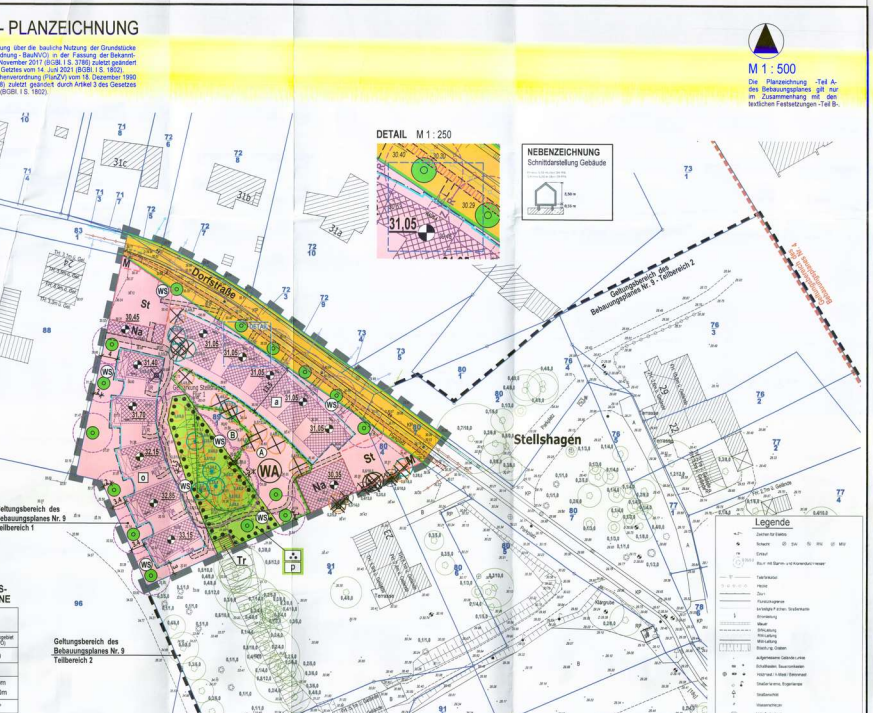
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DEN ORTSKERNBEREICH DER ORTSLAGE STELLSHAGEN TEILBEREICH 1 - WESTLICHER TEIL, GEMÄß § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeines Wohngebiet	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Par. 16 BauNVO
GRZ 0,40	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß, hier: max. GRZ 0,40	Par. 16 BauNVO
FH_{max} 5,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt über NHN im DHHN 92, über OK FF (Oberkante Fertigfußboden)	
GH_{max} 5,50m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt über NHN im DHHN 92, über OK FF	
30,35	Höhenbezugspunkt über OK FF, z.B. 30,35 m über NN (Übernahme Planung vom 04.04.2023)	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	Par. 22 und Par. 23 BauNVO
E	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
	Parkanlage	
(A)/(B)	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
(A)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A) - Flächen für Versickerung und Notüberlauf	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
(B)	(B) - Flächen für Verdunstung und Versickerung	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
	Anpflanzgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, nach Par. 18 NatSch AG M-V geschützter Baum	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, nach Par. 1 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Damshagen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St Na Tr M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen St = Stellplätze, Na = Nebengebäude/ Schuppen, Tr = ehemaliges Transformatorenhaus, M = Mülplatz	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, Teilbereich 1 - Westlicher Teil der Gemeinde Damshagen	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN_{max} 30°	Dachneigung (DN) maximal 30°

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- 30,21 — Höhenangaben in Meter über NHN im DHHN 92
- vorhandener Baum / Gehölz
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Böschung
- Bemaßung in Metern
- künftig entfallende Darstellungen, - geschützter Baum nach Par. 18 NatSch AG - geschützter Baum nach Par. 1 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Damshagen - Einzelbaum - Baumstubben / abgestorben / nicht mehr vorhandener Baum
- Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen, - Trinkwasser - Regenwasser - Schmutzwasser - Abwasserdruckleitung
- Linie der fiktiv angenommenen Wurzelschutzbereiche
- geplanter Weg, bindend
- geplanter Weg, vermutlicher Verlauf
- geplantes Gebäude mit Zugangspodest (Z) und Rampe (R)

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DEN ORTSKERNBEREICH DER ORTSLAGE STELLSHAGEN - TEILBEREICH 1 - WESTLICHER TEIL IM VERFAHREN GEMÄß § 13a BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.3 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen (Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Wohnung nicht geeignet und bestimmt sind) i. S. des § 13a BauGB als Unterart zulässiger Nutzung im Sinne § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.4 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der Unterbringung von Personen, deren Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Damshagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Für Gebäude ohne First ist die Gebäudehöhe als oberster Abschluss der Dachhaut der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen (First) maßgebend.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen – obere Bezugspunkte
Es gelten als obere Bezugspunkte der Firsthöhe (FH) bzw. der Gebäudehöhe (GH) die Festsetzungen gemäß Planzeichnung – Teil A als Höchstmaß über dem unteren Bezugspunkt gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung – Teil A.
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte (FH, GH).
Die festgesetzte maximale Firsthöhe und maximale Gebäudehöhe wird wie folgt definiert: Maßgebend ist die Dachaußenhauptfläche des eingedeckten Daches (Dachaußenhauptfläche).
- Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit einem First ist als oberster Abschluss der Dachhaut der Schnittpunkt der Dachaußenhauptflächen (First) maßgebend.
- Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt. Für Gebäude ohne First ist die Gebäudehöhe als oberster Abschluss der Dachhaut (Dachaußenhauptfläche) maßgebend. Bei Gebäuden (ohne First) mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

Die maximal zulässige Firsthöhe/ Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

2.3 Höhenlage
Als untere Bezugspunkte für die Lage des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte als Höchstmaß (Oberkante des Erdgeschossfußbodens – Fertigfußboden) in DHHN92. Für Nebenanlagen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) nicht über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise
Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (e) sind Baulängen über 50 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

3.2 Offene Bauweise
Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Überschreitung der Baugrenze
Die innerhalb des Bebauungsplanes für das WA Gebiet festgesetzte straßenbegleitende Baugrenze zur Dorfstraße darf auf den Flächen der allgemeinen Wohngebietes und auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen für das Herstellen von Rampen und/ oder Zugangsstufen für den Zugang in einer Breite bis zu 1,00 m und in einer Tiefe bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und/ oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der in der Planzeichnung – Teil A festgesetzten Flächen zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 M-V)

1. DÄCHER

1.1 Glänzende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

1.2 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

2. WERBEANLAGEN

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Schilder an den Hauswänden und freistehend zulässig. Die Größe der Werbefläche darf maximal 0,30 m x 0,60 m betragen. Je Grundstück sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

3. ABFALLBEHÄLTER

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind sowie durch Bepflanzung durch eine Hecke oder Kletterpflanzen oder durch sonstige Einfriedungen der Einsichtnahme von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

4. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN

Im Sichtbereich von Einmündungen und Grundstückszufahrten darf die Einfriedung max. 0,80 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Ausnahmsweise darf die Einfriedung straßenbegleitend am Gehweg auf öffentlicher Fläche errichtet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist eine Mulde mit darunterliegender Rigole für die Ableitung und die vorlangsamte Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Grünfläche wird im Bedarfsfall auch für die Regelung des Notüberfluß genutzt. Die verbleibenden Flächen sind mindestens als Wiesenflächen mit herzustellen und zu pflegen. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit der Mulde gewährleistet wird. Vorhandene Gehölzstrukturen (Einzelbäume) sind zu erhalten und in die Gestaltung der Parkanlage zu integrieren. Das vorhandene ehemalige Trafo-Haus innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Das ehemalige Trafo-Haus ist für die Nutzung als Abstellraum zulässig.

2. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

2.1 Flächen für die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser
Des in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den festgesetzten Flächen zum Schutz von Boden und Natur in zu begrünenden Mulden zu versickern. Dafür ist das innerhalb des straßenbegleitenden Bereiches anfallende Oberflächenwasser innerhalb der gekennzeichneten Fläche (B) in eine Mulde mit darunter befindlicher Rigole einzuleiten, so dass es verdunsten und versickern kann. Von dieser Fläche ist ein Notüberlauf in die mit (B) umgrenzte Fläche herzustellen, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche versickern und verdunsten kann.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist zur Aufnahme des von den Ackerflächen zufließenden Oberflächenwassers eine Mulde in einer Breite von 2,00 m und einer Tiefe von 0,35 m bei einer Einstaulinie von 0,3 m auszubauen.

2.2 Ersatzpflanzungen für Rodungen
Als Ausgleich für die Rodung und den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 19 gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V sind 8 von 15 Ausgleichspflanzungen an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Plangebietes auf der Fläche des Allgemeines Wohngebietes (WA) zu realisieren. Für die Anpflanzungen sind Baumarten entsprechend der textlichen Festsetzung III.3 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Als Ausgleich für die Rodung von 5 Einzelbäumen, welche nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen geschützt sind, sind 5 Ausgleichspflanzungen auf der Straßenverkehrsfläche der Dorfstraße nordöstlich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) umzusetzen. Für die Anpflanzungen sind Baumarten entsprechend der textlichen Festsetzung III.3 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Als Ausgleich für die Rodung von 2 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) ist 1 von 2 Ausgleichspflanzungen straßenseitig zur Dorfstraße auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und 1 von 2 Ausgleichspflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" zu realisieren.

Für die Anpflanzungen sind Baumarten entsprechend der textlichen Festsetzung III.3 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

2.3 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung
Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Anpflanzung gemäß Festsetzung unter III.2.1 ist die Art Feldahorn (Acer campestre) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Fläche sind die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Die festgesetzten Ausgleichspflanzungen und die Bepflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal (1388) "Steinhagen, Dorfstraße, Transformatorenhaus" und ist betroffen (Umgebungsschutz ist zu beachten). Ggf. besteht Genehmigungspflicht nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V).

Das Trafo-Haus wird für artenschutzrechtliche Belange genutzt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderten 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kölz. Die Anforderungen sind zu beachten.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Anlehnung an § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Verdeckung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (nach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt (über die notwendigen Angaben zu finden.

4. ARTENSCHUTZ

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist die Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Brutvögel
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. im Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen. Die Baufeldvorbereitung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämungsmaßnahmen notwendig. Es ist dann ein Auskunftsersuchen einzuleiten.
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gebüschen brüten, die Nester im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Reptilien und Amphibien
Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung
Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial
Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur nach gebietsegener gebietsheimische Saatmischungen und gebietsegener/ gebietsheimischen Pflanzen ausgebracht werden. Als Ausgleich für die Rodung und den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 19 gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V sind 8 von 15 Ausgleichspflanzungen in Form von 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes realisiert/ innerhalb des Gemeindegebietes auf dem Flurstück 65 der Flur 1 der Gemarkung Stellshagen umzusetzen.
Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Laubbaumarten oder alte heimische Obstbaumarten zu verwenden. Laubbaumarten sind in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.
Obstbaumarten sind in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.
Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Für 5 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind Ersatzzahlungen in Höhe von insgesamt 2.000,- € (400,- € pro Baum) an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen.
Für 4 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen geschützte Bäume sind Ersatzzahlungen in Höhe von insgesamt 600,- € (150,- € pro Baum) an die Gemeinde Damshagen zu zahlen.

Alternativ zu Ersatzzahlungen nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen sind Ausgleichspflanzungen auf gesicherten Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zulässig. Die Zusammungen des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Gemeinde Damshagen sind jeweils erforderlich. Die alternativen Ausgleichspflanzungen sind dauerhaft zu sichern.

6. MINIMIERUNGSMAßNAHME WURZELSCHUTZBEREICH

Der Ausbau des Weges innerhalb des Plangebietes erfolgt im Wurzelschutzbereich nur mittels leichter und flexibler Technik. Nur außerhalb des Wurzelschutzbereichs sind schwere Baufahrzeuge erlaubt. Die Ausführung findet ausschließlich in Von-Kopf-Bauweise unter Berücksichtigung der FLL Richtlinie Baumpflege (Befahren von Wurzelbereichen über ausreichende, den Bodendruck minimierende Abdeckungen, Erdarbeiten im Wurzelbereich per Handschachtung, Schutz von Wurzelanlaufen und Erdstammstock in ausreichender Höhe durch Matten) statt.

7. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER UND FLÄCHEN FÜR DIE NATÜRLICHE VERSICKERUNG VON WASSER AUS NIEDERSCHLÄGEN

Die Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf dem Baugrundstück. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu verwerten und zu versickern. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind entsprechende Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur für die Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Diese Flächen, die nicht für eine andere bauliche Nutzung vorgesehen sind, sind für die Versickerung und allmähliche Versickerung vorgesehen. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen befinden sich außerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten Flächen. Damit wird die Möglichkeit für den Planer (Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen) in Abgleichung/ Abstimmung mit den Vorgaben des Vorhabenträgers umgesetzt. Die detaillierte Überprüfung und Nachweisführung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung durch den nach Mitteilung der technischen Planer ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine Genehmigung erforderlich. Die Regelung zur Verwertung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück erforderlich. Das von den landwirtschaftlichen Flächen am westlichen Plangebietsrand abfließende Oberflächenwasser ist am Rande des westlichen Geltungsbereiches in einer Mulde, die eine Breite von 2,00 m aufweist und in einer Tiefe von 0,35 m auszubilden ist, bei einer Einstaulinie von 0,3 m aufzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.05.14. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der ... am 16.10.14 erfolgt.
Damshagen, den 26.10.23 (Siegel) Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung hat am 28.01.14 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Damshagen, den 26.10.23 (Siegel) Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen ist vom 23.02.15 bis zum 27.03.15 durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 9 für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 04.02.15 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Damshagen, den 26.10.23 (Siegel) Bürgermeisterin

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Damshagen, den 26.10.23 (Siegel) Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.16 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Damshagen, den 26.10.23 (Siegel) Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat am 29.06.2022 eine Teilung des Bebauungsplanes in den Teilbereich 1 – westlicher Teil und den verbleibenden Teil eines einen Verfahrenswechsel beschlossen und führt das als zweistufiges Regelverfahren eingeleitete Bauleitverfahren nach den Bestimmungen des § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weiter. Die Gemeindev