

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

Kreis Vorpommern-Rügen



Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet westlich der Niehäger Straße im Ortsteil Niehagen



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 10.06.2026

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
1.4	Rechtsgrundlagen	5
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	6
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	7
2.3	Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V.....	9
2.4	Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung 2009.....	9
2.5	NATURA 2000-Gebiete	10
2.6	Flächennutzungsplan	10
2.7	Landschaftsplan	11
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	12
3	Bestandssituation	14
3.1	Städtebauliche Situation.....	14
3.2	Verkehrliche Erschließung	14
3.3	Natur und Umwelt	15
3.3.1	Vegetationsbestand	15
3.3.2	Topografie, Boden- und Grundwasserverhältnisse	19
3.3.3	Altlasten	20
3.3.4	Kampfmittel	20
3.3.5	Natur- und Artenschutz	20
3.3.6	Erholung	21
3.4	Denkmalschutz	21
3.5	Eigentumsverhältnisse	22
3.6	Ver- und Entsorgung	22
3.7	Immissionsschutz.....	22
4	Prüfung von Planungsalternativen	24
5	Planung.....	27
5.1	Ziele und Zweck der Planung	27
5.2	Flächenbilanz	28

5.3	Städtebauliches Konzept.....	28
5.4	Erschließung und Stellplätze	30
5.4.1	Erschließungssystem	30
5.4.2	Stellplatzsituation	30
5.5	Grün- und Freiraumkonzept	30
5.6	Natur- und Artenschutz	31
5.6.1	Geschützte Biotop.....	31
5.6.2	Artenschutz	31
5.7	Ver- und Entsorgung	35
6	Geplante Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ..	36
6.1	Art der baulichen Nutzung	36
7	Kosten/Finanzwirksamkeit	36
8	Beschluss	37

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, Bebauungsplan Nr. 34, Plan zum Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 07.05.2025, angepasst am 07.04.2026
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, Bebauungsplan Nr. 34, Baukonzept, Stand: 10.06.2026
- Dipl.-Biol. Thomas Frase: Gemeinde Ahrenshoop, B-Plan Nr. 34, Artenschutzfachbeitrag, Stand: 14.11.2025
- Dipl.-Biol. Thomas Frase: Gemeinde Ahrenshoop, Kartierbericht und Potentialanalyse für den Bebauungsplan Nr. 34 „Niehäger Straße“, Stand: 12.11.2025
- Büro für ingenieurphysikalische Messungen GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, B-Plan Nr. 34, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Niehäger Straße“ in 18347 Ahrenshoop OT Niehagen, Stand: 04.11.2025

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Einheimische der Gemeinde aktiv begegnen und in der Ortslage westlich der Niehäger Straße im Ortsteil Niehagen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung attraktiver Wohngrundstücke schaffen.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 29.06.2023 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Wohngebiet westlich der Niehäger Straße beschlossen. Dahingehend werden in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans die Flächen künftig als Wohnbauflächen dargestellt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Bauleitplanung befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop und im Ortsteil Niehagen. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke der Flur 1 342 tlw., 343/1, 344/4, 344/5, 345/3, 345/4, 345/5, 346/3, 346/4, 346/5, 347/3, 347/4, 347/5, 517 und ist rd. 1,08 ha groß.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Niehäger Straße im Osten,
- die bestehende Wohnnutzung im Süden,
- landwirtschaftliche Flächen im Norden und Westen.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde im Parallelverfahren.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommerns aus dem Jahre 2016 liegt das Plangebiet innerhalb des „Vorbehaltsgebietes Tourismus“. Das Plangebiet wird als Raumstruktur „ländliche Räume“ dargestellt und befindet sich auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst.

Das südöstlich der Gemeinde und des Plangebietes gelegene Gewässer, der Saaler Bodden, wird gemäß Landesentwicklungsprogramm als „Marines Vorbehaltsgebiet Fischerei“ sowie „Marines Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ dargestellt.

Als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ostseebad Ahrenshoop auf den Eigenbedarf zu beschränken (vgl. Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016; S. 48; Nr. 4.2 Wohnbauflächenentwicklung).

Eines der Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern ist, dass Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken haben. Abweichende Regelungen sind in den Raumentwicklungsplänen festgelegt.

Orte ohne zentralörtliche Funktion sind besonders betroffen vom demografischen Wandel (Verringerung der Nachfrage nach Wohnraum und Wandel der Ansprüche an

Wohnraum). In diesen Gemeinden orientiert sich der Wohnungsbau im Sinne des Eigenbedarfs an:

- a. natürlicher Bevölkerungsentwicklung
- b. steigendem Wohnflächenanspruch
- c. Haushaltsstruktur

Das Flächenpotenzial soll vor der Ausweisung neuen Wohnbaulands ausgenutzt worden sein.

In der Begründung zum Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung des LEP 2016 wird der Begriff des Eigenbedarfs im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnungsbauflächen wie folgt konkretisiert:

- „Im Rahmen der Wohnbauentwicklung umfasst der Eigenbedarf vorrangig den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.“

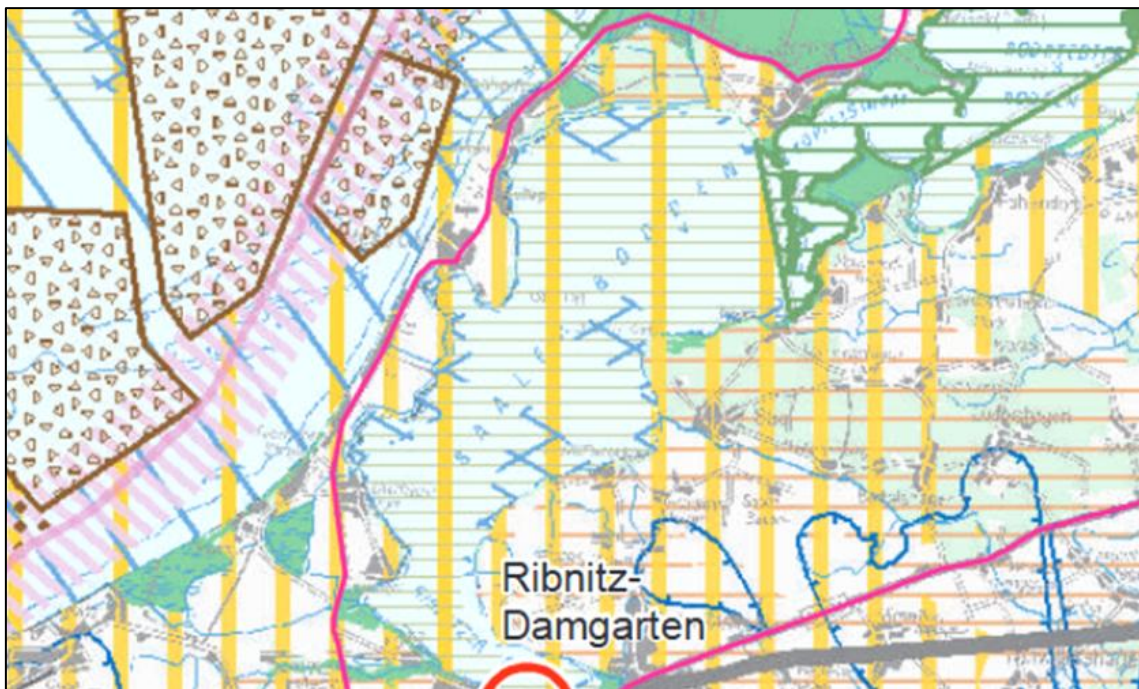


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (2016)

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern aus dem Jahre 2010 stellt den Ortsteil Niehagen zwischen zwei Siedlungsschwerpunkten, dem Ostseebad Wustrow sowie dem Ostseebad Ahrenshoop, auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst dar. Die gesamte Halbinsel wird als Tourismusschwerpunktraum und Infrastrukturkorridor dargestellt.

Nördlich des Ortsteils Niehagen liegt der Ortsteil Althagen. Beide Ortsteile sind der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop angehörig. Südlich grenzt Niehagen an die Gemeinde Ostseebad Wustrow. Das regionale Raumentwicklungsprogramm stellt in der

Gemeinde Ostseebad Wustrow sowie dem Ortsteil Althagen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop jeweils einen dem Bodden zugewandten Hafen dar.

Im Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung stellt das Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern aus dem Jahre 2010 folgende Ziele dar:

- Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)
- Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Als Hintergrund dieser Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht-zentraler Orte können die nachfolgenden Ziele des Kapitels 3.2 Zentrale Orte genannt werden.

- Z1: Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.
- Z2: Zentrale Orte sollen so entwickelt werden, dass die infrastrukturelle Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches sichergestellt ist.

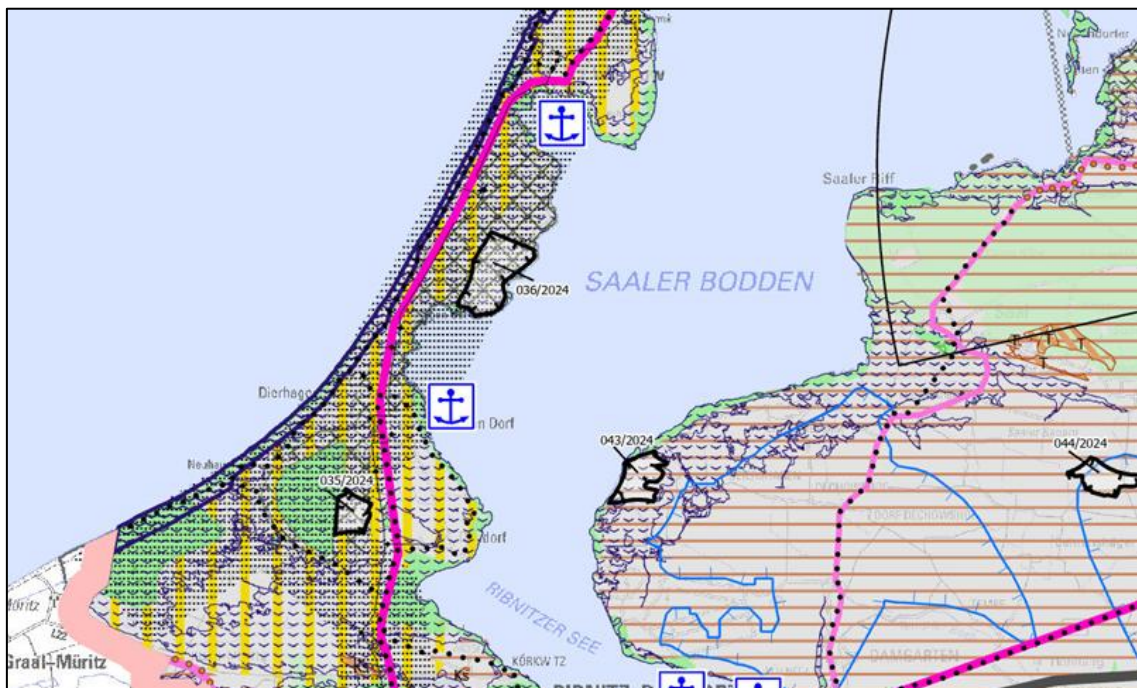


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V

Gemäß der Textkarte 1 des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommerns aus dem Jahre 2003 befindet sich das Plangebiet in der Landschaftszone und Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddenland“. Zudem stellt das Gutachterliche Landschaftsprogramm die gesamte Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop bzw. die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume dar.

2.4 Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung 2009

Gemäß der Karte 1 „naturräumliche Gliederung“ des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommerns (GLRP VP) liegt das Plangebiet innerhalb der Großlandschaft „Fischland-Darß-Zingst und südliches Boddenkettenland“ und wird in südöstliche Richtung von der „Darß-Zingster Boddenkette“, in nordwestliche Richtung von der „Euphotischen Zone“ und im weiteren nördlichen Verlauf der Ostseeküste von der „Schwachlicht-Zone“ eingebettet.

Die „Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV)“ des Plangebietes wird gemäß Karte 2 des GLRP VP als „M3 – Waldmeister-Buchenwald mesophiler Standorte“ dargestellt.

Die Karte 4 „Schutzwürdigkeit des Bodens“ des GLRP VP stellt die Vorhabenfläche als „Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ dar.

Mit der Karte 6 „Schutzwürdigkeit des Grundwassers“ des GLRP VP wird das Plangebiet sowie der Großteil der Halbinsel als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion mittel)“ dargestellt. Im Kontext des Themas Wasser stellt die Karte 7 „Klimaverhältnisse“ das Plangebiet als „niederschlagsbenachteiligt“ dar.

Die „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes“ innerhalb des Plangebietes sowie seines Umfeldes wird gemäß der Karte 8 des GLRP VO als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Gemäß Karte 9 „Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung)“ wird eine „geringe Schutzwürdigkeit“ für die Ortslage des Plangebiets dargestellt.

Die Karte 10 „Kohärentes europäisches ökologisches Netz -NATURA-2000-“ stellt das Plangebiet außerhalb, jedoch gänzlich umgeben, von NATURA-2000-Schutzgebieten (vgl. 2.5 NATURA 2000-Gebiete) dar.

Karte 11 „Nationale Schutzgebiete“ stellt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit der Nummer lt. Schutzgebietsverzeichnis „L 53“ dar. Nördlich des Plangebietes, jedoch innerhalb der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, wird das Naturschutzgebiet mit der Schutzgebietsnummer lt. Schutzgebietsverzeichnis „N 23“ dargestellt. Nördlich der Gemeinde wird der Nationalpark mit der Nummer „NLP 2“ lt. Schutzgebietsverzeichnis abgebildet.

Das Plangebiet wird gemäß der Karte 13 „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ als „Bereiche mit besonderer Bedeutung“ dargestellt.

Die „Regionale Mindestdichte von Landschaftselementen im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG“ (Karte 17b) stellt die aktuelle Strukturdichte der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop in Höhe von 4,53 % dar.

Die Karte 17d „Regionale Mindestdichte von Landschaftselementen im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG Abweichung der Strukturdichte vom Mittel der Landschaftseinheit“ stellt eine Abweichung der Strukturdichte in Höhe von 157,2 % vom Mittel der Landschaftseinheit dar.

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt in keinem NATURA-2000 Gebiet. Im Umfeld der Gemeinde sind allerdings NATURA-2000 Gebiete vorhanden. Nördlich sowie östlich der Vorhabenfläche wird ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, die „Darßer Schwelle“, mit der Gebietsnummer „DE_1540-302“, in rd. 1,0 km Entfernung dargestellt.

Das Waldgebiet „Ahrenshooper Holz“ befindet sich nördlich der Vorhabenfläche in rd. 3,3 km Entfernung als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung unter der Gebietsnummer DE_1640-301.

Die gesamte Boddenlandschaft, welche sich östlich des Plangebietes befindet, wird als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“, mit der Gebietsnummer DE_1542-302 in rd. 550 m Entfernung dargestellt.

Das europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ wird mit der Gebietsnummer DE_1542-401 in rd. 3 km nördlich des Plangebietes dargestellt.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Gebiete sowie der Arten ist durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 550 m bzw. > 1 km und den bestehenden baulichen Nutzungen in der Umgebung nicht in Erscheinung.

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) und als Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich des Plangebiet verläuft die Niehäger Straße (L 21) aus südlicher Richtung weiter in Richtung Norden. In diesem Verlauf verbindet die Landesstraße 21 die Gemeinden auf der Halbinsel. Der Gebäudebestand auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Niehäger Straße wird als Wohnbaufläche dargestellt.

In unmittelbarer Nähe bzw. nordwestlich des Plangebiets wird ein „Schutzgebiet für Grundwassergewinnung“ großflächig dargestellt. Nordöstlich zum Plangebiet liegt die Ortsmitte des Ortsteiles Niehagen, welches zum Großteil als Wohnbaufläche und anteilig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt wird. Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 34 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sein.

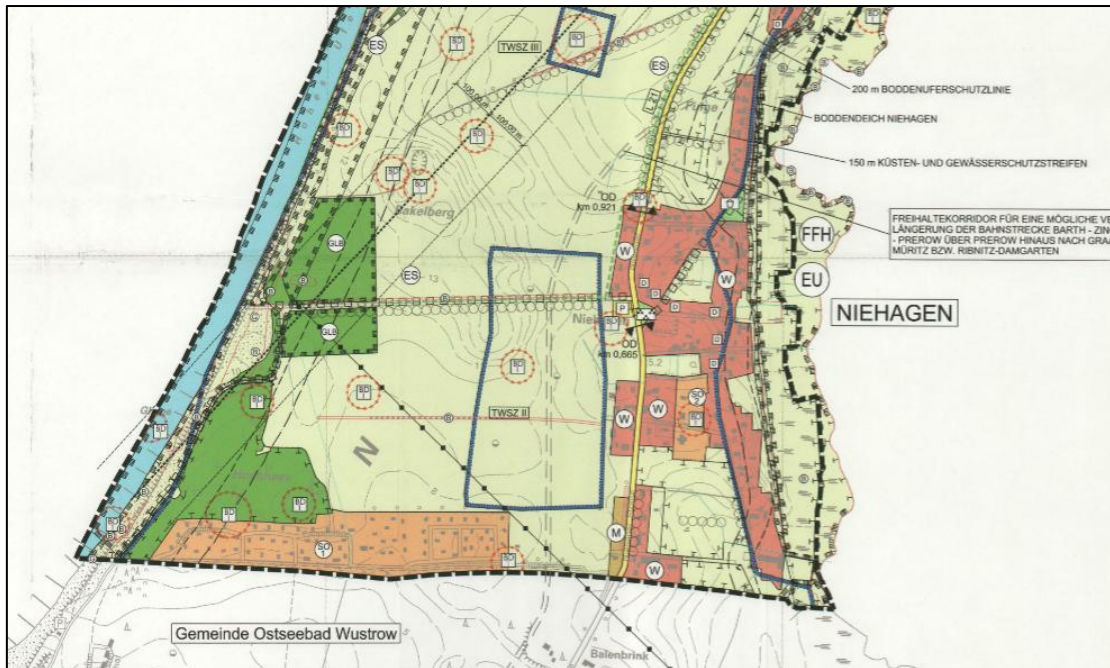


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

2.7 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop aus dem Jahr 2012 ermittelt und beurteilt die Naturraumpotenziale des Gemeindegebiets hinsichtlich ihrer Nutzungseignung, Empfindlichkeit und Belastungsfähigkeit. Entsprechend der Bewertungen stellt der Landschaftsplan kurz- bis langfristige Zielvorstellungen für die Schutzgüter dar.

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop wird naturräumlich durch die Ostsee und die Boddenlandschaft geprägt.

Die Karte 1 „Boden und Geologie“ des Landschaftsplans der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop bildet die Substrat- und Hydromorphieverhältnisse innerhalb des Plangebietes als „Sande über Geschiebelehm, anhydromorph bis wenig hydromorph“ ab.

Gemäß der Karte 2 „Wasser“ befindet sich der Grundwasser-Flurabstand im Plangeltungsbereich bei > 10 m. Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone I, jedoch innerhalb einer Trinkwasserschutzzone II.

Die Karte 3a „Biotopkartierung“ des Landschaftsplans der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop stellt den Großteil des Plangebietes in seinem Bestand als „Lehm- bzw. Trockenacker“ und anteilig als Strauchhecke dar.

Die Karte 3b „Biotopkomplex -Bewertung-“ des Landschaftsplans bewertet die Biotopkomplexe im Plangeltungsbereich als „gering bis mittel“.

Die Karte 4 „Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung“ stellt das Plangebiet als „Acker“ dar, welcher östlich an die Darstellung „Hecke (Feldhecke, Siedlungshecke, Windschutzpflanzung)“ grenzt.

Die Karte 5 „Schutzgebiete“ stellt das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde als „engerer Bereich des Landschaftsschutzgebietes im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop“ und die Feldhecke im Planbereich als „geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) im Gebiet der Gemeinde ...“ dar.

Südlich an das Plangebiet angrenzend wird ein „Einzelgehöft“ und östlich eine Baumreihe dargestellt.

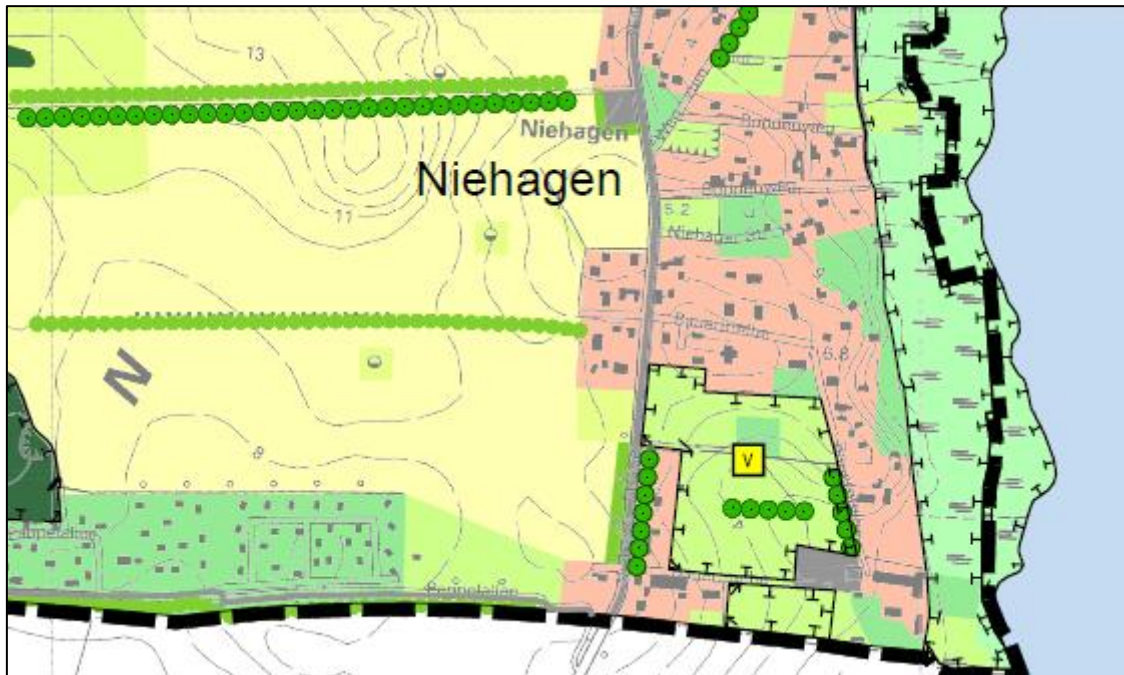


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Karte 6 „Maßnahmen und Erfordernisse“ (2014)

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Nordöstlich und östlich der Vorhabenfläche befindet sich der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Niehagen. Nördlich des Plangebiets befindet sich außerdem der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „An der Bauernreihe“ in rd. 150 m Entfernung.

Westlich des Plangeltungsbereichs befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Sondergebiet Wochenendhaus Pappelallee“ in rd. 230 m Entfernung.

Gestaltungssatzung Ahrenshoop, Althagen und Niehagen

Für das Ostseebad Ahrenshoop sowie die beiden Ortsteile Alt- und Niehagen besteht die Pflicht sich bei Um-, Erweiterungs- und Neubauten an die allgemeinen Vorschriften der Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1997 zu halten. Diese setzt allgemeine gestalterische Vorgaben zum Schutz und zur geordneten Gestaltung des Ortsbildes fest.

Die Vorhabenfläche befindet sich zurzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Zuge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen des Plangebiets zukünftig als Innenbereich zu behandeln. Das Plangebiet liegt dabei nicht im Geltungsbereich der bestehenden Gestaltungssatzung. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie der städtebaulichen Zugehörigkeit zum angrenzenden Siedlungsbereich sollen deren gestalterische Regelungen jedoch inhaltlich berücksichtigt und über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen werden.

Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

Die Satzung aus dem Jahre 2014 schützt den Gehölzbestand in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop und verfolgt mehrere Ziele. Insbesondere soll mit der Satzung der Erhalt der Natur, das Ortsbild, das Klima und die Artenvielfalt geschützt bzw. gefördert werden. Geschützte Gehölze (Bäume und Hecken) dürfen nicht entfernt, zerstört oder beschädigt werden, es sei denn, es liegen Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen vor. Zulässige Handlungen umfassen das Entfernen von Totholz oder das Fällen abgestorbener Bäume. Wer Gehölze unberechtigt schädigt oder entfernt, muss Ersatzpflanzungen vornehmen oder eine Ausgleichszahlung leisten. Die Satzung regelt auch den Schutz von Gehölzen im Baugenehmigungsverfahren.

Erhaltungssatzung Wohnbevölkerung

Das Plangebiet ist Bestandteil der Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mit Rechtskraft vom 16.11.2021. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop mit den Ortsteilen Ahrenshoop, Althagen und Niehagen.

Ziel der Satzung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) bedarf der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, auch bei nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) verfahrensfreien Vorhaben und nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Vorpommern - Rügen als untere

Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop erteilt.

Stellplatzsatzung

Für das Ostseebad Ahrenshoop gilt gemäß der Stellplatzsatzung in der Fassung vom 21.09.2006 in Verbindung mit der 1. Änderung vom 05.01.2015 die grundsätzliche Pflicht, bei allen Vorhaben mit zu erwartendem Zu- oder Abgangsverkehr durch Kraftfahrzeuge notwendige Stellplätze herzustellen. Dies betrifft insbesondere Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen baulicher Anlagen.

Die Herstellung erfolgt auf Grundlage der in der Satzung festgelegten Richtzahlen, die sich nach Art und Umfang der Nutzung bemessen. Dabei sind für Einfamilienhäuser 2,0 Stellplätze je Wohnung vorgesehen und für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohnung.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Bauliche Anlagen befinden sich nicht innerhalb dessen. Die an das Plangebiet angrenzende Niehäger Straße ist asphaltiert und weist einen gesonderten Geh- und Fahrradweg auf der östlichen Seite der Straße aus. Die rd. 140 m lange Feldhecke ist das städtebaulich prägnanteste Strukturelement innerhalb des Plangeltungsbereichs und gesetzlich geschützt. Die Ortslage des Plangebiets grenzt an die Gemeindegrenze zur Gemeinde Ostseebad Wustrow und markiert maßgeblich die Ortseinfahrt des Ostseebades Ahrenshoop.

Außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebiets dominiert die ortstypisch gelockerte Typologie (primär freistehende Einfamilienhäuser) das Stadtbild des Ortsteils Niehagen.

Östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets sind Wohngebäude mit Dauerwohnungen, aber auch Ferienwohnungen, vorhanden. Westlich in rd. 200 m ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ verortet. Der ein- bis zweigeschossige Gebäudebestand entlang der Niehäger Straße (L 21) ist traufständig zur Hauptstraße orientiert. Westlich setzt sich die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Acker) fort.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niehäger Straße (L 21). Die Landstraße erschließt als Hauptverkehrsader die Gemeinden der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und ist auf dem Festland an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Angrenzend an das Plangebiet verfügt die Niehäger Straße über einen gemeinsamen Fuß- und Radweg.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Niehagen“ in rd. 450 m Entfernung nördlich der Vorhabenfläche an das Busnetz der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH angebunden.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Stellplätze befinden sich daher nicht innerhalb des Plangebietes.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Die Biotoptypenkartierung wurde aufbauend auf einer ersten, im Juni 2024 durchgeführten Erfassung und im März 2025 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2013) durchgeführt.

Nachfolgend werden die im Plangebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Das durch Ackernutzung und einen randlichen Heckenbestand geprägte Plangebiet erstreckt sich westlich der Niehäger Straße am südlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop im Ortsteil Niehagen. Im Süden wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung, im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Im Einzelnen wurden im Untersuchungsgebiet folgende Biotoptypen festgestellt:

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

Im östlichen Bereich des Plangebietes, an der östlichen Grenze der Ackerfläche, befindet sich eine **Strauchhecke (BHF)**, die zu den gesetzlich geschützten Feldhecken gehört. Die Strauchhecke ist mehrreihig ausgebildet und weist sowohl Sträucher wie Hunds-Rose, Schlehe, Eberesche und einige Ziersträucher (z.B. Deutzie) als auch Bäume auf. Hierbei handelt es sich überwiegend um Birken und Ahorn-Arten, insbesondere Feld-Ahorn, weiterhin auch Spitz-Ahorn. Da die in Gruppen angepflanzten Bäume noch jung sind, bilden sie noch keine Überschirmung, die sich aber voraussichtlich mit fortschreitendem Alter der Bäume ausbilden wird. Da derzeit noch der Charakter eines von Sträuchern bestimmten Gehölzbestandes gegeben ist, ist die Hecke im Moment noch nicht als Hecke mit Überschirmung, sondern als Strauchhecke einzustufen.

Mesophile Laubgebüsche (BLM) befinden sich vereinzelt nördlich des Plangebietes. Es handelt sich um kleinflächige, nur aus wenigen Einzelsträuchern bestehende Bestände aus Arten wie z.B. Holunder und Spitz-Ahorn. Aufgrund der geringen Größe sind die Bestände nicht gesetzlich geschützt.

Südlich des Plangebietes ist eine **nicht verkehrswegebegleitende Baumreihe (BRN)** aus heimischen Laubgehölzen (überwiegend Birken) vorhanden, die die Abgrenzung zwischen der hier gelegenen Grünlandfläche und dem nach Osten benachbarten Einzelhof-Grundstück bildet.

Im Bereich dieses Grundstücks und auf den Privatgrundstücken auf der anderen Seite der Niehäger Straße, d.h. östlich des Plangebietes, befinden sich weitere Gehölzbestände, wie z.B. **ein Siedlungsgehölz (PWX)**, Obstbäume und andere Einzelgehölze. Östlich der Niehäger Straße sind auch im Straßenrandbereich einige **ältere Einzelbäume** vorhanden, überwiegend Spitz-Ahorn, außerdem einige Linden mittleren Alters. Nördlich des Plangebietes befindet sich im Straßenrandbereich eine jüngere Birke.

Fließgewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft auf der Westseite der Niehäger Straße ein geradlinig verlaufender, mit Trapezprofil ausgestatteter Graben, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme kein Wasser führte und Anzeichen einer intensiven Instandhaltung zeigte. Dementsprechend ist der Graben, der vermutlich lediglich der Entwässerung des Straßenraums dient, in den Biotoptyp **Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend / intensive Instandhaltung (FGY)** einzuordnen. Auf der Grabensohle war im Frühjahr 2025 keine Gewässervegetation erkennbar. Hier und im Bereich der Grabenböschungen, die im Frühjahr 2025 kurz gemäht waren, befand sich im Sommer 2024 **wiesenartig gepflegte Vegetation (PSJ)**.

Grünland

Im Plangebiet sind Grünlandflächen nur mit einer sehr kleinen, von Südwesten her in das Gebiet hineinragenden Teilfläche einer benachbarten Grünlandfläche vertreten. Die Grünlandfläche wird augenscheinlich beweidet. Neben den allgemein verbreiteten Grünlandgräsern waren hier auch einige Begleitkräuter wie z.B. Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) erkennbar, weswegen die Fläche zur Sicherheit als **artenarmes Frischgrünland (GMA)** eingestuft wird.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine weitere Grünlandfläche, die ebenfalls außer den typischen Grünlandgräsern einige Kräuter aufweist. Zu nennen sind hier z.B. Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. ruderalia*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) und Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*). Die gemähte Fläche wird daher ebenfalls in den Biotoptyp **artenarmes Frischgrünland (GMA)** eingeordnet.

Auch gegenüber, d.h. östlich der Niehäger Straße, befindet sich eine Grünlandfläche. Diese ist als **Intensivgrünland auf Mineralstandort (GIM)** einzuordnen.

Ackerbiotope

Der größte Teil des Plangebietes wird von einer **intensiv genutzten Ackerfläche (ACS)** auf sandigem Standort eingenommen, bei dessen Bodenart es sich um Sand- bzw. schwach lehmigem Sand handelt. Die Ackerfläche erstreckt sich nicht nur im Plangebiet, sondern reicht in westlicher Richtung weit über das Plangebiet hinaus. Diese im Feldblockkataster als Ackerfläche geführte und auch in früheren Jahren als Acker genutzte Fläche war im Sommer 2024 mit einer Graseinsaat aus Weidelgras bestanden, die jedoch nicht als Dauergrünland einzuordnen ist. Entsprechend dem Ackerstatus der Fläche war dieser Bestand im März 2025 nicht mehr vorhanden, die Fläche war bearbeitet und wie für Ackerflächen zu diesem Zeitpunkt nicht unüblich noch ohne Vegetation, so dass aktuell von einer Nutzung als Acker auszugehen ist.

Biotopkomplexe der Grünanlagen

Grünanlagen im eigentlichen Sinne sind im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Bei den aus dieser Biotopgruppe dargestellten Vegetationsbeständen handelt es sich um intensiv gepflegte, **artenarme Rasenflächen (PER)** im Straßen(rand)bereich, d.h. um die Bankette an der Niehäger Straße und um einen Grasweg im südlichen Randbereich des Plangebietes, sowie um weniger häufig gemähtes, d.h. **wiesenartig gepflegtes Straßenbegleitgrün (PSJ)** im rückwärtigen Bereich der Bankette, d.h. im Bereich der Böschungen des straßenbegleitenden Grabens.

Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

Von den Biotopen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen sind im Plangebiet lediglich Biotope der Verkehrsflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich zum Teil um voll versiegelte Flächen wie die Fahrbahn der **Niehäger Straße (OVL)** und zum Teil um überwiegend **teilversiegelte bzw. unbefestigte Wegeflächen (OVU)** wie im südlichen Randbereich des Plangebietes.

Außerhalb des Plangebietes sind weitere Verkehrsflächen vorhanden, darunter ein **versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)** auf der Ostseite der Niehäger Straße und **befestigte Wegeflächen (OVW)** östlich der Straße. Hier befinden sich außerdem viele Siedlungsflächen, die in den Biotoptyp **verstädtertes Dorfgebiet (ODV)** einzuordnen sind. Hierbei handelt es sich um Grundstücke mit Wohnbebauung, Nebengebäuden und -flächen sowie überwiegend großen **Gärten (PG)** mit z.T. ausgedehnten Gehölzbeständen. Auch südlich des Plangebietes befindet sich ein vergleichbares Grundstück, hier jedoch in Einzellage / **Einzelgehöft (ODE)**.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen sind allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien heranzuziehen.

Im Folgenden wird die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Bewertung herangezogen, die auf den Kriterien Gefährdung und Regenerationsfähigkeit fußt und bei Wäldern und Gehölzbeständen zusätzlich das Bestandsalter berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle ist diese Bewertung in der 4. Spalte aufgeführt, weiterhin der Schutzstatus der Biotoptypen (Spalte 3) und eine Angabe zur Lage der Biotoptypen (innerhalb bzw. außerhalb des Untersuchungsgebietes).

Im Plangebiet ist die geschützte Strauchhecke der hochwertigste Biotopbestand. Alle anderen im Plangebiet flächig vertretenen Biotoptypen, d.h. Acker und Biotope der Verkehrsflächen, zeigen nur eine geringe Wertigkeit.

Bei den Biotopen der Umgebung weisen ältere Gehölzbestände und Einzelbäume eine relativ hohe Wertigkeit auf.

Die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut und Froschkraut, für die im Land jeweils nur wenige Standorte bekannt sind, finden im Plangebiet keine geeigneten Standorte vor. Ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden

Besonders geschützte Arten konnten bei der Bestandsaufnahme auch nicht festgestellt werden.

Tab. 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (nach LUNG 2013 und 2018)

Biotop-Code M-V	Bezeichnung	Schutz-Status¹	Wertstufe²	Lage³
B	FELDGEHÖLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN			
BLM	Mesophiles Laubgebüsch	§	2	außerhalb
BHF	Strauchhecke	§	3	innerhalb
BRN	Nicht verkehrswegebegleitende Baumreihe		2	außerhalb
F	FLIESSGEWÄSSER			
FGY	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung		1	innerhalb
G	GRÜNLAND UND GRÜNLAND-BRACHEN			
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandort		1	außerhalb

¹ Schutzstatus: §: geschützter Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (bei Erfüllung der Mindestgrößen und sonstiger Anforderungen gem. Anlage 2 NatSchAG M-V); gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind im Bestandsplan gekennzeichnet.

² Unter Verwendung einer Skala mit 5 Wertstufen gemäß Anlage 3 der Hinweise zur Eingriffsregelung (unter Berücksichtigung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung, wobei jeweils der höchste der beiden Werte für die Einstufung maßgeblich ist). Bei Wald- und Gehölzbeständen ist die Wertstufe außerdem unter Hinzuziehung des Bestandsalters zu konkretisieren, so dass zunächst eine Spanne angegeben wird. In der o.g. Tabelle ist der im vorliegenden Fall unzutreffende Wert jeweils in Klammern gesetzt.

³ Innerhalb oder außerhalb des Plangeltungsbereichs

Biotop-Code M-V	Bezeichnung	Schutz-Status ¹	Wertstufe ²	Lage ³
GMA	Artenarmes Frischgrünland		2	innerhalb/ außerhalb
A	ACKER- UND ERWERBS- GARTENBAUBIOTOPE			
ACS	Sandacker, intensiv genutzt		0	innerhalb/ außerhalb
P	BIOTOPKOMPLEXE DER GRÜNLANDEN			
PER	Zierrasen/Straßenbankett, intensiv gepflegt		0	innerhalb/ außerhalb
PSJ	Straßenbegleitgrün im Bereich des Straßengrabens/Seitenstreifens, wiesenartig gepflegt		1	
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		(1-)2	außerhalb
O	BIOTOPKOMPLEXE DER SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN			
ODV	Verstädtertes Dorfgebiet		0	außerhalb
ODE	Einzelgehöft		0	außerhalb
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		0	innerhalb/ außerhalb
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		0	innerhalb/ außerhalb
OVF	Rad-/Fußweg, versiegelt		0	außerhalb
OVL	Straße		0	innerhalb/ außerhalb
PG	HAUSGARTEN			
PGZ	Ziergarten		0	innerhalb/ außerhalb

3.3.2 Topografie, Boden- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche derzeit offen und weist keine Bodenversiegelungen auf. Das Substrat besteht dabei aus Sanden über Geschiebelehm und ist anhydromorph bis wenig hydromorph.

Im Untersuchungsgebiet ist das Relief weitgehend eben und beläuft sich auf rd. 8,5 m üNNH.

Der Grundwasserflurabstand innerhalb des Plangebietes beträgt gemäß Geodatenviewer GDI-MV mehr als 10 m.

Bodenuntersuchung

Die finalen Ergebnisse der Bodengrunduntersuchung werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

3.3.3 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.3.4 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann im Plangeltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 52 der LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhältlich.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes unterliegt die Feldhecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 20 Abs. 1 Nr. 4 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erarbeitung eines Kartierberichtes und einer Potentialanalyse sowie eines Artenschutzfachbeitrages.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie eintreten werden und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Fledermäuse, Fischotter, Brut- und Rastvögel, Reptilien, Amphibien und Insekten Habitat- und Potenzialanalysen durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop wird im Landschaftsplan der Gemeinde als abwechslungsreich und kulturlandschaftlich geprägt sowie als ästhetisch hochwertig beschrieben. Insbesondere die Lage der Gemeinde,

zwischen der Ostsee und der Saaler Boddenlandschaft auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist für die Eigenart des Raums maßgeblich.

Die drei Ortsteile bilden das lockere Siedlungsgefüge der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Während der Ortsteil Ahrenshoop zur Ostseeküste orientiert angesiedelt ist, orientieren sich die zwei weiteren Ortsteile (Niehagen und Althagen) zum Saaler Bodden hin. Ihnen zur Boddenlandschaft vorgelagert liegt intensiv genutztes Grünland mit intensiv instand gehaltenen Entwässerungsgräben und ein naturnaher Röhrichtgürtel am Boddenufer. Hier sind weite Blickbeziehungen und der generelle Eindruck von Weiträumigkeit der besondere Reiz des Landschaftsbildes.

Das Plangebiet befindet sich in Niehagen, dem südlichsten Ortsteil des Ostseebades Ahrenshoop und in unmittelbarer Umgebung der Gemeindegrenze zur Gemeinde Ostseebad Wustrow. Niehagen ist ländlich geprägt und hat einen dörflichen Charakter. Der das Orts- und Landschaftsbild prägende Gebäudebestand setzt sich primär aus freistehenden Einzelhäusern mit schilfrohrgedeckten Dächern zusammen. Mehrfamilienhäuser oder alternative Gebäudetypologien mit hoher Einwohnerdichte sind im Ortsteil Niehagen nur wenige vorhanden. Westlich der Niehäger Straße (L 21) erfolgt die Ortsrandbildung zur freien Landschaft (hier: Flächen für die Landwirtschaft - Sandacker). Nördlich der Gemeindegrenze zu Wustrow sowie westlich des Plangebietes in Niehagen befindet sich eine Ferienhaussiedlung, welche durch die landschaftsbildprägende Pappelallee von der Niehäger Straße aus erschlossen ist.

Im Plangebiet sowie in seiner unmittelbaren Umgebung sind Landschaftselemente wie z.B. Alleen/Baumreihen, Hecken, Acker und Grünland vorhanden und prägen das Landschaftsbild.

3.3.6 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf. Gleichwohl ist die Ortslage auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst aufgrund ihrer landschaftsbezogenen Möglichkeiten der Erholung sehr gut für extensive Erholung geeignet. Konkret sind in der Gemeinde diverse wegebezogene und wassergebundene Erholungsaktivitäten möglich (z.B. Wandern, Spazieren, Radfahren, Reiten, Rudern, Angeln etc.).

Die südlich des Plangebiets gelegene Pappelallee ist eine der Wegeverbindungen in die freie Landschaft bzw. zur Ostseeküste mit Steilhang. Die Ostsee lädt dabei zum Baden, Sonnen oder Steine- bzw. Fossiliensuchen ein. Über die Niehäger Straße (L 21) sind weitere naturbezogene Erholungsaktivitäten gut erschlossen wie etwa das Ahrenshooper Holz.

3.4 Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine Denkmäler vorhanden.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser- und Abwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop ist die Wasser- und Abwasser GmbH -Boddenland-. Die Gemeinde verfügt über ein gemeindeeigenes Wasserwerk im Hafenweg.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die E.DIS Netz GmbH, das Gasnetz wird ebenfalls durch die E.DIS Netz GmbH betrieben und das Gas kann von diversen privaten Anbietern bezogen werden. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird das Niederschlagswasser derzeit vollständig versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

3.7 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) fallen. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die

Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung erfolgte die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung⁴. Maßgebliche Schallemissionsquelle ist der Straßenverkehr auf der Niehäger Straße (L 21). Die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärms bilden die Verkehrsdaten des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern (LS M-V) vom 18. Februar 2025. An der Zählstelle „1640 0610“ der Landesstraße 21 wurde für das Jahr 2023 eine Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 6.023 Kfz / 24 h erfasst. Davon entfallen 155 Kfz / 24 h auf den Schwerverkehr / Lkw-Anteil, das entspricht 2,57 %. Da in der Verkehrsprognose für Mecklenburg-Vorpommern 2030 eine rückläufige Entwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens prognostiziert wird, werden die Verkehrsdaten der Zählstelle als ausreichend zugrunde gelegt.

Die Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung ergeben tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) einen längenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} in dB (A)/m von 79,3 und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) von 71,7.

Da im Plangebiet eine zweigeschossige Wohnbebauung zulässig sein soll, sind Immissionsorte in zwei Höhenanlagen anzusetzen. Für eine Berechnung auf der sicheren Seite wird die Höhe der Geschossdecke für das Erdgeschoss mit 3,5 m angesetzt. Bei einer Etagenhöhe von 2,8 m beträgt die Höhe der Geschossdecke für das Obergeschoss 6,3 m. Da die L 21 die einzige relevante Schallquelle darstellt, werden alle Immissionsorte für Einzelpunktberechnungen auf der der Landesstraße zugewandten Grenze des Baufelds angeordnet.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen an der zur Landesstraße gewandten Seite des Baufeldes am Tag zwischen 58 dB(A) und 60 dB(A) und in der Nacht zwischen 51 dB(A) und 52 dB(A). Der Orientierungswert nach DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete wird am Tag im Erdgeschoss um bis zu 4 dB und im Obergeschoss um bis zu 5 dB überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert im Erdgeschoss um 6 dB und im Obergeschoss um 7 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete wird am Tag im Bereich des Erdgeschosses eingehalten und im Obergeschoss um 1 dB überschritten. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert im Erdgeschoss um 2 dB und im Obergeschoss um 3 dB überschritten.

Für die Dimensionierung eines passiven Schallschutzes wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018, 7.2, ermittelt. Die Ergebnisse sind der Unterlage selbst, sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

⁴ Büro für ingenieurphysikalische Messungen GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, B-Plan Nr. 34, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Niehäger Straße“ in 18347 Ahrenshoop OT Niehagen, Stand: 04.11.2025

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4 Prüfung von Planungsalternativen

Nach Anlage 1 Nr. 2 d BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Zuge des Umweltberichts zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind (Alternativenprüfung). Begleitend ist nach § 14 g Abs. 2 Nr. 8 UVPg eine Kurzdarstellung der Gründe für die Auswahl der geprüften Alternativen hinzuzufügen.

Die übergeordnete Prüfung der eigentlichen Standortwahl erfolgt zumeist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Im Rahmen des Planungsprozesses hat die Gemeinde Wieck a. Darß unterschiedliche Standortalternativen betrachtet, welche die Voraussetzungen zur Verwirklichung der Zielsetzung der Bauleitplanung (theoretisch) erfüllen könnten. Grundlage dieser Flächenauswahl waren u.a. der gültige Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Wieck a. Darß.

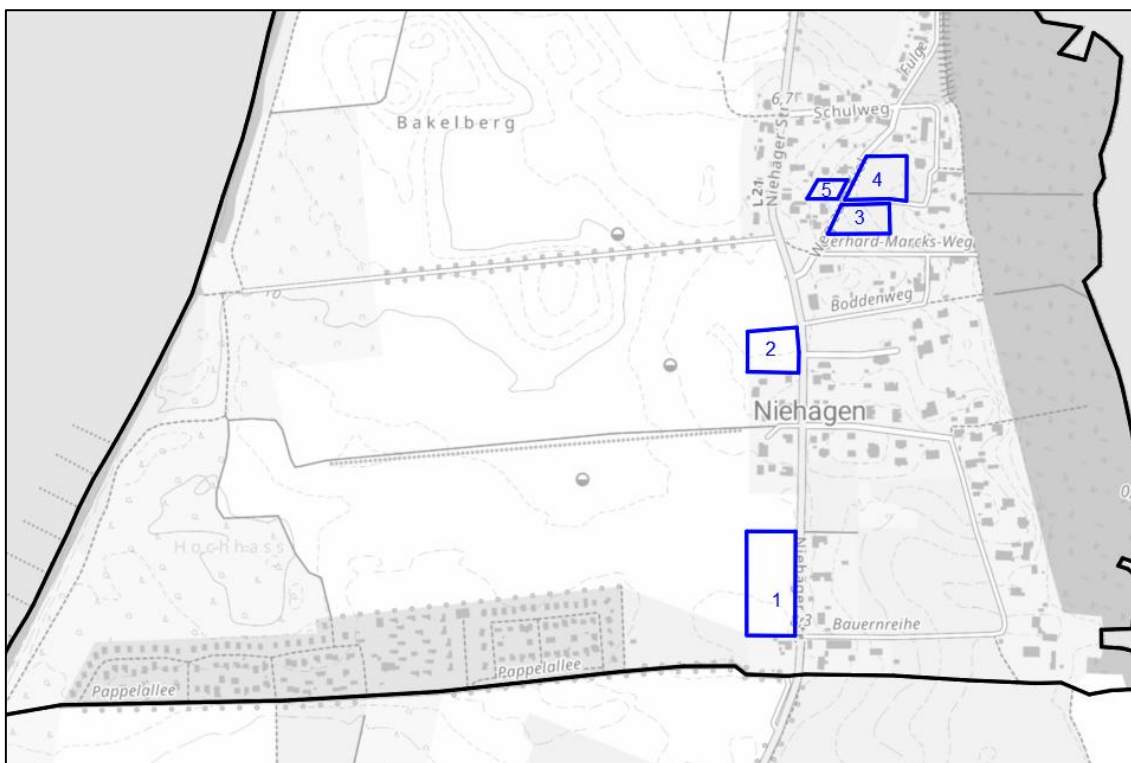


Abb. 4: Übersicht der Standortalternativen für eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Wieck a. Darß – Süden

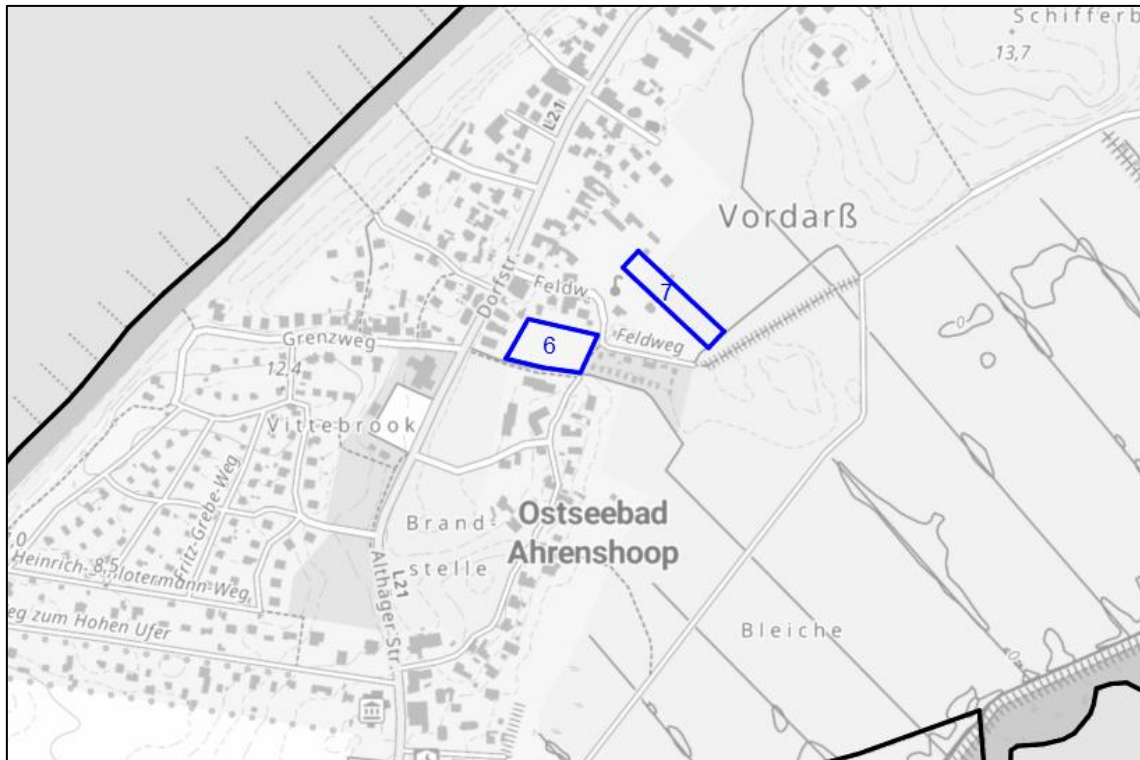


Abb. 5: Übersicht der Standortalternativen für eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Wieck a. Darß – Norden

Tab. 2: Übersicht der betrachteten Flächenalternativen

Flächennummer	1	2	3	4	5	6	7
Größe (ha)	1,0	0,4	0,3	0,4	0,1	0,4	0,3
Erschließung	Niehäger Straße	Niehäger Straße	Weg zum Kiel / Erne-Wehnert-Weg	Weg zum Kiel / Erne-Wehnert-Weg	Weg zum Kiel	Ausbau Bernhard-Seitz-Weg notwendig	Ausbau Feldweg notwendig

Fläche 1

Die Fläche 1 umfasst eine Größe von etwa 1,0 ha und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die verkehrliche Erschließung kann über die Niehäger Straße gesichert werden, wodurch die grundsätzliche Nutzbarkeit gewährleistet ist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich sowohl als gemischte Baufläche als auch als Acker dargestellt, was auf eine bereits teilweise vorgesehene bauliche Entwicklung hindeutet.

Aus Sicht des Landschaftsplanes liegt die Fläche im weiteren Bereich eines Landschaftsschutzgebietes und befindet sich außerhalb der definierten Siedlungsgrenzen. Die vorhandenen Biotopkomplexe werden mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit eingestuft. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m, was grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine Bebauung darstellt.

Fläche 2

Die zweite untersuchte Fläche weist eine Größe von rund 0,4 ha auf und wird aktuell als Acker- beziehungsweise Grünlandfläche genutzt. Auch hier ist die Erschließung über die Niehäger Straße gesichert, sodass keine infrastrukturellen Defizite zu erwarten sind. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche ausschließlich als Acker dargestellt, womit keine vorbereitende Bauflächenentwicklung gegeben ist.

Nach den Darstellungen des Landschaftsplans liegt die Fläche ebenfalls im weiteren Bereich des Landschaftsschutzgebietes und außerhalb des Siedlungsraumes. Die vorhandenen Biotopkomplexe sind analog zu Fläche 1 von geringer bis mittlerer Bedeutung. Allerdings liegt der Grundwasserflurabstand hier lediglich zwischen 2 und 5 m, was im Hinblick auf die Bebauung ungünstigere Voraussetzungen schaffen kann.

Fläche 3

Die Fläche 3 ist mit etwa 0,3 ha die kleinste der untersuchten Flächen und wird derzeit als Pferdehof genutzt. Die Anbindung erfolgt über den Weg zum Kiel beziehungsweise den Erne-Wehnert-Weg und ist damit ebenfalls grundsätzlich gesichert. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Acker dargestellt.

Deutlich restriktiver stellen sich jedoch die Rahmenbedingungen nach dem Landschaftsplan dar: Die Fläche liegt im weiteren Bereich des Landschaftsschutzgebietes und ist als Frischweide-Kolluvisol geprägt. Der Grundwasserflurabstand beträgt 2 bis 5 m. Zudem wird der Bereich als natürlicher Überflutungsraum bei Bemessungshochwasser eingestuft und weist mit einem extensiv genutzten Graben sowie einer mittleren floristischen Wertigkeit zusätzliche naturschutzfachliche Relevanz auf. Der bestehende Reiterhof wird darüber hinaus als Bestandteil der Erholungsinfrastruktur bewertet. In der Gesamtschau führen diese Aspekte zu erheblichen Nutzungskonflikten und sprechen deutlich gegen eine Inanspruchnahme dieser Fläche für eine bauliche Entwicklung.

Fläche 4

Mit einer Größe von rund 0,4 ha wird diese Fläche derzeit als Grünland genutzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Weg zum Kiel sowie den Erne-Wehnert-Weg. Im Flächennutzungsplan ist sie als Ackerfläche ausgewiesen. Die naturschutzfachlichen Einschätzungen entsprechen denen der Fläche 3 gemäß Landschaftsplan.

Fläche 5

Diese Fläche umfasst lediglich 0,1 ha und wird aktuell als Privatgarten genutzt. Im Flächennutzungsplan ist sie bereits als Siedlungsfläche dargestellt, was grundsätzlich für eine Entwicklung spricht. Die Erschließung ist über den Weg zum Kiel gegeben. Aufgrund der begrenzten Größe bestehen jedoch deutliche Einschränkungen hinsichtlich einer eigenständigen städtebaulichen Nutzung.

Fläche 6

Die etwa 0,4 ha große Fläche wird gegenwärtig ackerbaulich bewirtschaftet und ist im FNP entsprechend als Acker dargestellt. Sie befindet sich räumlich zwischen einer

Maßnahmenfläche (W), einem Sondergebiet für Ferienwohnungen sowie bestehenden Siedlungsbereichen. Trotz dieser Lagegunst scheidet sie als Entwicklungsoption aus, da ein Ausbau des Bernhard-Seitz-Weges erforderlich wäre.

Fläche 7

Bei dieser etwa 0,3 ha großen Fläche handelt es sich aktuell ebenfalls um einen Privatgarten, während sie im Flächennutzungsplan als Ackerfläche geführt wird. Eine bauliche Entwicklung würde die Ertüchtigung eines vorhandenen Feldweges voraussetzen, was zusätzlichen Aufwand nach sich zieht.

Ergebnis

Im Vergleich der untersuchten Standortalternativen erweist sich Fläche 1 als am besten geeignet. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere, dass Fläche 3 aufgrund der erheblichen naturräumlichen Restriktionen und ihrer Bedeutung für Hochwasserschutz, Landschaft und Erholung nicht weiterverfolgt werden kann. Fläche 2 weist zwar ähnliche naturschutzfachliche Rahmenbedingungen wie Fläche 1 auf, bietet jedoch durch den geringeren Grundwasserflurabstand sowie die fehlende Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan ungünstigere Voraussetzungen.

Es zeigte sich, dass Fläche 4 hinsichtlich ihrer naturräumlichen Rahmenbedingungen keine Vorteile gegenüber Fläche 3 aufweist. Fläche 5 ist trotz ihrer Darstellung als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan aufgrund ihrer geringen Größe nur eingeschränkt entwicklungsfähig. Für die Flächen 6 und 7 wiederum wäre jeweils ein Ausbau bestehender Erschließungswege erforderlich, sodass auch hier zusätzliche Eingriffe und ein erhöhter Erschließungsaufwand zu berücksichtigen wären.

Fläche 1 hingegen verbindet eine gesicherte Erschließung mit vergleichsweise günstigen naturräumlichen Bedingungen und wird zudem bereits teilweise im Flächennutzungsplan als Baufläche vorbereitet. Vor diesem Hintergrund stellt sie den vorzugswürdigen Standort für die weitere Planung dar.

5 Planung

5.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche (Eigen-)Entwicklung geschaffen werden.

Es sollen qualitätsvolle Wohngrundstücke entwickelt werden, welche insgesamt dazu beitragen, den Ortsteil Niehagen der Gemeinde als attraktiven Wohnstandort zu stärken.

Abgeleitet aus den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und Gebäudetypologien soll das geplante Wohngebiet in einer durchmischten Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und kleinteiligem, barrierefreiem Generationenwohnen umgesetzt werden. Es besteht die Chance, durch dieses Angebot Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen - Familien, Senior:innen, Singles oder Paare - zu schaffen und somit der demographischen Entwicklung durch Förderung eines

altersübergreifenden und integrativen Zusammenlebens positiv zu begegnen. Die geplante Entwicklung von qualitätsvollem, kleinteiligem, barrierefreiem Generationenwohnen bietet zudem die Chance, auch bei einem Wechsel in eine altersgerechte Wohnform weiterhin in der angestammten Ortschaft zu wohnen. Festsetzungen und Maßnahmen werden insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

5.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich gesamt	rd. 10.877 m²
Wohnbaufläche (W)	rd. 10.877 m ²

5.3 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten, sowie mögliche Erschließungs- und Grünssysteme entwickelt. Mit der Ausweisung von Wohnbauland soll Wohnraum für den Eigenbedarf entstehen, welcher insbesondere Einwohner:innen der Gemeinde angeboten werden soll. Hierbei strebt die Gemeinde eine stärkere Bindung der Bewohnenden zur Gemeinde an, um diese langfristig als solche zu erhalten.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die angespannte Wohnungsmarktsituation in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, welche sich durch die steigende Bodenpreisentwicklung und ein negatives Pendler:innensaldo ausdrückt.

Allen Konzepten gemeinsam ist zunächst die Anbindung des Plangebietes an die Niehäger Straße (L 21). In der Konzepterarbeitung wurden unterschiedliche Gebäudetypologien betrachtet. Das Umfeld des Plangebietes wird durch eine homogene ortstypische Bebauung, wie z.B. Hochdielenhäuser, Katen oder Hallenhäuser, geprägt. So orientiert sich der geplante Neubau von Wohnungen ebenfalls an der gestalterischen Eigenart der Gebäudetypologie in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.

In der weiteren Variantenerarbeitung verfestigte sich das übergeordnete Ziel der Gemeinde zur Entwicklung eines qualitätsvollen Wohngebietes unter Berücksichtigung gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen mit Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen - Familien, Senioren, Singles oder Paare - mit barrierefreiem Wohnraum als Option für älter werdende Ahrenshooper:innen und den Herausforderungen des Klimaschutzes durch energieeffizientes und klimaschonendes Bauen mit einer Bebauungsstruktur aus barrierefreien Generationenwohnungen mit flexiblen Grundrissen begegnet werden.



Abb. 6: Bebauungskonzept, Stand: 10.06.2026 (Luftbild vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen)

Diese Zielsetzung soll weiterhin eine nachbarschaftsverträgliche Dichte und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung aufweisen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare und geordnete Bebauungsstruktur ausgehend von einer erschließungstechnischen Anbindung an die vorhandene Niehäger Straße vor. Dabei erfolgt die Erschließung des Plangebietes über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Die kleinteilige Bebauung bildet den künftigen Ortsrand und schafft so einen Übergang zur Landschaft. Die geplanten Grundstücksgrößen berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Bewohner:innen und spiegeln das ländlich geprägte Ortsbild und den Charakter der Bebauung auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst wider.

Das Plangebiet wird an seiner westlichen Plangebietsgrenze durch eine neu angelegte Feldhecke zur freien Landschaft und durch die bestehende Feldhecke entlang der

östlichen Plangebietsgrenze zur Niehäger Straße (L 21) eingegrünt und sichert somit eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Diese Gestaltung gewährleistet ein ruhiges und verträgliches städtebauliches Bild, welches im Zusammenspiel mit den umgebenden Grünstrukturen wirken soll.

5.4 Erschließung und Stellplätze

5.4.1 Erschließungssystem

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niehäger Straße (L 21). Die innere Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ geplant. Diese wird parallel zum Niehäger Weg geführt und verfügt über separate Ein- und Ausfahrtbereiche, sodass eine Wendeanlage nicht notwendig ist.

Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau in einer Breite von 4,7 m erhalten. Die vorgesehene Verkehrsberuhigung stützt den gewünschten Charakter als ruhigen Wohnweg mit einer klaren Betonung der Aufenthaltsqualität. Entlang der Straßenfläche verläuft die bereits vorhandene Feldhecke straßenbegleitend zu der Niehäger Straße (L 21). Diese bietet neben Sicht- und Schallschutz auch die Möglichkeit zur Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen. Dies wird insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

5.4.2 Stellplatzsituation

Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich auf den jeweiligen Grundstücken zulässig. Offene Stellplätze können sowohl auf den Grundstücken als auch innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche angeordnet werden. Weitere Stellplätze sowie Besucher:innenparkplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Dies wird insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird an seinen östlichen und westlichen Grenzen durch die bestehenden und geplanten Feldhecken eingefasst, die einerseits zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche im Westen und andererseits zur Landstraße im Osten eine naturnahe Eingrünung schaffen. Dadurch wird eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden zudem „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt, um die Nutzung der angrenzenden Ackerflächen zu sichern und eine angemessene Erschließung für dessen Bewirtschaftung zu ermöglichen. Dies wird insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

5.6 Natur- und Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können, wurde ein Artenschutzgutachten⁵ erarbeitet. Die Aussagen werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. In der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen). Maßnahmen werden hierzu insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

5.6.1 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der östlichen Plangebietsgrenze eine geschützte Feldhecke. Weitere geschützte Biotope liegen nicht vor.

5.6.2 Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können, wurde ein Kartierbericht und eine Potentialanalyse sowie ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Die Aussagen werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. In der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

Fledermäuse

Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Breites Langohr

Im Geltungsbereich wurden keine Strukturen beobachtet, die von Fledermäusen besiedelt werden könnten. Im Bereich der Gehölze (Bäume und Hecken) ist von einer Nutzung als Jagdgebiet und Flugkorridor auszugehen. Weiterhin sind Quartiere in den umliegenden Gebäuden nicht auszuschließen. Dafür in Betracht kommen die aufgeführten Fledermausarten. Die Potenzialanalyse der Fledermausarten erfolgte auf der Grundlage der Verbreitungskarten des Landesfachausschusses für Fledermausschutz und -forschung Mecklenburg-Vorpommern (LFA FM M-V 2025).

Hinsichtlich der von der Baustelle ausgehenden akustischen und optischen Störreize kann aufgrund lediglich geringer Überschneidungen der Aktivitätszeiten der

⁵ Dipl.-Biol. Thomas Frase: Gemeinde Ahrenshoop B-Plan Nr. 43, Artenschutzgutachten, Stand: 14.11.2025

dämmerungs- und nachtaktiven Fledermäuse mit den am Tage stattfindenden Bautätigkeiten eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Störungen im Bereich des Bauleitplanes ergeben sich aus der möglichen Installation einer Nachtbeleuchtung und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Jagdhabitaten im Umfeld. Um die Störungen so weit aufzufangen, dass sie auf die lokale Population nicht „erheblich“ wirken, ist es erforderlich, die Beleuchtung auf dem überplanten Gebiet auf ein notwendiges Maß zu beschränken (VOIGT et al. 2019, SCHROER et al. 2019).

Vermeidungsmaßnahme V1 Fledermäuse	
Maßnahme	Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet: ▪ Die Beleuchtungsstärke darf nicht über das nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen ▪ Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben ▪ Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm, niedriger G-Index ▪ Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen
Begründung	Vermeidung der erheblichen Störung der lokalen Population

Brutvögel

Feldlerche, Stieglitz, Grünfink, Ringeltaube, Blaumeise, Grauammer, Rotkehlchen, Gelbspötter, Bachstelze, Kohlmeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Zilpzalp, Fitis, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Zaunkönig, Amsel

Im Verlauf der Begehung wurden im Untersuchungsgebiet nur die Arten Kohlmeise und Blaumeise beobachtet. Aufgrund der Habitatausstattung sind weitere Arten als Brutvögel im Untersuchungsgebiet des Vorhabens zu erwarten. Für die Abschätzung des potenziellen Vorkommens von Brutvogelarten wurde die Habitateignung nach GLUTZ VON BLOTZHEIM (1985-1999), FLADE (1994) sowie SÜDBECK et al. (2025) sowie das Auftreten im Messtischblatt nach dem Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER 2014) herangezogen.

An dieser Stelle werden die Arten behandelt, für die aufgrund ihrer besonderen Lebensweise und ihrer Habitatsprüche gegenwärtig eine Gefährdungseinschätzung besteht bzw. die einem strengen Schutz gemäß der Definition des § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG unterliegen oder die im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführt werden.

Potenzielle Brutreviere der Feldlerche sind aufgrund hoher Effektdistanzen der Art (GARNIEL et al. 2010) und der Nähe des Vorhabens zur Landesstraße L 21 in Habitaten außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

Als ursprünglicher Steppenvogel bevorzugt die Art als Lebensraum gehölzarme, grasartige, locker stehende Habitats bzw. Kulturen wie Wiesen, Felder, Sommergetreide, Hackfrüchte und Weideflächen, in denen sie ihr Bodennest gut geschützt anlegen kann. Bei einer Vegetationshöhe von 15 bis 25 cm und einer Bodenbedeckung von 20 bis 50 % herrschen optimale Brutbedingungen in den Bruthabitaten. Der Flächenbedarf zur Brutzeit beträgt ca. 1 bis 10 ha, die Fluchtdistanz beträgt etwa 50 m.

Die Gefährdung ergibt sich aus dem andauernden Rückgang der Art in Mecklenburg-Vorpommern sowie in den angrenzenden Bundesländern.

Vermeidungsmaßnahme V2 Brutvögel	
Maßnahme	Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vergrämnungsmaßnahmen) durch die ÖBB gelenkt bzw. zeitlich abgestimmt werden. Zwischen dem 01. März und dem 30. September ist nach Bauunterbrechungen, die länger als eine Woche dauern, das Baufeld erneut durch die ÖBB zu kontrollieren.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Weiterhin ist in dem Plangebiet die Errichtung von Gebäuden geplant. Somit sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag (Kollisionen) an den Fenstern und Glasflächen zu verhindern. Aus diesem Grund ist der Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht zu berücksichtigen (RÖSSLER et al. 2022). Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle in LAG VSW (2021) zu bewerten und bei einer entsprechenden Punktzahl ist der Handlungsbedarf (eine vogelfreundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik) abzuleiten.

Vermeidungsmaßnahme V3 Brutvögel	
Maßnahme	Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogel-freundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit

	Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige ÖBB zu begleiten.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung

Zug- und Rastvögel

Zur Bedeutung der Rastflächen in der Umgebung des Plangebiets wurden entsprechende Informationen über das Kartenportal Umwelt (LUNG M-V 2025) abgerufen. Die Begehung erbrachte keine Nachweise von rastenden Vögeln.

Nach den Daten des Kartenportal Umwelt befinden sich Landrastgebiete von mittlerer bis hoher Bedeutung (Stufe 2) direkt im Geltungsbereich. Die über 400 m entfernten Wasserflächen des Saaler Bodens weisen Rastgebiete von hoher und sehr hoher Bedeutung auf (Stufen 3 und 4).

Die Landrastgebiete mittlerer bis hoher Bedeutung sind von dem Vorhaben nur in geringem Umfang betroffen. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass die angrenzenden Gebiete durch Störwirkungen aus dem Wohngebiet beeinträchtigt werden. Nach GARNIEL et al. (2010) reagieren Rastvogeltrupps stärker auf Menschen als auf Fahrzeuge und Gehölzkulissen. Somit wäre zu befürchten, dass die Ruhestätten im Umfeld des Geltungsbereichs nicht mehr genutzt würden, was einer zumindest teilweisen Zerstörung gleichkommen würde.

Eine Abschirmung des Geltungsbereichs von den angrenzenden Flächen durch einen geschlossenen Gehölzsaum aus blickdichten Gebüsch oder Hecken sollte das Störpotenzial signifikant reduzieren können. Um die Funktionalität der Ruhestätten für die Zug- und Rastvögel zu erhalten, wird daher als Vermeidungsmaßnahme die Anpflanzung einer blickdichten Hecke aus heimischen Gehölzen von mindestens 4 m Breite an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs notwendig. Die Pflanzung der Hecke ist spätestens bis zum Beginn der Bautätigkeiten vorzunehmen.

CEF-Maßnahme E1 Zug- und Rastvögel	
Maßnahme	Pflanzung einer mittelfristig blickdichten Hecke aus heimischen Gehölzen von mindestens 4 m Breite an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Pflanzung der Hecke ist spätestens bis zum Beginn der Bautätigkeiten vorzunehmen.
Begründung	Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Niehäger Straße“ in der Ortslage Ahrenshoop, Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der

Vogelschutzrichtlinie eintreten werden und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Fledermäuse, Fischotter, Brut- und Rastvögel, Reptilien, Amphibien und Insekten Habitat- und Potenzialanalysen durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme bzw. Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend.

5.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser- und Abwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop ist die Wasser- und Abwasser GmbH -Boddenland-. Die Gemeinde verfügt über ein gemeindeeigenes Wasserwerk im Hafenweg.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Sicherung der Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die E.DIS Netz GmbH, das Gasnetz wird ebenfalls durch die E.DIS Netz GmbH betrieben und das Gas kann von diversen privaten Anbietern bezogen werden. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes (BrSchG) haben Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes und der Technischen Hilfe den örtlichen Verhältnissen angemessene leistungsfähige öffentliche Feuerwehren zu unterhalten, Fernmelde- und Alarmierungseinrichtungen bereitzustellen sowie für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen.

Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Vorpommern-Rügen für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Angedacht ist die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken sowie entlang der Feldhecke im Osten als Retentionsfläche.

Der finale überschlägige Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

6 Geplante Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) und als Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich des Plangebiet verläuft die Niehäger Straße (L 21) aus südlicher Richtung weiter in Richtung Norden. In diesem Verlauf verbindet die Landesstraße 21 die Gemeinden auf der Halbinsel. Der Gebäudebestand auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Niehäger Straße wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Entsprechend der Zielsetzung der Planung werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

7 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bauleitplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die Realisierung des Bauleitplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung, die Anlage der Grünflächen und deren Bepflanzung. Die Herstellung erfolgt durch die Gemeinde.

Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop.

8 **Beschluss**

Die Begründung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Ostseebad Ahrenshoop, den

Bürgermeister
(Heinke)