

Bebauungsplan Nr. 5 "Neubau Feuerwehr Pantlitz" der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrenshagen-Daskow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Neubau Feuerwehr Pantlitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neubau Feuerwehr Pantlitz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow vom 15.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht .
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG M-V und § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Plananzeige mit Schreiben vom 08.07.2022 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 25.07.2022 bis zum 16.08.2022 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow vom 15.07.2022.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2022 nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neubau Feuerwehr Pantlitz" mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neubau Feuerwehr Pantlitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 27.10.2023 bis 28.11.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ergänzend erfolgte die Einstellung in das Internet und das Bau- und Planungsportal M-V. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow vom 15.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.10.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Der geänderte 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neubau Feuerwehr Pantlitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 27.09.2024 bis 18.10.2024 nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ergänzend erfolgte die Einstellung in das Internet und das Bau- und Planungsportal M-V. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinden Ahrenshagen-Daskow, Schlemmin und Semlow vom 15.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
9. Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2024 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 25.02.2025.. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neubau Feuerwehr Pantlitz" am 15.03.2025.. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

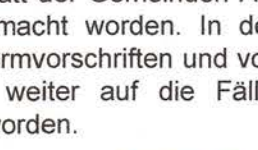
Ahrenshagen-Daskow, den 04.03.2025



Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung



Gemeinde Ahrenshagen-Daskow
Bürgermeisterin



Gemeinde Ahrenshagen-Daskow
Bürgermeisterin



Gemeinde Ahrenshagen-Daskow
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Neubau Feuerwehr Pantlitz" ist mit Ablauf des 15.03.2025 in Kraft getreten.

Ahrenshagen-Daskow, den 24.03.2025

Ahrenshagen-Daskow, den 24.03.2025



Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung



Gemeinde Ahrenshagen-Daskow
Bürgermeisterin



Gemeinde Ahrenshagen-Daskow
Bürgermeisterin



Gemeinde Ahrenshagen-Daskow
Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG - TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - 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

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: Feuerwehr



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie

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

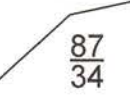
15. Sonstige Planzeichen



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

II HINWEISE

 30 m Waldabstandslinie gem. § 20 LWaldG M-V



Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung



Grenzpunkt, vermarkt



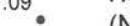
Grenzpunkt, unvermarkt



Böschung

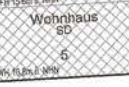


Baum, vermessen mit Angabe von Art, Stamm- und Kronendurchmesser in Metern



Höhenpunkt, Höhenangabe im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (NHN)

III PLANGRUNDLAGE



Bestandsgebäude, vermessen mit Maßangaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

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

3. **Artenschutz**
Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen. Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- VM 1 - Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen**
Fall- und Rodungsarbeiten an Gehölzen und Flächenberäumungen sind im Zeitraum 1. Oktober bis 30. Januar umzusetzen. Sofern die Arbeiten abweichend davon noch im Februar notwendig sein sollten, muss vorher durch eine fachkundige Person sichergestellt werden, dass es noch keine aktuell genutzten Fortpflanzungsstätten gibt. Sofern durch fachkundige Personen im Februar eine Kontrolle auf geschützte Fortpflanzungsstätten erfolgen soll, muss klargestellt werden, dass der Schutz eines Nests mit Beginn des Baus einsetzt (nicht mit Beginn der Eiablage) und dass auch besetzte Balzreviere bereits Teil der aktuellen Fortpflanzungsstätte sind, da diese Reviere in der Brutzeit essenziell für den Brutereifer sind. Eine Kontrolle auf Nutzung kann mit einem Vorlauf von maximal sieben Tagen erfolgen. Die Ergebnisse der Kontrolle sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu übermitteln.
- VM 2 - Umgang mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Brutvögeln**
Rechtzeitig vor der Rodung von Gehölzen ist durch eine fachkundige Person der Gehölzbestand auf das Vorkommen von Fledermäusen und ihren Quartieren zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vor Beginn der Fall- und Rodungsarbeiten vorzulegen. Die untere Naturschutzbehörde behält sich hier einen Aufgabenvorbehalt vor, sollten sich Quartiere innerhalb des Wirkbereichs der Arbeiten befinden. Die korrekte Vorgehensweise bei einem festgestellten Quartierpotenzial sieht folgendermaßen aus:
 - Ordnungsgemäße Kontrolle der Bäume auf Fledermausquartiere (einschließlich Hubbühne oder Klettertechnik)
 - Vom Ergebnis abhängige Ableitung des vorgesehenen Ausgleichsbedarfs (Anzahl der aufzuhängenden Kästen), Festlegung der Hangstandorte und Anbringungsfristen, da die Kästen vorgezogen aufgehängt werden müssen - am besten zum Ende der Wochenstubenzeit der meisten Fledermausarten im Juni/Juli vor der Fällung, so dass die Fledermäuse die Möglichkeit haben, die Ausgleichsquartiere kennenzulernen.
 - Zur Vermeidung des Tötungsverbot können die Höhlen ohne Nachweis einer aktuellen oder vergangenen Fledermaus- oder Brutvogelnutzung bereits frühzeitig verschlossen werden (ggf. bereits bei der Kontrolle).Im Frühjahr vor der Fällung und nach rechzeitigem Aufhängen der Ausgleichsquartiere können die tatsächlichen Fledermausquartiere durch das Anbringen von Manschetten so verschlossen werden, dass vorhandene Fledermäuse noch in ihrer Aktivitätsphase die Quartiere verlassen, aber nicht mehr in diese zurückkehren können. Die Fällung der Bäume kann dann nach einigen Wochen erfolgen, da angenommen werden kann, dass keine Fledermäuse mehr in den Baumhöhlen vorhanden sind. Gleiches gilt für hohlenbrütende Vogelarten in Gehölzen.
- VM 3 - Schutz wandernder Amphibien während der Bauphase und Baufeldfreimachung**
Der Baubereich, einschließlich der Baustelleneinrichtungsflächen, ist während der Aktivitätszeiten der Amphibien durch Errichtung einer temporären Leiteinrichtung so zu sichern, dass Amphibien nicht in den Gefahrenbereich gelangen können. Sollten die Baumaßnahmen im Zeitraum der Amphibienwanderung zwischen Ende Februar und Mitte Mai eines Jahres erfolgen, ist vor Beginn der Baufeldfreimachung und Baubeginn südlich und östlich des Geltungsbereichs das Baufeld durch einen Amphibienschutzzaun vor Einwanderung der Tiere abzusichern. Ausgeführt werden sollte die Absperrung als mindestens 60 cm hohe Leitstruktur (nicht fangend) mit Übersteigschutz. Die Installation bedarf einer fachkundigen Person. Die Funktionsfähigkeit der Amphibieneinrichtungen ist über den gesamten Zeitraum durch eingewiesenes Personal sicherzustellen. Es sind die Vorschriften des Merkblattes zum Amphibienschutz an Straßen (MamS) - Ausgabe 2000 - A1MBI. 2000 S. 543 - anzuwenden. Die ausgeführten Tätigkeiten sind zu dokumentieren. Die Dokumentation der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert zu übergeben. Der Abbau ist erst nach Abschluss der Bauphase vorzunehmen.
- VM 4 - Kollisionsgefahr Fensterscheiben**
Für alle Fenster und Glasfronten bzw. spiegelfreie oder durchsichtigen Oberflächen ist eine Kollisionsrisikoprüfung gemäß des Bewertungsverfahrens der Ländereinsatzgemeinschaft der Vogelschutzwarten („Empfehlungen zur Risikoabschätzung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten“ - Beschluss 21/01, aktualisiert 2023) durchzuführen und bei einem Ergebnis im „gelben“ oder „roten“ Bereich sind entsprechende geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos zwingend umzusetzen. Das Ergebnis der Risikoabschätzung ist vor Beginn der Bauarbeiten am Gebäude der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Glasflächen sind bei einem festgestellten Kollisionsrisiko („gelber“ oder „roter“ Bereich) außerdem mit einem geeigneten und geeigneten Muster nach der Tabelle „Geprüfte Muster für Fenster und Fassaden (WIN-Test „Spiegelungen“)“ der Schweizer Vogelschutzkarte (Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022), zu versehen. Sofern Maßnahmen notwendig sind, ist nach Abschluss der Bauarbeiten der unteren Naturschutzbehörde die Umsetzung in geeigneter Form nachzuweisen.
- VM 5 - Beschränkung der Außenbeleuchtung**
Die Außenbeleuchtungsanlagen sollen einen möglichst tiefen Lichtpunkt und einen möglichst steilen, nach unten gerichteten Abstrahlwinkel von 235° - 305° aufweisen. Mit Verringerung der Lichtpunkthöhe kann der Abstrahlwinkel flacher gewählt werden (220° - 245° bzw. 295° - 320°). Es sind ausschließlich energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (< 2.400 K) zu verwenden. Ferner sind nur Wellenlängen über 540 nm zulässig. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten, eine direkte Lichtabstrahlung senkrecht in den Himmel oder waagrecht in das Umfeld ist zu vermeiden.
- VM 6 - Schutz vor Kleintierfallen**
Um anlagebedingte Tötungen auszuschließen, sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen (Drainagematten, Lochblendschienen, Ausstiegshilfen) zu versehen, die ein Herausklettern ermöglichen. Alternativ sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hineinfallen verhindert wird. Hier ist die Verwendung von engmaschigen Siebsätsen oder Gitterrosten mit schmalen Schlitz (max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu beachten.

Weiterhin sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen notwendig:

- CEF 1 - Ersatz von Brutstätten**
Zum Ersatz des Verlustes eines Brutplatzes des Stars ist die Installation von zwei Höhlenbrüterkästen aus langlebigem Material (z. B. Holzbeton) vorzusehen. Es sind in der Praxis erprobte und bewährte Modelle von Nistkästen zu verwenden. Die Installation ist im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben (Ortslage Pantlitz) umzusetzen. Die Installation erfolgt in mindestens 3 m Höhe mit einer bevorzugten Ausrichtung nach S - SE - E. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der zuständigen Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahme unaufgefordert vorzulegen.

4. **Externer Ausgleich**
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 3.816 m² Flächenäquivalenten wird durch Abbuchung von dem Okokonto VR-041 "Naturwald Langenshäger Holz, Teilbereich II" erbracht.

5. **Bodendenkmale**
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 zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

6. **Bodenschutz**
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

7. **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 spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

8. **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.

9. **Plangrundlage**
Zeichnerische Grundlage ist ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lorenz unter Einarbeitung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) vom Januar 2022. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Gemeinde Ahrenshagen-Daskow

Bebauungsplan Nr. 5

"Neubau Feuerwehr Pantlitz"

Satzungsfassung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Planung Dillmann

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Stand: Januar 2025

Maßstab: 1 : 500