

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

Kreis Vorpommern-Rügen



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34

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	6
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	7
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	8
2.3	Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V.....	10
2.4	Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung 2009.....	10
2.5	NATURA 2000-Gebiete	11
2.6	Flächennutzungsplan	12
2.7	Landschaftsplan	13
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	14
3	Bestandssituation	16
3.1	Städtebauliche Situation.....	16
3.2	Verkehrliche Erschließung	16
3.3	Natur und Umwelt	17
3.3.1	Vegetationsbestand	17
3.3.2	Topografie, Boden- und Grundwasserverhältnisse	21
3.3.3	Altlasten	21
3.3.4	Kampfmittel	22
3.3.5	Natur- und Artenschutz	22
3.3.6	Erholung	23
3.4	Denkmalschutz	23
3.5	Eigentumsverhältnisse	23
3.6	Ver- und Entsorgung	24
3.7	Immissionsschutz.....	24
4	Prüfung von Planungsalternativen	26
5	Planung.....	27
5.1	Ziele und Zweck der Planung	27
5.2	Begründung des Eigenbedarfes	27

5.3	Flächenbilanz	29
5.4	Städtebauliches Konzept.....	29
5.5	Erschließung und Stellplätze	31
5.5.1	Erschließungssystem	31
5.5.2	Stellplatzsituation	31
5.6	Immissionsschutzgutachten / Verkehrsuntersuchung	31
5.7	Grün- und Freiraumkonzept	32
5.8	Natur- und Artenschutz	32
5.8.1	Geschützte Biotope	33
5.8.2	Artenschutz	33
5.9	Ver- und Entsorgung	37
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	38
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	38
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	40
6.3	Garagen und gedeckte Stellplätze	41
6.4	Verkehrsflächen	41
6.5	Grünflächen	41
6.6	Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	42
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
6.8	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	44
6.9	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	45
7.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	45
7.2	Werbeanlagen.....	48
7.3	Einfriedungen	49
8	Nachrichtliche Übernahmen.....	49
9	Hinweise	50
10	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	50
11	Kosten/Finanzwirksamkeit	50
12	Beschluss	50

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, Bebauungsplan Nr. 34, Bericht zum Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 17.11.2025
- 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, Bebauungskonzept, Stand: 10.06.2026
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Ahrenshoop, Baulückenkartierung, Stand: 17.02.2025
- 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 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das Wohngebiet westlich der Niehäger Straße beschlossen.

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, 344/3, 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. 1,1 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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, welcher einen Bestandteil der Begründung darstellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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 (UVP) 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 Wohnungsbauf Flächen wie folgt konkretisiert:

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

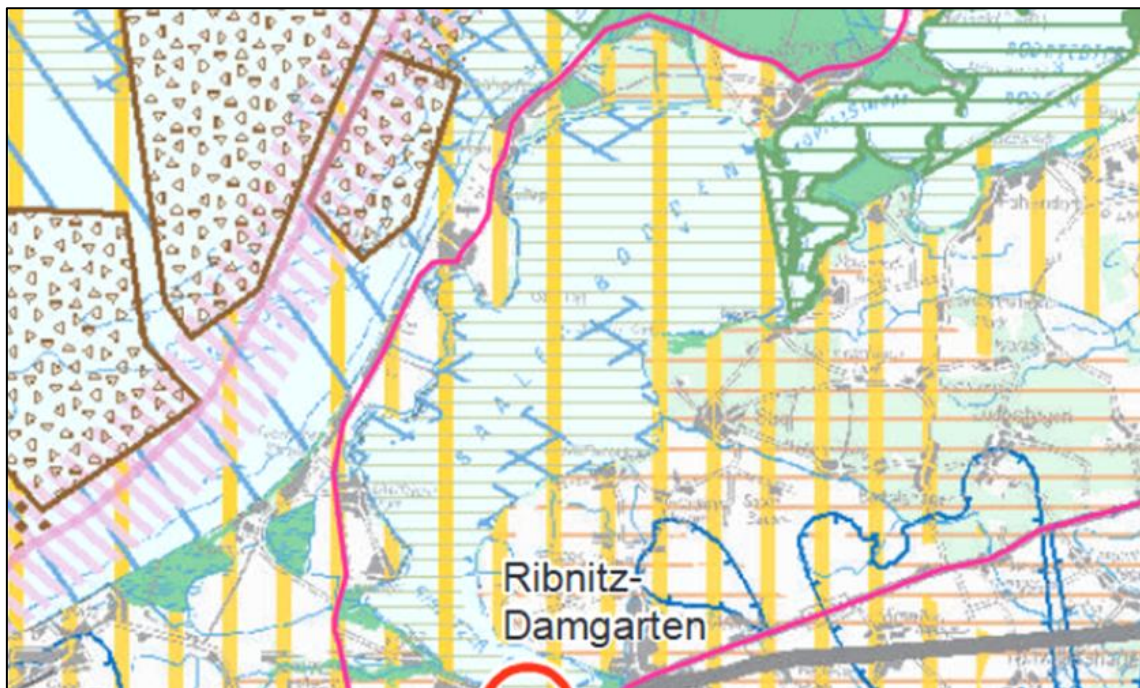


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (2016)

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.

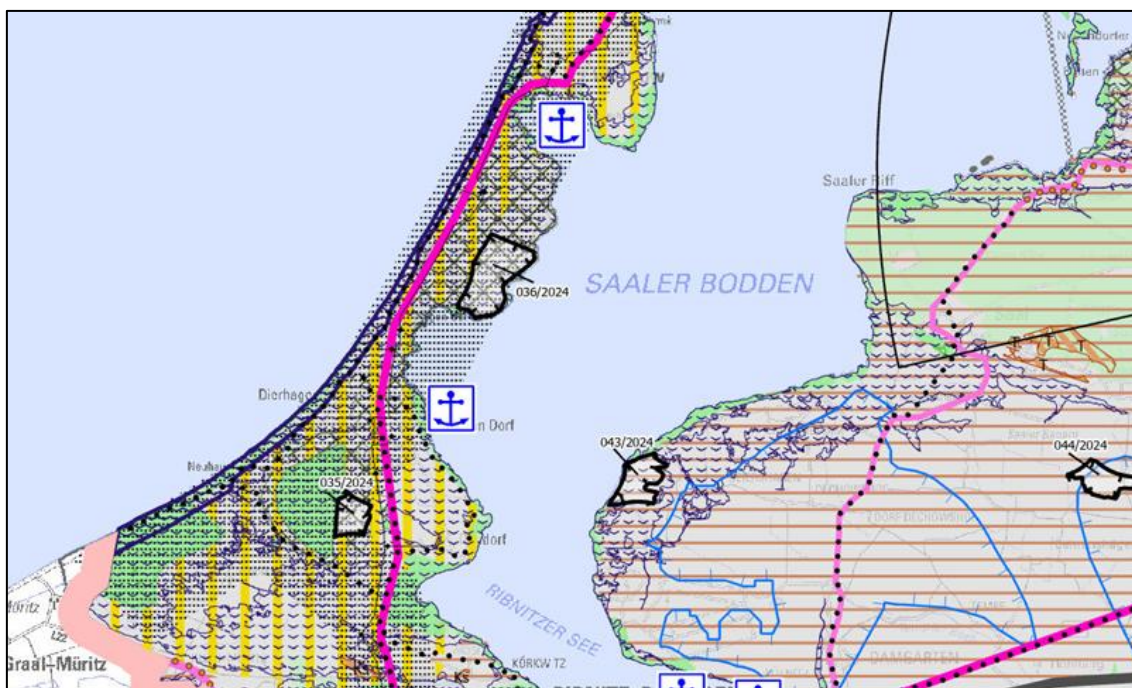


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

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 Minstdichte 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 Minstdichte 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 geplante Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes 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 Mischgebiet (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.

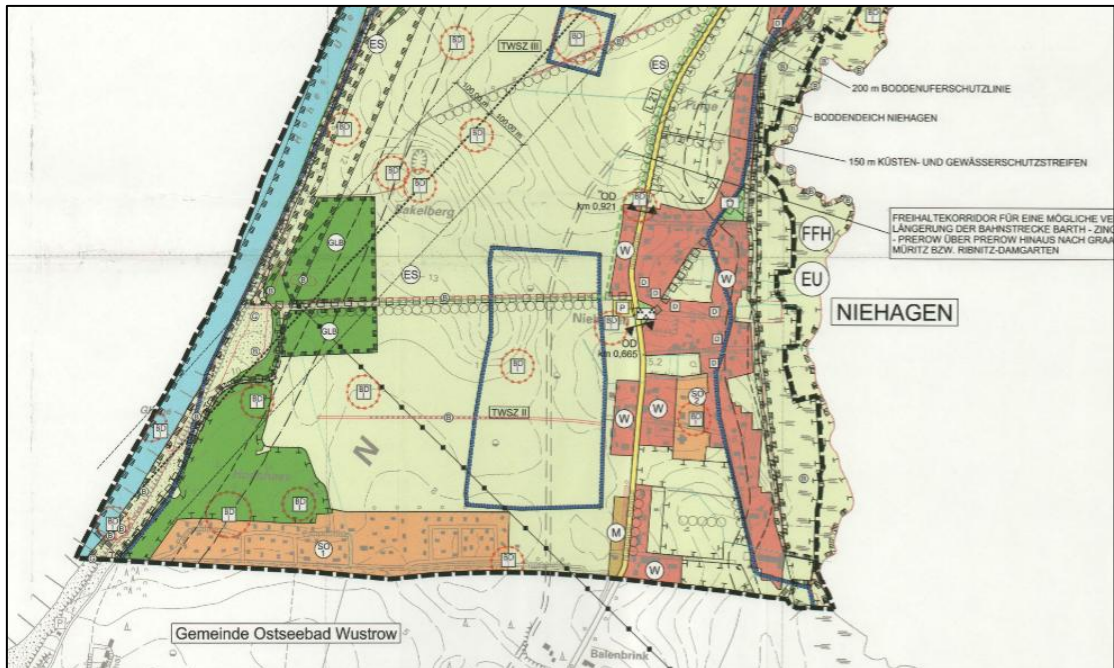


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

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 Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 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.

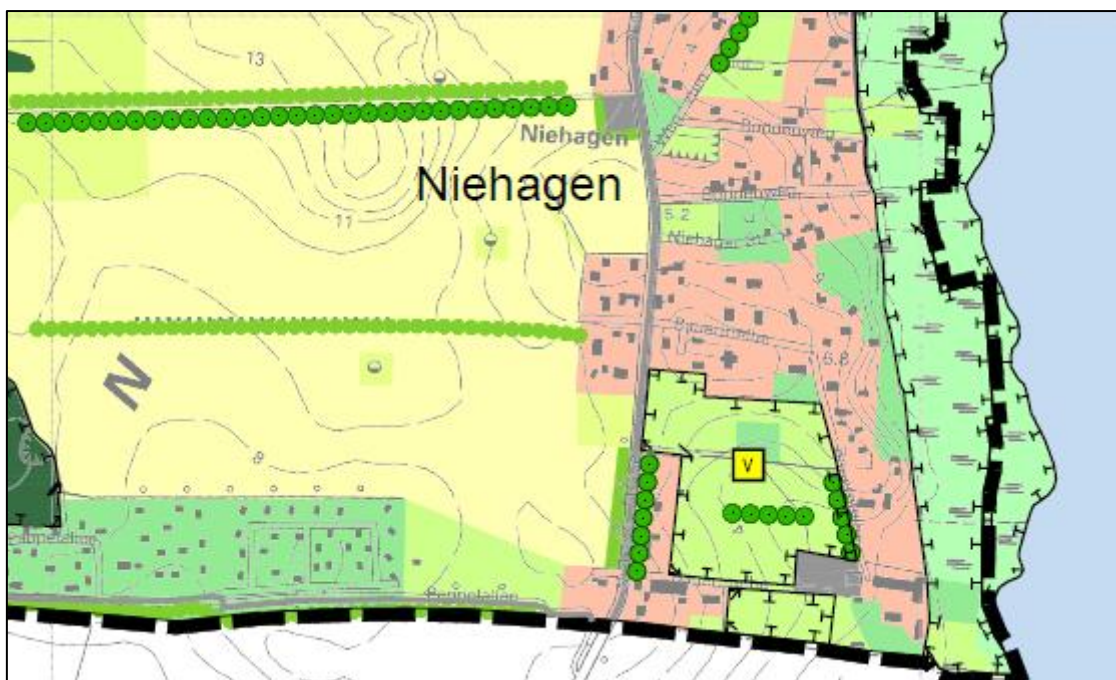


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Karte 6 „Maßnahmen und Erfordernisse“ (2014)

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 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 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-Glanzkrout 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-Status ¹	Wertstufe ²	Lage ³
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
GMA	Artenarmes Frischgrünland		2	innerhalb/ außerhalb
A	ACKER- UND ERWERBS-GARTENBAUBIOTOPE			

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
ACS	Sandacker, intensiv genutzt		0	innerhalb/ außerhalb
P	BIOTOPKOMPLEXE DER GRÜNANLAGEN			
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 üNN.

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 (StörfallV) fallen. Ziel der 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.

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 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

4 Prüfung von Planungsalternativen

Erarbeitung des Konzeptes

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Grünstrukturen entwickelt.

Allen Konzepten gemeinsam ist zunächst die Anbindung des Plangebietes an die Niehäger Straße. In der Konzepterarbeitung wurden unterschiedliche Gebäudetypologien betrachtet. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine heterogene Bebauung aus großformatigen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Betrieben, welche sich vornehmlich entlang der Niehäger Straße befinden, sowie kleinteiligen Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Flächen.

Variante A – Doppelhausorientierte Bebauung

Diese Variante bot jeweils spezifische Vorteile, etwa eine klare Typisierung oder eine großzügige Grundstücksgestaltung. Sie wurden jedoch im weiteren Verfahren nicht weiterverfolgt, da sie hinsichtlich der sozialen Durchmischung und Flächeneffizienz nicht alle Zielsetzungen der Bauleitplanung gleichermaßen erfüllte.

Variante B – Einfamilienhausdominierte Bebauung

Auch diese Variante stellte attraktive Wohnformen dar und wurde mit Blick auf die Nachfrage nach Einfamilienhäusern geprüft. Letztlich zeigte sich jedoch, dass eine stärkere Mischung der Wohnformen eine bessere städtebauliche Integration und eine flexiblere Nutzung des Plangebietes ermöglicht.

Gewählte Variante C – Gemischte Wohnnutzung

Variante C wurde als besonders ausgewogen bewertet. Sie vereint unterschiedliche Wohnformen und ermöglicht eine vielfältige Nutzung des Plangebietes. Die Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern fördert eine soziale Durchmischung, schafft Wohnraum für verschiedene Zielgruppen und nutzt die Fläche effizient. Zudem erlaubt die Anordnung der Gebäude eine gute Erschließung, eine harmonische Einbindung in die Umgebung und eine flexible Freiraumgestaltung.

Die Entscheidung für Variante C erfolgte auf Grundlage einer ganzheitlichen Bewertung der städtebaulichen, sozialen und funktionalen Aspekte und stellt eine tragfähige Grundlage für die weitere Bauleitplanung dar. Dieses Konzept entspricht der städtebaulichen Dichte des historischen Dorfkernes und schafft so eine nachbarschaftsverträgliche Gestaltung des geplanten Wohngebietes. Die Gestaltung gewährleistet ein ruhiges und verträgliches städtebauliches Bild, welches im Zusammenspiel mit den umgebenden Grünstrukturen wirken soll.

5 Planung

5.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 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 qualitativem, kleinteiligem, barrierefreiem Generationenwohnen bietet zudem die Chance, auch bei einem Wechsel in eine altersgerechte Wohnform weiterhin in der angestammten Ortschaft zu wohnen.

5.2 Begründung des Eigenbedarfes

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion – wie der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop bzw. dem Ortsteil Niehagen – auf den lokalen Eigenbedarf zu beschränken. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus:

- der natürlichen Bevölkerungsentwicklung,
- der bestehenden Haushaltsstruktur sowie
- einem steigenden Wohnflächenanspruch der ortsansässigen Bevölkerung.

Demografische Entwicklung und Wohnraumbedarf

Die demografischen Daten der letzten Jahre zeigen, dass Ahrenshoop trotz eines negativen natürlichen Bevölkerungssaldos (mehr Sterbefälle als Geburten) einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnet. So stieg die Einwohnerzahl zwischen 2020 und 2023 von 651 auf 676 Personen, was einem Wachstum von rund 3,84 % entspricht. Dieser Zuwachs ist auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen – allein im Jahr 2022 betrug dieser +39 Personen.

Gleichzeitig ist die Bevölkerung überdurchschnittlich alt: Rund 20 % der Einwohner:innen sind über 75 Jahre alt, und etwa 40 % über 59 Jahre. Dies lässt auf einen erheblichen Ersatzbedarf im Wohnbestand schließen, insbesondere vor dem Hintergrund altersgerechter Wohnraumanforderungen und einer künftig steigenden Zahl freiwerdender Einfamilienhäuser.

Haushaltsstruktur

Laut Zensus 2022 leben in Ahrenshoop 611 Menschen in 362 Haushalten. Davon sind:

- über 48 % Einpersonenhaushalte – ein Indikator für eine alternde Bevölkerung,
- lediglich 68 Haushalte Familienhaushalte mit Kindern (Paare und Alleinerziehende),
- nur wenige Mehrpersonenhaushalte ohne Familienstruktur.

Die Zahlen verdeutlichen, dass im Ostseebad Ahrenshoop sowohl der Eigenbedarf an barrierearmen und kleineren Wohnungen für Senior:innen und junge Menschen, sowie ebenfalls an familientauglichen Wohnungen bzw. Wohnungstypologien für junge Familien vorhanden ist.

Wohnungsmarkt und Angebotsengpass

Von den 679 Wohnungen in Ahrenshoop sind laut Zensus lediglich 299 dauerhaft bewohnt. 269 Wohnungen (ca. 40 %) dienen als Ferien- oder Freizeitwohnungen und stehen somit dem Wohnungsmarkt für Einheimische nicht zur Verfügung. Die Leerstandsquote liegt mit 44 ungenutzten Wohnungen bei rund 5,9 %, wobei davon auszugehen ist, dass ein erheblicher Teil dieser Wohnungen kurzfristig nicht verfügbar bzw. nicht dauerhaft vermietbar ist.

Die angespannte Marktsituation sowie die hohen Bodenrichtwerte von bis zu 1.350 €/m² erschweren zusätzlich den Erwerb von Bauland für Wohnraum für Einheimische – insbesondere für junge Familien oder Alleinerziehende mit mittlerem Einkommen.

Planungsrechtliche Einordnung

Die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Niehagen erfolgt in Anbindung an die bestehende Ortslage und steht somit im Einklang mit den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern. Die Fläche ist bereits heute im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Auch wird der Entstehung von Splittersiedlungen vorgebeugt, da die Fläche im Kontext des zusammenhängenden Siedlungsbereichs in Niehagen steht.

Die Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop verfügt im Vergleich mit anderen Kommunen über eine niedrige bauliche Dichte: Lediglich 10,01 % der Gemeindefläche sind derzeit als Wohnbaufläche ausgewiesen (FNP 2014). Die geplante Maßnahme stellt somit keine flächenintensive Ausdehnung dar, sondern eine gezielte, maßvolle Entwicklung mit sozialer Ausrichtung.

Ziel der Maßnahme ist es, gemeindeeigene Grundstücke für ortsansässige Bürger:innen – insbesondere junge Familien – zur selbstgenutzten Bebauung bereitzustellen. Damit wird ein zentraler Beitrag zur

- Sicherung der dauerhaften Wohnraumversorgung,
- sozialen Stabilisierung der Gemeinde,
- Förderung der Generationenvielfalt und
- langfristigen Bindung der Bevölkerung an ihren Wohnort

geleistet.

Abschließende Bewertung

Die geplante Erschließung und Bebauung gemeindeeigener Flächen im Ortsteil Niehagen erfüllt die Anforderungen an eine am Eigenbedarf orientierte Wohnbauentwicklung nach dem LEP M-V 2016 sowie den Zielen des RREP Vorpommern. Sie trägt dazu bei, eine sozial und räumlich nachhaltige Wohnraumentwicklung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop sicherzustellen.

5.3 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich gesamt	rd. 11.720 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 6.781 m ²
Straßenverkehrsfläche	rd. 318 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	rd. 888 m ²
Öffentliche Grünfläche	rd. 2.125 m ²
Private Grünfläche	rd. 1.118 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	rd. 491 m ²

5.4 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. 5: 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.

5.5 Erschließung und Stellplätze

5.5.1 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.

5.5.2 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.

5.6 Immissionsschutzgutachten / Verkehrsuntersuchung

Das Bebauungskonzept sieht eine Anbindung des Plangebietes über die Niehäger Straße (L 21) vor. Hierüber erfolgt eine direkte Anbindung in nördliche Richtung zur Ortsteilmitte Niehagens und weitergehend über Althagen zum Ortsteil Ostseebad Ahrenshoop und die umgebenden Gemeinden.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des künftigen Verkehrsaufkommens mit der geplanten Wohnfunktion des in Aufstellung befindlichen Bauleitplans wurde im Rahmen der Aufstellung eine Schalltechnische Untersuchung⁵ erstellt.

Verkehrliche Datengrundlage

Für die Ermittlung der Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Niehäger Straße (L 21) im Hinblick auf das geplante Allgemeine Wohngebiet wird – unter der Annahme, dass seit der letzten Erhebung der Verkehrsstatistik keine maßgeblichen Veränderungen im Verkehrsaufkommen eingetreten sind – auf die Verkehrsdaten aus dem Jahr 2021 zurückgegriffen.

Ergebnis der Untersuchung

Auf Grundlage der Verkehrsdaten des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Februar 2025 sowie der Berechnungen nach RLS-19 wurden die Geräuschemissionen im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 „Niehäger Straße“ entlang der L 21 prognostiziert. Es treten Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehr der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB am Tag und bis zu 7 dB in der Nacht auf. Nachts beträgt der Beurteilungspegel mehr als 45 dB(A). Eine Zulässigkeit von Wohnbauflächen ist unter Berücksichtigung von planerischen und passiven Schallschutzmaßnahmen (Schlaf- und Kinderzimmer in der Nachtzeit) möglich.

5.7 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.

5.8 Natur- und Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können, wurde ein Artenschutzgutachten⁶ erarbeitet. Die Aussagen werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

⁵ 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

⁶ Dipl.-Biol. Thomas Frase: Gemeinde Ahrenshoop B-Plan Nr. 43, Artenschutzgutachten, Stand: 14.11.2025

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).

5.8.1 Geschützte Biotope

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

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

Anlage- und betriebsbedingte Störungen im Bereich des Bebauungsplans 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 Habitatansprüche 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 Artenschutzfach-beitrags 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.

5.9 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 des Bebauungsplanes 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 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des Anlasses Wohnraum für den Eigenbedarf auszuweisen, nicht mit der Planintention und dem Grundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme an diesem Standort verträglich.

Aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop in einem Landschaftsschutzgebiet (L53) auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ist damit zu rechnen, dass vermehrt Ferienwohnungen nachgefragt werden. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wird zur Sicherung von Dauerwohnraum und zur Vermeidung saisonal bedingten Leerstands eine textliche Festsetzung auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen, nach der Zweit-, Neben- und Ferienwohnungen unzulässig sind. § 1 Abs. 5 erlaubt der Gemeinde, einzelne in den Gebietsvorschriften allgemein zulässige Arten von Nutzungen gezielt auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps gewahrt bleibt. Dies entspricht der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach die Gemeinde einzelne Nutzungen ausschließen und feinere Unterarten zusätzlich über § 1 Abs. 9 steuern darf (BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 – 4 C 77.84; Beschl. v. 22.05.1987 – 4 N 4.86). In systematischer Hinsicht stützt diese Festsetzung zugleich die klare Differenzierung zwischen Dauerwohnen als Kern der Wohnnutzung im WA und den hiervon abzugrenzenden Zweit-, Neben- und Ferienwohnungen. Sie entleert den Gebietstyp nicht, sondern belässt das prägende Dauerwohnen als zulässige Hauptnutzung und wahrt so die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets. Dass gerade im WA der Ausschluss nicht sämtlicher, aber bestimmter Nutzungen möglich ist, während eine Missachtung der WA-typischen Mischung unzulässig wäre, hat das BVerwG ausdrücklich betont (BVerwG, Urt. v. 07.09.2017 – 4 C 8.16).

Ferienwohnungen, definiert als Räume/Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend überlassen werden, gehören in der Regel zu (nicht störenden) Gewerbebetrieben bzw. zum Beherbergungsgewerbe der jeweiligen Gebietsvorschriften und sind damit keine Dauerwohnnutzung, sodass sie im WA planerisch nach § 13a BauNVO ausgeschlossen werden können. Die Gesetzesmaterialien zur Novelle (BR-Drs. 806/16) belegen zudem, dass der Gesetzgeber die planerische Handhabbarkeit von Ferienwohnungen stärken und den Gemeinden Steuerungsmöglichkeiten eröffnen wollte.

Für Zweit- / Nebenwohnungen konkret hat das OVG Niedersachsen herausgearbeitet, dass Freizeit-Zweitwohnungen eine selbstständig identifizierbare Variante des Wohnens darstellen, die sich mittels § 1 BauNVO (Abs. 5 i. V. m. Abs. 9) aus dem allgemeinen Wohnbegriff ausschließen lässt, sofern besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Als solche nennt das Gericht insbesondere die Vermeidung überwiegender Leerstands und die Sicherung dauerhaft genutzter Wohnungen. Auch wenn diese Entscheidung keine Bindungswirkung für Mecklenburg-Vorpommern entfaltet, ist sie aufgrund ihrer Auslegung bundesrechtlicher Normen überzeugungskräftig und auf Allgemeine Wohngebiete übertragbar (OVG NI, Urt. v. 13.05.2022 – 1 KN 85/20; zusammenfassend auch die Fachaufsätze und Urteilsanmerkungen).

Die Festsetzung ist verhältnismäßig. Sie ist geeignet, weil sie die Sicherung von Dauerwohnraum und die Vermeidung von Leerstand unmittelbar fördert und zudem erforderlich, weil mildere Mittel (z. B. Auflagen) die intendierte Marktleitung regelhaft nicht erreichen. Die Festsetzung ist angemessen, weil der Kern der WA-Prägung (Dauerwohnen) bestehen bleibt und lediglich Sonderformen mit negativen städtebaulichen Effekten ausgeschlossen werden. Dass die Gemeinde dabei nicht zuwarten muss, bis planerische Maßnahmen akut notwendig werden, sondern auch vorausschauend steuern darf, entspricht der Linie des BVerwG zur vorwegnehmenden Problembewältigung; die Planrechtfertigung verlangt städtebauliche Gründe, nicht aber den Nachweis eines voll ausgebildeten Missstands (vgl. u. a. BVerwG, Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21.07; st. Rspr. seit 1987).

Zusammenfassend fügt sich der Ausschluss von Zweit-, Neben- und Ferienwohnungen im WA in die Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 (i. V. m. § 1 Abs. 9) BauNVO ein (Differenzierung/Unterarten; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, § 1 Rn. 65–71; König/Roeser/Stock/Roeser, § 1 Rn. 64–71), wahrt die Zweckbestimmung des Gebietstyps (BVerwG 4 C 8.16), stützt sich bei Ferienwohnungen auf die Klarstellung des § 13a BauNVO und die Gesetzesmaterialien (BR-Drs. 806/16) und ist städtebaulich gerechtfertigt durch die Ziele, Dauerwohnraum zu sichern und Leerstand vermeiden. Die obergerichtliche Rechtsprechung (OVG NI 1 KN 85/20) bestätigt die Zulässigkeit der Ausgrenzung der genannten Wohnunterformen aus dem allgemeinen Wohnbegriff mittels der Instrumente des § 1 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Eine stärkere Verdichtung würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild stören und den Wohntypenbedarf verfehlen.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18,5 m ü. NHN festgesetzt, was eine sichtbare Gebäudehöhe von 10,0 bis 10,5 m ergibt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließender Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika) unter Bezugnahme der vorgelagerten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer durchschnittlichen Höhe von 8,0 m ü. NHN.

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind zulässig. Technisch notwendige Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln oder vergleichbare Bauteile können die zulässige Gebäudehöhe daher in begrenztem Umfang überschreiten.

Um die städtebauliche Wirkung der Gebäude und ein geordnetes Erscheinungsbild der Dachlandschaft sicherzustellen, wird die zulässige Höhenüberschreitung auf maximal 1,0 m begrenzt. Darüber hinaus wird der Anteil solcher Dachaufbauten auf insgesamt höchstens 20 % der jeweiligen Dachfläche beschränkt.

Zur Vermeidung optisch dominanter Randwirkungen ist vorgesehen, dass die genannten Aufbauten einen Mindestabstand zur zugehörigen Dachkante einhalten, der ihrer jeweiligen Höhe entspricht.

Photovoltaikmodule und Solarthermieanlagen sind von der Flächenbegrenzung ausgenommen und grundsätzlich zulässig, um den Belangen des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das den ortstypischen Charakter Ahrenshoops, geprägt durch Einzelhausbebauung mit größeren Privatgärten und Einfriedungen, aufgreift und diesen zusätzlich auf eine kleinteilige, dem Eigenbedarf an Wohnraum entsprechende Mehrfamilienhausbebauung in Form eines barrierefreien Generationenwohnens überträgt.

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Diese entspricht grundlegend einer offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die längste Gebäudeseite 15 m nicht überschreiten darf. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudelänge wird die geplante Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert.

Das festgesetzte Baufeld wird weitestgehend großzügig bemessen. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein Mindestabstand von 6,0 m zur Baugrenze festgesetzt. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht und gleichzeitig wird der Vorgartenbereich durch das Abrücken

der Baugrenze von einer Bebauung freigehalten. Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone jedoch um bis zu 3,5 m überschritten werden.

6.3 Garagen und gedeckte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht ein klar strukturiertes Wohngebiet mit großzügigen Grundstücksflächen vor. Diese offene bauliche Struktur des Wohngebietes soll nicht durch verstreut verteilte Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) beeinträchtigt werden. Aufgrund der Grundstückstiefe und der exponierten Lage mit dem Blick zur freien Landschaft ist eine Steuerung der Anordnung der Garagen und gedeckten Stellplätze sinnvoll.

Garagen und gedeckte Stellplätze sind daher nur innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch innerhalb der durch die „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ definierten Flächen (im Vorgarten) zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Niehäger Straße westlich des Plangebiets. Die innere Erschließung des Plangebiets verläuft über die mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Verkehrsfläche. Die Straße soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau mit einer Breite von 4,7 m erhalten.

Zur Sicherung der äußeren Erschließung des Plangebietes sind Teile der vorgelagerten Niehäger Straße als Straßenverkehrsfläche in den Plangeltungsbereich einbezogen.

6.5 Grünflächen

Private Grünflächen

Zur landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine rd. 7 m breite sowie freiwachsende Feldhecke als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseingrünung“ festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die Trennung zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung westlich des Plangebiets und der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet. Somit ist rechtlich sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

Öffentliche Grünfläche

Die bestehende Feldhecke im Osten sowie der ihr vorgelagerte Bereich sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseingrünung“ festgesetzt. Die Feldhecke soll in ihrer jetzigen Form als gesetzlich geschütztes Biotop grundsätzlich erhalten werden. Lediglich im Ein- und Ausfahrtbereich des Plangebietes sind entsprechende Eingriffe zur Sicherung der Erschließung des Wohngebietes erforderlich. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche Mulden zur Versickerung des

Niederschlagswassers zulässig, sofern sie die natürliche Funktion der Fläche nicht beeinträchtigt.

6.6 Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund des Verkehrsaufkommens und der teilweisen Überschreitung zulässiger Werte werden für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Diese Maßnahmen zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zusätzlich sind die Fenster von schutzbedürftigen, zum Schlafen vorgesehenen Räume wie Schlaf- oder Kinderzimmern zu den weniger belasteten Gebäudefronten hinzuorientieren, also der Straße abgewandt. Das sorgt dafür, dass diese Räume belüftet werden können, ohne einem erhöhten Lärmpegel ausgesetzt zu werden. Weiterhin sind Maßnahmen wie Schalldämmlüfter o.ä. erforderlich.

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

Im Allgemeinen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist das auf den Dachflächen der Haupt- und Nebenanlagen sowie auf Stellplätzen und Wegen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu bewirtschaften. Dabei ist sicherzustellen, dass das Regenwasser durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück versickert oder verdunstet werden kann. Ziel ist eine ortsnahe Regenwasserversickerung, die den natürlichen Wasserkreislauf stärkt und die Entlastung der öffentlichen Kanalisation unterstützt. Darüber hinaus ist die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. für Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) ausdrücklich zulässig und wird im Sinne einer nachhaltigen Ressourcennutzung begrüßt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15° sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Diese Maßnahmen dienen der Wertigkeit der Biotope, der Artenvielfalt sowie dem Naturhaushalt.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur naturnahen Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Plangebiets. Die Maßnahme der Anpflanzung einer mindestens 7 m breiten freiwachsenden Feldhecke inkl. Strauchsaum mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften entlang

der westlichen Gebietsgrenze (M1) dient der klaren funktionalen und landschaftlichen Abgrenzung zur angrenzenden Landwirtschaft, verbessert das Landschaftsbild und schafft Lebensräume für Flora und Fauna.

Durch die Verwendung von mindestens fünf verschiedenen Straucharten und zwei Baumarten wird eine hohe Artenvielfalt sichergestellt, die sowohl Lebensraum als auch Nahrungsquelle für zahlreiche Tierarten bietet. Die Pflanzung einzelner großkroniger Bäume als Überhälter in regelmäßigen Abständen (mind. 20 m) trägt zur vertikalen Strukturierung und zur langfristigen Entwicklung eines standortgerechten Gehölzbestands bei.

Die Feldhecke ist mit mindestens drei Reihen im Abstand von mindestens 1,5 m inkl. beidseitiger Strauchbepflanzung von mindestens 2 m Abstand von Stammfuß anzulegen. Die Feldhecke selbst ist mit mindestens 4,0 m Breite anzulegen. Der beidseitige Saum garantiert ausreichend Abstand zu angrenzender Flächennutzung, besonders unter Berücksichtigung der Einzäunung. Diese schützt, während einer 3-jährigen Anwuchspflege, die jungen Pflanzen vor Wildverbiss, wobei durch die Konstruktion eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien erhalten bleibt und somit die ökologische Funktion nicht beeinträchtigt wird. Der Erhalt des Zauns erfüllt darüber hinaus eine wichtige Funktion im Hinblick auf die Sicherung der vorgesehenen naturschutzfachlichen Nutzung. Durch die räumliche Abgrenzung wird einer potenziellen privaten Aneignung oder Umnutzung der Fläche entgegengewirkt, etwa durch das Einbringen individueller Gartennutzungen, das Lagern von Materialien oder das Anlegen privater Wege. Die Einzäunung trägt somit zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Feldhecke bei und gewährleistet, dass die Fläche ihrer vorgesehenen Rolle im Biotopverbund und als landschaftsbildprägendes Element uneingeschränkt nachkommen kann.

Die vorgesehenen Pflegemaßnahmen über einen Zeitraum von fünf Jahren, einschließlich Mahd (1 - 2-mal jährlich), Bewässerung und Instandhaltung der Schutzeinrichtungen, sichern das Anwachsen und die Entwicklung der Gehölze. Die Entfernung der Verankerung und der Schutzeinrichtung erfolgt erst nach gesichertem Bestand, um die Stabilität der Pflanzen zu gewährleisten. Die Pflege des Saumes durch gezielte Schnittmaßnahmen verhindert eine unkontrollierte Ausbreitung und erhält die gewünschte Form und Funktion der Anlage. Ein Rückschnitt „auf den Stock“ ist ausgeschlossen, um die Kontinuität der ökologischen Struktur zu bewahren.

Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Anlagen zur Geländeabstützung als Stützmauern, Winkelstützmauern, Winkелеlemente und Gabionen, etc. und Einfriedungen (mit Ausnahme der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) nicht zulässig. Die Pflanzung des Gehölzstreifens ist zu Beginn der Baumaßnahme für eine frühzeitige Schutzfunktion gegen Störungen von der Fläche für die Landwirtschaft im Norden und Westen des Plangebiets vorzunehmen.

Im Plangebiet befindet sich außerdem eine bestehende Feldhecke, die entlang der Niehäger Straße verläuft. Diese wird nachrichtlich in den Plan aufgenommen und gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Bei

Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen. Zur Sicherung und ökologischen Aufwertung wird eine mindestens 15,5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (M2). Diese beinhaltet neben der Feldhecke ebenfalls beidseitig einen mindestens 3 m breiten Schutz- und Pflegestreifen. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers zulässig, sofern die natürliche Funktion der Fläche nicht beeinträchtigt wird.

Zum Schutz der landschaftlichen Einbindung sind innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Anlagen zur Geländeabstützung als Stützmauern, Winkelstützmauern, Winkелеlemente und Gabionen, etc. und Einfriedungen (mit Ausnahme der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) nicht zulässig.

6.8 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Im Rahmen der Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung und der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ist innerhalb der Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes die Ausstattung der nach Westen, Südwesten, Süden und Südosten ausgerichteten Dachflächen der Hauptgebäude mit mindestens 80 % Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren vorgesehen (Solarmindestfläche).

Gemäß dieser Vorgabe wird die einfallende solare Strahlungsenergie mit dem Ziel genutzt, Strom oder Wärme zu generieren. Dadurch wird ein signifikanter Beitrag zur Energieeffizienz von Neubauten geleistet.

Von der Berechnung der Solarmindestfläche ausgenommen sind Dachbereiche, die aus funktionalen Gründen nicht belegt werden können. Zu diesen zählen notwendige Belichtungsflächen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken, technische Aufbauten sowie deren notwendige Wartungs- und Unterhaltungswege. Außerdem sind schilfrohrgedeckte Dächer von dieser Regelung ausgenommen, um technische Schwierigkeiten zu vermeiden.

Die Festsetzung zielt auf die Umsetzung der kommunalen Klimaschutzziele ab und leistet einen Beitrag zur Förderung der Erzeugung regenerativer Energien im Siedlungsbereich.

6.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes, die Bepflanzung und Begrünung der Vorgartenflächen zu steuern. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung in den Vorgärten ist hierbei ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt auch eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.

Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Vegetation senkt Temperaturen

durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtert Staub und Lärm, nimmt Kohlendioxid auf, spendet Sauerstoff, verbessert den Wasserhaushalt und dient somit der Gesundheit aller Bürger:innen.

Es wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Flächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten.

Zusätzlich sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter durch Heckenpflanzungen so abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Dies dient der Sicherung des Ortsbildes und der harmonischen Einbindung technischer Einrichtungen in die Umgebung.

Die Verpflichtung zur Pflanzung von mindestens einem Obstbaum je 350 m² Grundstücksfläche gewährleistet eine gleichmäßige Durchgrünung der privaten Gärten und trägt zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Insgesamt unterstützen die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine nachhaltige, klimaangepasste und gestalterisch hochwertige Entwicklung des Wohngebiets.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBauO M-V gestalterische Festsetzungen in den Bauleitplan aufgenommen.

Die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen orientieren sich inhaltlich und strukturell maßgeblich an der Gestaltungssatzung für die Gemeinden Ahrenshoop, Althagen und Niehagen aus dem Jahr 1997. Obwohl das Plangebiet nicht im förmlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegt, besteht aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe sowie der engen städtebaulichen, landschaftlichen und gestalterischen Verflechtung mit der umgebenden Bebauung ein hoher Bezug zur bestehenden Satzungsregelung. Das Plangebiet ist funktional und gestalterisch Teil des örtlichen Zusammenhangs, sodass eine Übernahme und sinngemäße Anwendung der

gestalterischen Vorgaben als sachgerecht und städtebaulich sinnvoll angesehen wird. Ziel ist es, ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und die ortstypische Gestaltungsqualität fortzuführen.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes und in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Gemeinde Hauptgebäude mit einer geneigten Dachfläche als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 52° zu versehen. Zulässig sind Dacheindeckungen ausschließlich in rötlichen oder rotbraunen Farbtönen sowie schilfrohrgedeckte Dächer. Bei letzteren ist eine übergreifende Firstausbildung, wie zum Beispiel die Heidedeckung, nicht zulässig. Abweichend sind für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile zusätzlich begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig.

Der Dachüberstand beträgt bei schilfrohrgedeckten Dächern mindestens 0,50 m und bei Dächern mit harten Eindeckungen mindestens 0,20 m sowie höchstens 0,80 m an der Traufe und bis höchstens 0,50 m am Giebel.

Für die Ausbildung von Dachgauben gelten differenzierte Vorgaben: Bei schilfrohrgedeckten Dächern sind ausschließlich Fledermausgauben zulässig, während bei harter Bedachung Schleppgauben und Zwerchgiebel erlaubt sind. Die Dächer der Gauben sind wie das Hauptdach einzudecken. Die Gesamtbreite der Gauben darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten und der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Unterkante der Gauben muss mindestens 0,70 m über der Traufe liegen, die Gaubenhöhe ist auf 1,5 m begrenzt, und Gaubendächer dürfen maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m unter dem First reichen. Diese Festsetzungen dienen der Wahrung eines ausgewogenen Dachbildes und verhindern überdimensionierte Aufbauten, die das Erscheinungsbild stören könnten.

Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherr:innen zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild ist jedoch festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Baukörper mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass der homogene Charakter der Siedlung auch bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch die künftigen Eigentümer:innen erhalten bleibt.

Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude mit der Ausnahme, dass hier zusätzlich extensiv begrünte Flachdächer und begrünte flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig sind.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind die Oberflächen der Fassaden innerhalb des Plangebietes aus glattem oder feinstrukturiertem Putz, aus rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, aus geschlammtem Mauerwerk, aus Fachwerk oder aus Holz zu gestalten.

Für die farbliche Gestaltung von Fassaden mit Putz oder gestrichenem Mauerwerk sind ausschließlich helle und gedeckte Farbtöne vorgesehen, die sich an der regionaltypischen Baugestaltung orientieren. Zulässig sind Fassaden in Weiß (vergleichbar mit RAL 9010), Rotbraun (vergleichbar mit RAL 8012), Fischlandblau (vergleichbar mit RAL 5009), Orientrot (vergleichbar mit RAL 3031), Altrosa (vergleichbar mit RAL 3014), Sonnengelb (vergleichbar mit RAL 1032) sowie Elfenbein (vergleichbar mit RAL 1014).

Zusätzlich können ergänzend andere Materialien und Farbtöne eingesetzt werden, sofern sie insgesamt einen Anteil von höchstens 30 % der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. Auf diese Weise wird einerseits ein harmonisches und ortsangemessenes Erscheinungsbild sichergestellt, andererseits bleibt ein gewisser gestalterischer Spielraum erhalten.

Für die farbliche Gestaltung von hölzernen Fassadenteilen sowie Einfriedungen sind gedeckte und ortstypische Farbtöne vorgesehen, um ein harmonisches und zurückhaltendes Erscheinungsbild sicherzustellen. Zulässig sind Anstriche in Weiß (vergleichbar mit RAL 9010), Rotbraun (vergleichbar mit RAL 8012), Dunkelbraun (vergleichbar mit RAL 8014), Orientrot (vergleichbar mit RAL 3031) sowie Schwarz (vergleichbar mit RAL 8022).

Darüber hinaus sind natürliche und kühle Farbtöne wie Minttürkis (vergleichbar mit RAL 6033), Dunkelgrün (vergleichbar mit RAL 6002), Stahlblau (vergleichbar mit RAL 5007) und Graublau (vergleichbar mit RAL 5014) zulässig, da sie sich gleichermaßen in das gestalterische Gesamtkonzept einfügen und die Materialität des Holzes angemessen betonen.

Fensteröffnungen sollen ein stehendes Format aufweisen oder durch symmetrische Teilung stehende Fensterflügel erhalten. Fenster mit einer lichten Höhe von mehr als 1,50 m sind mit einem mittigen oder oberen Kämpfer zu versehen. Diese Regelung trägt zur vertikalen Gliederung der Fassaden bei und unterstützt die Einbindung der Neubauten in die bestehende Bebauung, in der stehende Fensterformate prägend sind.

Rollläden sind nur zulässig, wenn ihre Kästen und Führungsschienen nicht sichtbar auf der Fassadenoberfläche angebracht sind. Diese Maßnahme unterstützt eine ruhige Fassadengestaltung und vermeidet technische Störelemente, die das gestalterische Gesamtbild beeinträchtigen würden.

Schließlich wird festgesetzt, dass die Höhe des Eingangsbereichs des Erdgeschosses beziehungsweise der Oberkante des Sockels nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe des in einer Breite von 1,50 m um das Gebäude geplanten Geländes liegen darf. Diese Regelung gewährleistet eine maßvolle Höhenstaffelung der Gebäude und unterstützt die Einbindung in die vorhandene Topografie sowie eine barrierearme Gestaltung des Wohnumfelds.

Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen analog zu denen der Dachform.

7.2 Werbeanlagen

Die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen orientieren sich inhaltlich und strukturell maßgeblich an der Gestaltungssatzung für die Gemeinden Ahrenshoop, Althagen und Niehagen aus dem Jahr 1997. Obwohl das Plangebiet nicht im förmlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegt, besteht aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe sowie der engen städtebaulichen, landschaftlichen und gestalterischen Verflechtung mit der umgebenden Bebauung ein hoher Bezug zur bestehenden Satzungsregelung. Zur Sicherung eines geordneten und gestalterisch hochwertigen Ortsbildes werden Anforderungen an die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten festgesetzt. Diese dienen der Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft sowie der Wahrung eines ruhigen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum.

Werbeanlagen dürfen an Einfriedungen, die Grundstücke zur offenen Landschaft begrenzen, nicht errichtet werden. Diese Regelung schützt die visuelle Qualität des Übergangs zwischen bebautem Raum und freier Landschaft und verhindert eine gestalterische Überfrachtung sensibler Randbereiche. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen wesentliche Gliederungselemente von Gebäudefassaden wie Tore, Türen, Fenster, Erker, Gesimse, Pfeilervorlagen, Ornamente und Trauflinien weder überdecken noch überschneiden, um den Erhalt der architektonischen Lesbarkeit und der gestalterischen Klarheit der Gebäude zu wahren.

Werbeanlagen an Einfriedungen und in Vorgärten sind hinsichtlich ihrer Größe begrenzt und dürfen eine Höhe von 1,50 m über dem Gelände und eine Ansichtsfläche von 0,50 m² nicht überschreiten. Ausleger-Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von maximal 0,75 m² aufweisen, wobei ihre Oberkante höchstens 4,5 m über dem Gelände liegen darf. Diese Begrenzungen verhindern eine übermäßige Dominanz werblicher Elemente im Straßenraum und fördern ein harmonisches Erscheinungsbild.

An Gebäuden müssen Werbeanlagen einen Mindestabstand von 0,50 m zu Hauskanten einhalten. Zudem dürfen Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte nicht zu einer durchlaufenden Werbeanlage verbunden werden. Diese Regelungen sichern die Gliederung der Fassaden und verhindern gestalterische Unruhe durch großflächige Werbeeinheiten. Werbeanlagen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Die Gesamtfläche der

Werbeanlagen darf 10 % des für Werbung zugelassenen Fassadenbereichs nicht überschreiten. Dadurch wird eine maßvolle Integration werblicher Inhalte in die Gebäudegestaltung gewährleistet.

Werbeanlagen mit beweglichem oder wechselndem Licht, leuchtende Beschriftungen oder Kästen sowie das Anstrahlen der Fassade sind nicht gestattet. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz vor visueller Überreizung und Lichtimmissionen, insbesondere in Wohngebieten. Warenautomaten dürfen ausschließlich an Gebäudewänden aufgestellt oder befestigt werden und dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Diese Regelung schützt die Nutzbarkeit und Sicherheit des öffentlichen Raums und gewährleistet eine geordnete Einbindung technischer Einrichtungen.

7.3 Einfriedungen

Ein wesentlicher Aspekt der Gestaltung privater Grundstücke im Plangebiet betrifft die Einfriedungen. Ziel ist es, durch gestalterische Vorgaben eine einheitliche, ortsverträgliche und naturnahe Begrenzung der Grundstücke zu gewährleisten. Der Bauleitplan enthält daher konkrete Festsetzungen zu Art, Material, Höhe und Farbgestaltung von Einfriedungen.

Zulässig sind lediglich bestimmte, gestalterisch angepasste Einfriedungsarten wie Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Feldstein-Trockenmauern, Feldsteinsetzungen mit Erdwall, Zäune aus senkrechten Holzlatten mit rechteckigem oder halbkreisförmigem Querschnitt, Jägerzäune (unter 45° kreuzweise angeordnete Holzlatten) oder Maschendrahtzäune aus Zaunfeldern mit Metallrahmen in Verbindung mit einer Hecke. Zaunpfosten dürfen nur aus Holz, Beton oder Metall bestehen; gemauerte Pfeiler sind lediglich an Zufahrten erlaubt.

Die Höhe der Einfriedungen zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist auf 1,20 m begrenzt. Farblich sind Einfriedungen auf maximal zwei Farbtöne zu beschränken.

Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Satzungen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop

Ergänzend und unabhängig zum Bauleitplan gelten innerhalb des Plangebietes nachfolgende Satzungen der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop:

- Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop aus dem Jahr 2014 gemäß § 14 Abs. 3 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V)

- Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Stellplatzsatzung in der Fassung vom 21.09.2006 in Verbindung mit der 1. Änderung vom 05.01.2015

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bauleitplanes ergänzen diese Satzungen. Die Satzungen sind auch innerhalb des Plangeltungsbereiches anzuwenden.

9 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bauleitplanes relevante Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bauleitplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

10 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop. Maßnahmen zur Bodenordnung sind demnach nicht erforderlich.

11 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.

12 Beschluss

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

Ostseebad Ahrenshoop, den

Bürgermeister
(Heinke)