



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

Gemeinde Ahrenshagen-Daskow

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung nach § 86 LBauO M-V**

Begründung zum 2. Entwurf

Stand März 2026

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	4
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
2.3 Darstellungen des Landschaftsplanes	6
2.4 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	10
3.1.3 Planungsrechtliche Situation	11
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	11
3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen	12
3.3 Immissionen	13
4 Inhalt der Planung	13
4.1 Städtebauliches Konzept	13
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
4.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	15
4.2.2 Art der baulichen Nutzung	16
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.2.5 Öffentliche und private Grünflächen, Kleintierhaltung	19
4.2.6 Flächen für die Landwirtschaft	21
4.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
4.2.8 Grünordnung	22
4.2.9 Verrohrte Gräben und Leitungsrechte	23
4.3 Örtliche Bauvorschriften	23
4.3.1 Dachgestaltung	23

4.3.2	Einfriedungen	24
4.4	Wald.....	24
4.5	Erschließung	24
4.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	24
4.5.2	Ver- und Entsorgung	25
4.6	Immissionsschutz.....	27
4.7	Flächenbilanz	28
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	28
5.1	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	28
5.2	Verkehrliche Auswirkungen	28
5.3	Auswirkungen auf private Belange	29
5.4	Auswirkungen auf die Umwelt	29
Teil II – Umweltbericht		30
1	Einleitung	30
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	30
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	30
1.2.1	Ziele in Fachgesetzen	30
1.2.2	Ziele in Fachplänen	32
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	33
2.1.1	Boden	33
2.1.2	Fläche	34
2.1.3	Wasser.....	34
2.1.4	Klima und Luft	35
2.1.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	36
2.1.6	Landschaft und Landschaftsbild	42
2.1.7	Natura 2000-Gebiete.....	42
2.1.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	42
2.1.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	42
2.2	Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	42
2.2.1	Boden	42
2.2.2	Fläche	42
2.2.3	Wasser.....	43
2.2.4	Klima und Luft	44
2.2.5	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	44
2.2.6	Landschaft und Landschaftsbild	44
2.2.7	Natura 2000-Gebiete.....	45
2.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	45

2.2.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	45
2.2.10	Wechselwirkungen	46
2.2.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	46
2.2.12	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	46
2.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	46
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen	47
3.1	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	47
3.1.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	47
3.1.2	Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion	48
3.2	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung.....	51
3.2.1	Berechnung des Eingriffsäquivalents	51
3.2.2	Gesamtbilanzierung und Kompensationsmaßnahme	56
4	Zusätzliche Angaben	56
4.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	56
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	56
4.3	Zusammenfassung.....	56
4.4	Referenzliste der Quellen	57

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	6
Abbildung 4: Das Plangebiet und seine Umgebung.....	9
Abbildung 5: Putenmastanlage im Jahr 2005 (links) und 2024 (rechts)	9
Abbildung 6: Blick auf die verdichtete Bebauung entlang der Straße Altes Dorf	10
Abbildung 7: Blick auf den südlichen Ergänzungsbereich.....	10
Abbildung 8: Geschütztes Kleingewässer (links) und Feldhecke (rechts)	12
Abbildung 9: Blick auf den in die Siedlungsstruktur integrierten Dorfteich außerhalb des Plangebietes	37
Abbildung 10: Lage der künstlichen Verstecke (Reptilienpappen), Amphibienfallen und der untersuchten Gewässer im Untersuchungsgebiet [9].....	39
Abbildung 11: Ergebnisse der Brutvogelerfassung im Untersuchungsgebiet [9]	41
Abbildung 12: Beispiel eines Fledermaus-Fassadenflachkastens.....	48
Abbildung 13: Beispiele geeigneter Nisthöhlen für den Feldsperling.....	49
Abbildung 14: Beispiel einer geeigneten Nisthilfe für die Mehlschwalbe	49
Abbildung 15: Beispiele geeigneter Nisthöhlen für den Star	50
Abbildung 16: Beispiele geeigneter Nistkästen	50
Abbildung 17: Beispiele geeigneter Nistkästen.....	50
Abbildung 18: Wirkungsbereich I der bestehenden Bebauung und des Plangebietes	54
Abbildung 19: Wirkungsbereich II der bestehenden Bebauung und des Plangebietes	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auszug aus der Maßnahmenübersicht des Landschaftsplanes.....	7
Tabelle 2: Flächenbilanz für den Teilgeltungsbereich 2	28
Tabelle 3: Erfassung der vorhandenen Einzelbäume	37
Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwertes	52
Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für unmittelbare Beeinträchtigungen	53
Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für mittelbare Beeinträchtigungen	55
Tabelle 8: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung/Überbauung.....	55

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 14 zusätzliche Einfamilienhäuser in einem ersten Planungsabschnitt. Wie in der Ortslage üblich, sollen hier größere, der Lage im ländlichen Raum angemessene, 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 richtet. Zur Umsetzung der Planungsziele hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.04.2017 beschlossen, den südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ für den nordöstlich anschließenden Bereich zu ergänzen, um so die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planungsziele zu schaffen.

Im Verfahren hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den ursprünglich sehr groß gefassten Bereich entlang der 1,5 km langen, noch unbeplanten Bahnhofstraße sukzessive zu entwickeln und zu überplanen. In einem ersten Planungsabschnitt wurden nun die Bereiche identifiziert, die städtebaulich sinnvoll entwickelt oder im Bestand gesichert werden können. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Kap. 4.2.1 begründet.

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 Erschließung und Bebauungsstruktur 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 in einem Planverfahren.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Plangrundlage

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen und umfasst einen Teilbereich der nördlichen Bahnhofstraße 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 das Grundstück Bahnhofstraße 29 und
- im Süden durch das Grundstück Bahnhofstraße 27.

Der knapp 12 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.), 25 (tlw.), 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.), 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101 (tlw.), 102, 104/8 (tlw.), 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, die Grundstücke Bahnhofstraße Nr. 43, 45 und 47 sowie den geschützten Landschaftsbestandteil GLB VR 6 „Sukzessionsfläche im alten Dorf bei Ahrenshagen“,
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Gehölzgruppe,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Bestandsbebauung entlang der Bahnhofstraße 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 September 2024. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind aufgrund 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 nach dem Grundsatz 3.3.1 (2) 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.

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. 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 4.5 (3) LEP). Die landwirtschaftliche Nutzung darf nach dem Ziel 4.5 (2) des LEP ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Durch das Schließen der vorhandenen Baulücken werden teilweise Ackerflächen mit über 50 Bodenpunkten beplant. Die wertgebenden Ackerflächen befinden sich insbesondere südlich der Straße Altes Dorf und hier vor allem westlich der Bahnhofstraße. Das landesplanerische Ziel ist jedoch nicht einschlägig, da zum einen die Schwellengröße der Raumbedeutsamkeit von 5 ha nicht erreicht wird und zum anderen die in Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen gem. der Abbildung 22 des LEP von dem Programmsatz ausgenommen sind. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird im Abschnitt 2.4 begründet.

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 anteilige Schließung von 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 Wohnbauflächen 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).

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 Eignung 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 (Grundsatz 3.1.3 (6) RREP). 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.

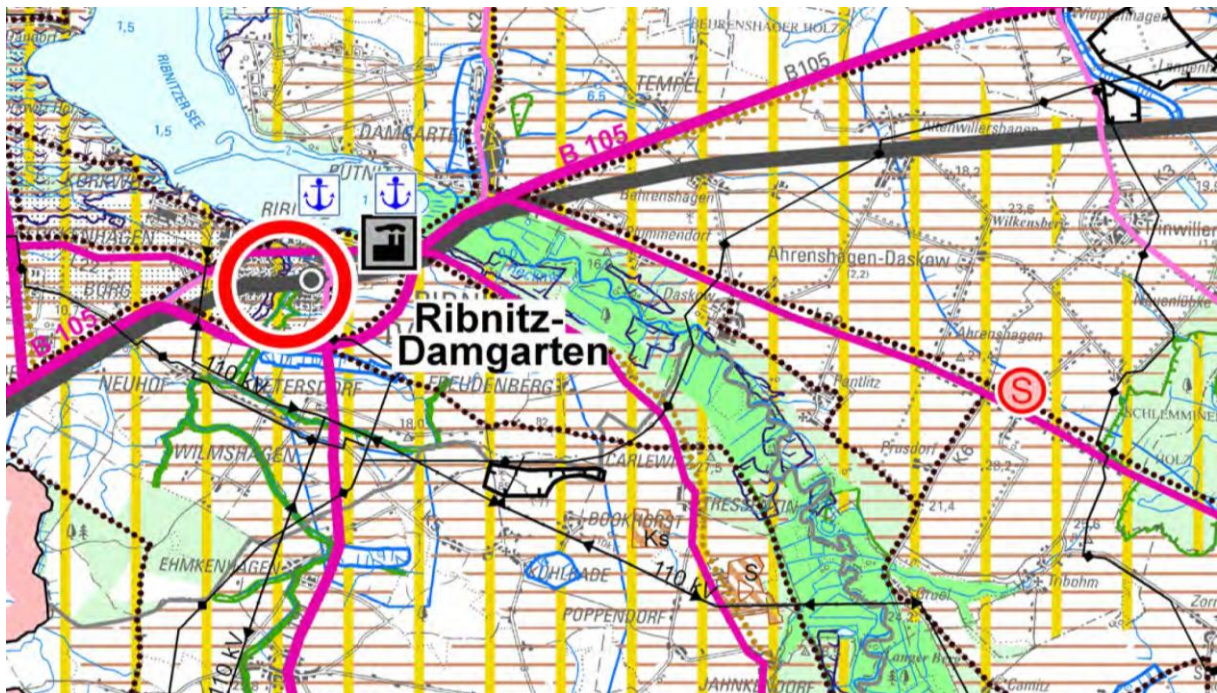


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Wiepkenhangen“ (vgl. Kap. 3.2.2) ist der Bereich im RREP als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Hier sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden (Grundsatz 5.5.1 (2) RREP).

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 zudem 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. 2.4). Anteilig werden aber auch Landwirtschaftsflächen in den Geltungsbereich der Planung mit einbezogen, um so die landwirtschaftliche Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Schreiben vom 27.02.2023 eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige abgegeben.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der seit dem 14.05.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow stellt in seiner Ursprungsfassung 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. Insbesondere steht dem Entwicklungsgebot auch nicht die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Festsetzung der rückwärtigen Teilflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ entgegen. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz führt zu einem vergleichbaren Fall in seiner Entscheidung vom 12.07.2012¹ aus:

„Für die Frage, ob ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die planerische Konzeption für den - engen - Bereich des Bebauungsplans maßgeblich [...]. Wie sich jedoch aus dem Begriff „Entwickeln“ ergibt, steht der Gemeinde bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein

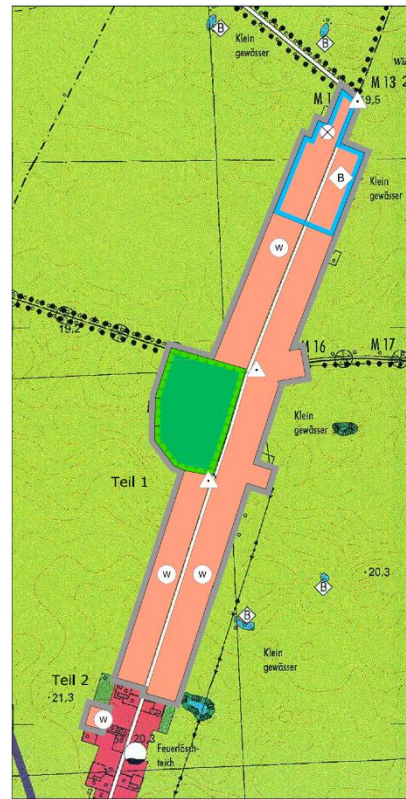


Abbildung 2: Auszug aus der III. Änderung des Flächennutzungsplanes

¹ OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 12.07.2012 - 1 C 11236/11, juris, Rn. 32f.

Spielraum zur Verfügung; die planerische Fortentwicklung und Konkretisierung des Flächennutzungsplans durch die nachfolgende Bebauungsplanung schließt nicht grundsätzlich aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans vom Inhalt des Flächennutzungsplans abweichen können. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie insbesondere die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen [...].

Im vorliegenden Fall sind die Festsetzungen des Bebauungsplans von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans gedeckt. Hausgärten stehen typischerweise im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung, so dass eine Differenzierung zwischen bebaubaren Grundstücksteilen und privaten Gartenflächen auf der Ebene des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes grundsätzlich entbehrlich ist. Abweichungen von den Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan sind gerade dann unproblematisch, wenn die Festsetzung dazu dient, die funktionell der Hauptnutzung dienenden Flächen auszuweisen, was insbesondere für Grünflächen von Wohnnutzungen gilt [...]. Zwar können nach der Regelung des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB auch Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dennoch bleibt nach der Konzeption der Bauleitplanung die Zuordnung privater Gärten zu Wohngebäuden oder gemischt genutzten Gebäuden der Bebauungsplanung oder – unter Beachtung der maßgeblichen Grundflächenzahl – erst dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Danach war in der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan die Beibehaltung privater Grünflächen auch ohne besondere Nennung mit umfasst, ohne dass der Bebauungsplan das Grundkonzept der Flächennutzungsplanung hier verlassen hätte.“

Auch die einbezogenen Landwirtschaftsflächen stehen aufgrund ihrer Kleingliedrigkeit und der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes der Einhaltung des Entwicklungsgebotes nicht entgegen.

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“ und bestehende Grünflächen als „Frischgrünland auf Mineralstandorten“ 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).

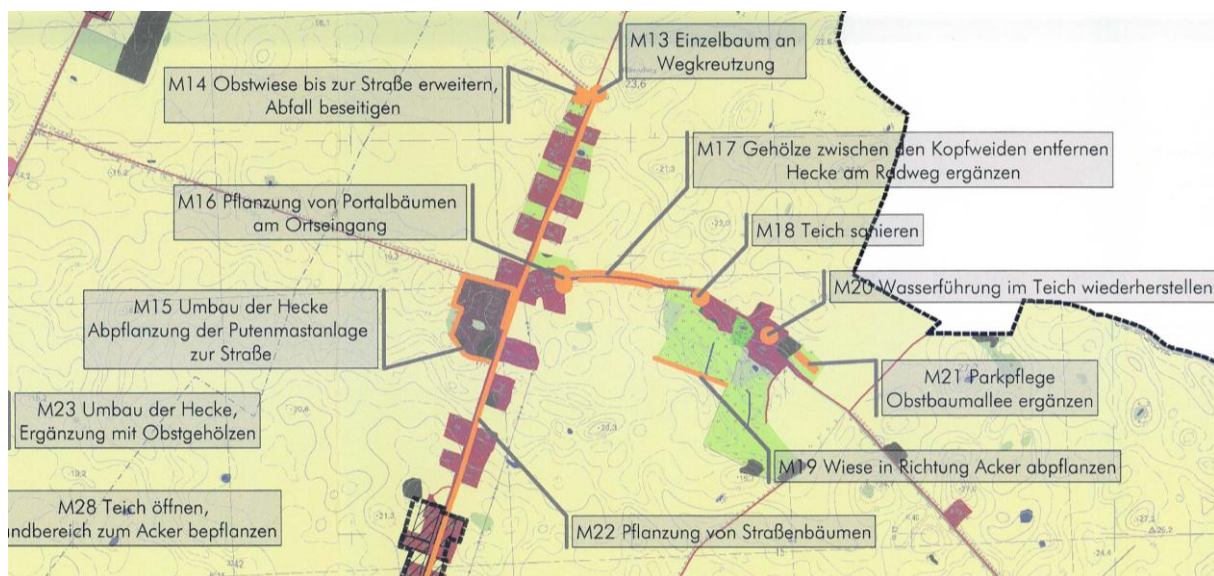


Abbildung 3: Auszug aus der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes

Die nachfolgende Tabelle 1 benennt die einzelnen planungsrelevanten Maßnahmen der Abbildung 3. Jeder Maßnahme sind ein Entwicklungsziel sowie eine 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. 4.2.8). Die Aussagen des Landschaftsplanes zur naturräumlichen Ausstattung werden bei der Bestandserfassung im Umweltbericht (Teil II der Begründung) berücksichtigt.

2.4 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 vorgelegt². Im Ergebnis der Untersuchung wird für die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow bis 2030 eine relativ stabile Bevöl-

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

kerungsentwicklung 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 Wohnungsbaupotenziale sind in der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow nahezu erschöpft. Es gibt nur noch wenige Baulücken in wenig attraktiver Lage, welche sofort nach § 34 BauGB im Wege der Nachverdichtung bebaubar sind. Nach Auffassung der plangebenden Gemeinde ist daher eine weitere Wohngebietsentwicklung aufgrund der bereits bestehenden stadttechnischen 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. Konkret werden mit dem ersten Planungsabschnitt etwa 2,8 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, etwa 1,7 ha werden im Bestand gesichert. Angesichts der großräumigen Ackerschläge in der Umgebung des Plangebietes ist der Flächenentzug marginal. Vielmehr werden mit der Schließung der siedlungsstrukturellen Lücken teilweise die Feldgrenzen begradigt, sodass die Flächen einfacher zu bewirtschaften sind. Aufgrund des schlechten Flächenzuschnitts mit kleinen sowie teilweise krummen Feldgrenzen und verschärften Abstandsaufgaben für die Pflanzenschutzanwendung infolge angrenzender Wohnbebauung ist die landwirtschaftliche Nutzung in dem Bereich bereits jetzt mit Einschränkungen verbunden.

Eine zusätzliche Bereitstellung von Wohnbauflächen über eine Außenentwicklung für die mit dem ersten Planungsabschnitt geplanten 15 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 höhere 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. Daher wird die Planung trotz der Lage im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft als städtebaulich sinnvoll und für die Landwirtschaft vertretbar angesehen.

3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung

3.1.1 Die Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes 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 liegt in einer Entfernung von etwa 1,5 km der Ortsteil Trinwillershagen der gleichnamigen Nachbargemeinde.

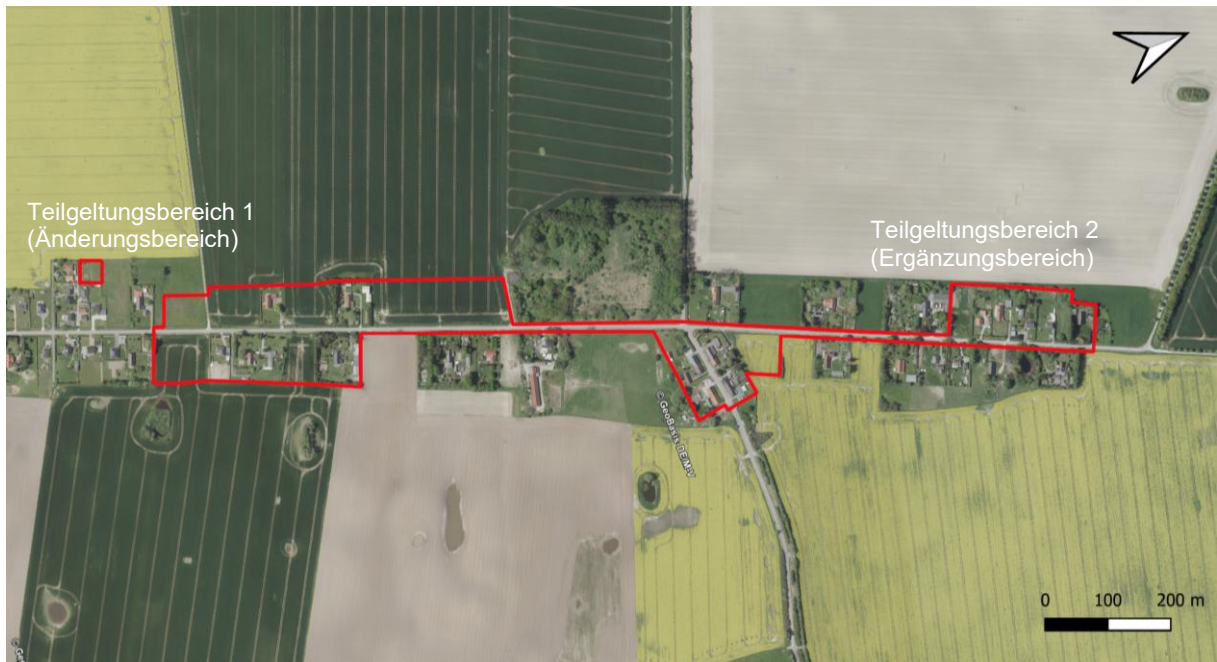


Abbildung 4: Das Plangebiet und seine Umgebung

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 2024 (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 (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: Blick auf die verdichtete Bebauung entlang der Straße Altes Dorf

Die Einfamilienhausbebauung ist verstreut entlang der Bahnhofstraße angeordnet, die dazwischenliegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abbildung 7). Das Plangebiet hat eine Höhenlage von 17 bis 21 m NHN.



Abbildung 7: Blick auf den südlichen Ergänzungsbereich

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) vermittelt³.

Gemessen daran, fehlt es im Teilgeltungsbereich 2 aufgrund der aufgelockerten Bauweise und 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. Vereinzelt einige enger aufeinander stehende Gebäude wiederum besitzen zusammen nicht das nötige städtebauliche Gewicht, um einen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB begründen zu können⁴. Demnach sind die Flächen im Teilgeltungsbereich 2 dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es ist davon auszugehen, dass die außerhalb des Plangebiets liegenden Bereiche auch nach Rechtsverbindlichkeit der Planung und Bebauung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Außenbereich liegen.

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

Nationale und internationale Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Europäische Schutzgebiete nach der Natura 2000-Landesverordnung M-V befinden sich erst in einer größeren räumlichen Entfernung von ca. 3 km.

Ein gesetzlich geschütztes Biotop kommt im südlichen Geltungsbereich der Planergänzung vor. Hierbei handelt es sich um eine Grünfläche, welche dem nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptyp „Frischwiese“ zuzuordnen ist. Das Biotop wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Östlich des Teilgeltungsbereiches 2 befindet sich ein permanentes Kleingewässer, welches als stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation im Umweltkartenportal M-V⁵ unter der Biotopnummer NVP04472 geführt wird und damit dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Weiter südlich befindet sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches eine Gehölzinsel in einer Ackerfläche, welche im Umweltkartenportal M-V als naturnahe Feldhecke mit der Biotopnummer NVP04474 gelistet ist. Gemäß der 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

³ Battis, Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, 7. Aufl. 2017, Rn. 382f.

⁴ so zum Beispiel Ablehnungsbescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 04.10.2017, Az. 32001/003177/17G

⁵ <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

von knapp 33 m aufweist, sind die Voraussetzungen für den gesetzlichen Biotopschutz vorliegend nicht erfüllt.



Abbildung 8: Geschütztes Kleingewässer (links) und Feldhecke (rechts)

Weitere Gehölzbiotope befinden sich im Bereich der ehemaligen Putenmastanlage und damit ebenfalls 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 (Ökokonto). 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.

3.2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach anderen Fachgesetzen

Beide Teilgeltungsbereiche befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Wiepkenhagen“ gemäß des Beschlusses vom 27.09.1973 (Nummer MV_WSG_1741_04). Die Wasserfassung „Wiepkenhagen“ wird nicht mehr betrieben, wurde formal jedoch noch nicht aufgehoben. Eine besondere Schutzwürdigkeit besteht hier daher nicht mehr. Der nördliche Abschnitt des Teilgeltungsbereiches 2 befindet sich in der noch nicht formal festgesetzten Wasserschutzzone IIIB der Wasserfassung „Hessenburg“. Bohrungen zur Erdwärmennutzung und Brunnen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten erhöhte Anforderungen. Eine Verordnung für die Wasserfassung liegt gegenwärtig noch nicht vor, daher wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ und auf die Wasser und Abwasser GmbH - Bodenland - als Trinkwasserversorger und Betreiber der Wasserfassungen verwiesen.

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Konkret handelt es sich um zwei Nivellementpunkte 3. Ordnung (NivP (3); Höhenfestpunkt Nr. 174104290 & Nr. 174104260) und um einen Trigonometrischen Punkt 4. Ordnung (TP (4); Lagefestpunkt Nr. 62130101). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

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 Konzeptideen der Gemeinde zielen vorrangig 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 Wohnungsbaupotenziale 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 Wohnungsbaukapazitäten 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 gewährleistet⁶.

⁶ Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Begründung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen Erweiterung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“, Rostock, November 2018

Nach Auffassung der plangebenden Gemeinde ist eine weitere Wohngebietsentwicklung nur im 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 sind die Ver- und Entsorgungsleitungen vollumfänglich und in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Im Ergänzungsbereich lassen sich gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, die auf eine behutsame Nachverdichtung abzielen, welche aber zugleich der aufgelockerten dörflichen Siedlungsstruktur Rechnung trägt und die historisch gewachsenen, weitläufigen und bislang überwiegend freistehenden Hofstellen angemessen würdigt, insgesamt voraussichtlich ca. 30 zusätzliche Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern unterbringen. Mit dem ersten Planungsabschnitt werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für 14 zusätzliche Eigenheime geschaffen. Im Teilgeltungsbereich 1 kann durch die Bebauungsplanänderung ein zusätzliches Einfamilienhaus entstehen. Insgesamt ermöglicht die Planung damit im ersten Abschnitt die Errichtung von 15 Einfamilienhäusern. Die insgesamt maximal 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 27.02.2023 eine positive landesplanerische Stellungnahme 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 ausgewiesen werden. Die rückwärtigen, überwiegend grün und nur durch vereinzelte Nebenanlagen geprägten Grundstücksbereiche werden daher als private Grünfläche festgesetzt.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan hat die plangebende Gemeinde das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept fortgeschrieben: War ursprünglich eine vergleichsweise dichte Bebauung geplant, so soll nun die für den ländlichen Raum charakteristische aufgelockerte Bebauungsstruktur und der ländliche Charakter der Bahnhofstraße durch gezielte Sicherung und Einbeziehung von Landwirtschaftsflächen in den Geltungsbereich beibehalten werden. Damit wird sichergestellt, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der Bahnhofstraße auch zukünftig einen aufgelockerten Eindruck vermittelt und die zusätzliche Bebauung in Kombination mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zurückhaltend und nicht dominierend in Erscheinung tritt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Während der Ergänzungsbereich (Teilgeltungsbereich 2) erstmalig mit der Rechtsfolge überplant wird, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier künftig nach § 30 Abs. 1 BauGB richtet, erfolgt für den Änderungsbereich (Teilgeltungsbereich 1) eine ersetzende Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“. Es handelt sich dabei um eine selbstständige Planänderung, bei der einem Teilbereich des Ursprungsplans insgesamt ein neuer Inhalt gegeben wird, sodass der Ursprungsplan nur für den nicht von der

Änderung erfassten Bereich weiter gilt. Damit gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz „*Lex posterior derogat legi priori*“, wonach die spätere Rechtsnorm einer älteren Norm, die den gleichen Sachverhalt regelt, vorgeht, mithin also nur die neuere Norm anzuwenden ist. Der Ursprungsplan verliert damit für den Änderungsbereich seine rechtliche Wirkung, auch wenn er nicht rechtsförmlich aufgehoben wurde⁷. Weiterhin hängt die Wirksamkeit der Bebauungsplanänderung damit nicht von der Wirksamkeit des Ausgangsbauungsplans ab⁸. Auch bei der Bebauungsplanergänzung handelt es sich um einen selbstständig funktionsfähigen Bebauungsplan.

4.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches einer Planung gehört zum Auswahlermessens des Plangebers⁹. Im Rahmen des Auswahlermessens kann der Planungsträger entscheiden, ob ein städtebauliches Gesamtprojekt auf der Ebene der Bebauungsplanung planerisch in Abschnitte aufgeteilt werden soll und welcher Planungsabschnitt zunächst Gegenstand der Bebauungsplanung sein soll¹⁰. Von dieser Möglichkeit macht die plangebende Gemeinde vorliegend Gebrauch.

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst den durch Bebauung geprägten Bereich der Bahnhofstraße, welcher sich in nordöstlicher Richtung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ anschließt. In einem ersten Planungsabschnitt wurden nun die Bereiche identifiziert, die zum einen möglichst zusammenhängend städtebaulich sinnvoll entwickelt oder im Bestand gesichert werden können, deren Überplanung zum anderen aber auch keine sensiblen naturschutzfachlichen Belange berührt. Folgende Bereiche wurden vom Geltungsbereich ausgenommen und werden voraussichtlich auch nicht Gegenstand eines zukünftigen Planungsabschnittes sein:

Dies betrifft zunächst den Standort der ehemaligen Putenmastanlage, da für diese Fläche aufgrund des Schutzstatus als geschützter Landschaftsbestandteil und der Waldfeststellung kein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Weiterhin wurde auch der davon gegenüberliegende Bereich östlich der Bahnhofstraße zwischen dem Grundstück Bahnhofstraße 40 und der Reihenhausbebauung südlich der Straße Altes Dorf vom Geltungsbereich ausgenommen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren hier noch vier zusätzliche Baufelder vorgesehen. Da der Standort mit einer Geländehöhe von etwa 16,8 m bis 17,3 m NHN unter dem Höhenniveau der übrigen Grundstücke von etwa 18 m bis 21 m NHN liegt, sammelt sich hier häufig Oberflächenwasser. Aufgrund der starken Vernässung und der für eine Bebauung erforderlichen umfangreichen Aufschüttung wird hier auf eine bauliche Entwicklung verzichtet.

Außerdem wird das Stallgebäude östlich des Gebäudes Bahnhofstraße 40 aus dem Geltungsbereich ausgegliedert. Das Gebäude liegt derzeit im Außenbereich, sodass eine landwirtschaftliche Nutzung hier nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert zulässig ist. Um die Nutzungsoption als landwirtschaftliches Gebäude nicht einzuschränken, sollen für das Grundstück keine Festsetzungen getroffen werden. Zukünftig ist davon auszugehen, dass das Gebäude bauplanungsrechtlich weiterhin dem Außenbereich angehört und sich die Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung nach Maßgabe des § 35 BauGB unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes richtet.

⁷ dazu OVG NRW, Urt. v. 16.05.2024 - 10 D 236/21.NE, BauR 2024, 1616 (1619f.)

⁸ Umkehrschluss zu OVG NRW, Urt. v. 20.11.2017 - 2 A 2779/15, WKRS 2017, 27737

⁹ Dazu Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn. 20ff.

¹⁰ Ebd., Rn. 21

Auch der südlich davon gelegene Bereich ist nicht Gegenstand des ersten Planungsabschnittes. Der Unterhaltungstreifens des verrohrten Grabens Nr. 38 berührt hier das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 38. Die Wurzeln der drei auf dem rückwärtigen Grundstück bestehenden Bäume sind weiterhin in den verrohrten Gewässerabschnitt eingedrungen, sodass hier eine Lösung für die Gewässerunterhaltung unter Berücksichtigung des gesetzlichen Baumschutzes nach § 18 NatSchAG M-V zu finden ist. Dabei ist auch die Möglichkeit eines Anschlusses an den verrohrten Templer Bach (Graben 31/1) zu prüfen. Hier sind zunächst weitere Abstimmungen und Untersuchungen (bspw. zur Tiefenlage der Gewässer) erforderlich, um in einem späteren Verfahren einen sachgerechten Ausgleich zwischen Bebauungsmöglichkeiten einerseits sowie wasser- und naturschutzrechtlichen Belangen andererseits zu finden.

Es ist davon auszugehen, dass die hier nicht näher aufgeführten Aussparungen des Plangebietes Gegenstand zukünftiger Planungsabschnitte sein werden.

4.2.2 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 sowie Ferienwohnungen als Nutzungsunterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und der Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 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; davon abweichend können einzelne Räume insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Ferienwohnungen als Nutzungsunterart in allen Baugebieten ausgeschlossen. Damit soll dem dringenden Bedarf an Dauerwohnraum Rechnung getragen und gleichzeitig sichergestellt werden, dass die raumordnerisch abgestimmten zusätzlichen Wohnraumpotenziale auch tatsächlich dem Dauerwohnen dienen und keine Zweckentfremdung durch eine Ferienvermietung erfolgt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht den bereits bestehenden Nutzungen im Verlauf der Bahnhofstraße, wonach die Wohnnutzung im Gebiet überwiegt. Vereinzelt kommen jedoch auch nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Mostereibetrieb Bahnhofstraße 47) vor.

Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind außer den in § 4 BauNVO genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit in dem Baugebiet nicht bereits Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Hieraus folgt, dass eine Anlage zur Tierhaltung als Hauptnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht nach § 4 BauNVO zulassungsfähig und damit materiell baurechtswidrig wäre. Die Tierhaltung darf folglich lediglich ein Annex zur Hauptnutzung – hier der Wohnnutzung – sein. Die legale Kleintierhaltung findet in allgemeinen Wohngebieten ihre Grenze dort, wo die Schwelle der „Wohnakzessorität“ überschritten wird¹¹ (zur Kleintierhaltung s. auch Kap. 4.2.5).

4.2.3 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 bestimmt. 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, sodass die Firsthöhe hier in NHN (ca. 7,00 m über maximaler natürlicher Geländeoberkante) in der Planzeichnung festgesetzt wird (s. Nutzungsschablone für das WA 4).

Die Höhenfestsetzungen entsprechen weitestgehend dem Bestand. Die festgesetzte Firsthöhe von 8,5 m erfolgt damit bestandsorientiert und eröffnet für die Mehrheit der bereits bebauten Grundstücke die Möglichkeit einer zukünftigen untergeordneten Erweiterung. Nur das Gebäude Bahnhofstraße 37 (Flurstück 30 der Flur 12) besitzt eine Firsthöhe von ca. 8,6 m über dem Bezugspunkt und überschreitet damit den zukünftigen Zulässigkeitsrahmen geringfügig. Die Gebäude Bahnhofstraße 51 (Flurstück 101 der Flur 11) und Altes Dorf 1, 3, 5, und 7 (Flurstücke 63, 64, 65 und 66 der Flur 11) bewegen sich im Bereich des Zulässigkeitsrahmens und überschreiten diesen ggf. um wenige Zentimeter. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Damit die bestehenden Gebäude, welche nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig die maximal festgesetzte Firsthöhe geringfügig überschreiten, nicht allein auf den Bestandsschutz zurückgesetzt werden, kann eine Änderung oder Nutzungsänderung dieser Gebäude nach der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 ausnahmsweise zugelassen werden.

Weiterhin kann gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 bei Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden,

¹¹ VG Neustadt, Urt. v. 11.09.2024 - 5 K 427/24.NW, juris, Rn. 22

sofern die vorhandene Gebäudekubatur nicht wesentlich verändert wird. Damit wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 2 LBauO M-V nach außen nicht immer eindeutig wahrnehmbar ist und bei der Bestandserfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes daher unberücksichtigt bleiben konnte. Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses ist städtebaulich vertretbar, wenn die vorhandene Gebäudekubatur nicht wesentlich geändert wird.

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 deutlich unter dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 nach § 17 BauNVO zurückbleibt, eine angemessene bauliche Grundstücksnutzung gesichert. Die bestehende GRZ I für die locker bebauten Bestandsgrundstücke liegt in Bezug auf die bestehenden Hauptgebäude unter Berücksichtigung der zukünftig geplanten privaten Grünflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 bei < 0,1. Aufgrund der bestandsorientiert festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind erhebliche Erweiterungen bis zur Ausnutzung der maximal zulässigen GRZ von 0,2 jedoch nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist aufgrund der bestehenden verdichteten Einfamilienhausbebauung in Form von Reihenhäusern und der damit einhergehenden geringeren Grundstücksgrößen eine höhere bauliche Ausnutzung erforderlich. Dementsprechend wird der Orientierungswert von 0,4 nach § 17 BauNVO übernommen. Die gegenwärtige bauliche Dichte beträgt für die Reihenendhäuser etwa < 0,1 bis 0,1 und für die Reihemittelhäuser etwa 0,2 bis 0,25. Aufgrund der bestandsorientiert festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind auch hier erhebliche Erweiterungen bis zur Ausnutzung der maximal zulässigen GRZ von 0,4 nicht zu erwarten.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in allen Baugebieten um bis zu 50 % zulässig.

4.2.4 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 Einzel- und Doppelhäuser (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. Eine Ausnahme hiervon stellt das Baufeld im WA 4 mit 12 m x 16 m dar, da die maximale Gebäudegröße und die Möglichkeiten zur Anordnung des Gebäudes im Hinblick auf die angrenzende eher kleinteilige Bebauung restriktiver gesteuert werden sollen. 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.

Die vordere Baugrenze für Neubauvorhaben verläuft in einem Abstand von etwa 20 m parallel zur Bahnhofstraße, gemessen ausgehend von der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. 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 tiefreichende Zufahrts- und Zuwegungsbereiche. Der Abstand von 20 m zur Straßenverkehrsfläche sichert weiterhin eine im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 grün geprägte Vorgartenzone. Eine Ausnahme von den weiträumig zurückgesetzten Baufeldern stellt das Grundstück im Änderungsbereich (WA 4) dar, da sich die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung hier wesentlich von der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße unterscheidet.

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 Satzung¹². Abweichend hiervon sind nach der textlichen Festsetzungen Nr. 4 in den Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m befinden, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig. Die Festsetzung berücksichtigt die gesetzliche Vorgabe des § 3 Abs. 3 WAbstVO M-V¹³, wonach Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden dürfen, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Aufschüttungen in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden um nichtselbstständige Aufschüttungen handelt, welche gemäß der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes M-V¹⁴ abstandsflächenrelevant sind. Das bedeutet, dass Geländeaufschüttungen in Verbindung mit der Errichtung von baulichen Anlagen im Grenzbereich (Grenzabstand < 3,0 m) bauordnungsrechtlich unzulässig sind.

4.2.5 Öffentliche und private Grünflächen, Kleintierhaltung

Aufgrund der großen und tiefgezogenen Grundstücksflächen soll nicht das gesamte Grundstück als Baugebiet 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

¹² vgl. Blechschmidt in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 23 BauNVO, Rn. 47, 133. EL, Mai 2019.

¹³ Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 1. Februar 2025, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790 - 2 - 30

¹⁴ OVG M-V, Beschl. v. 14.11.2013 – 3 M 222/13, juris, Rn. 13

zukünftig eine städtebaulich nicht gewollte Prägung der rückwärtigen Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird der Bereich, welcher über die Tiefe von ca. 63 bis 65 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). Auf der westlichen Straßenseite wird ebenfalls eine Grundstückstiefe von etwa 53 m im südlichen Bereich festgesetzt, die dann in nördliche Richtung verlängert wird.

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 sein¹⁵.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 können untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden. Dazu zählen beispielsweise 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 sind¹⁶. Nebenanlagen, wie Geräte- und Abstellschuppen, sollen vorrangig innerhalb der Baugebietsfläche angeordnet werden.

Davon abweichend sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung bis zu einer Grundfläche von 10 m² sowie Einfriedungen allgemein zulässig. Aufgrund der ländlichen Lage ist die Haltung von wohngebietsverträglichen Kleintieren nicht unüblich. Die Haltung dieser Kleintiere im rückwärtigen Grundstücksbereich mindert deren Auswirkungen auf die Wohnruhe und die Nachbarschaft und unterstützt den gewollten grünen Charakter der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Das Verwaltungsgericht Neustadt¹⁷ führt zur Kleintierhaltung aus:

„Nebenanlagen der Kleintierhaltung sind solche baulichen Anlagen, die der Unterbringung der Tiere und ihrer Pflege dienen wie z. B. Ställe oder Gehege bzw. Käfige [...]. Kleintiere sind mit Blick auf den städtebaulichen Zweck der Vorschrift solche Tiere, deren Haltung in den Baugebieten typischerweise üblich und ungefährlich ist und, soweit es um Wohngebiete oder durch Wohnen mitgeprägte Gebiete geht, typischerweise einer im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung dient; die Verkehrsüblichkeit einer Kleintierhaltung als Freizeitbetätigung im Rahmen einer Wohnnutzung kann sich nach den örtlichen oder regionalen Gewohnheiten richten [...]. Letztlich beurteilt sich die Frage, ob Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, nach der örtlichen Situation im jeweiligen Einzelfall [...].“

Zu den Kleintieren im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zählen im Allgemeinen Katzen und Hunde [...], Brieftauben, Wellensittiche, Kanarien- und Ziervögel [...], Hamster, Hasen, Meerschweinchen, Kaninchen, aber auch Geflügel der Arten Gänse, Enten und Hühner (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 21. Juni 2021 – 2 B 501/21 –, juris; OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 2. Oktober

¹⁵ Dazu VG Schwerin, Beschl. vom 23.02.2021 - 2 B 518/20 SN, juris, Rn. 17 m.w.N.

¹⁶ Dazu BVerwG, Beschl. vom 11.04.2017 - 4 B 11.17, WKRS 2017, 14886, Leitsatz

¹⁷ VG Neustadt, Ur. v. 11.09.2024 - 5 K 427/24.NW – juris, Rn. 23ff. m.w.N.

2006 – 8 B 11048/06.OVG –: das Ausmaß der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbetätigung wird spätestens dann gesprengt, wenn mehr als zwanzig Stück Geflügel mit mehr als einem Hahn gehalten werden). Nicht unter den Begriff des Kleintiers fallen große Tiere, wie Kühe, Pferde oder Ponys und zum anderen unabhängig von ihrer Größe Tiere, die dem Menschen gefährlich werden können, wie etwa Pumas, Tiger oder Ozelote [...]. Esel, Ziegen und Schweine sind unabhängig von ihrer Einstufung als Groß- oder Kleintiere typischerweise nicht in den durch Wohnnutzung geprägten Baugebieten zu erwarten; ihre Haltung liegt nicht im Rahmen einer typischerweise der Wohnnutzung dienenden Freizeitbetätigung“.

Zusammenfassend darf die Tierhaltung lediglich ein Annex zur Wohnnutzung sein. Die legale Kleintierhaltung findet in allgemeinen Wohngebieten ihre Grenze dort, wo die Schwelle der „Wohnakzessorietät“ überschritten wird. Im Bereich der Bahnhofstraße findet in Einzelfällen eine Großtierhaltung durch Pferde statt. Davon betroffen sind insbesondere die Flurstücke 58 und 53/1 der Flur 11 sowie die Flurstücke 88, 90, 91 (tlw.) und 87 (tlw.) der Flur 12 (Bereich des Stalls gegenüber der eh. Putenmastanlage). Die Bereiche befinden sich außerhalb des Plangebietes, sodass die Tierhaltung durch die Planung nicht berührt wird.

Da die privaten Grünflächen auch die äußeren Grenzen der Grundstücke umfassen, sind Einfriedungen allgemein zulässig. Gestalterische Anforderungen zu den Einfriedungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die im Bereich der privaten Grünflächen bestehenden und genehmigten Nebenanlagen genießen Bestandsschutz und können im Rahmen dessen instandgehalten werden.

4.2.6 Flächen für die Landwirtschaft

In den Teilgeltungsbereich 2 werden einzelne Landwirtschaftsflächen einbezogen, welche auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18a) BauGB planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der Bahnhofstraße auch zukünftig durch eine aufgelockerte Bauweise mit für den ländlichen Raum charakteristischen großen Grundstücken und dazwischen liegenden Freiflächen geprägt wird.

Die Festsetzung trägt weiterhin der Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft mit teils wertgebenden Böden im Sinne des Ziels 4.5 (2) des LEP M-V sowie dem vorkommendem gesetzlich geschütztem Biotop Rechnung.

4.2.7 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 dienen¹⁸. 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. 9.1 unzulässig. Die im Plangebiet bestehenden und genehmigten Anlagen genießen Bestandsschutz und können im Rahmen dessen instandgehalten werden.

Weiterhin ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser nach einer Zwischenspeicherung und Verwertung über Zisternen (vgl. dazu Kap. 4.5.2) auf den Grundstücken durch Versickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen (TF 9.2). Diese Festsetzung stammt ihrer Art

¹⁸ Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 9 Rn. 132

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.

4.2.8 Grünordnung

Ausschluss von Schottergärten

Die Vorgartenbereiche sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 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. 10.1 soll dem entgegensteuern und gleichzeitig den Willen des Landesgesetzgebers (vgl. § 8 Abs. 1 LBauO M-V) Rechnung tragen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird durch die Festsetzung nicht berührt.

Nach einer Entscheidung des VG Hannover¹⁹ 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 vereinzelte Straßenbäume vor. Entsprechend der Maßnahmenempfehlung des Landschaftsplanes (vgl. Abbildung 3 und Tabelle 1) soll der Baumbestand weiter verdichtet werden. Daher sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 10 standortgerechte 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 3). Soweit das Nutzungskonzept 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 Nr. 10.3).

¹⁹ Urteil vom 26.11.2019 - 4 A 12592/17, openJur 2020, 9550

4.2.9 Verrohrte Gräben und Leitungsrechte

Im Umfeld des Ergänzungsbereiches, bzw. durch das Plangebiet selbst, verlaufen mehrere verrohrte Gewässer II. Ordnung mit Vorflut zum Templer Bach bzw. ein verrohrter Teilabschnitt des Templer Bachs selbst, welche durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten werden. Den Teilgeltungsbereich 2 durchquert der Templer Bach (Gewässer Nr. 31/1), im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches bestehen die Gewässer Nr. 38, IX25 und IX26 sowie XI37 und VI4. Daraus ergeben sich erforderliche Abstände der baulichen Anlagen zu den Gewässern, welche zwingend einzuhalten sind.

Zur lagegenauen Darstellung der Gräben im Bebauungsplan wurden die Gewässer durch den Wasser- und Bodenverband sondiert und durch das Vermessungsbüro Zeh eingemessen. Dadurch kommt es insbesondere bei den Gewässern Nr. IX25, IX26 und 38 zu einer Abweichung des Gewässerverlaufs gegenüber den bislang vorliegenden Bestandsplänen.

Für das verrohrte Gewässer 31/1 (Templer Bach) ergibt sich unter Berücksichtigung aller nötigen und eventuell benötigten Flächen für Rohrgraben, Fahrstreifen, Zuschlag Schwerlast, Grabenaushub und Grundwasserhaltung eine Breite von insgesamt 30 m. Die Fläche des Arbeitsstreifens verteilt sich im Verhältnis 1 : 2 beidseitig der Rohrachse, sodass nördlich des verrohrten Gewässers ein Arbeitsstreifen mit einer Breite von 20 m und südlich davon eine Fläche mit einer Breite 10 m vorgehalten wird.

Die Arbeitsstreifen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ bzw. dessen Rechtsnachfolger festgesetzt. Das Recht umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und Erneuerung der Anlagen. Gleichzeitig sind die Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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 rotbraunen (RAL 3002 bis 3005 sowie 3011) oder anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL 7015, 7016, 7024 und 7026) 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 im Plangebiet davon abweichend bestehenden Dacheindeckungen genießen Bestandsschutz und können im Rahmen dessen in-standgehalten werden.

Die Hauptgebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 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 36° und 48° vorkommen. Abweichend hiervon wird im WA 4 die maximal zulässige Dachneigung auf 30° begrenzt, damit das zusätzliche Gebäude den Ortsrand und die bereits bestehende Bebauung nicht höhenwirksam dominiert. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Firsthöhe von ca. 7,00 m über maximaler natürlicher Geländeoberkante ist hier die Errichtung eines Bungalows zu erwarten.

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 Ortsbildes 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 (überdachte Stellplätze), untergeordnete Gebäudeteile (wie z. B. Vorbauten oder Wintergärten) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer geringen Größe für die Gestaltung des Ortsbildes 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. Offene Zäune (z. B. in Gestalt von Maschendraht- oder Doppelstabmattenzäunen) 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, ist der Standort der ehemaligen Putenmastanlage seit dem Rückbau der Altanlagen der ungestörten Naturentwicklung überlassen, sodass der vorhandene Gehölzbestand durch das Forstamt Schuenhagen zu einem Großteil 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 die 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 Fläche.

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. 4 Rechnung getragen.

Die außerhalb des Plangebietes liegende Waldfläche und die in den Geltungsbereich hineinragende Waldabstandslinie werden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die zusätzlich ausgewiesenen Baufelder werden außerhalb des Waldabstandes angeordnet.

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.

Für eventuelle Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

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 erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland -. Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

Abwasserbeseitigungspflichtig für Schmutz- und Niederschlagswasser ist gemäß § 40 LWaG die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow. Für alle zu bebauenden Grundstücke gilt, dass das gesamte häusliche und diesem ähnliches Abwasser der Gemeinde zu übergeben ist. Die Kläranlage der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow ist für 1.500 Einwohner geplant, wobei die Auslastung zurzeit 1.200 Einwohner beträgt. Da die wasserrechtliche Erlaubnis Ende 2026 ausläuft, hat sich die Gemeinde bereits mit dem Neubau der Anlage befasst. Bei der bestehenden Kläranlage handelt es sich um eine 3-Straßen-Tropfkörperanlage. Aufgrund ihrer begrenzten Verfahrenstechnik ist sie nur bedingt steuerbar und für eine erweiterte Reinigungsleistung vor allem für Stickstoff (N) und Phosphor (P) stark limitiert. Nach derzeitigem Stand verfügt die Kläranlage Altenwillershagen über keine ausreichenden Kapazitäten für weitere Anschlüsse. Die Auswertung der Berichte aus dem Jahr 2025 zeigt, dass die Grenzwerte für CSB, BSB₅ und Stickstoff bereits derzeit nicht eingehalten werden können. Weitere Anschlüsse würden die Ablaufwerte voraussichtlich noch weiter verschlechtern.

Daher wird bei einer notwendigen Erhöhung der Belastungskapazität eine Erweiterung der bestehenden Tropfkörperanlage nicht empfohlen. Geeigneter ist ein Neubau einer 2-straßigen SBR-Anlage unter Benutzung vorhandener Behältertechnik. Der Umbau ist im laufenden Betrieb ohne weiteres möglich, die notwendige Platzreserve ist auf dem Gelände der Kläranlage vorhanden. Vorgesehen ist die Optimierung der Kläranlage Altenwillershagen beginnend ab dem Jahr 2028. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen hat mit Schreiben vom 05.02.2026 erklärt, die derzeitigen schlechten Werte zu dulden und eine Verlängerung der Ende 2026 auslaufenden wasserrechtlichen Erlaubnis bis zur Inbetriebnahme der neu gebauten Kläranlage zu erteilen.

Abwasser, zu dem gem. § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 WHG). Die Beseitigungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken sind auf Grund der Bodenverhältnisse begrenzt. Daher ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und zu verwerten (bspw. zur Gartenbewässerung). Der Überlauf der Zisternen ist gemäß der textlichen

Festsetzung Nr. 9.2 über Sickeranlagen auf den Grundstücken zu versickern und somit dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Die schadloose Beseitigung ist nach den geltenden Regelwerken im Zulassungsverfahren nachzuweisen und die wasserrechtliche Erlaubnis im Falle einer Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen.

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.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- besteht nicht.

Im Bereich der Bahnhofstraße bestehen mehrere Feuerlöschhydranten mit einer Durchflussmenge von > 48 m³/h. Dazu zählen der Überflurhydrant 01009 mit einer Durchflussmenge von 90 m³/h bei einem Betriebsdruck von 1,7 bar ca. 80 m nördlich des Plangebietes, der Unterflurhydrant 01010 mit einer Durchflussmenge von 101 m³/h bei einem Betriebsdruck von 1,7 bar in der Straße Altes Dorf und der Unterflurhydrant 01008 mit einer Durchflussmenge von 97 m³/h bei einem Betriebsdruck von 2,0 bar im südlichen Teil der Bahnhofstraße.

Energieversorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Niederspannungsleitung und südlich der Straße Altes Dorf auch eine Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH. Die Energieversorgung ist damit über das bestehende Netz gesichert.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE-0100 und DIN VDE-0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist eine Handschachtung erforderlich. Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich der E.DIS Netz GmbH erforderlich.

Telekommunikation

Im Ergänzungsbereich befinden sich erdverlegte und oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom. Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,6 m wieder herzustellen. Die

Trassenbänder sind 0,3 m über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service der Deutschen Telekom erfolgen.

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 7. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2025, 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 Abfallsammelbehälter 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 öffentlichen Durchgangsstraßen Bahnhofstraße bzw. Altes Dorf 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. Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Wohnnutzung werden zudem 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 teilweise zurückgedrängt, sodass ein Teil der zukünftigen Wohngrundstücke nur noch einseitig an die Ackerflächen angrenzt. Um die Auswirkungen der Landwirtschaft auf die 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 2 zeigt die Flächenbilanz für die vorliegende Bebauungsplanung. Die Flächengrößen wurden grafisch ermittelt.

Tabelle 2: Flächenbilanz für den Teilgeltungsbereich 2

Nutzungsart	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet WA 1	4,12 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2	1,14 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 3	1,56 ha
Private Grünflächen	1,22 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,65 ha
davon Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts	0,33 ha
Straßenverkehrsfläche	2,29 ha
∑ Geltungsbereich	11,98 ha

Teilgeltungsbereich 1 0,13 ha

Teilgeltungsbereich 2 11,98 ha

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um ein zentrales Anliegen des Baugesetzbuchs und um einen Fundamentalsatz aller sozial rechtsstaatlichen Planung, für die der Mensch mit seinen vielfältigen Bedürfnissen im Mittelpunkt aller öffentlichen Maßnahmen zu stehen hat²⁰. Der Belang der Wohnbedürfnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ist grundsätzlich ein Belang mit einem erheblichen Gewicht, da die Bevölkerung auf Wohnraum zur Befriedigung eines elementaren Lebensbedürfnisses angewiesen ist²¹. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, indem voraussichtlich 15 zusätzliche Wohngebäude entstehen können, berücksichtigt die Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

5.2 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 15 zusätzlichen Wohneinheiten wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Im nördlichen Bereich der Bahnhofstraße bestehen derzeit ca. 37 Wohneinheiten. Mit Umsetzung der Planung kommt folglich etwa die Hälfte des bestehenden Anliegerverkehrs dazu. Das Straßennetz ist gut ausgebaut, sodass die asphaltierte Bahnhofstraße als geeignet angesehen wird, den zusätzlichen Anliegerverkehr aufzunehmen.

²⁰ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 126. EL August 2017, § 1, Rn. 120

²¹ OVG M-V, Urt. v. 10.10.2023 – 3 K 559/21 OVG, UA S. 32 m.w.N.

5.3 Auswirkungen auf private Belange

Auswirkungen auf private Belange ergeben sich durch die mit dem Vorhaben einhergehenden Geräuschimmissionen, 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 weiter genutzt werden können. Da sich der Teilgeltungsbereich 2 im Außenbereich befindet, bestehen Baurechte nur nach den strengen Kriterien des § 35 BauGB. Die bestehende Bebauung wurde bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche, berücksichtigt und fällt in den zukünftigen Zulässigkeitsrahmen. Ein Anspruch auf Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf Festsetzung als Baugebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche besteht aufgrund der Lage im Außenbereich nicht. Bestehende Baurechte werden durch die Planung nicht entzogen.

5.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen sind insbesondere die Biotopbeseitigung und die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung aufgrund einer aktuellen Biotoptypenkartierung ermittelt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf soll durch Abbuchung von einem anerkannten Ökokonto der Landschaftszone erbracht werden. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgten entsprechende Kartierungen; weiterhin werden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Teil II – Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

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 14 zusätzliche Einfamilienhäuser. Wie in der Ortslage üblich, sollen hier größere, der Lage im ländlichen Raum angemessene, 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, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes richtet. Zur Umsetzung der Planungsziele hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.04.2017 beschlossen, den südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“ für den nordöstlich anschließenden Bereich zu ergänzen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planungsziele zu schaffen.

Im Verfahren hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den ursprünglich sehr groß gefassten Bereich entlang der 1,5 km langen, noch unbeplanten Bahnhofstraße sukzessive zu entwickeln und zu überplanen. In einem ersten Planungsabschnitt wurden nun die Bereiche identifiziert, die städtebaulich sinnvoll entwickelt oder im Bestand gesichert werden können.

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 Erschließung und Bebauungsstruktur 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 in einem Planverfahren.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele in Fachgesetzen

Eingriffsregelung gemäß §§ 13ff. BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Durch die Planung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V bilanziert und ausgeglichen (vgl. Kap. 3.2 des Umweltberichtes).

Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V

§ 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, unter gesetzlichem Schutz. Zudem sind straßenbegleitende Baumreihen/Alleen gem. § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Die zusätzlichen Baufelder werden so angeordnet, dass Eingriffe in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumbestand vermieden werden. Eventuelle vorhabenbedingte Eingriffe für zusätzliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind durch Neupflanzungen entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses zu ersetzen.

Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind unzulässig. Unmittelbare Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind nicht zu erwarten. Die mittelbaren Eingriffe werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V bilanziert und ausgeglichen (vgl. Kap. 3.2 des Umweltberichtes).

Besonderer Artenschutz gem. § 44ff. BNatSchG

Die zentralen Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im § 44 Abs. 1 BNatSchG verankert. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot**),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (**Beschädigungsverbot**).

Diese Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG modifiziert. Für die Bauleitplanung folgt aus dieser Modifizierung, dass sich die Frage einer Vollzugsfähigkeit von Bebauungsplänen im Hinblick auf den Artenschutz nur dann stellt, wenn der Plan Vorhaben zulässt, deren Umsetzung gegen die Zugriffsverbote in der Fassung des § 44 Abs. 5 BNatSchG verstoßen würde²². Zur Berücksichtigung der Zugriffsverbote erfolgten im Jahr 2023 Kartierungen der Artengruppen Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse durch das Büro Biologische Studien Thomas Frase, deren Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst und bewertet werden.

²² Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl. 2010, S. 316

Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Planung umfasst den durch Wohnbebauung vorgeprägten Bereich entlang der Bahnhofstraße. Die Böden im Plangebiet sind bereits anteilig durch die bestehende Bebauung mit Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie durch die Verkehrsflächen versiegelt. Die zwischen den bebauten Grundstücken liegenden Baulücken sollen nun teilweise durch die Planung einer baulichen Nutzung zugeführt werden, zum Teil wird aber auch die landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer planungsrechtlich gesichert. Die Schließung von Baulücken entspricht grundsätzlich den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB. Nur aufgrund der Außenbereichslage der bestehenden Bebauung liegt keine Maßnahme der Innenentwicklung vor. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wird im Abschnitt 2.4 des Teils I der Begründung dargelegt. Die Planung beschränkt sich auf das zur Abdeckung des Bedarfes erforderliche Maß, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und trägt damit der Bodenschutzklausel Rechnung. Zusätzliche Versiegelungen werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und kompensiert (vgl. Kap. 3.2 des Umweltberichtes).

1.2.2 Ziele in Fachplänen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow im Nahbereich des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. In der Karte zum LEP im Maßstab 1 : 250.000 ist die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Der Darstellung im LEP folgend, ist das Plangebiet im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Tourismusraum bzw. Tourismusentwicklungsraum definiert. Überlagernd ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Wiepkenhagen“ ist der Bereich im RREP als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Hier sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden (Grundsatz 5.5.1 (2) RREP). Zu berücksichtigen ist, dass die Wasserfassung „Wiepkenhagen“ nicht mehr betrieben wird. Eine besondere Schutzwürdigkeit besteht hier daher nicht mehr. Jedoch befindet sich der nördliche Abschnitt des Teilgeltungsbereiches 2 in der noch nicht formal festgesetzten Wasserschutzzone IIIB der Wasserfassung „Hessenburg“.

Die Planung steht den raumordnerischen Festlegungen nicht entgegen und ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Nach der naturräumlichen Gliederung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP) Vorpommern befindet sich die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und in der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“. Dem Bereich des Plangebietes wird die Landschaftseinheit „Lehmplatten nördlich der Peene“ zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Biotopverbundplanung gem. der Karte II des GLRP Vorpommern. In der Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen“ wird für großflächige Bereiche der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow, darunter auch das Plangebiet mit seiner Umgebung, die Strukturanreicherung der Agrarlandschaft als Maßnahme dargestellt. Durch die Anlage von Hausgärten und großflächigen privaten Grünflächen auf bisherigen Ackerflächen wird dieser Maßnahme Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan

In der III. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche und ergänzend im nördlichen Bereich als Wasserschutzgebiet dargestellt. Hier wurde auch das angrenzende Gewässerbiotop NVP04472 als gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen und ein Altlastenstandort bzw. eine Altlastenverdachtsfläche im Plan gekennzeichnet. Der Bereich der ehemaligen Putenmastanlage ist als Fläche für den Wald und ergänzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow stellt die bebauten Bereiche des Plangebietes als „Siedlungsgebiet inklusive Hofflächen und Gartenland“ und die dazwischen liegenden Freiflächen als „Acker“ oder „Frischgrünland auf Mineralstandorten“ dar. Der Landschaftsplan sieht für den Bereich verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor (vgl. Kap. 2.3 des Teils I der Begründung).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Boden

Der derzeit hauptsächlich ebene bis flache und vorwiegend als Ackerland genutzte größte Bereich der Gemeinde wird durch staunasse und grundwasserbestimmte Tieflehm- und Lehmstandorte geprägt. Gemäß der Karte „Geologische Verhältnisse und Boden“ des Landschaftsplanes der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow kommt im Gemeindegebiet großflächig Geschiebemergel vor. Im Plangebiet sind vor allem staunässe- und grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme anzutreffen. Die konkreten Bodenverhältnisse variieren über die Länge des Plangebietes. Im nördlichen Bereich bis südlich der ehemaligen Putenmastanlage sind Tieflehm-Staugley und Lehm-Amphigley (D5b7) anzutreffen. Daran schließen sich in südliche Richtung Tieflehm-Braunstaugley, -Staugley sowie Lehm-Braunstaugley und -Staugley (D5b4) an. Im südlichsten Bereich kommt Tieflehm-Staugley mit lehmunterlagertem Sand-Gley (D4b9) vor [1].

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überformt und bereits großflächig durch Verkehrsflächen und Wohngebäude mit deren Nebenalgen, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Die

natürlich entstandenen Bodenverhältnisse sind zum Teil nicht mehr vorhanden. Besonders mit der Intensivierung der Landwirtschaft wurde der Boden stark anthropogen verändert [1]. Den bereits bebauten Böden wird eine geringe Schutzwürdigkeit und den zwischen den Baugrundstücken liegenden Freiflächen eine erhöhte Schutzwürdigkeit beigemessen. Räumlich untergeordnete Teilbereiche weisen eine hohe Schutzwürdigkeit auf [2].

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten im Plangebiet. Laut dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Rügen befindet sich nördlich des Plangebietes auf dem Flurstück 27/1 der Flur 11 in der Gemarkung Ahrenshagen der Altstandort „Technikstützpunkt und Tankstelle“ als altlastverdächtige Fläche. Gutachten oder Sanierungsdokumentationen liegen bislang nicht vor. Das Flurstück 27/1 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

2.1.2 Fläche

Der Geltungsbereich der Planung (beide Teilgeltungsbereich) hat eine Größe von etwa 12 ha. Davon werden bereits 2,29 ha als Verkehrsfläche und 3,33 ha als Baugrundstück genutzt. Damit ist der Geltungsbereich insgesamt als vorgeprägt anzusehen und besitzt für das Schutzgut Fläche keine Funktionen von besonderer Bedeutung.

2.1.3 Wasser

Östlich des Teilgeltungsbereiches 2 befindet sich im nördlichen Bereich ein permanentes Kleingewässer, welches als stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation dem gesetzlichen Schutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt [2]. Weitere Standgewässer kommen im näheren Umfeld der Planung nicht vor. Durch dichte Unterbodenlagen kann an der Bodenoberfläche häufig Staunässe auftreten [1], angrenzend an das Plangebiet betrifft dies insbesondere die tiefergelegenen Bereiche gegenüber der ehemaligen Putenmastanlage (zur Abgrenzung des Geltungsbereiches siehe auch Kap. 4.2.1 des Teils I der Begründung).

Im Umfeld des Ergänzungsbereiches bzw. durch das Plangebiet selbst verlaufen mehrere verrohrte Gewässer II. Ordnung mit Vorflut zum Templer Bach bzw. ein verrohrter Teilabschnitt des Templer Bachs selbst, welche durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ unterhalten werden. Den Teilgeltungsbereich 2 durchquert der Templer Bach (Gewässer Nr. 31/1), im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches bestehen die Gewässer Nr. 38, IX25 und IX26 sowie XI37 und VI4. Daraus ergeben sich erforderliche Abstände der baulichen Anlagen zum Gewässer, welche zwingend einzuhalten sind. Für das verrohrte Gewässer 31/1 (Templer Bach) ergibt sich unter Berücksichtigung aller nötigen und eventuell benötigten Flächen für Rohrgraben, Fahrstreifen, Zuschlag Schwerlast, Grabenaushub und Grundwasserhaltung eine Breite von insgesamt 30 m. Die Fläche des Arbeitsstreifens verteilt sich im Verhältnis 1 : 2 beidseitig der Rohrachse, sodass nördlich des verrohrten Gewässers ein Arbeitsstreifen mit einer Breite von 20 m und südlich davon eine Fläche mit einer Breite 10 m vorgehalten wird.

Zur lagegenauen Darstellung der Gräben im Bebauungsplan wurden die Gewässer durch den Wasser- und Bodenverband sondiert und durch das Vermessungsbüro Zeh eingemessen. Dadurch kommt es insbesondere bei den Gewässern Nr. IX25, IX26 und 38 zu einer Abweichung des Gewässerverlaufs gegenüber den bislang vorliegenden Bestandsplänen.

Innerhalb des Plangebietes und daran anschließend verläuft im Bereich der Flurstücke 24, 90 und 91 in der Flur 12 der Gemarkung Ahrenshagen der verrohrte WRRL-berichtspflichtige Templer Bach (Oberflächenwasserkörper RECK-1600). Der Templer Bach ist als künstliches Fließgewässer ein Zufluss zur Recknitz und stellt ein berichtspflichtiges Gewässer nach der

EG-Wasserrahmenrichtlinie dar. Aufgrund erheblicher struktureller Defizite, fehlender ökologischer Durchgängigkeit, Nährstoffbelastungen und einer schlechten biologischen Ausstattung befindet sich der Templer Bach derzeit erst im „schlechten ökologischen Zustand“. Das ökologische Potential wird somit als schlecht und der chemische Zustand als nicht gut beurteilt.

Auf Grund seiner überwiegenden Verrohrung und seiner Bedeutung als Hauptvorflut für die landwirtschaftliche Entwässerung ist der Templer Bach als erheblich verändertes Gewässer im Sinne des § 28 WHG eingestuft, wodurch die Bewirtschaftungsziele nach § 27 Abs. 2 WHG gelten. Danach sind oberirdische Gewässer, welche als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2022-2027) wurden im Bewirtschaftungsplan der FGE „Warnow/Peene“ für den Templer Bach zur Erreichung der o. g. Bewirtschaftungsziele Maßnahmen ausgewiesen, wie u. a. die Reduzierung von Nährstoffeinträgen, die Ermittlung der Ursachen der Phosphatbelastung und die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Recknitz Unterlauf“ (WP_KO_15_16). Der Grundwasserkörper hat eine Gesamtgröße von ca. 235 km². Der mengenmäßige Zustand wird als gut und der chemische Zustand als nicht gut beurteilt. Zu der Belastungssituation im Wasserkörper zählt die schadstoffbezogene Belastung mit Phosphat durch Einträge aus der Landwirtschaft. Die Grundwasserneubildung beträgt für den Großteil des Plangebietes mit Berücksichtigung eines Direktabflusses 92,3 mm/a und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses 224,4 mm/a. Im nordöstlichen Bereich ist die Grundwasserneubildung mit 115,5 mm/a mit Berücksichtigung eines Direktabflusses und 249,1 mm/a ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses etwas höher.

Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten und der Grundwasserflurabstand betragen mehr als 10 m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, damit ist seine Geschütztheit als hoch einzustufen. Das Grundwasserdargebot wird für den Bereich nördlich der Straße Altes Dorf für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt. Der Bereich gehört zur formal noch nicht festgesetzten Wasserschutzzone IIIB der Wasserfassung „Hessenburg“. Das nutzbare Dargebot beläuft sich auf 2.000 m³ pro Tag, die erlaubte mittlere Entnahmerate beträgt 1.500 m³ pro Tag.

Nördlich und südlich davon ist das Grundwasserdargebot aufgrund von hydraulischen Einschränkungen nur potenziell nutzbar. Dazu zählen Mächtigkeitsschwankungen und die lithologisch ungünstige Ausbildung des Grundwasserleiters. Zu den möglichen chemischen Einschränkungen zählen der lokale landwirtschaftliche und geogene Einfluss (Grimmener Wall, Ammonium, Sulfat) [2].

2.1.4 Klima und Luft

Das Klima Mecklenburg-Vorpommerns wird im Westen überwiegend atlantisch und im Osten kontinental geprägt. Typisch sind die zu allen Jahreszeiten dominierenden Westwetterlagen (ca. 40-50 %), die maritime Luftmassen ins Land bringen. Dies schlägt sich vorwiegend in Mecklenburg nieder, während der vorpommersche Landesteil stärker von Südostlagen und östlichen Hochdruckzonen beeinflusst wird. Die witterungsklimatische Grenzlinie verläuft etwa von Zentralrügen in Richtung Südwest. Dadurch entsteht ein West-Ost-Gefälle, wodurch die Jahresniederschlagsmengen von mehr als 650 mm in Westmecklenburg auf 500 mm im südöstlichen Vorpommern abnehmen. Ebenso nehmen von West nach Ost die Luftdruckgradienten und Windgeschwindigkeiten, die Luftfeuchte sowie die mittlere Jahrestemperatur ab.

Der West-Ost-Trend wird zudem lokalklimatisch durch reliefbedingte Faktoren (u. a. Höhenlage, Nähe zu größeren Gewässern) beeinflusst. So sind lokale Auswirkungen bspw. schon durch geringe Höhendifferenzen und durch die Talmoore der größeren Flüsse (u. a. Peene, Trebel, Recknitz, Warnow) als lokale Wetterscheiden zu verzeichnen. In der Nähe der Talmoore ist mit häufigen Nebelbildungen, Kaltluftansammlungen sowie erhöhten Früh- und Spätfrostgefährdungen zu rechnen.

Durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee unterliegt das Küstengebiet des Landes einer thermisch bedingten Land-Seewind-Zirkulation, deren Einflussbereich etwa 20 km landeinwärts spürbar ist. Typisch in diesem Bereich sind um 1-2 Bft erhöhte Windgeschwindigkeiten, eine erhöhte Luftfeuchtigkeit, sprunghafte Veränderungen der Lufttemperatur von 3-9°C sowie ein jahreszeitlich ausgeglichener Witterungsverlauf mit einem späten Frühjahrsbeginn und einem milden Herbst. Dieses maritime Küstenklima überlagert den nach Osten hin zunehmenden kontinentalen Klimaeinfluss. Durch diese Differenzierungen entsteht ein kleinräumiges Klimamosaik in Mecklenburg-Vorpommern [3], [4].

Die Gemeinde Ahrenshagen-Daskow gehört zum „Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens“ und ist überwiegend den niederschlagsbegünstigten Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern zuzuordnen [3] [1]. Für die Gemeinde stehen keine konkreten Klimadaten zur Verfügung. Im benachbarten Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten wird eine mittlere jährliche Niederschlagsmenge von 757 mm erreicht. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,6°C [5].

2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet 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 oder vereinzelt als Grünfläche genutzt. Entsprechend der bestehenden Nutzung werden dem Plangebiet auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypenkartierung mit Stand 01.07.2024 gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern überwiegend die Biotoptypen „Straße“ (OVL; 14.7.5), „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF; 14.5.1), „Traditioneller Bauerngarten“ (PGT; 13.8.1) und „Lehm- bzw. Tonacker“ (ACL; 12.1.2) zugeordnet. Das Straßenbegleitgrün wird als „Ruderaler Kriechrasen“ (RHK; 10.1.4) kartiert [6] [7].

Die gesetzlich geschützten Biotope wurden ebenfalls erfasst. Das östlich des Teilgeltungsgebietes 2 befindliche Biotop Nr. NVP04472 (Dorfteich) wurde als „Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer“ (SEV; 5.4.5) mit den Nebencodes „Rohrkolbenröhricht“ (VRT; 6.2.6) sowie „Laichkraut- und Wasserrosen-Schwimblattflur“ (SET; 5.4.2) kartiert; der Randbereich wurde als „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten“ (PWX; 13.1.1) und „Ruderaler Kriechrasen“ (RHK; 10.1.4) erfasst (vgl. Abbildung 9). Die im südlichen Bereich gelegene Grünfläche stellt ausweislich der durchgeführten Biotoptypenkartierung den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptyp „Frischwiese“ (GMF; 9.2.1) bzw. „Frischweide“ (GMW; 9.2.2) dar [6] [7].



Abbildung 9: Blick auf den in die Siedlungsstruktur integrierten Dorfteich außerhalb des Plangebietes

Südlich des Dorfteiches befindet sich auf dem Flurstück 60 der Flur 11 und damit ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches, eine Gehölzinsel in einer einbezogenen Ackerfläche, welche im Umweltkartenportal M-V als naturnahe Feldhecke mit der Biotopnummer NVP04474 gelistet ist. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde der Gehölzbestand als Strauchhecke (BHF; 2.3.1) erfasst. 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. Weitere gesetzlich geschützte Biotope befinden sich im weiträumigeren Wirkungsbereich der Planung. Dazu zählen Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX; 2.2.1) im Bereich der ehemaligen Putenmastanlage, Strauchhecken (BHF; 2.3.1) entlang der Straße Altes Dorf, eine Baumhecke (BHB; 2.3.3) entlang der Görtz Straße nördlich des Plangebietes, nährstoffreiche Stillgewässer (SEV; 5.4.5) und der standorttypische Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX; 6.6.6).

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 3).

Tabelle 3: 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	-	~	

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nr.	Baumart	StU in cm	StØ in cm	Kronendurchmesser in m	Geplanter Umgang	Schutzstatus	Bemerkungen
1408	Rotdorn	200	70	9,5	-	~	
1409	Kastanie	250	80	16,0	-	~	
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	-	~	
1564	Esche	250	80	15,0	-	~	
1679	Blautanne	110	40	5,5	-	§	
1706	Blautanne	110	40	5,5	-	~	
1707	Blautanne	110	40	5,5	-	~	
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	-	~	
1851	Ahorn	160	50	7,5	E	§	
1852	Ahorn	140	50	8,0	-	§	
1853	Ahorn	190	60	8,0	-	§	
1854	Ahorn	160	50	8,5	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	-	~	
1974	Esche	250	80	14,0	-	§	
2018	Lärche	90	30	9,0	-		
2019	Lärche	130	40	7,5	-	~	

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

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

Entsprechend der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der bestehenden Nutzungen (Wohnbebauung, Landwirtschaft) ist ein Vorkommen von überwiegend ubiquitären Tierarten zu erwarten. Der Landschaftsplan der Gemeinde bestätigt diese Einschätzung, da der Plan „Fauna“ für das Plangebiet keine Aussagen trifft. Erst in weiterer Entfernung sind Rast- und Nahrungsflächen und Amphibiengewässer verzeichnet [1]. Zur Erfassung des vorkommenden Artenbestandes erfolgten im Jahr 2023 artenschutzrechtliche Kartierungen der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel durch das Büro Biologische Studien Thomas Frase. Die Erfassung führte zu folgenden Ergebnissen:

Amphibien

Während des Untersuchungszeitraums konnten insgesamt sechs Amphibienarten im Untersuchungsraum des Vorhabens festgestellt werden. Es handelt sich dabei um die Arten Erdkröte (*Bufo bufo*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) und Nördlicher Kammmolch (*Triturus cristatus*) [8] [9]. Die Fundorte sind in der Abbildung 10 dargestellt.



Abbildung 10: Lage der künstlichen Verstecke (Reptilienpappen), Amphibienfallen und der untersuchten Gewässer im Untersuchungsgebiet [9]

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurde die Waldeidechse (*Lacerta vivipara*) in nur geringer Individuenzahl durch die künstlichen Verstecke nachgewiesen (Abbildung 10). Artenschutzrechtlich ist diese Art für nach § 44 Abs. 5 BNatSchG privilegierte Vorhaben jedoch nicht relevant. Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten wie der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Geltungsbereich ist damit sehr unwahrscheinlich [8] [9].

Fledermäuse

Von April 2023 bis Januar 2024 konnten im Untersuchungsgebiet die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) festgestellt werden [10] [8].

An einem Wohngebäude und an dem Stall konnten zwei Zwergfledermaus-Sommerquartiere ermittelt werden, wobei sich beide Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Baumquartiere wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Durch revieranzeigende Männchen wurden im Planungsgebiet einige Zwergfledermaus- und Mückenfledermaus-Balzaktivitäten beobachtet. Die Balzaktivitäten weisen auf Männchen- oder Paarungsquartiere im direkten oder näheren Umfeld (50 bis max. 150 m - Raum) hin. Das Aktivitätsmuster spricht für 10 Zwergfledermaus- und 5 bis 6 Mückenfledermaus-Männchenquartiere (Reviere). Die Schwärmzeituntersuchungen ergaben keine (auffälligen) Schwärmaktivitäten und somit auch keine Hinweise auf größere oberirdische Winterquartiere. Unterirdisch überwinternde Arten wie Wasser- und Fransenfledermäuse konnten bei den spätsommerlichen mobilen Begehungen nicht bzw. nur selten ermittelt werden, so dass auch unterirdische Winterquartiere weitestgehend ausgeschlossen wurden. Die Erkundung nach geeigneten Gebäuden oder Bauwerken lieferte ebenfalls keine Hinweise auf unterirdische Winterquartiere [10] [8].

Brutvögel

Im Verlauf der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 30 Vogelarten als Brutvögel innerhalb des Untersuchungsgebiets bzw. angrenzend daran nachgewiesen. Von den beobachteten Vogelarten unterliegen die Arten Feldsperling (*Passer montanus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) und Star (*Sturnus vulgaris*) in Deutschland bzw. Mecklenburg-Vorpommern einer Gefährdung. Die Arten Grauammer (*Emberiza calandra*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) wurde in Mecklenburg-Vorpommern bzw. Deutschland auf Grund von deutlichen Bestandseinbußen in die Vorwarnliste aufgenommen.

Die räumliche Zuordnung der Nachweise ist der Abbildung 11 zu entnehmen. Die Arten Mehlschwalbe und Rauchschnalbe wurden im Gebiet beobachtet, konnten aber aufgrund der Unzugänglichkeit der Privatgrundstücke keinem Brutrevier zugeordnet werden [8] [9].

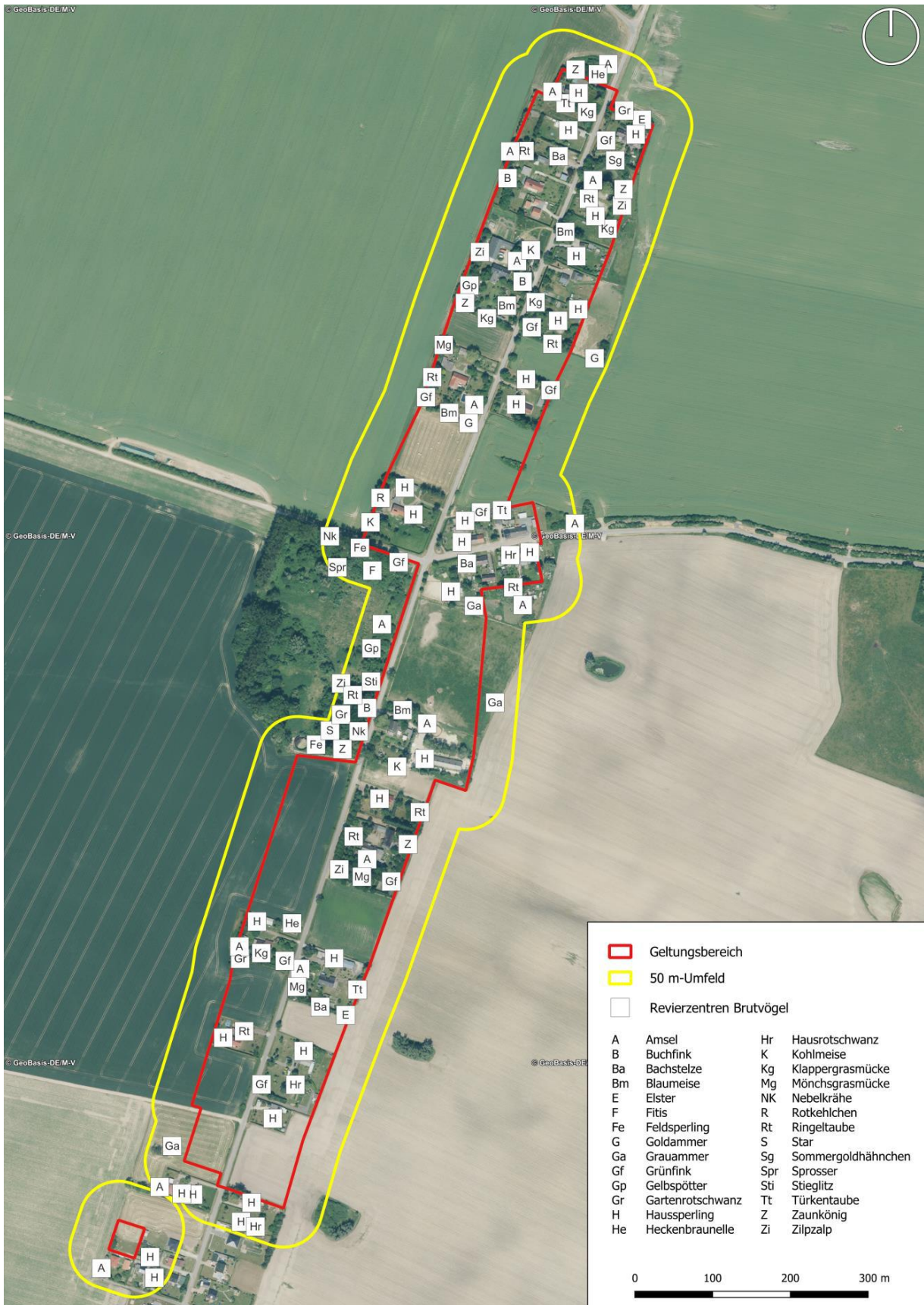


Abbildung 11: Ergebnisse der Brutvogelerfassung im Untersuchungsgebiet [9]

Aufgrund der Bestandserfassung des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine allgemeine Bedeutung für die biologische Vielfalt hat.

2.1.6 Landschaft und Landschaftsbild

Der Satzungsbereich liegt im Landschaftsbildraum III 5-2 „Flache Ackerfläche Trinwillershagen-Semlow-Löbnitz“. Die Charakteristik des Landschaftsbildraumes besteht aus der nahezu ebenen Ackerfläche, welche durch eine Reihe von Einzelgehöften, Alleen und Feldhecken geprägt wird. Die Landschaft ist aufgrund ihrer eintönigen Nutzung und der kahlen Ackerschläge weiträumig einsehbar. Es handelt sich daher insgesamt um eine intensiv genutzte Kulturlandschaft mit einzelnen schönen Blickbeziehungen. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes wird dementsprechend als gering bewertet [2].

Das Plangebiet liegt jedoch nicht im ungestörten Landschaftsbildraum, sondern umfasst die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Dementsprechend wurde das Plangebiet bei der Analyse des Landschaftsbildpotenzials flächig als Siedlungsfläche erfasst [2]. Im Landschaftsplan sind für Plangebiet weder markante Objekte noch markante Linien verzeichnet [1].

2.1.7 Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet, dessen Wirkbereich sowie im weiteren Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in einer räumlichen Entfernung von etwa 3 km in östlicher und südlicher Richtung.

2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet hat als Siedlungsfläche eine Bedeutung für die Erholung und Freizeitgestaltung der Einwohner der Gemeinde. Auch aufgrund der Lage im Tourismusraum wird der Erholungsfunktion ein besonderes Gewicht beigemessen. Das Plangebiet selbst hat jedoch keine bzw. allenfalls eine untergeordnete touristische Bedeutung.

2.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Zu den sonstigen Sachgütern („material assets“) zählt die im Gebiet vorhandene Ackerfläche. Mit Umsetzung der Planung geht diese zu einem Teil verloren.

2.2 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

2.2.1 Boden

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und des Verdichtungsgrades der oberen Bodenschichten, insbesondere auf den derzeit un bebauten Freiflächen (Ackerflächen). Die Auswirkungen werden durch die kompakte Anordnung des Vorhabens durch Schließung von Baulücken auf das notwendige Maß reduziert werden. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) wird hingewiesen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auch bereits aufgrund der Vornutzung und Vorbelastung nicht zu erwarten.

2.2.2 Fläche

Mit Umsetzung der Planung werden zum Teil bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich, welche bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, baulich in Anspruch genommen. Zum Teil werden bestehende Landwirtschaftsflächen aber auch dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Durch den Bau von Wohngebäuden mit Zufahrten und Stellplätzen kommt es zu Neuversiegelungen und damit zum Flächenverbrauch. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereiches beschränkt die zusätzliche Bebauung auf den siedlungsnahen und vorgeprägten Bereich. Es handelt sich um eine Baulückenschließung, welche grundsätzlich den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB entspricht. Nur aufgrund der Außenbereichs-lage der bestehenden Bebauung liegt

keine Maßnahme der Innenentwicklung vor. Da der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan mit der III. Änderung bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, kommt es zu keiner Vergrößerung der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde. Die flächigen Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen (vgl. Kap. 3.2 des Umweltberichtes).

2.2.3 Wasser

Das im nördlichen Bereich außerhalb des Plangebietes gelegene Kleingewässer unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz und bleibt auch zukünftig erhalten. Die verrohrten Gräben werden auf Grundlage der durchgeführten Sondierung und Einmessung lagegenau in den Bebauungsplan übernommen, der Unterhaltungstreifen für den verrohrten Templer Bach wird planungsrechtlich gesichert.

Die Beseitigungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken sind auf Grund der Bodenverhältnisse begrenzt. Daher ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und zu verwerten (bspw. zur Gartenbewässerung). Nur der Überlauf der Zisternen darf über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Angesichts der ländlich großzügigen Grundstücksflächen mit rückwärtig gelegenen und planungsrechtlich gesicherten Grünflächen erscheint eine Versickerung des überlaufenden Wassers trotz der bedingt versickerungsfähigen Bodenverhältnisse angesichts der zuvor durchzuführenden Zwischenspeicherung realisierbar. Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser in den berichtspflichtigen Templer Bach erfolgt damit nicht. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserneubildung sowie auf den ökologischen Zustand des Templer Bachs sind daher nicht zu erwarten.

Es gelten die Bewirtschaftungsziele nach § 47 WHG, mithin die Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands sowie die Umkehr signifikanter und anhaltender Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten und das Erreichen eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustandes. Die Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen führt zu einer Verringerung des Nährstoffeintrags (insbesondere des Schadstoffeintrags durch Phosphat in den Grundwasserkörper), sodass die Planung den Bewirtschaftungszielen der FGE „Warnow/Peene“ entspricht. Die Planung führt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Auf die Beschränkungen innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserfassung „Hessenburg“, in der Bohrungen zur Erdwärmennutzung und Brunnen nicht zulässig sind und wo für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erhöhte Anforderungen gelten, wird nachrichtlich auf der Planurkunde verwiesen.

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Gründungen, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

2.2.4 Klima und Luft

Aufgrund des dominierenden maritimen Klimas und der Land-Seewind-Zirkulation hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Frischluftentstehung sowie das Mikroklima im näheren Umfeld. Der Standort übernimmt keine überörtlichen klimatischen Funktionen. Die Planung führt schon aufgrund des geringen Planungsumfanges und der Planungsziele zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit Umsetzung des Vorhabens gehen die Biotoptypen „Lehm- bzw. Tonacker“ (ACL; 12.1.2) und „Ruderaler Kriechrasen“ (RHK; 10.1.4) verloren bzw. werden flächenmäßig reduziert. Eingriffe in die Biotopfunktion werden im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung bewertet, bilanziert und ausgeglichen (vgl. Kap. 3.2 des Umweltberichtes). Unmittelbare Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind nicht zu erwarten, da sich die Biotope entweder außerhalb des Geltungsbereichs der Planung befinden oder nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entgegenstehende Nutzungen, welche zu einer Beseitigung oder Beeinträchtigung des Biotops führen würden, nicht festgesetzt werden. Die mittelbaren Beeinträchtigungen der zusätzlichen Bebauung auf die geschützten Biotope werden bilanziert und ausgeglichen.

Eingriffe in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand sind vorhabenkonkret auf der nachgelagerten Zulassungsebene zu ermitteln und auszugleichen. Auf die Vorgaben des gesetzlichen Baumschutzes nach § 18 NatSchAG M-V und das zulässige Zeitfenster zum Roden von Gehölzen gem. § 39 BNatSchAG M-V wird hingewiesen. Vor Fällung der Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Baumschutz bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der konkrete Ersatzbedarf und die verbindlichen Ersatzstandorte werden mit dem Fällantrag bestimmt.

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt. Deshalb kann nicht bereits die Bebauungsplanung, sondern erst der Vollzug dieser Planung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Artenschutzrechtliche Konfliktslagen sind in der Bebauungsplanung daher insoweit zu behandeln, dass der Vollzug des Plans nicht an entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird²³. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt (vgl. dazu Kap. 3.1.1 des Umweltberichtes). Grundsätzlich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vergleichsweise gering. Durch die zusätzliche Bebauung gehen nur einige Randbereiche der monoton geprägten Ackerflächen verloren. Die wertgebenden Biotopstrukturen sowie die Gewässer mit Amphibienvorkommen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch die Planung nicht berührt. Die bestehenden großzügigen strukturreichen Gartenbereiche bleiben erhalten und durch die Schließung der Baulücken werden weitere strukturreiche Hausgärten entstehen, welche die Biodiversität innerhalb des Plangebietes positiv unterstützen.

2.2.6 Landschaft und Landschaftsbild

Mit Umsetzung der Planung werden die bestehenden Baulücken teilweise geschlossen, teilweise werden die in den Geltungsbereich einbezogenen Landwirtschaftsflächen jedoch auch, ebenso wie der Gebäudebestand, planungsrechtlich gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche werden bestandsorientiert festgesetzt, sodass keine landschaftsbildprägenden Veränderungen für die bebauten Grundstücke abzusehen

²³ Dazu Blessing/Scharmer, Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 3. Aufl. 2022, S. 8.

sind und sich die zusätzlichen Gebäude aufgrund der Maßfestsetzungen und der gestalterischen Vorgaben in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen werden.

Der ortsbildwirksame Einzelbaumbestand wird, sofern es die Vorhabenkonzeption erlaubt und die Bäume sich als erhaltenswert darstellen, zum Erhalt festgesetzt. Auch aufgrund der Vorprägung durch die bestehende Bebauung sind erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

2.2.7 Natura 2000-Gebiete

Vom individualbezogenen Artenschutz, der in den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG geregelt ist, ist der dem Artenschutz dienende Gebietsschutz zu unterscheiden. Dieser Habitatschutz ist in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB und § 1a Abs. 4 BauGB zu beachten²⁴. Projekte sind gem. § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Aufgrund der geringen Projektwirkungen, der bestehenden Vorprägung und der großen räumlichen Entfernung von etwa 3 km sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der europäischen Schutzgebiete nicht zu erwarten.

2.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch ist nicht zu erwarten. Die planbedingte Zunahme des Verkehrs und des Verkehrslärms ist als geringfügig einzuschätzen und wird sich voraussichtlich nicht vom allgemeinen Straßenverkehr unterscheiden. Baubedingt sind Auswirkungen u. a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr zu erwarten. Diese werden aufgrund der zeitlichen Befristung, der Einhaltung von Ruhezeiten und des geringen Planumfangs als nicht erheblich eingeschätzt.

Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktion sind nicht zu erwarten. Durch die Bereitstellung zusätzlicher Bauplätze wird sich das Vorhaben positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken. Im Umfeld der Planung sind keine Störfallbetriebe vorhanden, die bei der Planung zu berücksichtigen wären.

2.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Aufgrund fehlender Bau- und Bodendenkmale sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter nicht erkennbar. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die Notwendigkeit der anteiligen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird im Abschnitt 2.4 des Teils I der Begründung dargelegt. Zum Teil wird die landwirtschaftliche Nutzung aber auch planungsrechtlich gesichert. Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind daher nicht erkennbar.

²⁴ Dazu Blessing/Scharmer, Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, 3. Aufl. 2022, S. 5f..

2.2.10 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen in vielfältigen Wechselbeziehungen zu- und miteinander. Die Versiegelung durch zusätzliche Haupt- und Nebenanlagen hat sowohl Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, als auch auf den Boden und das Schutzgut Tiere/Pflanzen. Ein Verlust an Vegetation durch Versiegelung und Überbauung führt zu einem Lebensraumverlust von Tieren.

In der näheren Umgebung sind zurzeit keine weiteren räumlichen Planungen bekannt, die mit dem Vorhaben in Wechsel- und/oder Kumulationswirkungen stehen. Erhebliche Wechselwirkungen der Schutzgüter unter- und miteinander sowie Kumulationswirkungen mit anderen Planungen, die eine Verstärkung negativer Auswirkungen erwarten lassen, wurden nicht festgestellt.

2.2.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der im Plangebiet anfallende Abfall wird ebenso wie die aus der Nutzung anfallenden Abwässer einer fachgerechten Entsorgung zugeführt (s. Kap. 4.5.2 des Teil I der Begründung).

2.2.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Für Neubauten gelten die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Dieses bündelt das bis dahin bestehende Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen ist von einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie auszugehen. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

2.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen unverändert ausgeübt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Freiflächen weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist eine zusätzliche bauliche Entwicklung nur eingeschränkt möglich. In Frage kommen insbesondere privilegierte Vorhaben, bspw. der Land- und Forstwirtschaft. Eine Änderung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Zustand wäre daher mittelfristig nicht zu erwarten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 vorgelegt²⁵. 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 des Teils I der Begründung).

Die Wohnungsbaupotenziale sind in der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow nahezu erschöpft. Es gibt nur noch wenige Baulücken in wenig attraktiver Lage, welche sofort nach § 34 BauGB im Wege der Nachverdichtung bebaubar sind. Nach Auffassung der Gemeinde ist eine weitere

²⁵ Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung, Begründung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen Erweiterung des B-Plans Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“, Rostock, November 2018

Wohngebietsentwicklung aufgrund der bereits bestehenden stadttechnischen Infrastruktur nur im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße städtebaulich sinnvoll.

Eine zusätzliche Bereitstellung von Wohnbauflächen über eine Außenentwicklung für die mit dem ersten Planungsabschnitt geplanten 15 zusätzlichen Wohneinheiten an einem anderen Standort wäre höchstwahrscheinlich mit einer höheren Beeinträchtigung der Landwirtschaft und einem größeren Eingriff in die Natur und in die Landschaft 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.

3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Einzelbaumverlusten werden die Bäume, welche dem geplanten Nutzungskonzept nicht entgegenstehen, zum Erhalt festgesetzt. Sie sind gemäß der textlichen Festsetzung auf Dauer zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen.

3.1.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

VM 1 - Gebäudeabbruch und Baumfällungen

Bei Maßnahmen zum Gebäudeabbruch und Baumfällarbeiten ist eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, welche die Gebäudeabbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz von Fledermäusen kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen hat sich die ÖBB mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen über das weitere Vorgehen abzustimmen (fachgerechtes Bergen, Versorgen und Wiederausbringen der Tiere, Ausgleich; siehe auch CEF-Maßnahmen E 1 und E 2).

VM 2 - Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet

Zum Schutz von Fledermäusen darf die Beleuchtungsstärke nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen. Es sollen vollabgeschirmte LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm verwendet werden. Durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten soll eine störende Lichtausbreitung in angrenzende Räume vermieden werden. Auf privaten Grundstücken sollen bevorzugt Bewegungs- und Intervallschaltungen installiert werden.

VM 3 - Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (inklusive ggf. Baumfällung und Gebäudeabbruch) sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 1. Januar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung außerhalb dieser Zeiten möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und Bruten von Vögeln sicher ausgeschlossen wurden.

VM 4 - Kollisionsgefahr Fensterscheiben

Fensteröffnungen mit einer Größe von über 1,5 m² sind zur Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen durch reflexionsarme Glassorten (Außenreflexionsgrad von max. 15 %), entsprechende Beschichtungen /Folien, Außenjalousien oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu versehen. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas, zu vermeiden.

VM 5 - Schutz vor Kleintierfallen

Um anlagebedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen (Drainagematten, Lochblechschienen, Ausstiegsrohre) zu versehen, die ein Herausklettern ermöglichen. Alternativ sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hineinfallen verhindert wird. Hier ist die Verwendung von engmaschigen Siebeinsätzen oder Gitterrosten mit schmalen Schlitzern (max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu beachten.

3.1.2 Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion

Weiterhin sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Nachweis von genutzten Quartieren die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

CEF-Maßnahme E 1

Bei Funden von Fledermäusen bei Gebäudeabbruchmaßnahmen sind pro Gebäudequartier zwei Fledermaus-Fassadenflachkästen mit Rückwand (z. B. Modell FFAK-R der Firma Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell) zu installieren. Bei der Montage und Auswahl der Standorte ist darauf zu achten, dass ein freier An- und Abflug von Fledermäusen möglich ist und keine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld (Dunkelkorridor) erfolgt. Die Montage muss in einer Höhe von mindestens 4 m über Gelände erfolgen. Die Installation der Kästen hat unverzüglich an Gebäuden der näheren Umgebung oder auf provisorischen Trägerwänden zu erfolgen. Falls provisorisch, ist nach der Fertigstellung des Neubaus die endgültige Installation der Kästen erforderlich. Alle Montagearbeiten der Kästen sind durch einen Fledermaussachverständigen zu betreuen.



Abbildung 12: Beispiel eines Fledermaus-Fassadenflachkastens

CEF-Maßnahme E 2

Bei Fällung von Bäumen mit Fledermausquartieren ist der Ausgleichsbedarf in Form von Fledermauskästen durch einen Fledermaussachverständigen, nachdem die zu rodenden Bäume ausgewählt wurden, zu ermitteln. Die Installation der Fledermauskästen aus Holzbeton hat an Gehölzen der Umgebung in unterschiedlichen Höhen > 5 m (Schutz vor Vandalismus) und mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand) zu erfolgen. Dauerhaft ist die Gewährleistung einer guten Anflugmöglichkeit durch Beseitigung

der unteren Äste und aufkommender Gehölze sicherzustellen. Weiterhin ist eine lange Hangzeit (> 10 Jahre) durch die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit sowie durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!) zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme hat vor Beginn der Fällarbeiten zu erfolgen.

CEF-Maßnahme E 3

Der Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art Feldsperling (*Passer montanus*) erfolgt durch Installation von mindestens zwei Holzbetonnistkästen pro Brutplatz (z. B. Modell UOVAL der Firma Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell) in Gehölzbeständen oder an Gebäuden im Umfeld des Eingriffs. Die Maßnahme muss vor Beginn der Abbruch- bzw. Fällarbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.



Abbildung 13: Beispiele geeigneter Nisthöhlen für den Feldsperling

CEF-Maßnahme E 4

Der Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*) erfolgt durch Installation von mindestens zwei Holzbetonnisthilfen pro Brutplatz (z. B. Modell MSN der Firma Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell) an Dachüberständen von Gebäuden im Umfeld des Eingriffs. Die Maßnahme muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.

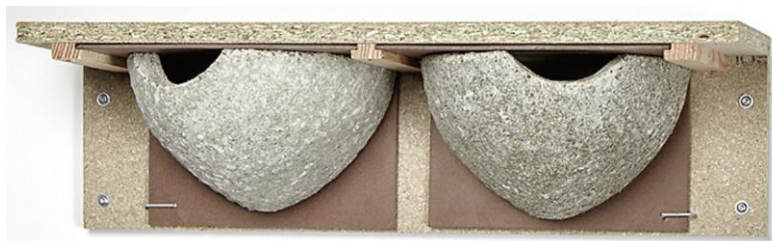


Abbildung 14: Beispiel einer geeigneten Nisthilfe für die Mehlschwalbe

CEF-Maßnahme E 5

Der Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art Star (*Sturnus vulgaris*) erfolgt durch Installation von mindestens zwei Holzbetonnisthilfen pro Brutplatz (z. B. Modell STH der Firma Hasselfeldt) in Gehölzbeständen oder an Gebäuden im Umfeld des Eingriffs. Die Maßnahme muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.



Abbildung 15: Beispiele geeigneter Nisthöhlen für den Star

CEF-Maßnahme E 6

Der Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*) und Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) erfolgt durch Installation von mindestens zwei Holzbetonnisthilfen pro Brutplatz (z. B. Modell U-OVAL der Firma Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell) in Gehölzbeständen im Umfeld des Eingriffs. Die Maßnahmen müssen vor Beginn der Fällarbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.



Abbildung 16: Beispiele geeigneter Nistkästen

CEF-Maßnahme E 7

Der Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten Bachstelze (*Motacilla alba*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) erfolgt durch Installation von mindestens zwei Holzbetonnisthilfen pro Brutplatz (z. B. Modell H-OVAL-F der Firma Hasselfeldt oder gleichwertiges Modell) an Gebäuden im Umfeld des Eingriffs. Die Maßnahmen müssen vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.



Abbildung 17: Beispiele geeigneter Nistkästen

CEF-Maßnahme E 8

Der Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) erfolgt durch Schaffung von Brutmöglichkeiten (Ersatzbau oder Aufwertung) im Umfeld des Eingriffs. Die Maßnahme ist im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen und muss vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.

3.2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Diese Eingriffe sind zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB gilt gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG für Bauleitpläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, soweit nach diesen Planungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die städtebauliche Eingriffsregelung ist von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG deutlich zu unterscheiden²⁶. Im Gegensatz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bereits auf der Planungsebene und nicht erst bei der Zulassung konkreter Bauvorhaben durchgeführt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Planverfahren und der Umfang des Ausgleichs unterliegt gem. § 1a Abs. 3 BauGB der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die nachfolgende Eingriffsermittlung erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE, Neufassung 2018) auf Grundlage der Biotoptypenkartierung gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen.

3.2.1 Berechnung des Eingriffsäquivalents**Vor der Planung bereits erfolgte Eingriffe**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Erforderlich für die Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Alt. 1 ist, dass die den Eingriff verursachende bauliche oder sonstige Nutzung im Zeitpunkt der anstehenden Bauleitplanung real vorhanden ist²⁷.

Daher wird für die im Geltungsbereich der Planung liegenden Biotoptypen „Straße“ (OVL; 14.7.5), „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF; 14.5.1) und „Traditioneller Bauerngarten“ (PGT; 13.8.1) kein erneuter Eingriff berechnet, da diese Biotoptypen auch nach Umsetzung der Planung unverändert erhalten bleiben. Die bestehende Straße ist bereits befestigt ausgebaut und in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Ausbaumaßnahmen der Straße sind daher nicht vorgesehen. Die bereits seit Jahrzehnten bebauten Wohngrundstücke wurden als „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ und als „Traditioneller Bauerngarten“ kartiert. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl erfolgt bestandsorientiert, sodass auch hier zukünftig keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind. Allenfalls untergeordnete Anbauten oder die Errichtung von Nebenanlagen ist möglich, welche jedoch angesichts der großzügigen Grundstücke nicht abwägungserheblich ins Gewicht fallen. Vielmehr wird die

²⁶ Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn. 2211

²⁷ Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn. 2247

bauliche Nutzung durch die Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche als private Grünfläche beschränkt, sodass auch zukünftig der Großteil des Grundstücks auch im Zusammenhang mit der geringen Grundflächenzahl als Bauerngarten genutzt werden kann.

Für die bebauten Grundstücke und die bestehende Straße ist daher gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Alt. 1 angesichts der bereits erfolgten Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

Weiterhin ist die landwirtschaftliche Bodennutzung gem. § 14 Abs. 2 BNatSchG nicht als Eingriff anzusehen, soweit dabei die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Daher wird für die in den Geltungsbereich der Planung einbezogenen Landwirtschaftsflächen kein Eingriff berechnet. Die landwirtschaftliche Nutzung wird hier bereits seit Jahrzehnten ausgeübt und durch die Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der folgenden Formel zu berechnen:

$$\text{Biotopwert} = 1 - \text{Versiegelungsgrad} \quad (1)$$

Die Ackerflächen im Plangebiet sind nur allenfalls punktuell versiegelt. Eine Versiegelung wird daher nicht angesetzt. Auch die im Bereich der Flurstücke 33 und 34/5 der Flur 12 verlaufende Zuwegung (OVL) ist unbefestigt ausgebaut, sodass keine Versiegelung bilanziert wird. Entsprechend der o. g. Gleichung (1) ergibt sich damit ein Biotopwert von 1 (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwertes

Biotoptyp	Biotopcode	Wertstufe	Biotopwert
Lehm- bzw. Tonacker	ACL; 12.1.2	0	1
Frischwiese	GMF; 9.2.1	4	10
Frischweide	GMW; 9.2.2	3	6
Ruderaler Kriechrasen	RHK; 10.1.4	2	3
Straße	OVL; 14.7.5	0	1
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	BFX; 2.2.1	3	6
Traditioneller Bauerngarten	PGT; 13.8.1	1	1,5
Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	VSX; 6.6.6	2	3

Der gesetzliche Baumschutz nach § 18 BNatSchG gilt weiterhin unmittelbar und ist auf der nachgelagerten Zulassungsebene vorhabenkonkret zu berücksichtigen.

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung ist für das Plangebiet aufgrund der Nähe zu den

vorhandenen Störquellen (bestehende Bebauung, Straßen) der Lagefaktor von 0,75 (Abstand von weniger als 100 m) anzusetzen.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor. Alle Grundstücke, die nach dem Bebauungsplanentwurf durch Festsetzung eines Baufeldes erstmalig baulich in Anspruch genommen werden (Entwicklungsgrundstücke), werden in die Bilanzierung einbezogen.

Für den Teilgeltungsbereich 1 (Änderungsbereich) erfolgt abweichend von der Biototypenkartierung keine Realnutzungskartierung. Grundlage für die Eingriffsermittlung ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow, deren Festsetzungen und geplante Eingriffe mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits ausgeglichen wurden. In dem B-Plan ist der Änderungsbereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Ihm wird daher ebenfalls der Biototyp „Traditioneller Bauerngarten“ zugeordnet. Es wird ein Funktionsverlust für die Größe der zulässigen Versiegelung bilanziert, da davon auszugehen ist, dass die nicht überbauten Bereiche auch zukünftig gärtnerisch angelegt werden.

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für unmittelbare Beeinträchtigungen

Biototyp [-]	Fläche [m²]	Faktor Biotopwert [-]	Lagefaktor [-]	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
Lehm- bzw. Tonacker	27.544	1	0,75	20.658
Ruderaler Kriechrasen	610	3	0,75	1.373
Traditioneller Bauerngarten	1.189	1,5	0,75	1.338
Straße	30	1	0,75	23
Σ				23.392

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung benennt für Wohnbebauung einen Wirkungsbereich I von 50 m und einen Wirkungsbereich II von 200 m. Für Straßen gilt ein Wirkungsbereich von 50 m [11].

Abbildung 18 stellt die gesetzlich geschützten Biotop sowie die wertgebenden Biotop ab der Wertstufe 3 (beide orange schraffiert) und den Wirkungsbereich I (50 m) der bestehenden Wohnbebauung (gelb gestrichelt ausgehend von den blau dargestellten bestehenden Baugrundstücken) und des Plangebietes (schwarz gestrichelt ausgehend von dem rot dargestellten Geltungsbereich) dar. Wie zu erkennen ist, sind zusätzliche Beeinträchtigungen nur für die Biotop 13, 3, 11 und 14 gem. der Biotoptypenkartierung zu erwarten. Bei dem Biotop Nr. 14 resultiert die Verschiebung aus der hier nicht als bestehende Vorbeeinträchtigung berücksichtigten Gemeindestraße. Da diese unverändert erhalten bleibt, werden zusätzliche Auswirkungen im Wirkungsbereich I durch die heranrückende Bebauung nur für Teilflächen der Biotoptypen „Frischwiese“ (GMF; 9.2.1; Biotop Nr. 13), „Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern“ (VSX; 6.6.6; Biotop Nr. 11) und „Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten“ (BFX; 2.2.1; Biotop Nr. 3) geltend gemacht. Für mittelbare Beeinträchtigungen von Biotopen im Wirkungsbereich I wird ein Wirkfaktor von 0,5 angesetzt.



Abbildung 18: Wirkungsbereich I der bestehenden Bebauung und des Plangebietes

Ähnlich verhält sich die Vorbeeinträchtigung durch die bestehende Straße und die bereits bestehende Wohnbebauung auch für den Wirkungsbereich II (200 m). Wie Abbildung 19 zeigt, sind zusätzliche Beeinträchtigungen nur auf einer Teilfläche im Bereich des Biotopes Nr. 3 (BFX; Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten) zu erwarten, welche in Tabelle 6 bilanziert werden. Für mittelbare Beeinträchtigungen von Biotopen im Wirkungsbereich II wird ein Wirkfaktor von 0,15 angesetzt.

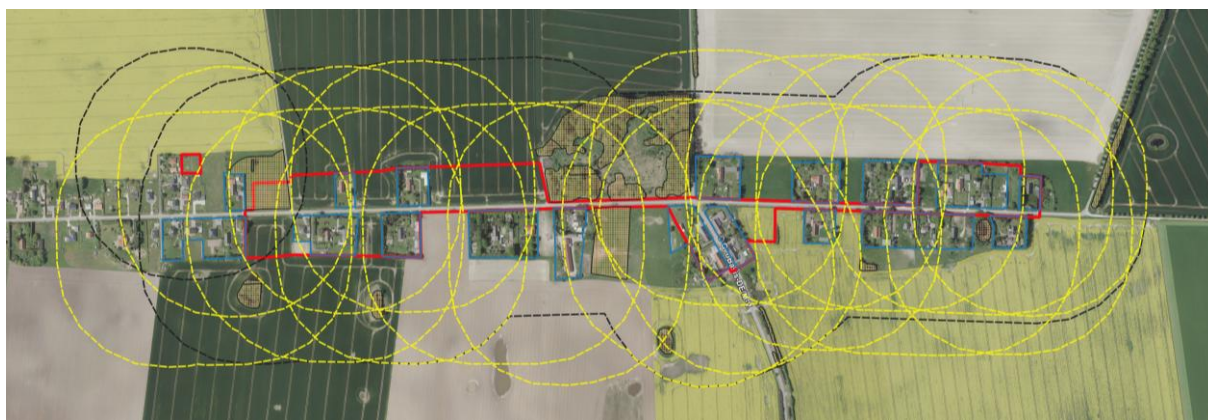


Abbildung 19: Wirkungsbereich II der bestehenden Bebauung und des Plangebietes

Tabelle 6: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für mittelbare Beeinträchtigungen

Biototyp [-]	Fläche [m ²]	Faktor Biotopwert [-]	Wirkfaktor [-]	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Frischwiese	2.342	10	0,5	11.710
Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	87	3	0,5	131
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1.358	6	0,5	4.074
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	392	6	0,15	353
Σ				16.268

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung und Überbauung im Plangebiet

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wird über die Grundflächenzahl von 0,2 für die Entwicklungsflächen zusätzlich zur Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen geregelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gem. § 19 Abs. 2 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend ist, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen bleiben hier folglich unberücksichtigt. Es wird eine Vollversiegelung (Zuschlag 0,5) bilanziert.

Tabelle 7: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelung/Überbauung

Baugebiet	Größe Entwicklungsflächen [m ²]	Max. zulässige Versiegelung (GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung)	Faktor für Zuschlag Vollversiegelung/ Überbauung [-]	Eingriffsflächenäquivalent Überbauung [m ² EFÄ]
WA 1	28.061	0,3	0,5	4.209
WA 4	1.264	0,3	0,5	190
Σ				4.399

3.2.2 Gesamtbilanzierung und Kompensationsmaßnahme

$$\begin{array}{l}
 \text{Multifunktionaler} \\
 \text{Kompensations-} \\
 \text{bedarf} \\
 \text{[m}^2 \text{ EFÄ]}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{Eingriffsflächen-} \\
 \text{äquivalent} \\
 \text{für Biotopbeseiti-} \\
 \text{gung} \\
 \text{bzw. Biotop-} \\
 \text{veränderung}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{Eingriffsflächen-} \\
 \text{äquivalent für} \\
 \text{Funktionsbeein-} \\
 \text{trächtigung}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{Eingriffsflächen-} \\
 \text{äquivalent} \\
 \text{für Vollversieg-} \\
 \text{lung bzw. Über-} \\
 \text{bauung}
 \end{array}
 \quad (2)$$

Für die Planung ergibt sich gemäß der vorgenannten Gleichung (2) ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 44.059 m² EFÄ.

Das Defizit von 44.059 Eingriffsflächenäquivalenten wird durch Abbuchung von dem Ökokonto VR-041 „Naturwald Langenhanshäger Holz, Teilbereich II“ erbracht. Hauptmaßnahmentyp des Ökokontos ist die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung der umweltfachlichen Belange erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage einer Bestandserfassung vor Ort sowie durch Auswertung des Landschaftsplanes der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow [1] und der Datenbestände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, die im Umweltkartenportal M-V [2] öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Ergänzend wurde die unter dem Abschnitt 4.4 aufgeführte Fachliteratur sowie weitere einschlägige Fachquellen zu den spezifischen umweltrelevanten Themen ausgewertet.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken traten bei der Umweltprüfung nicht auf.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (Monitoring). Gegenstand der Überwachung sind auch dargestellte/festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Als Grundlage dienen auch die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich für die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (dazu Kap. 3.1.2 des Umweltberichtes) ist eine Erfolgskontrolle notwendig.

4.3 Zusammenfassung

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 14 zusätzliche Einfamilienhäuser. Im Verfahren hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den ursprünglich sehr groß gefassten Bereich entlang der 1,5 km langen, noch unbeplanten

Bahnhofstraße sukzessive zu entwickeln und zu überplanen. In einem ersten Planungsabschnitt wurden nun die Bereiche identifiziert, die städtebaulich sinnvoll entwickelt oder im Bestand gesichert werden können.

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 Erschließung und Bebauungsstruktur ist hier eine Fortführung der angrenzenden Wohnbebauung geplant.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Unmittelbare Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind nicht zu erwarten, da sich die Biotope entweder außerhalb des Geltungsbereichs der Planung befinden oder nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entgegenstehende Nutzungen, welche zu einer Beseitigung oder Beeinträchtigung des Biotops führen würden, nicht festgesetzt werden. Die mittelbaren Beeinträchtigungen der zusätzlichen Bebauung auf die geschützten Biotope werden bilanziert und ausgeglichen.

Die Eingriffe in die Biotopfunktion werden durch Abbuchung von einem anerkannten Ökokonto ausgeglichen. Das Plangebiet bietet geschützten Tier- und Pflanzenarten nur ein allgemeines Lebensraumpotenzial. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ausgeschlossen.

4.4 Referenzliste der Quellen

- [1] Ahrenshagen-Daskow, Landschaftsplan, Ahrenshagen-Daskow, 2003.
- [2] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,“ 11.11.2023. [Online]. Available: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.
- [3] W. Eichstädt, W. Scheller, D. Sellin, W. Starke und K.-D. Stegemann, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern, Friedland: Steffen Verlag, 2006.
- [4] F. Vökler, Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Greifswald, 2014.
- [5] A. Merkel, „Climate-Data.org,“ AM Online Projects, [Online]. Available: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/mecklenburg-vorpommern/ribnitz-damgarten-9996/>. [Zugriff am 17.11.2023].
- [6] T. Frase, Kartierbericht Biotope für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Wohngebiet Bahnhofstraße“, Rostock, 01.07.2024.
- [7] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. ergänzte und überarbeitete Auflage Hrsg., Güstrow, 2013.

- [8] T. Frase, Artenschutzfachbeitrag (AFB) für die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohngebiet Bahnhofstraße“, Rostock, 07.07.2024.
- [9] T. Frase, Faunistischer Kartierbericht Brutvögel, Reptilien und Amphibien 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Wohngebiet Bahnhofstraße“, Rostock, 07.07.2024.
- [10] Zoologische Gutachten & Biomonitoring, Kartierbericht Fledermauserfassung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Wohngebiet Bahnhofstraße“, Rostock, 11.05.2024.
- [11] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Schwerin, 2018.

Ahrenshagen-Daskow, den

Sandra Schröder-Köhler
Bürgermeisterin