

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR THERAPEUTISCHES GEWERBE/ DIENSTLEISTUNG UND WOHNEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB, Par. 16 BauVO
TH _{max} = 6,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
PH _{max} = 6,10 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK _{max} = 6,10 m	Oberrante Gebäude, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
BAUWEISE	Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB, Par. 22 u. 23 BauVO
VERKEHRSFLÄCHEN	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, "privat"	
Ein- und Ausfahrt		
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Vermittelt Verlauf von Leitungen, oberirdisch/unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
GRÜNFLÄCHEN	Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
private Grünfläche		
Gartenland/ Parkanlage		
Vorgarten		
Sukzessionsfläche		
WASSERFLÄCHEN	Wasserfläche, Graben	Par. 9 (1) 16 BauGB
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	Par. 9 (1) 25a BauGB, Par. 9 (6) BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MADNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Bereich mit Bodendenkmälern, die dem Denkmalschutz unterliegen	Par. 9 (6) BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsstellplätze	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
Stellplätze	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Par. 1 (4) BauVO, Par. 16 (5) BauVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen		Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurkatasterplan, Flurstücknummer
	Vorhandene Gärten mit Bepflanzung
	Vorhandene Bäume, z.B. Baum
	Bemalung in Meer
	Weg innerhalb Grünflächen
	Wohnhaus
	Ferienwohnung und Wohnen für Personal, Therapieräume, Praxisräume, gewerbliche Räume
	Dom für Meditation, Kuppel
	Bankreihe (Fingerringe)
	Unterirdische Leitung, künftig befristet/oder Betrieb

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

SD	Balkdach
FD	Flachdach
PD	Pultdach

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Gewässerstandsleiste (5m) gemäß WHG § 38
--	--

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR THERAPEUTISCHES GEWERBE/ DIENSTLEISTUNG UND WOHNEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- BAULICHE NUTZUNG (§ 12 Abs. 3a BauGB)**
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird in Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes für das Vorhaben Therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Innerhalb des Plangebietes für das Vorhaben Therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen sind zulässig:
 - Wohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten (1 Hauptwohnung und eine in der Fläche um mindestens 40% gegenüber der Geschosshöhe der Hauptwohnung reduzierte Einliegewohnung),
 - Beherrschungsbetrieb (Pension) i.V.m. dem therapeutischen Gewerbe, Therapieräume, das Wohnen nicht störende gewerbliche Räume und Praxisräume,
 - Dom für Meditation.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die im Baugebiet Therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen festgesetzte maximale Grundfläche (i. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauVO mit Terrassen um max. 175m² überschritten werden. Diese zulässige Überschreitung der Grundflächen bleibt bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauVO unberücksichtigt.
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO werden nach Art und Umfang nicht festgesetzt.
- NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 a BauGB)**
Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten Baugebiets für therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen zulässig. Der Stellplatz ist keine Nebenanlage i. S. des § 14 BauVO. Kleine Windenergieanlagen, die die Bedeutung einer Nebenanlage nicht überschreiten, sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
- Garagen und überdeckte Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Stellplätze sind innerhalb des Gebietes nur in den dafür festgesetzten Verkehrsflächen und auf den gesondert umgrenzten Flächen für Stellplätze als offene Stellplätze zulässig.**
- HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Für das festgesetzte Baugebiet für therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen werden als untere Bezugspunkte festgelegt:
 - Sockelhöhe: vertikaler Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die Oberkante der Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und Außenkante Außenwand.
 - Traufhöhe: Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut.
 - Firsthöhe: Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschichten.
 - Oberkante des Gebäudes: höchster Punkt des Gebäudes (Atika bei Flachdächern und Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

- DÄCHER**
Die Dächer sind mit roter oder rotbrauner Hartendeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder als vertikale Stellflächen hergestelt werden. Die Festsetzungen gelten nicht für den Dom (gemäß Planzeichnung-Teil A: 6).
- FASSADEN**
Die Fassaden der Gebäude sind zulässig:
 - als Holzfassade (naturfarben oder farbig)
 - als Putzfassade
 - als Schmauerwerk (Klinker)
 - als Natursteinfassade
 Die Kombination der vorgenannten Ausführungen ist zulässig. Für einzelne Fassaden eines Gebäudes darf auch eine Ausführung als begrünte Fassadenkonstruktion erfolgen.
- WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig.
- ABFALLBEHÄLTER**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebäuden des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus Lebrundstein, Pergolen und Holzläuzen zu umschließen.
- VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGNUNG**
Gas- oder Oberbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
- GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN**
Als Befestigungsmaterial für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Belagpflaster oder Pflasterklinker ohne Fugenwägen zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.
- BUGELDVOORSCHRIFT**
Vor vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, 26 BauGB)

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "KM 1" sind als eine 3-reihige Heidepflanzung zulässig. 2.2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "KM 2" sind der freien Sukzession zu überlassen und dauerhaft zu erhalten (gemäß III. 3.3).**

- Zur Kompensation der Eingriffe auf eine nach § 18 NatSchG M-V geschützte Silber-Weide (Salix alba) ist eine Ausgleichszahlung in Höhe von 57,04 € an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.**
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
 Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm, Bäume 2. Ordnung: Halstert, Höhe 17/20/20 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm.
 Obstbäume: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm.
 Sträucher: 125/150 cm.
 Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Weiden (Arten und Sorten (Salix alba), Rot-Buche (Fagus sylvatica).
 Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Moos-Birke (Betula pubescens), Hängebirke (Betula pendula), Schwarze Erle (Alnus glutinosa), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Bruch-Weide (Salix fragilis), Rot-Weide (Crataegus laevigata 'Pauli & Scarlet').
 Obstbäume, älter Sorten: Apfels (Malus), z.B. 'Gravensteiner', 'Prinzenapfel', Birne (Prunus), z.B. 'Augustinier', 'Grüf Molter', Kirsche (Prunus), z.B. 'Morellenfeuer', 'Kassens Frühe Herzkirsche'.
 Sträucher: Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigflügel Weißdorn (Crataegus laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schilf (Phragmites australis), Holunder (Sambucus nigra), Roter Hainbühl (Cornus sanguinea), Brombeere (Rubus fruticosus), Purpur-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Strauch-Rose (Rosa spp.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauch-Weiden in Arten (Salix spp.).
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als eine 3-reihige Heidepflanzung, Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen beplante Bereich der Fläche ist als Saumbereich der freien Sukzession zu überlassen. Alternativ ist eine extensive Pflege des Krautsaums durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zulässig.**
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die mit der Zweckbestimmung "Gartenland/ Parkanlage" festgesetzten private Grünflächen sind als Gartenland zu nutzen. Darüber hinaus ist diese Fläche parkartig mit Rasen, Gehölz- und Beepflanzungen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Grünflächen sind überwiegend aus standortheimischen Arten gemäß Pflanzliste unter III.2.1 herzustellen. Die Anlage von wasserundurchlässigen Wegen ist zulässig. Innerhalb der Parkanlage sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Nicht beforstete oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen.
- Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Vorgarten" ist mit Rasen-, Gehölz- und Beepflanzungen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.**
- Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" ist der freien Sukzession zu überlassen und dauerhaft zu erhalten.**
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die mit Erhaltungsböten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen gemäß Festsetzung 1. zu ersetzen.

IV. HINWEISE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- KUNST-, BAU- UND BODENDEMKÄLE**
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bau- oder Kunstdenkmale durch die vorliegende Planung betroffen. Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Das Bodendenkmal wurde nicht nachrichtlich übernommen. Es handelt sich hier um ein Bodendenkmal, dessen Verwendung oder Beseitigung nach § 7 DöSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 6 DöSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
- VERHALTEN BEI BODENDEMKÄLEN UND ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG 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 oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verfestigung erteilt die Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DöSchG M-V).
- ALLASTEN/ ALLASTENVERDÄCHTIGKEITEN**
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.
- VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**
Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Abfallgerüche (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachspflicht nach § 42 KW-AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zum unbesetzten Bodenschutt genutzt werden. Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.
- MUNITIONSFUNDE**
Sollten bei Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsdienstleistung zu benachrichtigen. Notfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KW-AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und 11 KW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbehandlungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 10 AbfAbfG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

BOEDENSCHUTZ

- Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwenn, gemäß § 13 BodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit diese mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den einwirkenden Verursacher die erforderliche Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden, Bodenveränderungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachhaltige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Verbelastung des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da dieser für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.
- LANDESVERTEIDIGUNG**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmhorst. Seitens der Wehrbereichsverwaltung Nord bestehen gegen die Planung jedoch keine Bedenken.
- FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES M-V**
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.
- ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes)**
Zum Schutz der vorkommenden Bußvögel darf die Beseitigung von Gehölzen nur von Oktober bis einschließlich März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen der Artenschutz gewährleistet ist und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME EM 1**
Auf dem Flurstück 26, der Flur 1 in der Gemarkung Parin werden 1.345 m² intensiv genutzte Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Die Fläche ist dauerhaft aus der intensiven Ackernutzung zu nehmen und mit einer maximal 2-maligen Mahd im Jahr zu pflegen (erste Mahd frühestens ab September/ Oktober eines jeden Jahres). Alternativ ist eine extensive Beweidung mit einer Besatzstärke von maximal 1,2 GVE/ha zulässig. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als eine 3-reihige Heidepflanzung, Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen beplante Bereich der Fläche ist als Saumbereich der freien Sukzession zu überlassen. Alternativ ist eine extensive Pflege des Krautsaums durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zulässig.**
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die mit der Zweckbestimmung "Gartenland/ Parkanlage" festgesetzten private Grünflächen sind als Gartenland zu nutzen. Darüber hinaus ist diese Fläche parkartig mit Rasen, Gehölz- und Beepflanzungen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Grünflächen sind überwiegend aus standortheimischen Arten gemäß Pflanzliste unter III.2.1 herzustellen. Die Anlage von wasserundurchlässigen Wegen ist zulässig. Innerhalb der Parkanlage sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Nicht beforstete oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen.
- Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Vorgarten" ist mit Rasen-, Gehölz- und Beepflanzungen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.**
- Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" ist der freien Sukzession zu überlassen und dauerhaft zu erhalten.**
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die mit Erhaltungsböten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen gemäß Festsetzung 1. zu ersetzen.

IV. HINWEISE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- KUNST-, BAU- UND BODENDEMKÄLE**
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bau- oder Kunstdenkmale durch die vorliegende Planung betroffen. Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Das Bodendenkmal wurde nicht nachrichtlich übernommen. Es handelt sich hier um ein Bodendenkmal, dessen Verwendung oder Beseitigung nach § 7 DöSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 6 DöSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
- VERHALTEN BEI BODENDEMKÄLEN UND ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG 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 oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verfestigung erteilt die Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DöSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DöSchG M-V).
- ALLASTEN/ ALLASTENVERDÄCHTIGKEITEN**
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.
- VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**
Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Abfallgerüche (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachspflicht nach § 42 KW-AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zum unbesetzten Bodenschutt genutzt werden. Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.
- MUNITIONSFUNDE**
Sollten bei Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsdienstleistung zu benachrichtigen. Notfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KW-AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und 11 KW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbehandlungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 10 AbfAbfG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Damshagen vom 17.11.2010. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 12.05.2011 sowie durch Aushang (in Schenkungen) vom 17.05.2011 bis zum 22.05.2011 erfolgt.
Damshagen, den 17.05.2011
- Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.05.2011 bis zum 20.06.2011 durch Aushang im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Internet am 12.05.2011 sowie durch Aushang (in Schenkungen) vom 17.05.2011 bis zum 22.05.2011 erfolgt.
Damshagen, den 17.05.2011
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 am 01.07.2012.
Damshagen, den 01.07.2012
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2012 über die Beteiligung informiert worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist am 02.07.2012 erfolgt.
Damshagen, den 02.07.2012
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat am 02.07.2012 im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 mit Begründung inklusive Umweltbericht und Vorhaben- und Einzelgutachten beschlossen und die Zustimmung erteilt.
Damshagen, den 02.07.2012
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2012 über die Beteiligung informiert worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist am 02.07.2012 erfolgt.
Damshagen, den 02.07.2012
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung inklusive Umweltbericht sowie dem Umweltbericht ist am 02.07.2012 im Amt Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgehängt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bauantragene während der Auslegungfrist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gegenüber Bauantragene bei der Beschreibung über den Bebauungsplan nach § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde davon nicht Kenntnis hat und nicht hätte kennen können und dem Inhalt für die Rechtsabfertigung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden werden benachrichtigt.
Damshagen, den 02.07.2012
- Der vorläufige Bestand am 02.07.2012 ist als richtig dargestellt. Die Begründung inklusive Umweltbericht, Detailplanung der Grünflächen, die Vorhaben- und Einzelgutachten sind am 02.07.2012 im Amt Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgehängt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bauantragene während der Auslegungfrist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gegenüber Bauantragene bei der Beschreibung über den Bebauungsplan nach § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde davon nicht Kenntnis hat und nicht hätte kennen können und dem Inhalt für die Rechtsabfertigung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden werden benachrichtigt.
Damshagen, den 02.07.2012
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat am 02.07.2012 im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 mit Begründung inklusive Umweltbericht und Vorhaben- und Einzelgutachten beschlossen und die Zustimmung erteilt.
Damshagen, den 02.07.2012
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung inklusive Umweltbericht sowie dem Umweltbericht ist am 02.07.2012 im Amt Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgehängt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bauantragene während der Auslegungfrist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gegenüber Bauantragene bei der Beschreibung über den Bebauungsplan nach § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde davon nicht Kenntnis hat und nicht hätte kennen können und dem Inhalt für die Rechtsabfertigung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher