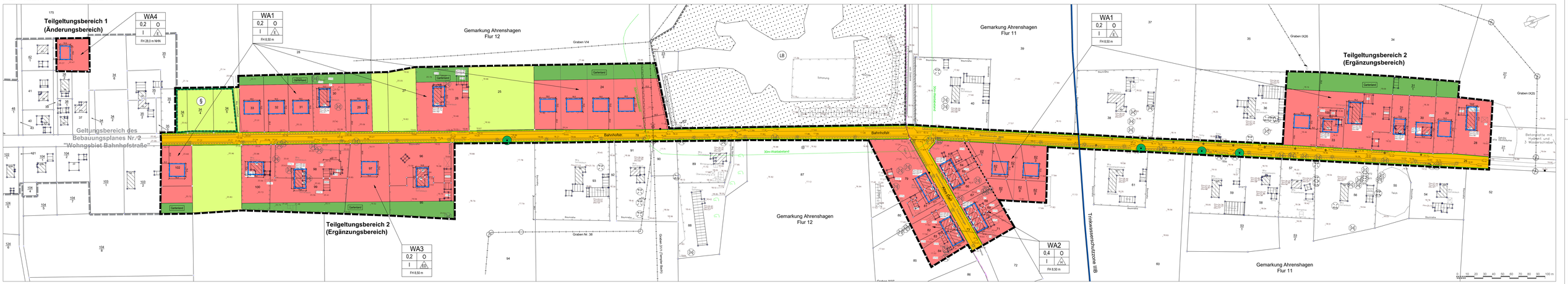
1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Bahnhofstraße" der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow

PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.2 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 5.5 m — 2.8. Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

FH 28.0 m NHN — 2.8. Firsthöhe als Höchstmaß über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — 3.1. Offene Bauweise

3.1.1. Nur Einzelhäuser zulässig

3.1.3. Nur Hausgruppen zulässig

3.1.5. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch; nähere Bezeichnung s. Planzeichnung (Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches als Hinweis ohne Normcharakter)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Garten — 9. Private Grünflächen
Zweckbestimmung "Gartenland"

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1. Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

NUTZUNGSSCHABLONE — 15.1. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
hier: Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Recknitz-Bodderkatter" (s. textliche Festsetzung Nr. 6)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.3. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung "Hessenburg"

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.2. Flächen für Wald (außerhalb des Geltungsbereiches)

30m-Waldabstandslinie gem. § 20 LWaldG M-V

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten in Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
hier: Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG "Sukzessionsfläche im alten Dorf bei Ahrenshagen" gem. Verordnung des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 18.12.2014 außerhalb des Geltungsbereiches

13.3.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
hier: Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches

Sonstige nachrichtliche Übernahmen

Festpunkt des geodätischen Grundlagennetzes M-V
hier: Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung

Festpunkt des geodätischen Grundlagennetzes M-V
hier: Nivellementpunkt 3. Ordnung

III SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vorgeschlagene Grundstücksteilung (unverbindlich, ohne Normcharakter)

Bemaßung in Metern

IV PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

Grenzpunkt, vermarkt

Grenzpunkt, unvermarkt

Böschung

Bestandsgebäude, vermessen mit Angabe der Hausnummer, der Dachform und -neigung sowie der First- und Traufhöhe

Straßenbeleuchtung

Schacht

Baum, vermessen, mit Angabe der laufenden Nummer

17.09 — Höhenpunkt, Höhenangabe im Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13 und 13a BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 I.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn), gemessen orthogonal zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.

2.2 Die Firsthöhe ist definiert durch die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel.

3. Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 kann für Änderungen und Nutzungsänderung bestehender Gebäude eine Überschreitung der maximal zugelassenen Firsthöhe um 0,5 m zugelassen werden.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 kann für Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 I.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

In den Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstands von 30 m befinden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.

5. Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind mit einem einem Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Recknitz-Bodderkatter" bzw. dessen Rechtsnachfolger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnisse zur Befahrung, Begehung, Kontrolle, Wartung und Erneuerung der Anlagen.

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" können ausnahmsweise unüberdachte Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der privaten Grünflächen entsprechen, zugelassen werden. Davon abweichend sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung bis zu einer Grundfläche von 10 m² sowie Einfriedungen allgemein zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Drainpflaster) herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

9.2 Der Oberlauf des in den Zisternen gesammelten Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken in Form einer Flächenversickerung oder durch Versickerungsmulden, Versickerungsgräben oder Versickerungsschächten zu versickern und somit dem Grundwasser wieder zuzuführen.

10. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.1 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen maximal 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen. 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.

10.2 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen.

10.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, und bei Abgang standortnah durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu ersetzen.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

11.1 Dachgestaltung

Gebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mit einer Dachneigung von 30° - 50° auszuführen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine Dachneigung von maximal 30° zulässig. Die Dacheindeckung ist in den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nur roten bis rotbraunen (RAL 3002 bis 3005 sowie 3011) oder anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL 7015, 7016, 7024 und 7026) zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Solaranlagen sind von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen.

11.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen offene Zäune errichtet werden, die die zulässige Höhe der Hecken nicht übersteigen.

11.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 und 11.2 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden. (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 BauGB M-V)

HINWEISE

1. Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen, Erdaufschlüsse/Bohrungen

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen einzureichen.

Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Gründungen, sind gem. § 49 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen und können genehmigt werden.

2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Regenwassersystemen zu sammeln und zu verwerten. Der Überlauf der Zisternen ist gemäß der technischen Festsetzung Nr. ## auf dem Grundstück zu versickern. Die schadlose Beseitigung ist nach den geltenden Regelwerken im Zulassungsverfahren nachzuweisen und die wasserrechtliche Erlaubnis im Falle einer Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG zu beantragen.

4. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. BNatSchG und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) wird hingewiesen.

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

VM 1 - Gebäudebestand und Baumfällungen

Bei Maßnahmen zum Gebäudeabbruch und Baumfällarbeiten ist eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung (BBB) einzusetzen, welche die Gebäudeabbruch- und Baumfällarbeiten betreut und alle potenziell möglichen Quartierbereiche im Vorfeld auf Besatz von Fledermäusen kontrolliert. Bei Funden von Fledermäusen hat sich die ÖBB mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen über das weitere Vorgehen abzustimmen (fachgerechtes Bergen, Versorgen und Wiederaussetzen der Tiere, Ausgleich; siehe auch VM2 und Anlage 1 und E 1).

VM 2 - Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet

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

VM 3 - Bauzeitenregelung

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

VM 4 - Kollisionsgefahr Fensterscheiben

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

VM 5 - Schutz vor Kleintieren

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

Weiterhin sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hier Nachweise genutzten Quartieren die nachträglichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

CEF-Maßnahme E 1

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

CEF-Maßnahme E 2

Bei Fällung von Bäumen mit Fledermausquartieren ist der Ausgleichsbedarf in Form von Fledermaushöhlen-Kästen (z. B. Model WI FTH der Firma Hasselfeldt oder gleichwertiges Model) zu erbringen. Es ist eine Installation der Fledermaushöhlen aus Holzbeton hat an Gebäuden der Umgebung in unterschiedlichen Höhen > 3 m (Schutz vor Vandalismus) und mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand / im Bestand) zu erfolgen. Dauerhaft ist die Gewährleistung einer guten Anflugmöglichkeit durch Beseitigung der unteren Äste und ausformender Gehölze sicherzustellen. Weiterhin ist eine lange Hangzeit (> 10 Jahre) durch die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit sowie durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!) zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahme hat vor Beginn der Fällarbeiten zu erfolgen.

CEF-Maßnahme E 3

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

CEF-Maßnahme E 4

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

CEF-Maßnahme E 5

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

CEF-Maßnahme E 6

Der Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art Haussperling (*Passer domesticus*) und Feldsperling (*Passer montanus*) erfolgt durch Installation von mindestens zwei Holzbetonnistkästen pro Brutplatz (z. B. Model H-OVAL-F der Firma Hasselfeldt oder gleichwertiges Model) an Gebäuden im Umfeld des Eingriffs. Die Maßnahmen müssen vor Beginn der Abbrucharbeiten abgeschlossen und funktionsfähig sein.

CEF-Maßnahme E 7

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

5. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV)).

6. Gewässerschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie sonstige Personen, die den Fund oder die Funde erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Externer Ausgleich

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 44.059 m² Flächenäquivalenten wird durch Abbuchung von dem Ökokonto VR-041 "Naturwald Langenshager Holz, Teilbereich II" erbracht.

8. Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage ist ein Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Ulrich Zeh unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte vom September 2024. Hinsichtlich möglicher Lagenungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

9. Baumfällungen und Gehölzrodungen

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Davon Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

10. Gesetzlich geschützte Bäume

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

11. Bodenschutz

Unbelasteter Oberboden ist gem. § 202 BauGB während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Trinkwasserschutzgebiet "Wiepkenhagen" / Wasserfassung "Hessenburg"

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereiche 1 und 2) befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Wiepkenhagen" - der Beschluss vom 27.09.1973. Die Trinkwasserfassung "Wiepkenhagen" wird nicht mehr betrieben, wurde formal jedoch noch nicht aufgehoben. Eine besondere Schutzvorschrift besteht hier daher nicht mehr.

Der vorsorgliche Bereich dieses Teilgebietsüberschreitet sich nach wie vor nicht formal festgesetzten Wasserschutzzone III. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Genehmigung zur Einleitung von Bauwasser und in den Bereich nicht zulässig. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten erhöhte Anforderungen. Eine Verordnung für die Wasserfassung liegt gegenwärtig noch nicht vor, daher wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" und auf die Wasser und Abwasser GmbH "Boddenland" als Trinkwasserversorger und Betreiber der Wasserfassungen verwiesen.

2. Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V i.V.m. §§ 1ff. WAbstVO M-V)

Nach § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Nach § 2 der Waldabstandsverordnung M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes u. a bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, zugelassen werden.

3. Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes M-V (§ 26 GeoVermG M-V)

Vermessungsarbeiten sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt. Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den in § 5 Abs. 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken nach § 18 GeoVermG M-V darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden.

4. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope führen können, sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Bahnhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow vom 15.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPG M-V und § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Plananzeige mit Schreiben vom 13.12.2022 beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planvorentwürfen in der Zeit vom 05.01.2023 bis zum 07.02.2023 durchgeführt worden. Der Ort und die Dauer wurden im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow vom 15.12.2022 bekannt gemacht.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.12.2022 nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2025 den Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Bahnhofstraße" mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

6. Der Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 25.10.2025 bis 02.12.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Zusätzlich wurden die Unterlagen öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung/Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichung/Auslegung abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow vom 15.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 13.10.2025 nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der geänderte Z. Entwurf der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Zusätzlich wurden die Unterlagen öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichung/Auslegung abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, in Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

9. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des B