der Bahnhofstraße in nördliche Richtung verlängert. Der Bestand ist hier im rückwärtigen Bereich überwiegend grün geprägt, Nebenanlagen kommen nur vereinzelt vor (Flurstücke 99 und 95). Eine Ausnahme ist das Flurstück 88 mit dem bestehenden Stall. Nach dessen Nutzungsaufgabe ist im hinteren Grundstücksteil nur noch eine gartentypische Nutzung im Bereich der festgesetzten Grünfläche zulässig. Auf der westlichen Straßenseite wird die Grundstückstiefe von etwa 50 m, welche sich im südlichen Bereich durch die bestehenden Flurstücksgrenzen ergibt, in nördliche Richtung verlängert.

Mit der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baugebietstiefe ist eine ausreichende zweckmäßige Grundstücksausnutzung sichergestellt. Die Grundstücksbereiche, die über diese Tiefe hinausgehen, werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Damit wird das Plangebiet randlich grün eingerahmt. Wesentliches Merkmal einer Grünfläche ist deren grüner Charakter. Daher darf die Bebauung bei einer Gesamtbeurteilung nur von untergeordneter Bedeutung sein⁷.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 können untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu zählen beispielsweise Einfriedungen, Geräteschuppen, Kinderspielhäuser und Gartenwege. Zum Merkmal der Unterordnung gehört insbesondere, dass die Nebenanlagen und Einrichtungen nicht nur in ihrer Funktion, sondern auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zugeordnet und untergeordnet sind⁸.

Die im Bereich der privaten Grünflächen bestehenden und genehmigten Nebenanlagen genießen Bestandsschutz und können im Rahmen dessen instandgehalten werden.

Das im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße gelegene nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop wird durch eine öffentliche Grünfläche als Pufferbereich eingerahmt. Hier wird auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung verzichtet, da für den Bereich keine weitere planerische Absicht besteht. Damit ist eine spezielle über den allgemeinen Nutzungszweck hinausgehenden Nutzung unzulässig.

⁷ Dazu VG Schwerin, Beschl. vom 23.02.2021, Az. 2 B 518/20 SN.

⁸ Dazu BVerwG, Beschl. vom 11.04.2017, Az. 4 B 11.17.

4.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind auch Festsetzungen geboten, die dem Gewässerschutz und insbesondere dem Grundwasserschutz dienen⁹. Dem Schutz des Grundwassers und der Möglichkeit zur Grundwasserneubildung wird aufgrund der Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet ein besonderes Gewicht beigemessen.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 unzulässig.

Weiterhin ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken durch Versickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen (TF 6.2). Diese Festsetzung stammt ihrer Art nach aus dem Bebauungsplan Nr. 2. Aufgrund der großzügigen Grundstücksgrößen und der im Vergleich dazu sehr geringen Grundflächenzahl von 0,2 ist davon auszugehen, dass der zukünftige Überbauungsgrad vergleichsweise gering ist und damit ausreichend Freifläche für die Versickerung zur Verfügung steht.

4.2.6 Grünordnung

Ausschluss von Schottergärten

Die Vorgartenbereiche sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 als Vegetationsfläche anzulegen. Damit soll dem Trend zu scheinbar pflegeleichten Vorgartenflächen entgegen gewirkt werden, die immer weniger durch Pflanzen und Vegetation geprägt sind als durch die großflächige Verwendung von Mineralschotter und Splitt. Die Kühlwirkung von Pflanzen, ihre Staub- und CO₂-Bindung und deren Sauerstoffproduktion entfallen. Häufig wird die oberste Bodenschicht abgetragen, die Fläche zusätzlich zur Verhinderung von Unkraut aufwuchs durch Folien oder Vliese abgedeckt und diese durch Schotterschüttungen überdeckt, was das Bodenleben schädigt. Auf diese Weise werden allerdings auch jegliche Versickerung des anfallenden Regenwassers und die Grundwasserneubildung noch stärker behindert, die Überschwemmungsgefahren bei Starkregen verstärken sich. Die Flächen heizen sich stärker als begrünte Flächen auf, und dieser Effekt nimmt noch zu, je dunkler das Material ist. Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 soll dem entgegensteuern und gleichzeitig den Willen des Landesgesetzgebers (vgl. § 8 Abs. 1 LBauO M-V) Rechnung tragen.

Nach einer Entscheidung des VG Hannover¹⁰ sind Schottergärten als bauliche Anlage im Sinne von § 29 BauGB einzuordnen und bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna besitzen. Der Ausschluss von Schottergärten wirkt sich damit positiv auf die biologische Vielfalt, das Ortsbild und das Lokalklima aus.

Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Bahnhofstraße kommen vereinzelt Straßenbäume vor. Entsprechend des Maßnahmevorschlages auf Grundlage des Landschaftsplanes (vgl. Abbildung 3 und Tabelle 1) soll der Baumbestand weiter verdichtet werden. Daher sind nach der textlichen Festsetzung 7.2 im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 15 standortgerechte

⁹ Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 9 Rn. 132.

¹⁰ Urteil vom 26.11.2019, Az. 4 A 12592/17, openJur 2020, 9550.

Laubbäume zu pflanzen. Dabei kann es sich bspw. um Ersatzpflanzungen von Bäumen handeln, welche durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neubau Feuerwehr Pantlitz“ der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow verloren gehen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Teilgeltungsbereich 2 befindet sich ein Teils ortsbildprägender Baumbestand, welcher so weit wie möglich erhalten bleiben soll. Die Bäume unterliegen anteilig dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V (s. Tabelle 2). Soweit das Nutzungskonzept (vgl. Abbildung 7) es ermöglicht, werden die bestehenden Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Voraussetzung dafür ist, dass ihr Vitalitätszustand es erlaubt und keine Konflikte mit der bestehenden oder geplanten Bebauung absehbar sind. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen und bei Abgang standortnah durch Neupflanzungen zu ersetzen (vgl. TF 7.3).

Die Feldhecke, welche aufgrund der unzureichenden Länge nicht dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt, wird zum Erhalt festgesetzt. Damit wird ihrer ökologischen Bedeutung als Lebensraum für heimische Tierarten unabhängig des fehlenden Biotopstatus Rechnung getragen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

4.3.1 Dachgestaltung

Um ein harmonisches Einfügen der neuen Baukörper in die bestehende Dorflage zu sichern und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, sind Dacheindeckung in roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Dacheindeckungen, da diese das Ortsbild weiträumig prägen können und bereits aus großer Entfernung deutlich sichtbar und dominierend in Erscheinung treten.

Die Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 30° - 50° auszuführen. Die gewählte Dachneigung entspricht den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 und berücksichtigt den Bestand, wonach vor Ort Dachneigungen zwischen 37° und 51° vorkommen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung beabsichtigt die Gemeinde, eine möglichst harmonische und einheitliche Dachlandschaft sicherzustellen. Die Dächer von Gebäuden tragen wesentlich zur Gestaltung eines Ortbildes bei. Damit die neu entstehenden Gebäude nicht als Fremdkörper im Ortsbild wahrgenommen werden, sollen sie sich in Farbgebung und Dachneigung an den Dächern der vorhandenen Bebauung orientieren.

Solaranlagen bleiben von den Vorschriften über die Dachgestaltung unberührt, da deren Installation aus Gründen des Klimaschutzes nicht behindert werden soll und sie für den Charakter der Dachgestaltung nur von untergeordneter Bedeutung sind. Weiterhin sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer geringen Größe für die Gestaltung des Ortbildes von untergeordneter Bedeutung sind.

4.3.2 Einfriedungen

Mit den Vorschriften zur zulässigen Höhe von Einfriedungen möchte die Gemeinde eine gewisse einheitliche Abgrenzung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sicherstellen. Zäune dürfen als zusätzlicher Schutz errichtet werden, sofern sie die Höhe der Hecken nicht überragen.

4.4 Wald

Wie bereits im Kap. 3.1.1 ausgeführt, war der Standort der ehemaligen Putenmastanlage nach deren Rückbau der ungestörten Naturentwicklung überlassen, sodass der vorhandene Gehölzbestand durch das Forstamt Schuenhagen im Rahmen des III. Änderungsverfahrens für den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V festgestellt wurde. Zukünftig ist von einer weiteren Gehölzentwicklung auszugehen, da der Bereich der ehemaligen Stallanlagen durch Verordnung des Landkreises Vorpommern-Rügen als „Sukzessionsfläche im alten Dorf bei Ahrenshagen“ zum geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG erklärt wurde. Naturschutzfachliche Zielstellung für den Standort ist gemäß der Verordnung die dauerhafte ungestörte natürliche Entwicklung (freie Sukzession) der Flächen.

Nach § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dieser gesetzlichen Regelung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 Rechnung getragen.

Die außerhalb des Plangebietes liegende Waldfläche und die in den Geltungsbereich hineinragende Waldabstandslinie wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die zusätzlich ausgewiesenen Baufelder werden außerhalb des Waldabstandes festgesetzt. Das im Waldabstand liegende Wohngebäude Bahnhofstraße 40 (Flst. 89) kann im Rahmen des Bestandschutzes genutzt und instandgehalten werden. Eine Neuerichtung nach Aufgabe der Nutzung und Erlöschen des Bestandschutzes ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich, die außerhalb des Waldabstandes festgesetzt wurden.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Bahnhofstraße und die davon abzweigende Straße „Altes Dorf“ gesichert. Beide Straßen sind befestigt vorrangig als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Ein Ansatz für einen separaten Gehweg ist nur in der Straße „Altes Dorf“ erkennbar. Die Bahnhofstraße ist asphaltiert und die Straße „Altes Dorf“ mit Naturstein gepflastert. Das öffentliche Straßennetz wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Änderungsbereich ist über eine unbefestigt ausgebaute, von der Bahnhofstraße in westliche Richtung abzweigende Stichstraße verkehrstechnisch erreichbar. Über die Bahnhofstraße erfolgt in südliche Richtung die Anbindung an die Landesstraße L 22, welche die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow an die Bundesstraße B 105 anschließt.



Abbildung 8: Blick in die Straße "Altes Dorf"

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Während des Planaufstellungsverfahrens werden die Belange hinsichtlich der Ver- und Entsorgung mit den jeweiligen Erschließungsträgern abgestimmt. Die Erschließungsplanung beinhaltet die Planung der jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Leitungsbestand im angrenzenden Straßenraum. Es ist zu klären, ob die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers unabhängig der Möglichkeiten zur Versickerung über eine Leitung im Straßenraum möglich ist.

Brandschutz/Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) gehört der Brandschutz zu den Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Gemeinde. Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist voraussichtlich über das angrenzende Netz möglich. Eine Konkretisierung erfolgt zur Entwurfsphase.

Abfallentsorgung

In der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2020 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Ein Befahren der öffentlichen Straße mit Müllfahrzeugen im Teilgeltungsbereich 2 ist grundsätzlich möglich. Der Teilgeltungsbereich 1 wird durch die Abfallsammelfahrzeuge jedoch nicht befahren. Hier sind die Mülltonnen bis zur Bahnhofstraße vorzuziehen.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Abs. 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

4.6 Immissionsschutz

Die Lärmimmissionen, welche von den anliegenden Verkehrsflächen ausgehen, werden aufgrund der vergleichsweise geringen Frequentierung als nicht erheblich eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Wohnnutzung werden durch die von der Straße weit zurückgesetzten Baufelder (ca. 20 m im WA 1 und WA 3) gemindert.

Die Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung treten in der Regel nur temporär auf. Mit Umsetzung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung aus den Freiflächen zurückgedrängt, sodass die zukünftigen Wohngrundstücke nur noch einseitig an die Ackerflächen angrenzen. Um die Auswirkungen der Landwirtschaft auf das schutzbedürftige Wohnnutzung zu minimieren, werden die Randbereiche des Bebauungsplangebietes, sofern die Flächengrößen es hergeben, als private Grünfläche festgesetzt. Bezüglich des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln gelten strenge Auflagen, die von den Landwirten einzuhalten sind. Damit soll ein Abdriften in Richtung von Ortschaften und Hausgärten vermieden werden.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen und der festgesetzten Grünflächen sind bei ordnungsgemäßer Anwendung keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

4.7 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle 3 zeigt die Flächenbilanz für den Teilgeltungsbereich 2 der vorliegenden Bebauungsplanung. Die Flächengrößen wurden grafisch ermittelt.

Tabelle 3: Flächenbilanz für den Teilgeltungsbereich 2

| Nutzungsart | Flächengröße |
|---|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 16,41 ha |
| Grünflächen | 4,28 ha |
| Straßenverkehrsfläche | 2,37 ha |
| Umgrenzung von Schutzobjekten nach dem Naturschutzrecht | 0,18 ha |
| ∑ Geltungsbereich | 23,24 ha |

Teilgeltungsbereich 1 0,13 ha

Teilgeltungsbereich 2 23,24 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Altes Dorf“ und über die Bahnhofstraße sowie die davon abzweigende Stichstraße in den Änderungsbereich gesichert. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und Errichtung der 35 zusätzlichen Wohneinheiten wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Im Teilgeltungsbereich 2 bestehen derzeit ca. 37 Wohneinheiten. Mit Umsetzung der Planung wird sich der Anliegerverkehr also quasi verdoppeln. Das Straßennetz ist gut ausgebaut, sodass die asphaltierte Bahnhofstraße als geeignet angesehen wird, den zusätzlichen Anliegerverkehr aufzunehmen.

5.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird zunächst von der Gemeinde finanziert, wodurch Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt entstehen. Ziel ist es im weiteren Verfahren, die von einem zusätzlichen Bau- feld begünstigten Eigentümer an den Planungskosten zu beteiligen. Auch der naturschutzfachliche Ausgleich ist anteilig von den Eingriffsgrundstücken zu erbringen. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen auf Kosten der Gemeinde sind aufgrund der bestehenden stadttechnischen Erschließungsinfrastruktur nicht erforderlich.

5.3 Auswirkungen auf private Belange

Auswirkungen auf private Belange ergeben sich durch die mit dem Vorhaben einhergehenden Geräuschemissionen, welche aber als nicht erheblich eingeschätzt werden. Weitere Betroffenheiten ergeben sich durch die Überplanung privater Grundstücke im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bestehende und genehmigte Anlagen und Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes instandgehalten und zunächst weiter genutzt werden können. Da sich der Teilgeltungsbereich 2 im Außenbereich befindet, bestehen Baurechte nur nach den strengen Kriterien des § 35 BauGB.

5.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden zur Entwurfsphase im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen sind insbesondere die Biotopbeseitigung und die zusätzliche Versiegelung von Flächen.

Die im Teilgeltungsbereich 2 gelegenen, nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope bleiben beide erhalten und werden planungsrechtlich gesichert: Das Gewässerbiotop NVP04472 bleibt unverändert bestehen und soll durch die Festsetzung einer randlichen Grünfläche vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Das Biotop NVP04474 bleibt durch die Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB unverändert in seinem physischen Bestand erhalten.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung aufgrund einer aktuellen Biotoptypenkartierung ermittelt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf soll anteilig über die straßenbegleitenden Baumpflanzungen und voraussichtlich überwiegend durch Abbuchung von einem anerkannten Ökoko- nto erbracht werden.

Für das Jahr 2023 sind artenschutzrechtliche Kartierungen der Artengruppen Brutvögel und Amphibien vorgesehen.

Teil II – Umweltbericht
Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren zur Entwurfsfassung ergänzt.

Ahrenshagen-Daskow, den

Sandra Schröder-Köhler
Bürgermeisterin