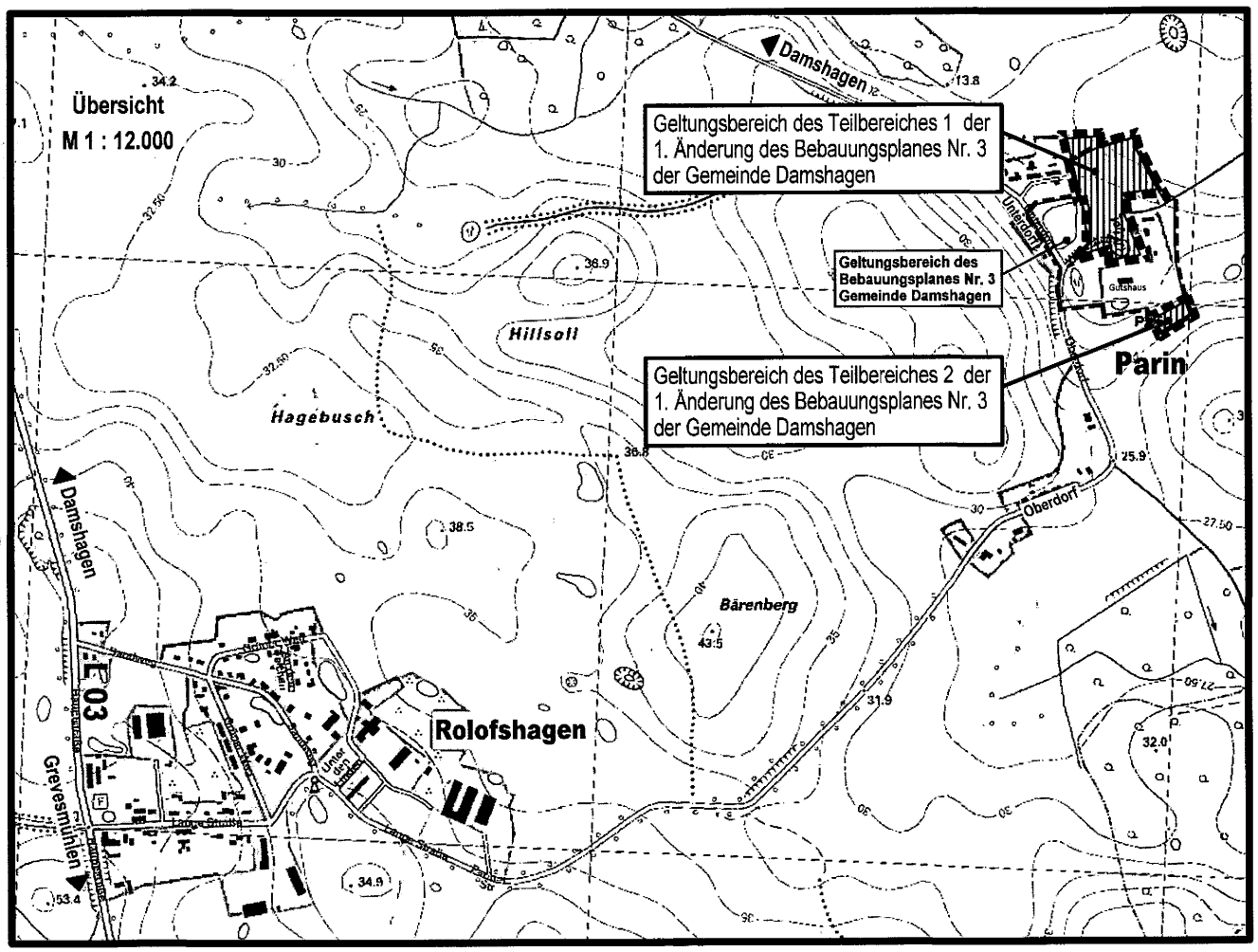
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DAS GUTSHAUS PARIN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 19. Juli 2017

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen für das Gutshaus Parin

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	**Städtebaulicher Teil**	**5**
1.	**Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen**	**5**
2.	**Allgemeines**	**5**
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	7
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.4	Rechtsgrundlagen	7
3.	**Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**	**8**
4.	**Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**	**8**
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	8
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
4.3	Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
4.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
4.5	Schutzgebiete und -objekte	12
4.6	Flächennutzungsplan	12
4.7	Landschaftsplan	13
5.	**Städtebauliche Bestandsaufnahme**	**14**
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
5.2	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	16
6.	**Planungsziele**	**17**
7.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**19**
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
7.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	23
7.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	24
7.6	Gemeinschaftsstellplätze	24
7.7	Höhenlage	24

8.	**Örtliche Bauvorschriften**	**24**
8.1	Dächer	25
8.2	Außenwände	25
8.3	Werbeanlagen	25
8.4	Abfallbehälter	25
8.5	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	25
8.6	Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	25
8.7	Bußgeldvorschrift	26
9.	**Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen**	**26**
9.1	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
9.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	28
9.3	Grünflächen	28
9.4	Wasserflächen	29
9.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
10.	**Immissions- und Klimaschutz**	**30**
11.	**Verkehrliche Erschließung**	**30**
12.	**Ver- und Entsorgung**	**31**
12.1	Wasserversorgung	31
12.2	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	32
12.3	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	32
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	33
12.5	Energieversorgung	34
12.6	Gasversorgung	35
12.7	Telekommunikation	35
12.8	Abfallentsorgung	35
12.9	Flächenbilanz	36
13.	**Auswirkungen der Planung**	**37**
14.	**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**	**39**
14.1	Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen	39
14.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	40
14.3	Munitionsfunde	40
14.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	40
14.5	Gewässerschutz	41
14.6	Bodenschutz	41
14.7	Maßnahmen zum Artenschutz	42
14.8	Baumschutz	42
14.9	Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen	42
14.10	Sonstige Hinweise in der Begründung	43

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 44

1. Anlass und Aufgabenstellung 44

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 44

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 44

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 45

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 47

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 47

5.1.1. Bewertungsmethodik 47

5.1.2. Vorbelastungen 48

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 49

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 57

5.3.1. Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen 57

5.3.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote 57

5.3.3. Relevanzprüfung 58

5.3.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens 61

5.3.5. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 62

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 63

5.4.1. Gesetzliche Grundlagen 63

5.4.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 64

5.4.3. Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung 65

5.4.4. Gesamtbilanzierung 66

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 69

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 70

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 70

8. Zusätzliche Angaben 70

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken 70

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 71

9. Zusammenfassung 71

TEIL 3 Ausfertigung 73

1. Beschluss über die Begründung 73

2. Arbeitsvermerke 73

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 6
Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM für die Ortslage Parin 9
Abb. 3: Schutzobjekte im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 12
Abb. 4: Vergleich der bisherigen (links) und künftigen (rechts) Darstellungen im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen 13
Abb. 5: Teilbereiche 1 und 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 (rot) auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 15
Abb. 6: Künftige Planungsziele, Planungsstand: Entwurf 18
Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope um Umkreis des Geltungsbereichs (rot) der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0) 46

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen

Die Gemeinde Damshagen ist durch den Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Damshagen und Moor-Rolofshagen im Juni 2009 gebildet worden. Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen ist durch den Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinde Moor und der ehemaligen Gemeinde Parin entstanden.
Die Gemeinde Damshagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises. Sie gehört zum Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz.
Die Gemeinde Damshagen besitzt etwa 1.268 Einwohner (Stand: 31.12.2014) und umfasst eine Fläche von rund 3.843 ha (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2014: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern).
Zur Gemeinde Damshagen gehören neben dem Hauptort Damshagen die Ortschaften Dorf Gutow, Dorf Reppenhagen, Hof Reppenhagen, Kussow, Moor, Parin, Pohnstorf, Rolofshagen, Stellshagen und Welzin.
Die Gemeinde Damshagen ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Die Gemeinde Damshagen nutzt die günstige territoriale Lage in Ostseenähe zwischen den Städten Lübeck und Wismar, um die Wohnfunktion sowie das touristische Angebot geringfügig weiter zu entwickeln.
Die Bevölkerungszahl soll weitgehend konstant erhalten werden. Die Wohnqualität der einzelnen Dörfer soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. Die einzelnen Ortslagen sollen baulich lediglich abgerundet bzw. ergänzt werden. Eine starke Durchgrünung der Ortslagen ist beabsichtigt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen wird in 2 Teilbereichen geändert. Das Plangebiet für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 gliedert sich in 2 Teilbereiche. Der Teilbereich 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und vorhandene Bebauung der Straße Wirtschaftshof,
- im Süden durch eine Parkfläche vor dem Hotel Gutshaus Parin und straßenbegleitende Bäume,
- im Westen durch den vorhandenen Weg und den Teich sowie eine private Grünfläche.

Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern teilte in ihrer Stellungnahme vom 01.02.2016 mit, dass das Flurstück Nr. 115 der Flur 1, Gemarkung Parin Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist. Der Geltungsbereich wird so reduziert, dass das Flurstück 115 nicht mehr Teil des Planes ist. Das neu zu schaffende Regenwasserrückhaltebecken wird in seiner Größe reduziert.

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Zirbenhaus des Hotels,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie der Teilbereiche der 1. Änderung und Erweiterung sind in der Abbildung 1 dargestellt.

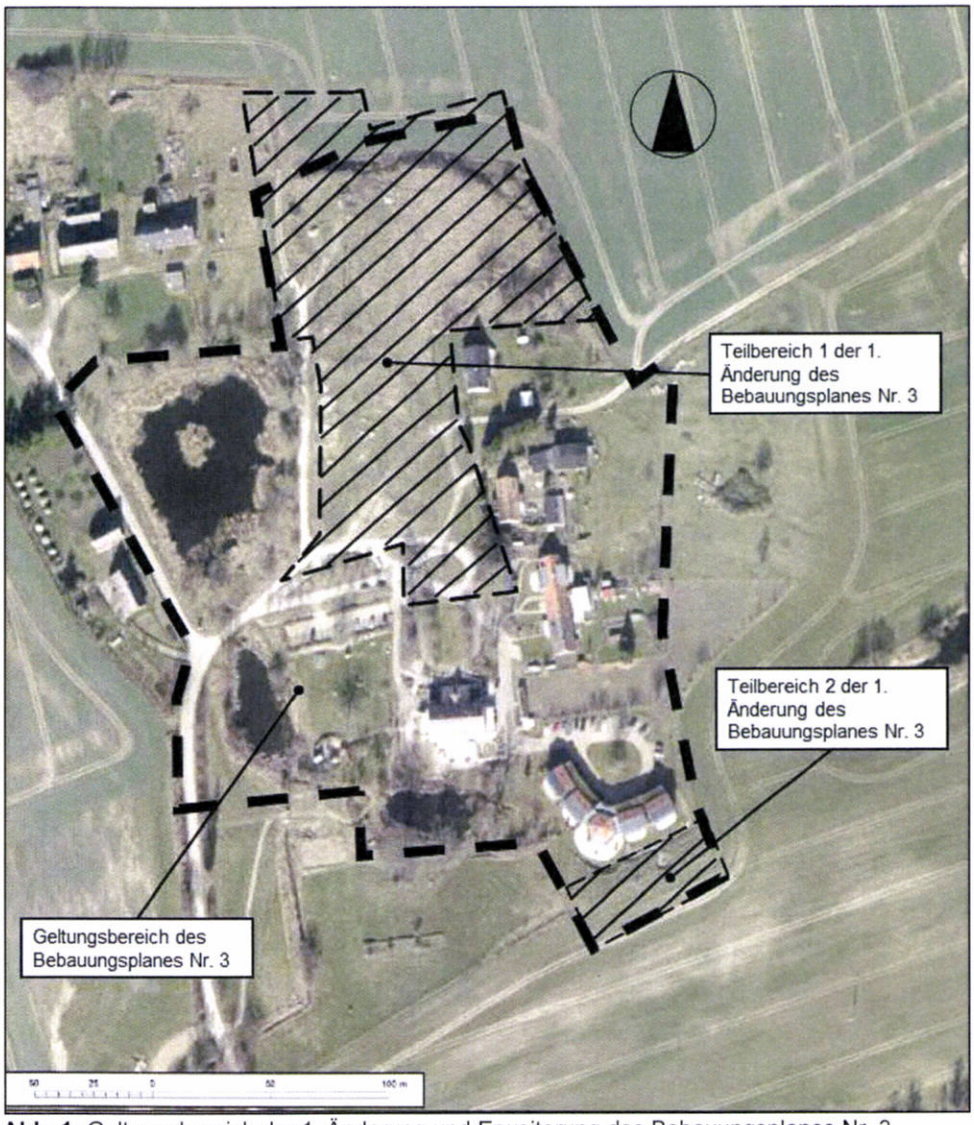


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3. Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 3 diente eine amtliche Vermessungsgrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN, die durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dubbert erstellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Der Umweltbericht zur Prüfung der Umweltbelange mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht wird ergänzt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen wurde durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung vom 17./18.05.2014 rechtskräftig bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen. Ziel der Gemeinde war es, eine Durchmischung von Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieben in der Ortslage Parin zu erreichen. Die Gemeinde beabsichtigt nun, ihre Zielformulierung zu korrigieren. Die Absichten hinsichtlich der gemeindlichen Entwicklung haben sich geändert; ein Teil des nördlichen Mischgebietes soll durch ein Sondergebiet für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO ersetzt werden.

Die Gemeinde Damshagen fasste am 08.05.2014 den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin für den nördlichen Teilbereich.
Die geänderten Zielsetzungen bestehen u.a. darin, die Art der Nutzung im nördlichen Bereich zu ändern; anstelle eines Mischgebietes soll ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet festgesetzt werden. Dies hat Auswirkungen auf die gesamtheitliche Entwicklung in der Gemeinde Damshagen. Das Sondergebiet, welches den Ferienzwecken dient, verfügt nicht über die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wie ein Mischgebiet. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind im Sondergebiet für Ferienhäuser nicht zulässig.
Zusätzlich sollen die Ausgleichs- und Ersatzregelungen, die anders als ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzt vollzogen wurden, geregelt werden. Damit besteht dann Konformität zwischen ausgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und den festgesetzten Maßnahmen.
Die Anforderungen an die Erschließung sollen den heutigen Anforderungen angepasst werden.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Die Gemeinde Damshagen hat ihre Zielsetzungen mit den Vorgaben der übergeordneten Planungen überprüft.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V formuliert Erfordernisse der Raumordnung und Landesentwicklung. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Gemeinde Damshagen dem Mittelbereich/Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich darüber hinaus innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Darstellungen und Inhalte des LEP M-V werden in den einzelnen Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Für die Gemeinde gilt das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.
Die Gemeinde Damshagen wird im RREP WM dem Nahbereich Klütz und dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
Die Ortslage Parin befindet sich gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in einem Tourismusraum/ Tourismusmusentwicklungsraum.
In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (RREP WM 2011: S. 38).
In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Die Tourismusschwerpunkträume und Tourismusräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden (RREP WM 2011: S. 33).

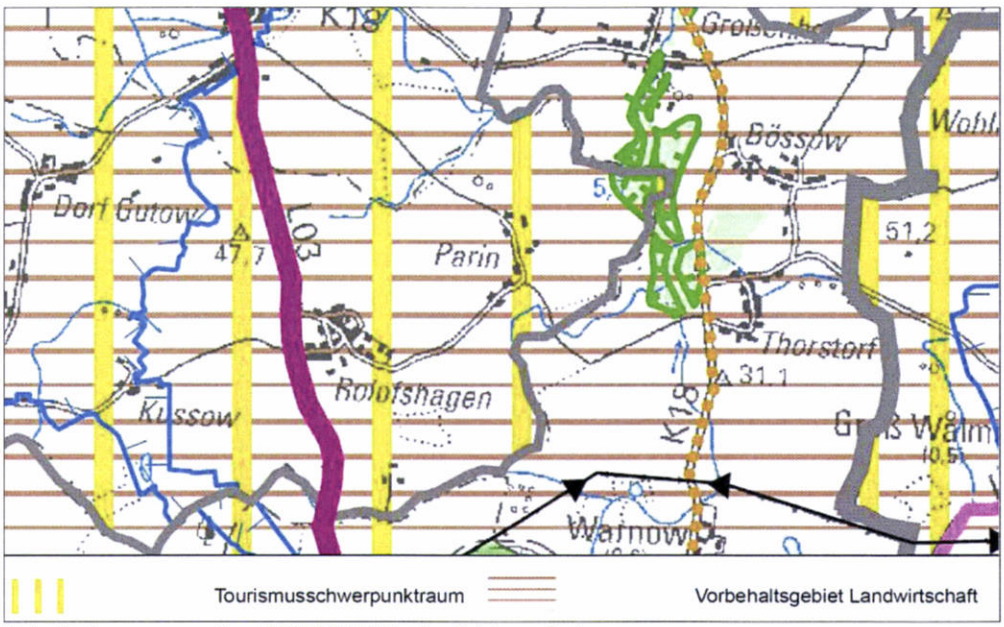


Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM für die Ortslage Parin

Die Gemeinde Damshagen hat sich im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit ihrer Eigenentwicklung beschäftigt und die Zielrichtungen für den Ort Parin überprüft.
Für die gesamte Gemeinde Damshagen ist beachtlich, dass mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Möglichkeiten zur Realisierung von Wohnbaukapazitäten durch Festsetzung eines

Ferienhausgebietes im nördlichen Teil des Plangebietes anstelle eine Mischgebietes reduziert werden. Im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen ist im nördlichen Teil der Teilfläche 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ein Mischgebiet festgesetzt. Ein Mischgebiet ist durch die Nutzungsmischung von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gekennzeichnet. Dazu zählt auch das Wohnen. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. In diesem Sondergebiet ist die Wohnnutzung unzulässig. Mit der Nutzungsänderung von einem Mischgebiet zu einem Sondergebiet, das der Erholung dient, geht somit die Reduzierung von Möglichkeiten zur Wohnbebauung in diesem Plangebiet einher.
Die Gemeinde entspricht damit dem Ziel, die bauliche Entwicklung im Hauptort Damshagen zu realisieren. Ansonsten sind innerörtliche Verdichtungen wie z.B. in Rolofshagen unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßen und technischen Infrastruktur vorgesehen. Für Rolofshagen ist maßgeblich, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Ansonsten sind in den Ortsteilen der Gemeinde Stellshagen und Parin durchmischte Strukturen mit einem höheren Anteil von Fremdenverkehr vorgesehen. Hier ist das Fremdenverkehrsaufkommen auch mit einem Anteil von Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen zu verbinden und der entsprechend erforderlichen Infrastruktur. Die Wohnfunktion soll maßgeblich im Hauptort Damshagen und durch straßenbegleitende Ergänzungen und Verdichtungen in Rolofshagen vorgesehen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die Gemeinde Damshagen durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Schreiben vom 19.07.2016 die Stellungnahme im Planverfahren erhalten. Unter Berücksichtigung der Abstimmungen am 21. April 2017 wurde Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt. Die Flächeninanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft ist deutlich kleiner als 5,00 ha. Somit sind Grundzüge und Ziele der raumordnerischen Bewertung nicht berührt. Selbst wenn der sehr untergeordnete Teil der Fläche für die Landwirtschaft eine Wertzahl von 50 überschreitet, besteht aus Sicht der Gemeinde Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dies ist auch das Ergebnis der Abstimmungen beim Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 21. April 2017 gewesen und in die Abwägung eingestellt.

Die Gemeinde Damshagen berücksichtigt den Hinweis, dass das Vorhaben dem Programmsatz 3.1.3 (3) des RREP Westmecklenburg entspricht. Die Gemeinde Damshagen berücksichtigt, dass bei der Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft der Programmsatz 4.5 (2) (Z) LEP M-V 2016 zu beachten ist. Dementsprechend darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.
Gemäß Abbildung 22 des LEP M-V 2016 sind Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, von Programmsatz 4.5 (2) ausgenommen. Bei den von der Planung berührten Flächen handelt es sich überwiegend um Flächen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 3 als Baugebiete festgesetzt sind. Lediglich das Flurstück 8 wird hinzugezogen. Dieses wird nur zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Übrige Flächen sind als Brachflächen zu verzeichnen. Mittlerweile hat sich die Auffassung verbreitet, dass Grundzüge nicht berührt sind, wenn es sich um kleine arrondierende Flächen handelt. Dies

ist eine kleine arrondierende Fläche, die zu Zwecken der Regenwasserableitung notwendig wird. Dies ist aufgrund der Tiefenlagen so. Die sonstig südlich anschließenden Flächen sind anthropogen vorgeprägt, durch Böschungen belegt, so dass die Einordnung von Anlagen der Regenwasserableitung auf dem Flurstück 8 am besten geeignet ist. Eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird gesehen. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht; siehe Abstimmung vom 21. April 2017.

4.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Den Plankarten des Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) können u. a folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Damshagen entnommen werden:

- Karte Ib: Das Lebensraumpotential wird für südliche und südöstliche Bereiche als mittel bis teilweise sehr hoch dargestellt. Südlich der Ortslage befindet sich eine Waldfläche.
- Karte II: Hinsichtlich des Bodenpotentiales sind Lehme/Tieflehme (grundwasserbestimmt/staunass) vorhanden.
- Karte III: Die Grundwasserneubildung ist der Klasse 2 zugeordnet und entspricht somit einer mittleren Bedeutung (Durchschnitt 10% bis 15%). Die Bedeutung des Grundwasserdargebotes wird als sehr hoch eingestuft (>10.000m²/d).
- Karte V: Im Bereich der Ortslage Parin sollen die landschaftlichen Freiräume mit hoher und sehr hoher Bedeutung gesichert werden.
- Karte VI: Das Gebiet ist gut durch Wanderwege erschlossen.
- Karte VIII: Als terrestrischer Naturraum wird die Grundmoräne angegeben.

Zu berücksichtigende Schutzgüter sind gemäß Karten des GLP M-V innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der landschaftliche Freiraum wird im Vergleich zu dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 nicht beeinträchtigt.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden u.a. folgende Aussagen für die Ortslage Parin in der Gemeinde Damshagen getroffen:

- Karte I: In der Ortslage Parin ist ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen vorhanden.
- Karte IV: In einigem Abstand um die Ortslage Parin ist ein Gebiet als „Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege zur Freiraumsicherung“ mit hoher Funktionsbewertet ausgewiesen.
- Karte V: Der naturnahe Feuchtlebensraum aus Karte I ist ebenfalls als bedeutsames Biotop des Offenlands ausgewiesen.
- Karte VI: Die potenzielle Wassererosionsgefährdung wird als gering eingestuft.

Der GLRP WM stellt den vorhandenen Teich als naturnahen Feuchtlebensraum dar. Der Teich befindet sich unmittelbar westlich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.

4.5 Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen berührt keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete. Die nächsten Schutzgebiete sind:

- das FFH-Gebiet Santower See (DE 2133-301), ca. 2.500 m entfernt,
- das SPA-Gebiet Wismarbucht und Salzhaff (DE 1934-401) 4.800 m entfernt,
- das Naturschutzgebiet Santower See 2.400 m entfernt und
- das Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald, ca. 5.000 m entfernt.

Auswirkungen auf internationale oder nationale Schutzgebiete werden aufgrund der jeweiligen Entfernungen ausgeschlossen.
Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen befindet sich gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie kein geschütztes Biotop. Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Teilbereiches 1 grenzt ein Gewässerbiotop. Die Auswirkungen der Planung auf dieses Biotop werden im Umweltbericht betrachtet. Der Umweltbericht wird ergänzt.

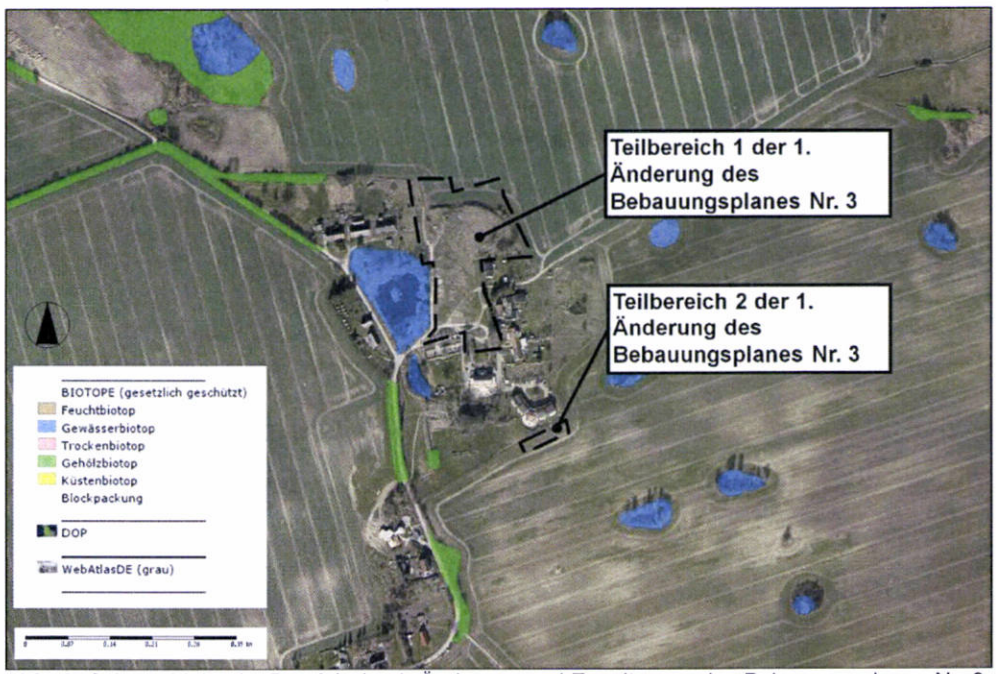


Abb. 3: Schutzobjekte im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3

4.6 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Ziele des Bebauungsplanes müssen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.
Für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 gilt in südlichen Teilbereichen die 2. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin. Der

Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin gilt als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen fort.
In der wirksamen 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen ist für den Teilbereich 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen entsprechen nicht vollständig den Zielen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen. Der Teilflächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. Der Teilflächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Teilbereich 1 geändert. Künftig werden mit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen die nördlichen Flächen des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Flächennutzungsplan als Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) - Ferienhausgebiet sowie Grünfläche - Parkanlage dargestellt (siehe Abb. 4). Mit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes stellt die Gemeinde in diesem Bereich Übereinstimmung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 her.
Für den Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 stimmen die Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes mit den Zielen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 überein. In diesem Bereich ist in der wirksamen 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes eine Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt im Teilbereich 2 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Das in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Mischgebiet wird zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft reduziert. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass das Entwicklungsgebot auch für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft gegeben ist; die Festsetzungen der Baugebiete des Bebauungsplanes bleiben somit hinter den Möglichkeiten des Teilflächennutzungsplanes in der wirksamen 2. Änderung zurück.

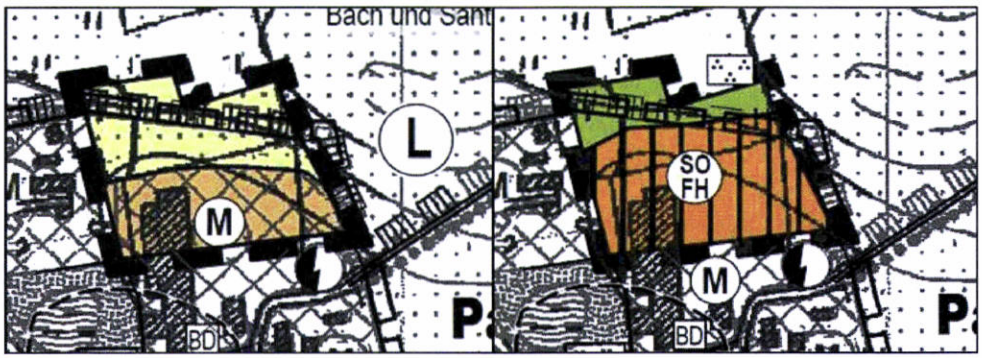


Abb. 4: Vergleich der bisherigen (links) und künftigen (rechts) Darstellungen im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen

4.7 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Damshagen liegt nicht vor.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen. Ziel der Gemeinde war die Mischung von Wohn- und Fremdenverkehrsnutzungen. Darüber hinaus war es die Absicht der Gemeinde, mischgebietstypische Gewerbe, die nicht störend wirken, zuzulassen.
Im Bebauungsplan Nr. 3 ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den damaligen Planungsabsichten der Gemeinde.
Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen ist nicht der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 maßgeblich. Der Bebauungsplan Nr. 3 wird in Teilen geändert. Die Teilbereiche 1 und 2, die Gegenstand der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen sind, sind in der Abbildung 5 verdeutlicht. Die Abbildung 5 zeigt die Teilbereiche der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.

Abb. 5: Teilbereiche 1 und 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 (rot) auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im Bebauungsplan Nr. 3 maßgeblich ein Mischgebiet festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ sowie die maximal zulässige GFZ betragen 0,3. Gemäß Nutzungsschablone sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m über dem Gelände, die maximale Firsthöhe 8,50 m über dem Gelände. Weiterhin ist die Erschließung des Mischgebietes durch eine Wendeanlage im Süden sowie eine Wendeanlage im Norden geregelt worden. Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind teilweise als privat und teilweise als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Nr. 3 auf den Flächen des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 Kompensationsmaßnahmen

berücksichtigt. Dies sind die Kompensationsmaßnahmen KM 1 - Parkanlage, KM 2 - Sichtschutzpflanzung und KM 4 - Einzelbaumpflanzungen.
Für den Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im Ursprungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Fläche ist gemäß Festsetzung für Solaranlagen vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt für diesen Bereich eine entsprechende Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Solar fest. Die Fläche für Solaranlagen wird begrenzt von der im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Kompensationsmaßnahme KM 3 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

5.2 Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst Flächen im Norden der Ortslage Parin. Die Ortslage von Parin wird durch Ackerflächen eingefasst. Auch das Plangebiet wird, insbesondere im Norden und Osten, durch Ackerflächen begrenzt. Die Flächen westlich der vorhandenen Teiche östlich der Straße Oberdorf werden durch Dauergrünlandflächen bestimmt. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3. Westlich des Teilbereiches 1 befindet sich ein weiterer Teich. Daran schließen sich Wohnbauflächen und Ackerland an.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine asphaltierte Anbindung an die ebenfalls asphaltierte Haupterschließungsstraße von Parin. Teilweise sind einseitige Gehwege hergestellt worden. Die asphaltierte Erschließungsstraße endet mit einem Wendekreis. Die Straßennebenflächen sind überwiegend als Rasenflächen ausgebildet. Abschnittsweise sind Baumreihen begleitend angelegt worden. Von der Erschließungsstraße führen versiegelte und teilversiegelte Wege zu den Gehöften und in die freie Feldflur.
Für das Plangebiet sind Brachflächen typisch. Diese Brachflächen weisen eine differenzierte Struktur auf. Im zentralen Teil sind vorwiegend Grasfluren typisch. Im östlichen Teil des Plangebietes sind drei Wohnhäuser vorhanden. Die umgebenden Flächen werden dorftypisch als Hoffläche oder Gartenfläche genutzt. Für diesen Bereich sind Obst- und Ziergehölze typisch.
Der südliche Bereich, der außerhalb des Änderungsbereiches liegt, wird durch das Gutshaus und die Großgehölze südlich des Gutshauses charakterisiert. Die Großgehölze (§ 18 NatSchAG M-V, Stiel-Eichen, Hain-Buchen, Rot-Buchen und Kopf-Weiden) stehen überwiegend um das Kleingewässer südlich des Gutshauses.
Für die von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 betroffenen Flächen sind bereits überwiegend Baugebiete als Mischgebiete im Bebauungsplan festgesetzt. Auf der zusätzlich ergänzten Fläche sind zukünftige Grünflächen vorgesehen, in die ein Regenwasserrückhaltebecken eingebettet ist. Ebenso werden Mischgebiete, die im Bebauungsplan Nr. 3 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt sind, in die Grünfläche und das Regenwasserrückhaltecken integriert.
Für Ausgleichs- und Ersatzregelungen wird der rechtskräftige Stand gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 genutzt. Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsregelung werden die Veränderungen bewertet. Flächen, die bisher nicht rechtskräftig festgesetzt sind, werden gemäß naturräumlichem Bestand beachtet und bewertet.

6. Planungsziele

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 3 zu ändern. Die Ziele für den Bereich nördlich des Gutshauses haben sich geändert. Die Entwicklung eines Mischgebietes im Norden des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist künftig nicht Ziel der Gemeinde. Auf diesen Flächen wird ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde Damshagen möchte diesen Bereich für Ferienhäuser und -wohnungen vorhalten.
Für das Mischgebiet westlich der Erschließungsstraße bleiben die Zielsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestehen. Die Flächengrößen der Mischgebietsbauflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden an die geänderte Verkehrsfläche angepasst.
Der Änderungsbereich wird wie im Bebauungsplan Nr. 3 über die Wendeanlage im Süden erschlossen. Von dieser Wendeanlage erfolgt die Erschließung der nördlichen Flächen über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private und öffentliche Teilbereiche). Auf eine zweite Wendeanlage im Norden des Gebietes soll künftig verzichtet werden. In westlicher Richtung wird die Verkehrsfläche fortgesetzt. Richtung Norden und Osten wird die Erschließung der einzelnen Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, des Landwirtes und der Feuerwehr gesichert. Im Süden des festgesetzten Mischgebietes und im Süden des Sondergebietes – Ferienhausgebiet östlich der Verkehrsfläche sind Gemeinschaftsstellplätze berücksichtigt. Diese werden in der Planzeichnung (Teil A) bedarfsgerecht dem Sondergebiet - Ferienhausgebiet und dem Mischgebiet zugeordnet.

Abb. 6: Künftige Planungsziele, Planungsstand: Entwurf

Nördlich des Sondergebietes - Ferienhausgebiet ist ein Teich zur Entwässerung von anfallendem Niederschlagswasser und für die Löschwasserentnahme vorgesehen. Für die Flächen des Teiches und der sich daran anschließenden öffentlichen Grünfläche wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig ergänzt. Darüber hinaus werden Bauflächen des Sondergebietes - Ferienhausgebiet im Vergleich zu dem im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Mischgebiet reduziert. Dies betrifft Flächen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen.
Im Teilbereich 2 wird die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Fläche für Solaranlagen reduziert. Die Kompensationsmaßnahme 3 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurde entsprechend angepasst und ist bereits flächenneutral realisiert. Der südliche Bereich der Teilfläche 2 wird künftig als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

Die Zielsetzungen für das in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzte Mischgebiet bleiben auch künftig bestehen. Es sind Wohnungen und im Mischgebiet nicht störende gewerbliche Ansiedlungen erwünscht und zulässig. Die Errichtung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern ist innerhalb des festgesetzten Mischgebietes nicht zulässig.

Die Gemeinde Damshagen hatte sich aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg mit möglichen Nutzungskonflikten zwischen dem nunmehr zu entwickelndem Sondergebiet für Ferienhäuser und den angrenzenden Mischgebieten auseinanderzusetzen. Teil der Änderung ist es, ein Sondergebiet Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO anstelle eines Mischgebietes im nördlichen Bereich des Plangebietes zu entwickeln. Die Gemeinde hat sich mit diesem Sachverhalt beschäftigt. Im Ursprungsbebauungsplan sind Mischgebiete berücksichtigt. Nunmehr grenzen an das Mischgebiet Sondergebiete der Zweckbestimmung Ferienhaus an. Eine verträgliche Nachbarschaft in diesem Bereich wird gesehen, da es sich um Ferienhäuser handelt, die auch den Beherbergungsbetrieb angegliedert werden sollen. Unter Berücksichtigung der Bewertung nach der jetzt gültigen Baunutzungsverordnung geht die Gemeinde davon aus, dass eine zulässige Benachbarung gegeben ist. Auf Heckenanpflanzungen in Form von Festsetzungen wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass eine

verträgliche Nachbarschaft insgesamt vorbereitet werden kann. Unter Berücksichtigung der Anwendung der neuen BauNVO. wird eine verträgliche Nachbarschaft als umsetzbar angesehen.

Sondergebiet - Ferienhausgebiet
(§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Das im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Mischgebiet wird im Norden zugunsten eines Sondergebietes - Ferienhausgebiet reduziert. Die Planungsabsichten der Gemeinde haben sich für diesen Bereich geändert. Für die nördlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 ist künftig eine fremdenverkehrliche Entwicklung vorgesehen. Eine Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes ist für diese Flächen künftig nicht Planungsziel der Gemeinde Damshagen.
Die Gemeinde beabsichtigt, diese Fläche für Ferienhäuser und Ferienwohnungen vorzuhalten. Damit soll die Lagegunst, die sich aus der Nähe zur Ostsee ergibt, genutzt und entwickelt werden. Das bestehende Angebot des Gutshauses wird ergänzt. Die Gemeinde sieht in der Festsetzung eines Sondergebietes - Ferienhausgebiet die Möglichkeit, ihre fremdenverkehrliche Entwicklung zu stärken und zu begünstigen.
Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung für das Sondergebiet für Ferienhäuser hat die Gemeinde auch geprüft, Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen in Ferienhäuser zu treffen. Dies wird aus Sicht der Gemeinde nicht als erforderlich angesehen und deshalb nicht verfolgt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschoßflächenzahl (GFZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhen (FH_{max}),
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Grundflächenzahl
Im Teilbereich 1 ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Für den Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl dient der Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Bebauung. Die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgenommenen Festsetzungen zur

überbaubaren Grundstücksfläche werden beibehalten. Bereits bei der Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 3 war die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung des Maßes der vorhandenen Bebauung gewählt worden.

Für die Sondergebiete werden zusätzlich Vorgaben für die nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässigen Anlagen und für Terrassen (offene und überdachte Terrassen) getroffen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gelten folgende Regelungen:
„(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen".
Die Regelungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl werden nach § 19 Abs. 4 getroffen.

Im Sondergebiet- Ferienhausgebiet (SOFH) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Die im Sondergebiet- Ferienhausgebiet (SOFH) festgesetzte GRZ gemäß Planzeichnung darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen – sowohl für offene als auch überdachte Terrassen - mit einer Größe bis maximal 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen bleibt bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bestehen innerhalb der künftigen Grundstücke ausreichend Möglichkeiten für die Herstellung von Hauptgebäuden und erforderlichen Nebenanlagen, u.a. Terrassen, Wegen.

Hinsichtlich der GRZ und der GFZ ergeben sich keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 3. Die Öffnungen durch Überschreitungen berühren im wesentlichen Terrassen (als überdachte oder offene Terrassen, die für die Aufenthaltsqualität von Bedeutung sind).

Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl wird im Teilbereich 1 mit 0,3 festgesetzt, im Teilbereich 2 mit 0,4 befinden sich die mit hochbaulichen Anlagen betroffenen Flächen jedoch nicht im Änderungsbereich. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird die vorhandene Bebauung der Ortslage beachtet.

Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte (für die Traufhöhe und für die Firsthöhe).
Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet (SO-FH) darf maximal 0,70 m über dem festgesetzten Bezugspunkt gemäß Planzeichnung - Teil A errichtet werden.

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) innerhalb des Mischgebietes (MI) darf maximal 0,30 m über dem festgesetzten Bezugspunkt gemäß Planzeichnung - Teil A errichtet werden.
Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand bestimmt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Für die Firsthöhe wird die Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen als oberer Bezugspunkt bestimmt.
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

Für das Mischgebiet ergeben sich im Zusammenhang mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 14,00 m. Damit wird den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen des im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Mischgebietes südlich der Erschließungsstraße (Wirtschaftshof) entsprochen.
Für das Sondergebiet - Ferienhausgebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe Erdgeschoss von 3,50 m, eine maximal zulässige Traufhöhe Dachgeschoss von 6,00 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 7,50 m über Erdgeschossfußboden berücksichtigt. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Mischgebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Höhe der baulichen Anlagen für das Sondergebiet - Ferienhausgebiet mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 reduziert.

Zielsetzung ist es, dass im Sondergebiet für Ferienhäuser die Ferienhäuser leicht schwebend über dem Gelände errichtet werden. Die Festsetzung lässt dies zu. Es ist jedoch keine zwingende Festsetzung.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am vorhandenen Bestand und an den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und gewährleisten eine Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation unter Beachtung des Nutzungskonzeptes.

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
Die Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet (Teilfläche 1) des Teilbereiches 1 auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Im Sondergebiet - Ferienhausgebiet besteht aufgrund der getroffenen Höhenfestsetzungen kein Bedarf der Begrenzung der Geschosszahl. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Eine Errichtung hochbaulicher Anlagen ist jedoch in dem von der Änderung betroffenen Bereich nicht durch Festsetzungen zulässig.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden insbesondere für die Ausnahmen bzw. gesonderten Regelungen zur Grundflächenzahl nach Teil B-Text, Ziffer 2.2. getroffen, um hier neben hochbaulichen Anlagen insbesondere für die Freianlagen hinreichend Gestaltungsspielraum zu bewahren. Es ist das Ziel, diesen Standort nach zu nutzen und aus Sicht des Konzeptes optimale Voraussetzungen für die Umsetzung zu sichern.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil der Planzeichnung (Teil A) der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Für die Teilfläche 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise zulässig.
Für die Teilfläche 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise zulässig. In der mit der abweichenden Bauweise festgesetzten Teilfläche 5 gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig. Beachtlich ist, dass das Mischgebiet reduziert wurde und auf der in der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 für die Teilfläche 5 betrachteten Fläche keine Hauptanlagen sondern Nebenanlagen zur regenerativen Energieerzeugung zulässig sind; die ursprünglich vorgesehene Fläche wurde unter Berücksichtigung der real zur Verfügung stehenden Fläche reduziert.
Innerhalb des Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SOFH) nach § 10 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise.

Innerhalb des Mischgebietes und des Sondergebietes - Ferienhausgebiet ist die Errichtung von Einzel- und/ oder Doppelhäusern vorgesehen und in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die Errichtung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen bestehen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Möglichkeiten. Innerhalb des Mischgebietes wurden die Baugrenzen an die geänderte Erschließung angepasst.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen sind nicht zulässig.

7.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte) dürfen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße bzw. der zugehörigen Fläche mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten nicht errichtet werden; außer auf den dafür festgesetzten Flächen.
Die Errichtung von Solaranlagen ist innerhalb des festgesetzten Bereiches für Nebenanlagen – Solar zulässig.

Die Festsetzung zur Errichtung von Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte), Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straße wird getroffen, um positiven Einfluss auf das Bild des Straßenraumes und damit auf das städtebauliche Gesamtbild zu nehmen. Bestehende Anlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
Innerhalb des südlichen Plangebietes - Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird zur Nutzung regenerativer Energien die Zulässigkeit von Solaranlagen geregelt.

7.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Landwirtschaft, der Anlieger, der Feuerwehr und der Ver- und Entsorger festgesetzt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind über eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

Ursprünglich waren Befreiungen bzw. Ausnahmen hinsichtlich der Lage eines festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für den Landwirt im Norden des Plangebietes vorgesehen. Unter Beachtung des derzeitigen Konzeptes und der klaren Regelung der Zufahrt für den Landwirt ist dies nun nicht mehr notwendig. Für den Landwirt wird eine Festsetzung der Verkehrsfläche bzw. die Zufahrt auf die landwirtschaftlichen Flächen ausreichend gesichert.

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger dient der Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet. Die Festsetzungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Landwirtes und der Feuerwehr dienen der Sicherung der Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen und der Gewährleistung der Anfahrbarkeit der Grundstücke und des Teiches für die Feuerwehr.

7.6 Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Auf den mit GSt bezeichneten Flächen sind gemeinschaftliche Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge festgesetzt. Die Flächen werden in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend des Bedarfs dem Sondergebiet - Ferienhausgebiet (SO-FH) und dem Mischgebiet (MI) zugeordnet.

Auf den Grundstücken dürfen Stellplätze errichtet werden. Unter Berücksichtigung der besonderen Qualität des Gebietes wird jedoch darauf orientiert, die Stellplätze in der Gemeinschaftsstellplatzanlage herzustellen. Damit soll ein Beitrag für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

7.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils. Festsetzungen zu Bezugspunkten dokumentieren innerhalb der Planzeichnung diese Höhen.
Die Bezugspunkte für die Höhenlage sind in der Planzeichnung konkret festgesetzt.

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

Die Gemeinde Damshagen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu treffen.

Die Gemeinde nimmt konkrete gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan auf, um eine zu hohe Vielfalt und Vielzahl von unterschiedlich gestalteten Gebäuden auszuschließen. Dennoch besteht für künftige Bauherrn noch ein Gestaltungsspielraum.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:
- Dächer,
- Außenwände,
- Werbeanlagen,
- Abfallbehälter,
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung,
- Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen.

8.1 Dächer

Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung 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 aus verzinkten Stehfalzblechen hergestellt werden.

8.2 Außenwände

Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.
Die Außenwände von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes oder in naturfarbener Holzkonstruktion zu errichten.
Für Erker und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

8.3 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.

8.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

8.6 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker ohne Fugenverguss zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

8.7 Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 im Text Teil B verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Die einzelnen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 übernommen. Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert. Für die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 gelten künftig die gleichen gestalterischen Vorgaben wie sie bisher in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 geregelt sind.
Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine harmonische, gestalterische Entwicklung des Plangebietes beabsichtigt. Maßgeblich dabei sind Festsetzungen zu Dacheindeckungen und für die Außenwände ist maßgeblich, dass diese für Anbauten oder Nebengebäude in der derselben Art hergestellt werden wie das Hauptgebäude oder in naturfarbener Holzkonstruktion. Der umliegende Gebäudebestand wird dabei berücksichtigt.
Um positiven Einfluss auf die Gestaltung der einzelnen Grundstücke zu nehmen, werden insbesondere Festsetzungen zu Werbeanlagen und Abfallbehältern getroffen. Darüber hinaus werden Festsetzung zu Gas- und Ölbehältern sowie zur Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen getroffen.
Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

9. Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr.16, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 übernommen; unter Berücksichtigung von Änderungen der Anforderungen werden die einzelnen Festsetzungen bzw. Vorschläge kommentiert.

9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 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 in Arten und Sorten (Salix alba), Rot-Buche (Fagus sylvatica).
Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa) Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Bruch-Weide (Salix fragilis), Rot-Dorn (Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet`).
Obstbäume, alter Sorten	Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner", „Prinzenapfel", Birne (Pyrus), z.B. "Augustbirne", „Graf Moltke", Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer", „Kassens Frühe Herzkirsche".
Sträucher	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Brombeere (Rubus fruticosus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Bauflächen in der Teilfläche 5 sind als 3-reihige Heckenanpflanzung zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste im Teil B 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.

Die Maßnahme KM 3 wurde bereits ausgeführt. Unter Berücksichtigung der Änderungsabsichten ist die Heckenanpflanzung bereits gemäß vorliegender Planfestsetzung zur Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt.

Kompensationsmaßnahme 4 – KM 4
Für die festgesetzten 26 Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden. 23 Baumpflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm auszuführen. 3 Baumpflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszuführen.

Die Anpflanzungen wurden bereits ausgeführt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Haupterschließung sind die Pflanzungen erfolgt. Es besteht Übereinstimmung zwischen dem Planziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Ausführung der Anpflanzungen.

9.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sowie die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.

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

Sichtschutzpflanzung – Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung" ist eine 3-reihige Heckenpflanzung mit beidseitigen Saumbereichen herzustellen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste im Teil B 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.
Bepflanzungen des verrohrten Gewässers (22/2/1/1) II. Ordnung, das sich innerhalb dieser Kompensationsmaßnahmenfläche befindet, sind innerhalb des Schutzstreifens (Abstand von beidseits 4,00 m der Rohraußenkante) unzulässig.
Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich der freien Sukzession zu überlassen. Alternativ ist eine extensive Pflege des Krautsaumes durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind parkartig mit Rasen-, Gehölz- und Beetflächen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind überwiegend standortheimische Arten gemäß Pflanzliste im Teil B unter III.1.1 zu verwenden.
Bepflanzungen des verrohrten Gewässers (22/2/1/1) II. Ordnung, das sich innerhalb dieser Kompensationsmaßnahmenfläche befindet, sind innerhalb des Schutzstreifens (Abstand von beidseits 4,00 m der Rohraußenkante) unzulässig.
Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig. Innerhalb der Parkanlage sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen und eines Gewässers zulässig.
Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen und maximal zweimal im Jahr ist eine Mahd durchzuführen.

Im Zuge des Beteiligungsverfahren hatte sich die Gemeinde Damshagen mit der Nutzung der Grünflächen, ihrer Festsetzung als öffentliche und private Grünflächen und mit der Zweckbestimmung zu beschäftigen. Die öffentliche Grünfläche im Zentrum bleibt als solche erhalten. Die öffentlichen Parkanlagen in Umgebung des Regenwasserrückhaltebeckens werden unter

Berücksichtigung und Beachtung der Stellungnahme nicht als private Grünflächen festgesetzt. Dem Betreiber der Ferienanlage und dem Eigentümer steht es dann frei, diese für gemeinschaftliche Nutzung bzw. Nutzung der Gäste zur Verfügung zu stellen. Die Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erhalten. Die Gemeinde geht davon aus, dass ein Übernahmeanspruch durch den Träger der Maßnahme nicht begründet werden kann. Unabhängig davon ist es auch nicht gewollt. Es soll eine öffentliche Nutzung auch für die Einwohner des Ortsteils und der Gemeinde ermöglicht werden. Dies setzt die Abstimmung mit dem privaten Träger der Anlage voraus; nicht zuletzt wird dabei auch die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens bzw. der Fläche für die Aufnahme von Oberflächenwasser innerhalb einer öffentlichen Fläche beachtet. Die Zufahrt wäre auch möglich über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landwirts, der Feuerwehr und der Ver- und Entsorgung.

Auf eine Zufahrt in der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auf die östlich angrenzenden Grundstücke des MI2-Gebietes wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens bzw. Auswertung des Beteiligungsverfahrens verzichtet. Das MI-Gebiet kann von nördlichen öffentlichen Flächen bzw. über die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erreicht werden.

9.4 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die geplanten Einleitstellen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind durch einen Schacht mit Sandfang und Tauchrohr mit Ölabscheidung zu versehen.

Das verrohrte Gewässer 22/2/1/1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes ist durch einen beidseitigen Schutzstreifen von 4,0 m freizuhalten und das Einwachsen von Wurzeln in das Leitungssystem auszuschließen.

9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

Die gesamte Beleuchtung ist nach den Vorgaben des Anhangs der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen" (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz, Mai 2000) insektenfreundlich zu gestalten. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensräume von seltenen und geschützten Pflanzen- und Tierarten. Im gesamten Plangebiet sind HQL-Lampen unzulässig. Es sind nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) zulässig. Lichtspektrum und die Leuchtintensität sind so zu wählen, dass der Anlockeffekt für Nachtfalter gemindert wird. Direkte Strahlungen in die freie Landschaft sind unzulässig.

10. Immissions- und Klimaschutz

Unzumutbare Beeinträchtigungen auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind nicht begründet. Innerhalb des in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzten Mischgebietes sind Wohn- und gewerbliche Nutzung nebeneinander zulässig. Die Gemeinde schätzt ein, dass von dem Sondergebiet - Ferienhausgebiet keine höheren Emissionen, als von den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen, ausgehen. Ebenso wird beurteilt, dass auf das Ferienhausgebiet aus bisher planungsrechtlich geregelten oder vorhandenen Nutzungen keine Beeinträchtigungen erfolgen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.
Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.
Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist die Anlage Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. (Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern) bekannt, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. angezeigt wurde. Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Bei allen weiteren Planungsmaßnahmen ist der Bestandsschutz zu berücksichtigen. In geringer Entfernung zum Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. befindet sich Wohnbebauung. Diese ist im Nahbereich des Betriebes zulässig. Zusätzlich hat die Gemeinde Damshagen ein Gutachten eingesehen, dass die Unterschreitung der Jahresstunden von 10% belegt. Es ergeben sich somit keine weiteren Anforderungen.

Umfangreiche, klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Dabei bleibt es jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz selbst zu verwirklichen.

Der Landkreis, Fachdienst Gesundheitsdienst hat mitgeteilt, dass darauf zu achten ist, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen. Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft dürfen nicht herbeigeführt werden. Bei einer ordnungsgemäßen Durchführung der Planung ist nicht davon auszugehen.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Ortslage Parin befindet sich östlich des Ortes Rolofshagen und südöstlich des Ortsteiles Damshagen. Durch Rolofshagen und Damshagen verläuft die L03 von Norden nach Süden. Richtung Norden führt die L03 über Klütz nach Boltenhagen. Richtung Süden erfolgt die Anbindung an die Stadt Grevesmühlen und an die Anschlussstelle der A 20.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege, Oberdorf, Unterdorf und Wirtschaftshof sowie durch die

Herstellung neuer Erschließungsstraßen mit Anbindung an die vorhandenen Straßen und Wege.
Das Plangebiet wird über die im Süden des Teilbereiches 1 festgesetzte Wendeanlage erschlossen. Richtung Norden wird die Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (diese besteht aus einem öffentlichen Abschnitt und einem privaten Abschnitt) fortgeführt. Zur besseren Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen verläuft die Verkehrsfläche künftig zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und dem Sondergebiet - Ferienhausgebiet. Im weiteren Verlauf wird die Verkehrsfläche westlich des Sondergebietes nach Norden fortgeführt.
Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet erfolgt maßgeblich über Flächen, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind.
Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.
Aus Sicht der Gemeinde kann durch die bestehenden sowie geplanten Wege und Straßen die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 mitgeteilt, dass für zu planende Straßen und Nebenanlagen die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterung) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten sind. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

12. Ver- und Entsorgung

Zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes sind im Zuge der Erschließungsplanung detaillierte Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen geführt worden. Die Sicherung der Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Abschluss von Erschließungsverträgen zwischen dem Erschließungsträger bzw. dem jeweiligen Bauherrn und dem Ver- und Entsorgungsunternehmen, z.B. dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Den Ver- und Entsorgungsunternehmen, dürfen aus der Umsetzung der vorliegenden Planung keine Kosten entstehen. Die bereits begonnene Erschließung wird fortgeführt und die Erschließungsanlagen werden ergänzt. Die Zielsetzungen der Ver- und Entsorgung wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abgestimmt.

12.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 mitgeteilt, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht eine Erschließungsvereinbarung

vom 08.12.2010. Es müssen keine Änderungen aufgrund der neuen Festsetzungen vorgenommen werden. Die Erschließung des Gebietes ist entsprechend der technischen Planung vorzunehmen.
Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.
Innerhalb des Plangebietes werden neu entstehende bauliche Anlagen durch Leitungsneuverlegungen an das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird das Leitungsnetz so erweitert, dass die erforderlichen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können.

Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen und nach Maßgabe des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und an den ZVG zu überreichen. Es sind dazu vor Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

12.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser ist im Trennsystem zu entsorgen. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 mitgeteilt, dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers des Plangebietes grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht eine Erschließungsvereinbarung vom 08.12.2010. Es müssen keine Änderungen aufgrund der neuen Festsetzungen vorgenommen werden. Die Erschließung des Gebietes ist entsprechend der technischen Planung vorzunehmen.
Das neu zu erschließende Gebiet ist möglichst im freien Gefälle zu entwässern. Ist die Entsorgung des Schmutzwassers nur über das Drucksystem möglich, müssen neue Druckrohrleitungen und Hauspumpwerke verlegt bzw. errichtet werden. Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.
Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.
Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen und dem ZVG entsprechende Bestandspläne nach Maßgabe des ZVG zu überreichen. Es sind dazu vor Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.
Durch die Herstellung neuer Leitungen, die an die vorhandenen Leitungen anzubinden sind, wird die Ableitung des Schmutzwassers gesichert. Die erforderlichen Leitungen und Anlagen sind innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem ZVG herzustellen. Durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen Bauherrn/ Erschließungsträger und dem ZVG ist die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gesichert.

12.3 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für den Ortsteil Parin besteht eine Versickerungssatzung. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vorzugsweise auf den Grundstücken versickert werden, auf denen es anfällt.

Aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 ist bekannt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Entsprechend des Bodengutachtens von Prof. Reeck & Partner vom 09.07.2009 ist der kf-Wert des anstehenden Bodens Schluff kf ≤ 1*10-8 m/s und somit kleiner 10-6 m/s.
Das anfallende Niederschlagswasser soll in den geplanten Teich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eingeleitet werden. Der Teich ist noch nicht vorhanden. Der vorgesehene Teich sowie das Leitungssystem für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind entsprechend neu herzustellen.
Das Konzept zur Regenwasserableitung für den Bereich der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan erstellt. Das Konzept sieht vor, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über das neu zu schaffende System erfolgen kann, so dass die Ableitung auch gesichert werden kann.
Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste" wurde im Planverfahren der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen beteiligt. Der Vorfluter, der durch das Plangebiet verläuft, das Gewässer II. Ordnung 22/2/1/2 befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes. Bei der Planung und Vorbereitung der Baumaßnahme wird der Wasser- und Bodenverband einbezogen. Die Leitungstrasse und die Freihaltebereiche sind entsprechend berücksichtigt. Der Wasser- und Bodenverband hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens dem Planvorhaben entsprechend zugestimmt. Der Bereich von 4 m beidseits der Vorflut ist in der Planzeichnung gemäß Anforderung der Stellungnahme bereits beachtet.
Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird als gering verschmutzt beurteilt, daraus leitet sich kein besonderer Handlungsbedarf ab.
Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahmen eventuell aufgefundene Leitungssysteme sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVBWasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 geprüft. Die Löschwasserbereitstellung ist über die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz, vorhandene natürliche Gewässer sowie über den neu zu schaffenden Teich im Norden des Plangebietes vorgesehen. Die Zufahrt zu den Entnahmestellen für die Feuerwehr wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die vorhandenen Hydranten Nr. 753 und Nr. 754 derzeit nicht Bestandteil der Vereinbarung Gemeinde/ZVG sind und entsprechend nicht zur Verfügung stehen. Sie bringen bei Einzelentnahme weniger als 48 m³/h. Die Hydranten sind in die Vereinbarung aufzunehmen um die Löschwasserbereitstellung zu sichern. Darüber hinaus ist ein weiterer Hydrant zu errichten. Die Errichtung eines neuen Hydranten erfolgt unter Abstimmung der Gemeinde Damshagen mit dem Zweckverband Grevesmühlen.

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung durch den Zweckverband Grevesmühlen wird unter Bezug auf die Stellungnahme vom 20.07.2016 auf die Berücksichtigung der Anforderungen gemäß vorliegender Stellungnahmen vom 17.02.2016 und vom 04.05.2016 durch den ZVG verwiesen. Die Gemeinde hat die Belange in ihre Planung eingestellt und diese Belange beachtet. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass die Löschwasserbereitstellung gesichert werden kann.

Weiterhin soll insbesondere der nahegelegene Dorfteich östlich des Plangebietes zur Entnahme von Löschwasser genutzt werden.
Die Zufahrt zu dem neu zu schaffenden Teich im Norden des Plangebietes wird durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Feuerwehr ausreichend gesichert. Da es sich bei der im Norden des Plangebietes liegenden Grünfläche um eine öffentliche Fläche handelt, wird auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unmittelbar angrenzend an den Teich verzichtet.
Offene Löschwasserentnahmestellen zur Löschwasserversorgung müssen über ausreichend dimensionierte Zufahrten gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr" erreichbar sein und Einrichtungen haben, die eine ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während langen Frostperioden gewährleistet. Die Zufahrten und Hinweisschilder sind nach DIN 4844 dauerhaft zu kennzeichnen.

Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wird in der Begründung ergänzt, dass der Hydrant, der sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage befindet, ursprünglich im Verfahren als Hydrant, dessen vermutliche Lage angegeben wurde, benannt wurde. Es ist ein Hydrant vorhanden. Er ist nicht eingemessen, sondern aus Unterlagen übernommen worden. Die Lagegenauigkeit ist in Bezug auf die Entfernung zur Löschwasserbereitstellung aus Sicht der Gemeinde ausreichend. Die Grundzüge des Löschwasserkonzeptes werden nicht berührt.

12.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie innerhalb der Gemeinde erfolgt durch die E.DIS AG. Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung für das Plangebiet erfolgt zukünftig über die vorhandenen Leitungen bzw. wird die Anlage neuer Leitungen erforderlich. Bei dem Stromversorgungsunternehmen ist rechtzeitig der Antrag auf Stromanschluss einzureichen. Zwischen dem jeweiligen Bauherrn/ Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.
Das Versorgungsunternehmen wurde an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen beteiligt. Gemäß der Bestandsunterlagen des Unternehmens sind vorhandene Leitungen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Das Versorgungsunternehmen hat mitgeteilt, dass diese Bestandsunterlagen nur zur Information dienen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage vorhandener Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig mindestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden, um dann die erforderlichen Bestandsunterlagen zur Verfügung zu stellen.
Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von

Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen von Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen sind Abstimmungen mit der E.DIS AG zu führen.
Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberflächen nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

12.6 Gasversorgung

Die HanseWerk AG teilte mit Stellungnahme vom 27.01.2016 mit, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen aus ihrem Verantwortungsbereich befinden.

12.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Damshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.
Die Deutsche Telekom AG hat mit Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 3 mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien (TK-Linien) vorhanden sind. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die vorhandenen Anlagen und Leitungen berücksichtigt.
Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 angezeigt wird.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung, für Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist daher erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien bei der Deutschen Telekom spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen einholt.

12.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallende Abfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen.
Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen.
Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Grundstücksbesitzer, deren Grundstücke über Stichwege verkehrlich erschlossen werden, haben die Müllbehälter an den festgesetzten Müllbehälterstandorten bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft wurde in den Festsetzungen nach dem Beteiligungsverfahren ergänzt, dass Müllbehälter am Entsorgungstag an den Bereitstellungsflächen bereitzustellen sind. Bereitstellungsflächen sind entsprechend gekennzeichnet. Im Gebiet SOFH ist durch Vor- und Zurückstoßen die Möglichkeit der Entsorgung an der Wendeanlage zu sichern. Dies hat der Vorhabenträger nachgewiesen und der Gemeinde dargestellt. Die Anforderungen an die Bereitstellung der Abfallbehälter sind bereits hinreichend im Teil B und unter nachrichtliche Übernahmen und Hinweisen beachtet.

12.9 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wurde für die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 erstellt. Der Geltungsbereich nimmt für die 2 Teilbereiche etwa 2,386 ha ein.

Die Flächenbilanz für die einzelnen Teilbereiche lässt sich wie folgt darstellen:

Flächennutzung	**Flächen in m²**		
Teilbereich 1			
Bauflächen		**12.002,20**	
Sondergebiet Ferienhäuser	7.416,50		
Mischgebiet	4.585,70		
Straßenverkehrsflächen		**2.649,8**	
öffentlich	1.746,00		
privat	903,80		
Grünflächen		**3.501,4**	
private Grünfläche „Schutzpflanzung“ KM 2	595,70		
öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ zentral gelegen	680,20		
öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ nördlich gelegen	2.225,5		
Wasserflächen		**640,1**	
Summe Teilbereich 1			**18.793,5**
Teilbereich 2			
Mischgebiet Teilbereich 5		**889,20**	
Fläche für die Landwirtschaft		**703,50**	
Summe Teilbereich 2			**1.592,70**
Summe gesamt			**20.386,2 (ca. 2,386 ha)**

13. Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Art der baulichen Nutzung im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 geändert. Das im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Mischgebiet wird zugunsten eines Sondergebietes - Ferienhausgebiet reduziert. Eine Mischnutzung von Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe ist für die von der Änderung der Art der Nutzung betroffenen Flächen nicht länger Planungsziel der Gemeinde Damshagen. Künftig soll dieser Bereich zur Herstellung von Ferienhäusern und -wohnungen genutzt werden, um die fremdenverkehrliche Entwicklung der Gemeinde zu sichern und zu stärken.
Mit der Nutzungsänderung von einem Mischgebiet zu einem Sondergebiet, das der Erholung dient, geht die Reduzierung der Möglichkeit zur Herstellung von Wohneinheiten innerhalb des Mischgebietes einher. Die in dem bisher festgesetzten Mischgebiet zulässige Wohnnutzung ist innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet unzulässig.

Gegenüber der Satzung über den B-Plan Nr. 3 kommt es nicht zu einer höheren Versiegelung im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 3. Die Reduzierung der Baufläche erfolgt zu Gunsten von Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Erhöhung des Anteils an Verkehrsflächen wird über die Reduzierung der Mischgebietsfläche Nr. 5 (Solar) im Teilbereich 2 sowie durch die Reduzierung des Anteils an ursprünglich festgesetzter Mischgebietsfläche (in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Mischgebietsfläche und Sondergebiet für Ferienhäuser festgesetzte Fläche) ausgeglichen.

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind bereits teilweise umgesetzt. Externe Maßnahmen werden mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen nicht betrachtet. Die externe Ausgleichsfläche EM 1 wurde bereits ausgeführt. Die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme EM 2 wurde auf der Flur 1 der Gemarkung Parin auf dem Flurstück 25 realisiert. Weitergehende Anforderungen ergeben sich aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht.

Ebenfalls wird die Kompensationsmaßnahme KM 1 - Anlage einer Parkanlage nicht berücksichtigt, da sich die Flächen für diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 befinden. Der ursprünglich im Bereich der nunmehr durchgeführten Planänderung enthaltene Teil der Maßnahme KM 1 wird nicht mehr umgesetzt; auf dieser Fläche ist die Herstellung von Stellplätzen vorgesehen.
Ein Ausgleich für die Verringerung der öffentlichen Grünflächen (anteilig KM 1) im südlichen Bereich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird über die geplante öffentliche Grünfläche (Minimierungsmaßnahme) im Norden des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 erbracht. Diese Minimierungsmaßnahme soll ähnlich der Kompensationsmaßnahme KM1 entwickelt werden, sodass sie den Anforderungen einer Kompensation gemäß Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung entspricht und die fehlende Fläche an KM 1 kompensieren kann.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind die Kompensationsmaßnahmen KM 2, KM 3, sowie KM 4 von Bedeutung.
Die Kompensationsmaßnahme KM2 - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung" wurde weitestgehend hergestellt. Die Heckenpflanzung ist ausgeführt worden. Vorhandene Versiegelungen (ca. 98 m²) wurden nicht entsiegelt. Insgesamt sind somit ca. 86% der Gesamtfläche der Grünfläche (687 m²), die mit dem Bebauungsplan Nr. 3 berücksichtigt wurde, hergestellt. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte, private Grünfläche - Sichtschutzpflanzung reduziert. Eine Entsiegelung des vorhandenen Weges soll nicht erfolgen. Die Fläche wird weiterhin für die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Fläche genutzt. Diese Fläche ist in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) festgesetzt.
Die zusätzlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Grünflächen KM2 und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" im Norden des Plangebietes sind nicht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen, da für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der in der Örtlichkeit vorhandene Wirtschaftsweg genutzt wird.

Die Kompensationsmaßnahme KM3 - Anpflanzung einer Hecke wurde umgesetzt. Im südlichen Bereich erfolgte eine Anpassung der Ausführung. Die Änderung erfolgte Flächenneutral. Ein Defizit entsteht daraus nicht. Die Planzeichnung wurde an die umgesetzten Maßnahmen angepasst.
Die Kompensationsmaßnahme KM4 - Baumpflanzungen erfolgte vollständig. Die Pflanzung der einzelnen Bäume erfolgte unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3. Die bereits realisierten Pflanzungen entsprechen den Festsetzungen der Planzeichnung der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Zusätzlicher Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich durch Erweiterung des Plangeltungsbereiches im nördlichen Teil nicht. Die zusätzlich einbezogenen Flächen der Landwirtschaft erhalten durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche eine Aufwertung. Aufwertungen von Biotoptypen werden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Für die geplante Bebauung sind die Leitungsbestände der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen auszubauen. Aufgrund der Kenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 geht die Gemeinde Damshagen davon aus, dass die Ver- und Entsorgung gesichert werden kann.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde durch das StALU Westmecklenburg mitgeteilt, dass Landwirte von der Maßnahme betroffen sind. Die Gemeinde hat dies im Planverfahren bereits beachtet. Zusätzlich wird der Hinweis aufgenommen, dass die von der Maßnahme betroffenen Landwirte, deren Flächen auch berührt werden, rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme zu unterrichten sind, damit entsprechende Vorkehrungen für die Ernte und den Feldbau getroffen werden können. Dies ist bei der Vorbereitung der Realisierung der Maßnahme zu beachten. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Maßnahme ist auf Drainagen zu achten. Unvorhergesehene und durch die Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer einer

unvorhergesehen zerstörten Drainage ist unverzüglich durch den Verursacher zu benachrichtigen. In diesem Zusammenhang ist beachtlich, dass von der Maßnahme betroffene und bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche nur einen sehr untergeordneten Teil des Plangebietes einnimmt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die zeitlichen Anforderungen bei der Realisierung der Maßnahme abzustimmen sind. Ansonsten geht die Gemeinde davon aus, dass bestehende Verträge ohnehin aufzuheben wären und dadurch die Abstimmung ohnehin erforderlich wird.

Die Gemeinde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Hinweise in Bezug auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster erhalten und Auskünfte über die Vorgehensweise bei Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen. Diese Anforderungen sind bereits hinreichend in den Planunterlagen beachtet und entsprechen ohnehin den gesetzlichen Anforderungen.

Unter Bezugnahme auf das Stellungnahmeverfahren und die Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz wird durch die Gemeinde der Hinweis aufgenommen, dass der Bauherr allgemeine Pflichten zu beachten hat. Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen sind soweit wie möglich auszuschließen. Dazu gehört auch die Pflicht bzw. diese kann dazu gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen

Innerhalb des Plangebietes sind nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Bodendenkmale bekannt. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.
Von der Verlegung der Ausgleichsmaßnahmen auf das Flurstück 25 der Flur 1 Parin sind ebenfalls Bodendenkmale betroffen. Lage und Ausdehnung der betroffenen Bodendenkmale werden anhand der Daten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Es handelt sich um Bodendenkmale, für die vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden muss.
Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (vgl. § 6 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Die Beachtung der Belange an die Bodendenkmalpflege erfolgt durch Regelungen und vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, so dass keine Anforderungen für die Gemeinde entstehen.
Für Maßnahmen im Bereich von Bodendenkmalen oder deren ebenfalls gesetzlich geschützter Umgebung ist grundsätzlich eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 7 Denkmalschutzgesetz M-V erforderlich.
Gemäß Stellungnahmeverfahren wird ergänzt, dass die Maßnahmen genehmigungspflichtig gemäß § 7 I Nr. 1 i.V.m. § 7 VI Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V sind.

14.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – 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 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann diese Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14.3 Munitionsfunde

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

14.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer § 15 Abfall-Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag auf den mit „M" gekennzeichneten Flächen bereitzustellen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Grundstücksbesitzer, deren Grundstücke über Stichwege verkehrlich erschlossen werden, haben die Müllbehälter an den

festgesetzten Müllbehälterstandorten bereitzustellen. Andernfalls kann die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für diese Bereiche nicht gewährleistet werden.

14.5 Gewässerschutz

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 22/2/1/2, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste" befindet.
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG i.V.m. § 118 LWaG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

14.6 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde 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 dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bodeneinwirkungen 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, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-

Bodenschutzgesetzes bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

14.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 übernommen und redaktionell bzw. dem Stand der Erkenntnisse angepasst.

Zum Ausschluss von Beeinträchtigungen der vorhandenen europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit ist der Beginn der Bautätigkeiten im Zeitraum vom 15.04. bis zum 15.07. unzulässig.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt sind die Bautätigkeiten zeitlich auf 6.00 Uhr – 22.00 Uhr zu begrenzen.

Auf dem Flurstück 139/1, Flur 1, Gemarkung Parin, das als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes dargestellt ist, ist eine Nistmöglichkeit für den Weißstorch vorzubereiten.

14.8 Baumschutz

<u>geplante Rodungen</u>
Innerhalb des Plangebietes sind neben den mit Anpflanzgeboten und Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäumen auch Bäume zu beachten, die als sonstiger Bestand gekennzeichnet sind. Für diese Bäume ist bei beabsichtigter Rodung zu prüfen, inwiefern Ersatzerfordernis nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde besteht. In der Planzeichnung sind bereits derzeit vorgesehene Baumrodungen gekennzeichnet. Für diese wurde der Ersatz im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ermittelt.

<u>Wurzelschutz</u>
Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnamen“[1] anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

[1] Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (2002-09) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.

14.9 Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen

Anstelle der externen Maßnahme EM 2 wurde eine Maßnahme auf dem Flurstück 25 der Flur 1 in einer Flächengröße von 4.785 m² in der Gemarkung Parin ausgeführt und per Baulasteintrag gesichert. Diese Fläche wurde aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und wird zukünftig extensiv bewirtschaftet.

14.10 Sonstige Hinweise in der Begründung

Das Hauptzollamt Stralsund hat in seiner Stellungnahme vom 19.02.2016 um Berücksichtigung der vorgebrachten Hinweise gebeten. Die Hinweise werden lediglich in die Begründung übernommen.

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 2 ZollVG i.V.m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV-). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welche auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort)." *(Quelle: Stellungnahme des Hauptzollamtes Stralsund vom 25.01.2016 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3).*

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

In der günstigen Lage in Ostseenähe zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar möchte die Gemeinde Damshagen die Wohnfunktionen sowie das touristische Angebot geringfügig weiterentwickeln.
Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Damshagen ist vorgesehen, das derzeit im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte nördliche Mischgebiet durch ein Sondergebiet für Ferienhäuser zu ersetzen.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 3 „Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes" und Punkt 6 „Planungsziele" dargestellt.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Damshagen liegt überwiegend innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland" und darin in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland". Die Ortslage Parin befindet sich im Südosten der Gemeinde Damshagen und ist kleinräumig der Landschaftseinheit „Klützer Winkel" zugeordnet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Parin, nördlich des Gutshauses.

Der Teilbereich 1 des Plangeltungsbereichs umfasst eine Fläche von etwa 1,9 ha. Innerhalb der Baugrenzen liegen etwa 0,72 ha. Als Grünflächen sind etwa 0,35 ha festgesetzt. Im Teilbereich 2 befinden sich etwa 0,16 ha.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.
Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 „Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.
Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44

Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura2000-Gebiete

Innerhalb der Gemeinde Damshagen liegen keine Natura2000-Gebiete. Das nächstgelegene Gebiet ist das FFH-Gebiet „Santower See" in etwa 2,5 km Entfernung südlich der Ortslage Parin.
Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen durch die Umsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 auszuschließen.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

In der weiteren Umgebung der Ortslage Parin befinden sich in 2,5 km Entfernung südlich das Naturschutzgebiet „Santower See" und in fast 5 km Entfernung westlich das Naturschutzgebiet „Moorer Busch" sowie das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald".
Auswirkungen auf die nationalen Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Umkreis des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Damshagen befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (**Abb. 7**).

Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope um Umkreis des Geltungsbereichs (rot) der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0)

1.) NWM 08948: permanentes Kleingewässer, Staudenflur (stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
2.) NWM 08938: permanentes Kleingewässer (stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
3.) NWM 08960: permanentes Kleingewässer, Staudenflur, undifferenziertes Röhricht (stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
4.) NWM 08957: permanentes Kleingewässer, verbuscht, Gehölz, Weide (stehende Gewässer, einschließlich der Ufervegetation)
5.) NWM 08945: permanentes Kleingewässer, Gehölz (stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
6.) NWM 08955: permanentes Kleingewässer, Gehölz, Staudenflur (stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation)
7.) NWM 08947: Hecke (naturnahe Feldhecken)
8.) NWM 08944: Hecke, strukturreich (naturnahe Feldhecke)
9.) NWM 08934: Hecke (naturnahe Feldhecke)
10.) NWM 08935: Gebüsch/Strauchgruppe (naturnahe Feldgehölze)
11.) NWM 08928: Hecke, strukturreich (naturnahe Feldhecke)

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zu einigen der gesetzlich geschützten Biotope können Auswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Sie werden unter Punkt 5.2 des Umweltberichtes näher betrachtet.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1. Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.
Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.
Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.1.2. Vorbelastungen

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs ist durch anthropogene Nutzung vorbelastet, sodass eine Veränderung des natürlichen Bogengefüges vorliegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	Naturräumlicher Bestand: Dörflich geprägter Bereich im Anschluss an die bestehende Bebauung der Ortslage Parin mit anthropogenen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung und bestehenden Flächenversiegelungen. Bereich mit mittlerer Bedeutung für Erholungs-, Tourismus- und Wohnfunktionen. Planungsrechtlicher Bestand: Der Bebauungsplan Nr. 3 und die darin festgesetzten Flächen des Mischgebietes sind bereits rechtkräftig.	Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Eine Erhöhung von Verkehrsströmen und Lärmemissionen wird erwartet, die aufgrund der relativ geringen Anzahl von zu erwartenden Besuchern als unerheblich zu bewerten ist. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im RREP WM (2011) ist für den Bereich Parin ein Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Die Ziele der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Damshagen, Flächen des bestehenden Mischgebietes zurückzunehmen und im Norden durch ein Sondergebiet Ferienhausgebiet zu ersetzen, ist in Übereinstimmung mit diesen Plänen. Die Erholungsfunktion der Umgebung wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.
a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische	erheblich	Naturräumlicher Bestand: Geringe Bedeutung der Bracheflächen. Mittlere bis hohe Bedeutung der	Eine Überplanung und Versiegelung von derzeitigen Freiflächen (Brache, Acker) führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne

Vielfalt	-	Gehölzstrukturen. Geringe Bedeutung der Ackerflächen außerhalb des Plangebietes. Mittlere Bedeutung der Kleingewässer mit Ufervegetation/Gehölzen in der Umgebung des Plangebietes. Geringe Bedeutung der Wohnbauflächen und anschließenden Gärten. Die Ortslage Parin wird im Westen und Norden von einem Rastgebiet der Stufe 2 mit mittlerer bis hoher Bedeutung umgeben. <u>Planungsrechtlicher Bestand</u>: Der Bebauungsplan Nr. 3 und die darin festgesetzten Flächen des Mischgebietes sind bereits rechtkräftig.	des Naturschutzrechts. Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 3 sind rechtkräftig. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung wird das darin ausgewiesene Mischgebiet in ein Sondergebiet-Ferienhausgebiet geändert sowie der Geltungsbereich geringfügig im Norden um derzeit landwirtschaftliche Flächen erweitert, die zukünftig als Grünflächen festgesetzt werden sollen. Eine Überplanung innerhalb des Bereichs des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 3 ist somit zulässig, es ändert sich lediglich die Nutzungsart. Die Beseitigung von Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs ist vorgesehen. Dies führt zu einem Lebensraumverlust für Tierarten (insbesondere Vogelarten), die jedoch kompensiert werden können. Der gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum zur Gehölzbeseitigung wird berücksichtigt, sodass Auswirkungen auf Brutvögel ausgeschlossen sind. Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht betroffen; eine Beeinträchtigung der geschützten Gehölzbiotope ergibt sich nicht. Das geschützte Gewässerbiotop in geringer Entfernung westlich des Geltungsbereichs bleibt bestehen. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die das Kleingewässer beeinträchtigen könnten. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers soll in das anzulegende Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereichs erfolgen. Eine Beeinträchtigung weiterer Kleingewässer ist aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich nicht zu erwarten.

			Ausgleichsmaßnahmen sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichts genannt. Alle anfallenden Biotopbeseitigungen und –veränderungen können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Rastgebietes zu erwarten, aufgrund der Einbindung der geplanten Bebauung in den bestehenden Siedlungsbereich sowie der Lage des Rastgebietes außerhalb des Geltungsbereichs.
a5, a6) Boden, Wasser -	erheblich	Naturräumlicher Bestand: Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen grundwasserbestimmte (> 40% hydromorph) und/oder staunasse Lehme/Tieflehme an. Die Böden sind anthropogen überprägt und u.a. durch Verdichtung, Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft und Versiegelungen vorbelastet. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de). Überwiegend anthropogen vorgeprägte Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung und ohne natürlich gewachsene Böden.	Durch die Überplanung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch die Versiegelung als relativ gering bewertet werden. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich. Die Flächen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 3 sind als Mischgebiet bereits für eine Überplanung zulässig. Die Ergänzung des Geltungsbereichs im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung schließt derzeit landwirtschaftliche Flächen ein, die zukünftig als Grünflächen ausgewiesen werden sollen. Eine Versiegelung findet dort nicht statt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichtes dargestellt. Im nördlichen Bereich des Teilbereichs 1 findet

		Planungsrechtlicher Bestand: Der Bebauungsplan Nr. 3 und die darin festgesetzten Flächen des Mischgebietes sind bereits rechtkräftig.	derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Die Flächen werden als öffentliche Grünfläche und Regenwasserrückhaltebecken überplant. Im südlichen Bereich des Teilbereichs 1 wurde unbelasteter Boden aufgeschüttet. Nach Recherche kann davon ausgegangen werden, dass der Boden nicht mit landwirtschaftlichen Schadstoffen belastet ist und somit einer Ferienhausnutzung nichts entgegensteht. Eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen ist zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächengröße ist nur eine geringfügige Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu erwarten. Aufgrund schlechter Versickerungseigenschaften des Bodens ist eine ortsnahe Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, im Norden des Geltungsbereichs ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen, um das anfallende Niederschlagwasser einzuleiten. Da das anfallende Oberflächenwasser als gering verschmutzt angenommen wird, ist kein besonderer Handlungsbedarf notwendig. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität von Oberflächen- und Grundwasser zu erwarten.
a7, a8) Luft, Klima	unerheblich	Dörflich geprägte Umgebung, geringe Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung.	Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur

			kleinklimatisch wirksam. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Naturräumlicher Bestand: Die Ortslage Parin ist von einem landschaftlichen Freiraum der Stufe 3 (hohe Bedeutung) umgeben. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 liegt aufgrund der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur außerhalb der landschaftlichen Freiräume. Der Landschaftsbildraum ist als „Ackerland des Klützer Winkels“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de) definiert. Das Gelände steigt von Nord (ca. 15 m üNN) nach Süd (ca. 25 m üNN) an. Feldgehölze und Hecken sind als wertvolles Landschaftsbildelement enthalten. Planungsrechtlicher Bestand: Der Bebauungsplan Nr. 3 und die darin festgesetzten Flächen des Mischgebietes sind bereits rechtkräftig.	Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Der landschaftliche Freiraum ist von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da er außerhalb der Siedlungslage liegt. Zusätzlich wird die Bebauung durch geplante und vorhandene Gehölze in die Landschaft eingebunden. Planungsrechtlich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 eine Überplanung des Bereichs bereits zulässig. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der	unerheblich	Der Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum nächsten FFH-Gebiet beträgt minimal ca. 2500 m.	Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zum Schutzgebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete			
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	s. Punkt a1	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	erheblich	In der Ortslage Parin, auch innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 sind Bodendenkmale (blau) bekannt.	Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt. Die Veränderung oder Beseitigung „blauer" Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	unerheblich	-	Wird bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente	unerheblich	-	Innerhalb des Teilbereichs 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 ist eine Fläche für Solaranlagen vorgesehen. Damit wird der Nutzung regenerativer Energien Rechnung getragen.

Nutzung von Energie			
g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht	erheblich	Ein wirksamer Teil-Flächennutzungsplan liegt vor. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.	Der Teil-Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich im Norden der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 ein Mischgebiet sowie Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Darstellung im Teil-Flächennutzungsplan entspricht somit nicht den Zielen des Bebauungsplans (Sondergebiet Ferienhausgebiet). Der Teil-Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	unerheblich		Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minimierungen der Eingriffe erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild sind unerheblich, da eine Änderung

			des derzeit ausgewiesenen Mischgebietes in ein Sondergebiet-Ferienhausgebiet dem Ziel der Entwicklung als Tourismusschwerpunktraum entspricht und die nun vorgesehene Nutzung eine geringfügige Änderung der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 3 ausgewiesenen und rechtskräftigen Flächen entspricht.

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.3.1. Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird die „Faunistische Erfassung im Zuge der Planung für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Moor-Rolofshagen für das Gutshaus Parin" erstellt durch den Gutachter Steffen Behl mit Stand vom 28. September 2009 herangezogen. Auf Grundlage des aktuellen Bestandes, in dem sich nur geringfügige Veränderungen seit Erstellung des Gutachtens ergeben haben, wird dieses weiterhin als ausreichend angesehen.
Es ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 und damit eine Überplanung des Gebietes bereits rechtskräftig und somit zulässig sind. Es ergibt sich lediglich eine geänderte Art der Nutzung sowie eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs im Norden.

5.3.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF") im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF") zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten
II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.3.3. Relevanzprüfung

Innerhalb der Faunistischen Erfassung des Gutachters Behl (2009) konnte im relevanten Untersuchungsbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3) eine potentielle artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artgruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse festgestellt werden. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz betrachtet.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 35 Brutvogelarten erfasst werden (**Tabelle 1**). Entsprechend der Habitatausstattung deutet diese Artenanzahl auf eine eher mäßige avifaunistische Bedeutung hin. Von besonderer Bedeutung ist das Brutvorkommen der Grauammer, die gemäß der Roten Liste Deutschlands als „gefährdet" eingestuft ist. Der Neuntöter zählt wiederum zu den Arten, für die gemäß den EU-Richtlinien besondere Schutzmaßnahmen für die Habitate anzuwenden sind. Diese zwei Arten sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung relevant. Die weiteren Arten, die teilweise auf der Vorwarnliste der Roten Liste stehen, kommen in M-V so häufig vor, dass einer Befreiung von Verbotstatbeständen nichts entgegensteht bzw. das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Bruthabitate der Arten bewirkt.

Tabelle 1: **Liste der im Gebiet kartierten Brutvogelarten**

Lfd. Nr.	Artname	Schutzstatus		
		M-V	D	EG
1	Graugans			
2	Stockente			
3	Fasan			
4	Teichhuhn		V	
5	Blässhuhn			
6	Ringeltaube			
7	Kuckuck		V	
8	Mehlschwalbe		V	
9	Bachstelze			
10	Zaunkönig			
11	Rotkehlchen			
12	Gartenrotschwanz			
13	Hausrotschwanz			
14	Amsel			
15	Teichrohrsänger			
16	Gelbspötter			
17	Klappergrasmücke			
18	Dorngrasmücke			
19	Mönchsgrasmücke			
20	Zilpzalp			
21	Fitis			
22	Grauschnäpper			
23	Blaumeise			
24	Kohlmeise			
25	Neuntöter			x
26	Star			
27	Haussperling	V	V	
28	Feldsperling	V	V	
29	Buchfink			
30	Grünfink			
31	Stieglitz			
32	Bluthänfling		V	
33	Goldammer			
34	Rohrammer			
35	Grauammer		3	

Schutzstatus:
M-V: Rote Liste Mecklenburg- Vorpommern; nach EICHSTÄDT et. al. (2003)
D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands; nach SÜDBECK et.al. (2007)
1- vorm Aussterben bedroht/ 2- Stark gefährdet/ 3- Gefährdet/ V- Vorwarnliste
EG: Anhang I der EG- Vogelschutzrichtlinie von 1997
X- Art des Anhang I der EG

Die **Grauammer** nutzt vor allem extensiv genutzte Wiesenlandschaften. Die Singwarten befinden sich oft auf Bäumen, Stromleitungen oder auf höheren Zäunen. Die Nahrungsaufnahme erfolgt meist in Flächen mit niedriger oder lückiger Vegetation. Im Untersuchungsgebiet konnte sie mit einem Brutpaar am östlichen Rand nahe dem Weg nachgewiesen werden. Die Entfernung zur geplanten Bebauung beträgt etwa 100 m, die Fluchtdistanz der Art 20 m. Zudem bestehen zwischen dem Brutplatz und der geplanten Bebauung Gebäude, die in diesem Fall als Sicht- und Lärmschutz dienen. Das Nahrungsgebiet und der Brutplatz werden durch die Baumaßnahme nicht erheblich beeinträchtigt.

Der **Neuntöter** ist eine Brutvogelart der Halboffenen Landschaft, der die vorhandenen Gehölzstrukturen (meist Dornensträucher) als Brutplatz oder Singwarte nutzt. Im Untersuchungsgebiet konnte er in einem Dornengebüsch am südlichen Rand nachgewiesen werden, in der nahegelegenen Wiese geht er auf Nahrungssuche. Das Vorkommen der Art weist auf einen naturnahen, insektenreichen und qualitativ hochwertigen Bereich hin. Die Entfernung des Brutplatzes zur Bebauung beträgt über 60 m, die Fluchtdistanz etwa 30 m. Das Nahrungshabitat bleibt bestehen. Erhebliche Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

II Sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden 5 Fledermausarten nachgewiesen: Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhautfledermaus. Weitere Arten sind aufgrund der Habitateignung nicht zu erwarten.

Ein Verlust oder die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, da eine Fällung von relevanten Bäumen oder der Abriss von Gebäuden nicht vorgesehen ist.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Jagdhabitate (Brachen, Gewässerufer, Baumalleen und Einzelbäume) wird nachfolgend für die einzelnen Arten betrachtet.

- Breitflügelfledermaus

Eine Beeinträchtigung der potentiellen Jagdgebiete der Art kann aufgrund der hohen Lebensraumeignung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden. Da sie aber hauptsächlich in einer Höhe von 6-10 m jagt, bleiben die Flugräume und Flugschneisen weitestgehend erhalten. Es ist bekannt, dass die Breitflügelfledermaus auch über Bebauungen jagt (über Gärten sowie um Straßenlaternen), so dass das Gebiet nach der Bebauung auch wieder als potentielles Jagdhabitat zur Verfügung steht. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population kann ausgeschlossen werden.

- Großer Abendsegler

Aufgrund des artspezifischen Jagdverhaltens über den Baumwipfeln (zudem überfliegt die Art Straßentrassen relativ hoch) ist nicht mit Kollisionen zwischen jagenden Abendseglern und Kraftfahrzeugen zu rechnen. Quartierbereiche und intensiv genutzte Nahrungsflächen sind im Gebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Bestände kann ausgeschlossen werden.

- Zwerg-, Rauhaut- und Mückenfledermaus

Der Verlust an Jagdgebieten bzw. potentiellen Jagdgebieten wird für alle 3 Arten als eher gering eingeschätzt. Alle 3 Arten ernähren sich hauptsächlich von Mücken, die sie in der Nähe der Gewässer des Vorhabengebietes finden. Hier bleiben aber die Flugräume weitestgehend von der geplanten Bebauung unbeeinflusst. Auch betriebsbedingte Kollisionen können aufgrund der Inanspruchnahme und Zerschneidung bestehender Flugrouten der *Pipistrellus*-Arten ausgeschlossen werden. Höhere Fahrgeschwindigkeiten auf den Straßen und Wegen sind nicht möglich.

Reptilien
Es konnten die Arten Waldeidechse und Ringelnatter im Plangebiet nachgewiesen werden. Diese gehören nicht zu den streng geschützten Arten. Aufgrund der fehlenden Habitateignung ist mit keinem Vorkommen streng geschützter Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Amphibien
Es konnten die Arten Teichmolch, Kammmolch, Erdkröte, Laubfrosch, Moorfrosch und Wasserfrosch im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Prüfungsrelevant sind nur die streng geschützten Arten Laubfrosch, Moorfrosch und Kammmolch.
Es wird festgestellt, dass es durch die Bebauung im Vorhabengebiet zu keiner direkten Flächeninanspruchnahme von Laichgewässern streng geschützter Amphibienarten kommt. Zudem bleibt der direkte Verbindungskorridor zwischen den Laichgewässern von der Bebauung unbeeinflusst. Der mögliche Verlust auf den Straßen und Wegen wird als gering und nicht erheblich für die Populationen (insbesondere Laubfrosch) angesehen, da nur ein geringer Teil der Wanderkorridore zerschnitten wird und die Wanderung meist in den verkehrsarmen Nachtstunden erfolgt. Unüberwindbare Barrieren entstehen im Planungsgebiet nicht.
Erhebliche Beeinträchtigungen auf Amphibien sind nicht zu erwarten.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten
Das Plangebiet weist aufgrund der Biotopausstattung keine potentiellen Lebensräume für streng geschützte Pflanzenarten auf.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen
Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September erfolgen. Das Verbot betrifft keine zulässigen Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss und sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen
Anlagenbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorbelastet. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen
Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die zusätzliche Nutzung der Umgebung durch Gäste der Ferienhäuser kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da innerhalb der Ortslage Parin bereits Vorbelastungen durch Bebauung und damit verbundene Störreize bestehen, ist eine mit der Realisierung des Vorhabens verbundene relativ geringe Erhöhung der Besucherzahlen in Parin und die daraus entstehenden Auswirkungen als unerheblich anzusehen.

5.3.5. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Damshagen betroffen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann dargestellt werden, dass der Zusammenhang des Lebensraums weit verbreiteter europäischer Vogelarten auch im Umfeld des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 gewahrt werden kann. Die Prüfung auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes ist damit abschließend. Eine vorhabenbezogene Prüfung wird freigestellt. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Damshagen nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Hierzu sei klargestellt, dass alle europäischen Vogelarten per Gesetzdefinition „besonders geschützt" sind (§ 7 Abs. 2 Nr. 13b Bundesnaturschutzgesetz). In Tabelle unter 5.3.3, Seite 55 dieser Begründung, sind im Vorhabengebiet 35 europäische Vogelarten vorhanden. Diese sind durchaus von der Planung betroffen. Sie können gegebenenfalls aus gegenwärtigen Brutrevieren verdrängt werden. Sie werden jedoch voraussichtlich nicht entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen, weil die Verdrängung (gleich Störung) den Erhaltungszustand der lokalen Population voraussichtlich nicht verschlechtern wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Verschlechterung der Population nicht erfolgen wird.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Ausführungen ausreichend. Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Bei Abrissarbeiten sind die Anforderungen des Gesetzgebers zu beachten. Dies gilt insbesondere beim Vorliegen neuer Erkenntnisse. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Bauleitplanung ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen.

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin wird der Bebauungsplan Nr. 3 in Teilen (Teilbereich 1 und Teilbereich 2) geändert. Für den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 3 Änderungen. Deren Auswirkungen auf die bestehende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden überprüft. Eine detaillierte Anpassung der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung (E-A-Bilanz) erfolgt nicht. Nachfolgend werden die Änderungen und deren Auswirkungen beschrieben.

5.4.1. Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

5.4.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Lage, Naturraum und Geologie

Das Plangebiet umfasst Flächen im Norden der Ortslage Parin. Die Ortslage der Gemeinde Damshagen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland". Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland"" und der Landschaftseinheit "Klützer Winkel" zuordnen. Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 15,00 m im Norden (Teilbereich 1) und 25,00 m über NN im südöstlichen Teil (Teilbereich 2) vor.

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen umfasst überwiegend Flächen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen. Bei diesen Flächen wird vom planungsrechtlichen Bestand ausgegangen. Die neu hinzukommenden Flächen werden entsprechend des naturräumlichen Bestandes beschrieben.

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen wird im Norden und Nordosten durch Ackerflächen und im Südosten durch das gemäß Ursprungsplan festgesetzte Mischgebiet begrenzt. Im Süden grenzen festgesetzte Straßenverkehrsflächen und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und den jeweils nach Süden angrenzenden Mischgebietsflächen an. Im Westen befinden sich öffentliche und private Grünflächen mit angrenzendem Gewässer und im Nordwesten grenzt an den Teilbereich 1 ein bebautes Grundstück mit Nutzgarten an.
Der Teilbereich 1 umfasst im südlichen Bereich Straßenverkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Im südwestlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die Teil der Kompensationsmaßnahme KM 1 ist. Daran nördlich anschließend ist ein Mischgebiet festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sichtschutzpflanzung. Im zentralen Bereich befindet sich eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Im nordöstlichen Bereich ist ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt.
Der nördliche Bereich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst Ackerflächen, die nicht Bestandteil des Ursprungsplanes sind.

Der Teilbereich 2 wird im Norden durch festgesetzte Mischgebietsflächen und im Osten und Süden durch Ackerflächen und im Westen durch Grünlandfläche begrenzt.
Der Teilbereich 2 umfasst Flächen für Nebenanlagen, in dem die Errichtung von Solaranlagen zulässig ist.

Bestandsbewertung

Für Ausgleichs- und Ersatzregelungen wird der rechtskräftige Stand gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 genutzt. Flächen, die nicht rechtskräftig

festgesetzt sind, werden gemäß naturräumlichem Bestand beachtet und bewertet.

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland". Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung" übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Tabelle 2: Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung")

Wertein-stufung	**Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)**	**Bemerkung**
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0" sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen befinden sich im nördlichen Bereich des Teilbereiche 1. Neben den Feldfrüchten sind keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt und es wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 angewendet.

5.4.3. Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Der Untersuchungsraum umfasst die Teilbereich 1 und 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen. Der Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von rund 1,9 ha und der Teilbereich 2 eine Fläche von rund 0,16 ha.

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i. d. R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstandenen Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes

wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass durch baubedingte Wirkungen keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen
Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen.
Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen kommt es zu keiner höheren Versieglung gegenüber dem Ursprungsplan. Die neu hinzukommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) werden nicht überbaut, sondern erlangen durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche eine Aufwertung

Betriebsbedingte Wirkungen
Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.
Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen kommt es zu keiner höheren Versieglung gegenüber dem Ursprungsplan. Bei der Aufteilung der Flächen für Baugebiete und Verkehrsflächen gibt es keine großen Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan, sodass davon auszugehen ist, dass durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine erheblich höheren Beeinträchtigungen durch Emissionen entstehen.

Abgrenzung der Wirkzonen
Die Vergrößerung des Geltungsbereiches (Teilbereich 1) hat keine Auswirkungen auf die Größe der Wirkzonen. Auf den zusätzlichen Flächen soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entstehen, wodurch sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ergeben. Die öffentliche Grünfläche dient zugleich der Abschirmung der geplanten Bebauung mit entstehenden Beeinträchtigungen wie Licht, Lärm und Abgase gegenüber der freien Landschaft und der Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

5.4.4. Gesamtbilanzierung

Teilbereich 1
Durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 um 1.479,3 m² vergrößert sich das Untersuchungsgebiet, auf dem die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (E-A-Bilanz) basiert. In diesem Bereich soll eine öffentliche Grünfläche (öGF), in der das Regenwasserrückhaltebecken integriert ist, entstehen. Dadurch kommt es zur Aufwertung des Ausgangsbiotops (Acker), die nicht in der E-A-Bilanz berücksichtigt wird. Das festgesetzte GFL-R innerhalb dieser Grünfläche wird ebenfalls in der E-A-Bilanz nicht berücksichtigt, da hierfür der bereits in der Örtlichkeit vorhanden Wirtschaftsweg genutzt wird. Die Vergrößerung des Geltungsbereiches hat auch keine Auswirkungen auf die Größe der Wirkzonen, da sich durch die geplante öffentliche Grünfläche keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ergeben. Die öffentliche Grünfläche dient zugleich der Abschirmung der geplanten Bebauung mit entstehenden Beeinträchtigungen wie Licht, Lärm und Abgase gegenüber der freien Landschaft und der Einbindung der Bebauung in die

Landschaft. Diese öffentliche Grünfläche kann als Minimierungsmaßnahme betrachtet werden und gleicht den Verlust anderer öffentlicher Grünflächen im Plangebiet aus (siehe weiter unten im Text).

Die ursprünglich festgesetzte Baufläche (Mischgebietsfläche (MI)) wird um 404,8 m² verringert (von 12.407 m² auf 12.002,2 m²), wodurch der Eingriff reduziert wird. Der nördliche Teilbereich des MI wird in ein Sondergebiet für Ferienhäuser (SO-FH) geändert, sodass von den 12.002,2 m² 4.585,7 m² MI und 7.416,5 m² SO-FH entstehen. Die Flächenangaben bei MI und SO/FH enthalten die Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R.). Durch die Reduzierung von überbaubarer Fläche um 1.265,6 m² werden Flächen für Stellplätze und GFL-R geschaffen ohne zusätzliche unversiegelte Fläche in Anspruch zu nehmen. Die Nutzungsänderung von Mischgebiet in Sondergebiet für Ferienhäuser hat aufgrund der gleichbleibenden Grundflächenzahl von 0,3 keine Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die Fläche für die festgesetzte Kompensationsmaßnahme KM 2 – private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung" verringert sich um 175,8 m² (von 686,5 m² auf 510,7 m²). In diesem Bereich entsteht die Erschließungsstraße, wodurch es zu einer höheren Versieglung kommt.
Die Sichtschutzpflanzung wird nach Norden bis zur Plangebietsgrenze um die fehlende Fläche von 175,8 m² verlängert, wodurch der Verlust als ausgeglichen angesehen werden kann. Bei den Anpflanzungen wird der Schutzstreifen (Abstand von beidseits 4,00 m der Rohraußenkante) des verrohrten Gewässers (22/2/1/1) II. Ordnung berücksichtigt.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R) innerhalb der KM 2 wird in der E-A-Bilanz nicht berücksichtigt, da für das GFL-R der in der Örtlichkeit vorhanden Wirtschaftsweg genutzt wird.

Der Anteil an Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) wird insgesamt um 934,1 m² erhöht, wodurch mehr Versiegelung entsteht. Die Erhöhung der Versieglung wird durch die Reduzierung der Mischgebietsfläche Nr. 5 (Solar) im Teilbereich 2 sowie durch die Reduzierung des Anteils an ursprünglich festgesetzter Mischgebietsfläche kompensiert.

Weiterhin werden 568 m² zusätzliche Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-R) festgesetzt. Von den 568 m² GFL-R werden 408 m² im Rahmen der Bilanz der MI bzw. SO/FH berücksichtigt. Die anderen 160 m² werden nicht in der E-A-Bilanz berücksichtigt, da für die festgesetzten GFL-R innerhalb der Grünflächen der bereits in der Örtlichkeit vorhandene Wirtschaftsweg genutzt wird.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" im südlichen Bereich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 verringern sich um 310,5 m². Ihr Verlust soll durch die neu geschaffene Minimierungsmaßnahme (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage") im Norden des Teilbereiches 1 der der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 kompensiert werden.

Von der festgesetzten Fläche für die Kompensationsmaßnahme KM 1 - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" wird der Teilbereich im südwestlichen Bereich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 in eine Stellplatzfläche geändert. Dadurch verringert sich die Kompensationsfläche. Die fehlende Fläche von 581,3 m² wird durch die neu geschaffene Minimierungsmaßnahme (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage") im Norden des Teilbereiches 1 der der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgeglichen, sodass der bilanzierte Eingriff kompensiert bleibt. Diese Minimierungsmaßnahme soll ähnlich der Kompensationsmaßnahme KM1 entwickelt werden, sodass sie den Anforderungen einer Kompensation gemäß Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung entspricht und die fehlende Fläche an KM 1 kompensieren kann.

Teilbereich 2
Im Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 verringert sich die Mischgebietsfläche MI Nr. 5 (Solar) um 703,5 m², wodurch sich der Eingriff reduziert. Die 703,5 m² bleiben als landwirtschaftliche Fläche erhalten.

Die Kompensationsmaßnahme KM3 - Anpflanzung einer Hecke wurde umgesetzt. Im südlichen Bereich erfolgte eine Anpassung der Ausführung. Die Änderung erfolgte Flächenneutral. Ein Defizit entsteht daraus nicht. Die Planzeichnung wurde an die umgesetzten Maßnahmen angepasst.

Die Kompensationsmaßnahme KM4 - Baumpflanzungen erfolgte vollständig. Die Pflanzung der einzelnen Bäume erfolgte unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3. Die bereits realisierten Pflanzungen entsprechen den Festsetzungen der Planzeichnung der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es gegenüber dem Ursprungsplan zu keiner höheren Versiegelung kommt. Die Reduzierung der Baufläche erfolgt zu Gunsten von Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplätzen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Erhöhung des Anteils an Verkehrsflächen wird über die Reduzierung der Mischgebietsfläche Nr. 5 (Solar) im Teilbereich 2 sowie durch die Reduzierung des Anteils an ursprünglich festgesetzter Mischgebietsfläche (in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Mischgebietsfläche und Sondergebiet für Ferienhäuser festgesetzte Fläche) ausgeglichen.

Die zusätzlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Grünflächen KM2 und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" im Norden des Plangebietes sind nicht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen, da für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der in der Örtlichkeit vorhandene Wirtschaftsweg genutzt wird.

Ein Ausgleich für die Verringerung der öffentlichen Grünflächen im südlichen Bereich des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird über die geplante öffentliche Grünfläche (Minimierungsmaßnahme) im Norden des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 erbracht. Diese Minimierungsmaßnahme soll ähnlich der Kompensationsmaßnahme KM1 entwickelt werden, sodass sie den Anforderungen einer Kompensation gemäß Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung entspricht und die fehlende Fläche an KM 1 kompensieren kann.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Sichtschutzpflanzung – Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2
Die laut Ursprungsplan festgesetzte Kompensationsmaßnahme KM 2, die von der Planänderung betroffen ist, wird übernommen und bezüglich der Berücksichtigung des Gewässers II. Ordnung ergänzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung" ist eine 3-reihige Heckenpflanzung mit beidseitigen Saumbereichen herzustellen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste im Teil B 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.
Bepflanzungen des verrohrten Gewässers (22/2/1/1) II. Ordnung, das sich innerhalb dieser Kompensationsmaßnahmenfläche befindet, sind innerhalb des Schutzstreifens (Abstand von beidseits 4,00 m der Rohraußenkante) unzulässig, um das Einwachsen von Wurzeln in das Leitungssystem auszuschließen.
Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich der freien Sukzession zu überlassen. Alternativ ist eine extensive Pflege des Krautsaumes durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zulässig.

Kompensationsmaßnahmen – KM 3 und KM 4
Die laut Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen KM 3 und KM 4 sind umgesetzt und werden, daher nicht weiter berücksichtigt.

öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
Für öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, die keiner Kompensationsmaßnahme zugeordnet sind, sind bisher keine Festsetzungen erfolgt. Folgende Festsetzung wird zu diesen Grünflächen getroffen. Diese Festsetzung gilt auch für die als Minimierungsmaßnahme im Norden des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzte öffentliche Grünfläche, in der ein Regenwasserrückhaltebecken integriert ist.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind parkartig mit Rasen-, Gehölz- und Beetflächen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind überwiegend standortheimische Arten gemäß Pflanzliste im Teil B unter III.1.1 zu verwenden.
Bepflanzungen des verrohrten Gewässers (22/2/1/1) II. Ordnung, das sich innerhalb dieser Kompensationsmaßnahmenfläche befindet, sind innerhalb des Schutzstreifens (Abstand von beidseits 4,00 m der Rohraußenkante) unzulässig.
Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig. Innerhalb der Parkanlage sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen und eines Gewässers zulässig.

Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen und maximal zweimal im Jahr ist eine Mahd durchzuführen.
Für die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens wird empfohlen, die Gewässerausformung und die Ufergestaltung (Flachwasserbereiche) naturnah anzulegen und für die Initialpflanzungen gebietseigene, einheimische und standortgerechte Wasser- und Uferpflanzen zu verwenden. Als Pufferzone zu angrenzenden intensiv genutzten Flächen (Sondergebiet – Ferienhausgebiet und landwirtschaftliche Flächen) ist ein Krautsaum oder Sukzessionsstreifen in einer Breite von 3 m anzulegen. Zur dauerhaften Erhaltung des naturnahen Teiches ist der Krautsaum viermal im Abstand von 5 Jahren zu mähen und das Mähgut von der Fläche abzuführen. Bei der Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens ist zu berücksichtigen, dass die Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens gewährleistet ist.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Situation voraussichtlich bestehen bleiben.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Errichtung eines Ferienhausgebietes ist prinzipiell auch auf anderen Flächen möglich. In der Gemeinde Damshagen kommen dazu die Ortslagen Stellshagen, Parin und Kussow infrage, die bereits fremdenverkehrliche Anlagen aufweisen. Für das Gutshotel Stellshagen ist eine eigene Entwicklung vorgesehen. Das Steinzeitdorf in Kussow befindet sich im Außenbereich und die Flächen sind von ihren Voraussetzungen nicht mit denen in Parin zu vergleichen.
Eine Entwicklung des Ferienhausgebietes in Parin wird daher bevorzugt. Zum Ursprungsplan ergeben sich zudem nur geringfügige Änderungen.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Ein Artenschutz-Gutachten liegt zum Bebauungsplan Nr. 3 vor. Die darin erfassten Artgruppen und potentielle Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese werden auch für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 als ausreichend bewertet, da sich keine nennenswerten Veränderungen im Untersuchungsgebiet ergeben haben.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnamen" sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.
Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Damshagen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Nationale und internationale Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.07.2017 gebilligt.

Damshagen, den 21.09.2018

(Siegel)

Bürgermeisterin
der Gemeinde Damshagen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Damshagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

AMT KLÜTZER WINKEL

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE DAMSHAGEN

Betrifft: **Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin**

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat in ihrer Sitzung am 19. Juli 2017 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

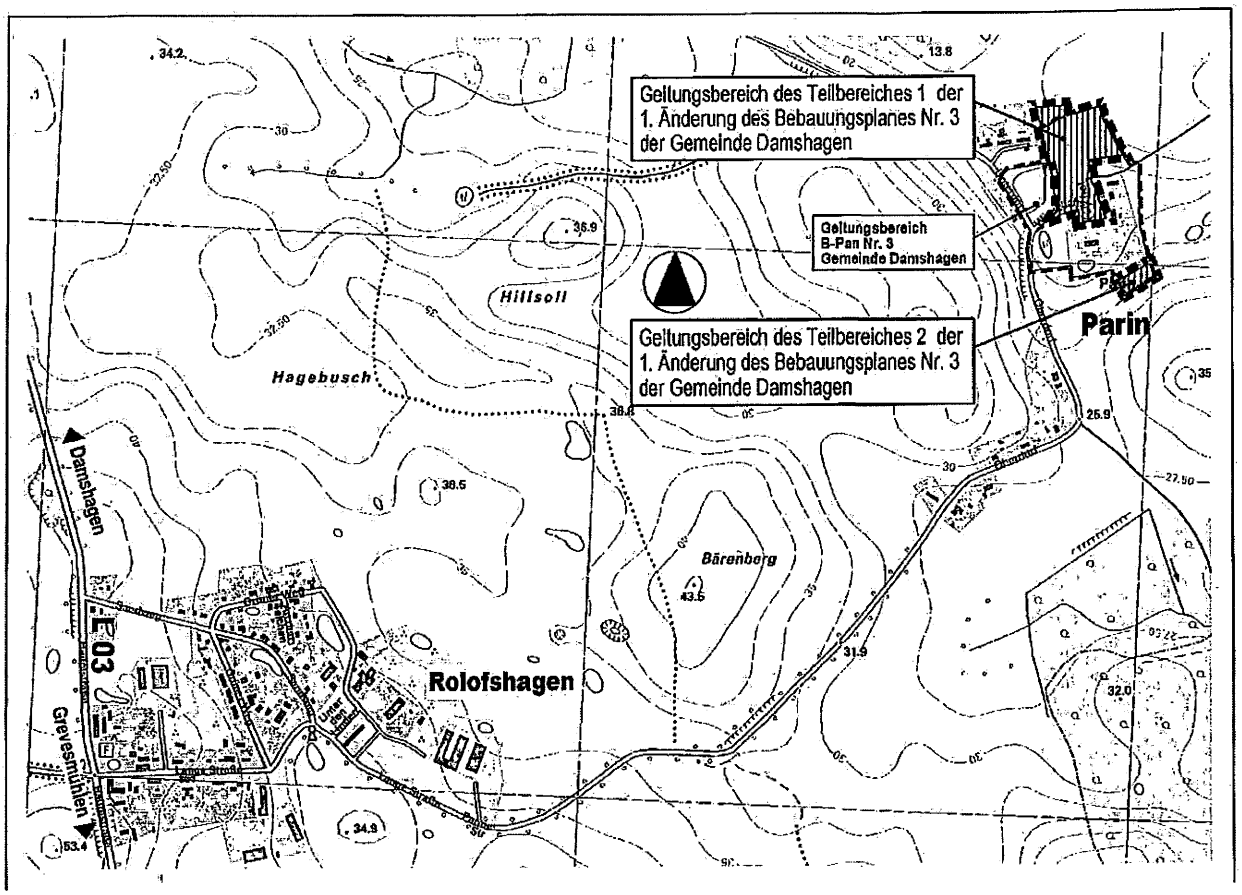
Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht aus zwei Teilbereichen.
Der Teilbereich 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und vorhandene Bebauung der Straße „Wirtschaftshof",
- im Süden: durch eine Parkfläche vor dem Hotel Gutshaus Parin und straßenbegleitenden Bäumen,
- im Westen: durch den vorhandenen Weg und den Teich sowie einer privaten Grünfläche.

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Zirbenhaus des Hotels Gutshaus Parin,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt.

Die der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen zugrunde liegende DIN-Vorschrift DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, kann beim Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Damshagen geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Damshagen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Damshagen, den 12.09.2018

.....
Mandy Krüger
Bürgermeisterin
der Gemeinde Damshagen

Start » Bekanntmachungen

Bekanntmachungen

Alle Sitzungen finden Sie im Sitzungskalender
(unter Verwaltung > Sitzungskalender).

Amt Klützer Winkel

2018 — 2 Einträge

Boltenhagen

2018 — 3 Einträge

Damshagen

i.A.

2018 — 2 Einträge

Erscheinung	Titel	Download
26.09.2018	Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin | Satzungsbeschluss	Download (827 kB)
07.09.2018	Öffentliche Bekanntmachung | Bekanntmachung der Jahresrechnung 2014 der Gemeinde Damshagen	Download (263 kB)

Hohenkirchen

2018 — 5 Einträge

Kalkhorst

2018 — 2 Einträge

Klütz

2018 — 4 Einträge

Zierow

2018 — 4 Einträge

Amtliche Bekanntmachungen

Gemeinde Damshagen
Bauleitplanung der Gemeinde Damshagen

Betrifft: Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat in ihrer Sitzung am 19. Juli 2017 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen (ehemals Gemeinde Moor-Rolofshagen) für das Gutshaus Parin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht aus zwei Teilbereichen.
Der Teilbereich 1 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:
- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und vorhandene Bebauung der Straße „Wirtschaftshof",
- im Süden: durch eine Parkfläche vor dem Hotel Gutshaus Parin und straßenbegleitenden Bäumen,
- im Westen: durch den vorhandenen Weg und den Teich sowie einer privaten Grünfläche.

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:
- im Norden: durch das Zirbenhaus des Hotels Gutshaus Parin,
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

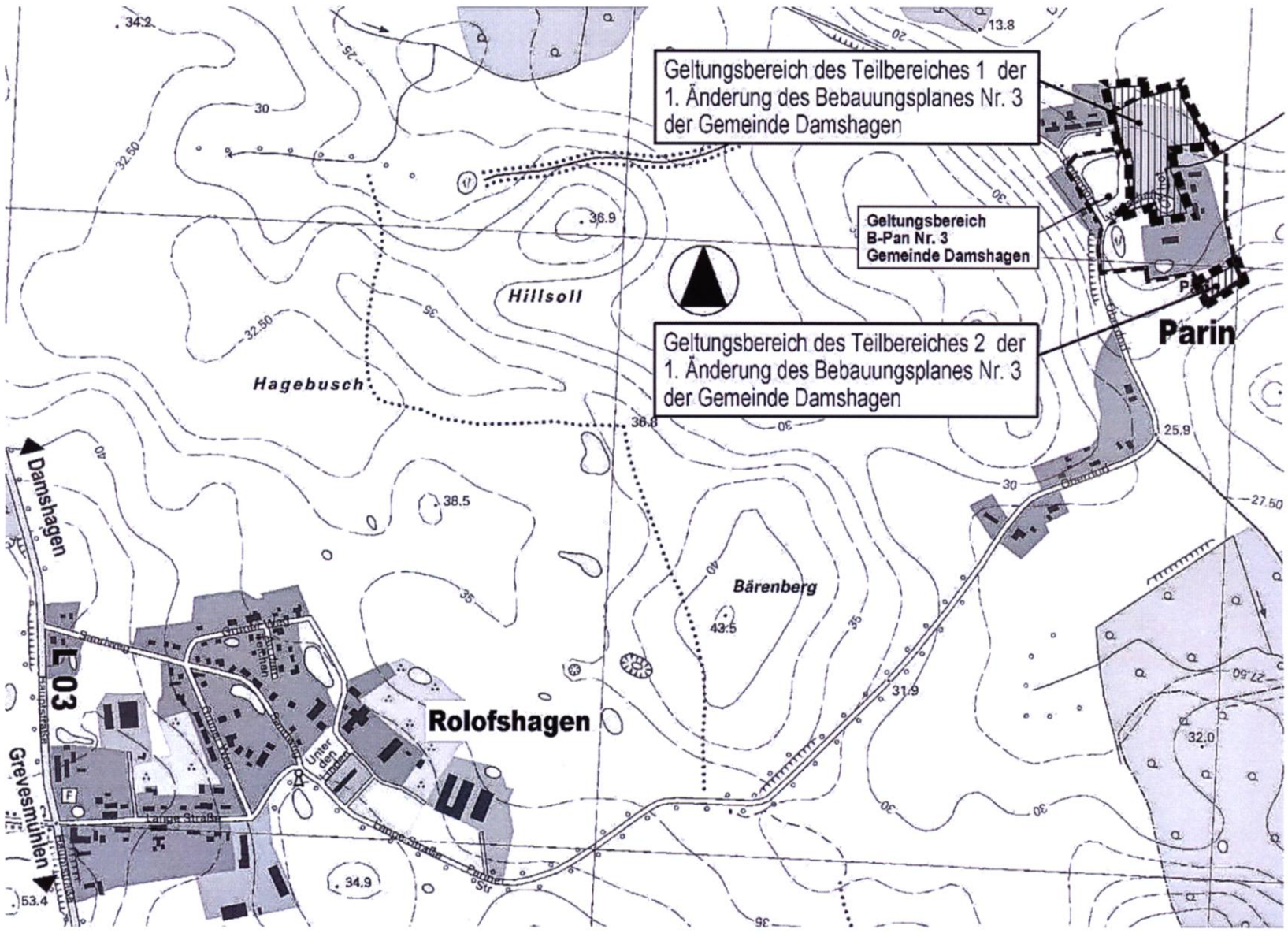
Alle Interessierten können die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt.

Die der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Damshagen zugrunde liegende DIN-Vorschrift DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, kann beim Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Damshagen geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Damshagen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Damshagen, den 12.09.2018 (Siegel)

gez.
Mandy Krüger
Bürgermeisterin der Gemeinde Damshagen