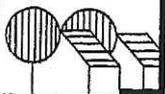
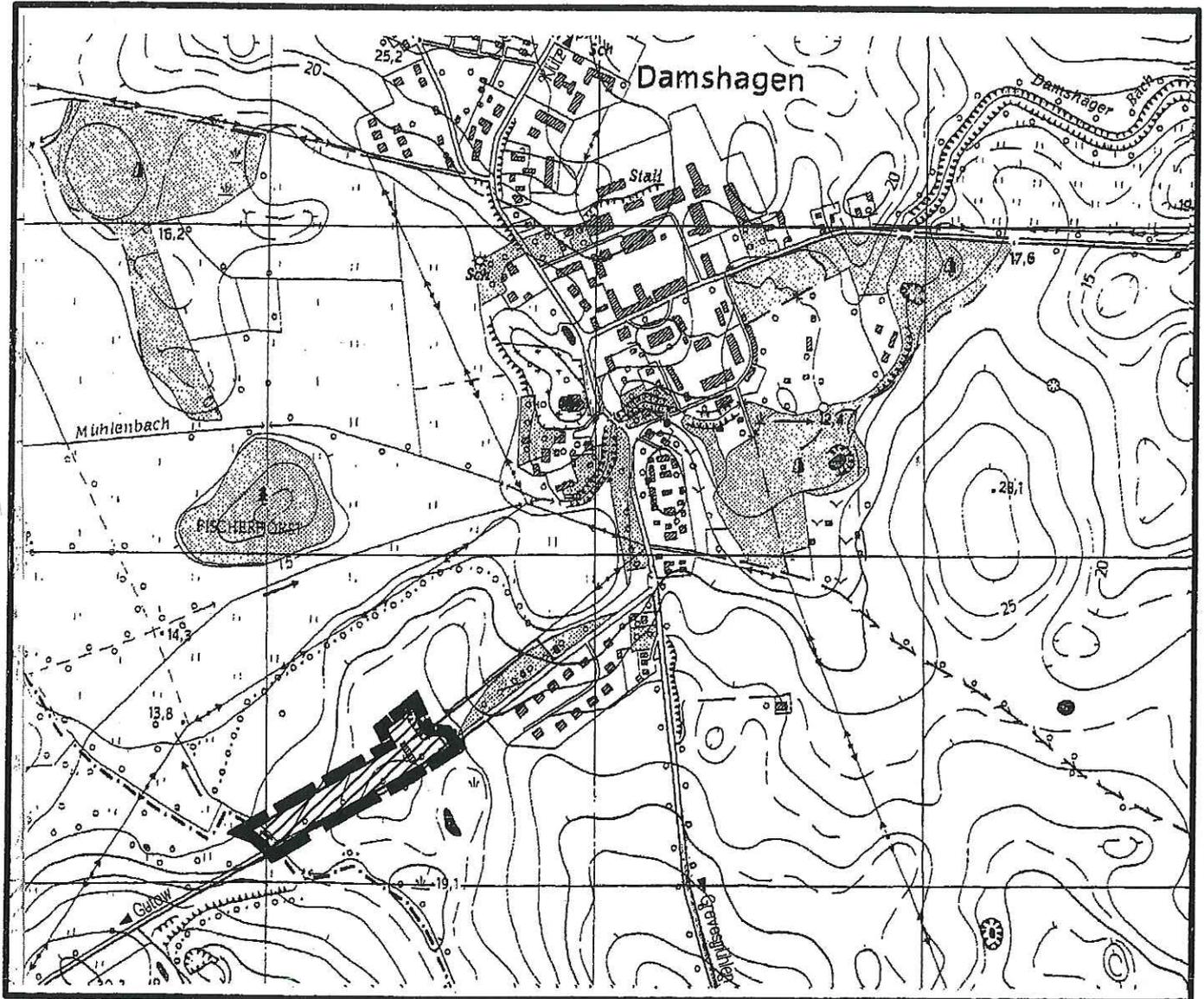


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE DAMSHAGEN

FÜR DAS GEBIET
NÖRDLICH DER GUTOWER STRASSE
AM ORTSAUSGANG IN RICHTUNG GUTOW WESTLICH
DES PLANGEBIETES FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/750-251
Fax 03881/750-250

Planungsstand: 5. JULI 2000

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Damshagen für das Gebiet „Nördlich der Gutower Straße am Ortsausgang in Richtung Gutow westlich des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 2“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen</u>	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen	3
1.2 Städtebauliche Struktur	3
1.3 Städtebauliches Konzept	3
2. <u>Allgemeines</u>	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Rechtsgrundlagen	4
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	5
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	5
5. <u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen sowie Baugrund und Geologie</u>	6
6. <u>Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept</u>	7
7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
7.4 Grundstücksbreiten	9
7.5 Äußere Gestaltung	9
7.6 Flächennutzungen	10
7.7 Flächennachweis	10

8.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	11
8.1	Öffentliche Straße	11
8.2	Ruhender Verkehr	11
8.3	Flächenbefestigung	11
9.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	12
9.1	Wasserversorgung	12
9.2	Versorgung mit elektrischer Energie	13
9.3	Gasversorgung	13
9.4	Fernmeldeversorgung	14
9.5	Feuerschutzeinrichtungen	14
9.6	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	14
9.7	Abfallentsorgung / Altlasten / Bodenschutz	15
10.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u>	15
10.1	Beschreibung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen	15
10.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
11.	<u>Immissionsschutz</u>	19
12.	<u>Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze</u>	19
13.	<u>Bodenordnung</u>	19
14.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	19
15.	<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>	19
15.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	19
15.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	20
15.3	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen	20
15.4	Munitionsfunde	20
15.5	Geh- und Radweg außerhalb des Plangebietes	20
15.6	Erhaltung von Gehölzen außerhalb des Plangebietes	21
15.7	Biotop- und Artenschutz	21
15.8	Niederschlagswasser – Ableitung in die Vorflut	21
16.	<u>Inhalte des städtebaulichen Vertrages</u>	21
17.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	21
18.	<u>Arbeitsvermerke</u>	22

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen

Die Gemeinde Damshagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Der Ort Damshagen ist das Hauptdorf der gleichnamigen Gemeinde. Er befindet sich etwa 7 km nördlich der Kreisstadt Grevesmühlen und der Bundesstraße 105. Bedeutung gewinnt der Ort durch die Nähe zur Ostsee an der Nord-Süd-Verkehrsachse von Boltenhagen zur Landeshauptstadt Schwerin. Die Gemeinde nimmt eine Fläche von 1725 ha ein und besitzt ca. 885 Einwohner. Auf den Ortsteil Damshagen selbst entfallen 617 Einwohner. Die anderen Ortsteile der Gemeinde sind Stellshagen, Hof-Reppenhagen, Dorf Reppenhagen und Welzin. Der Haupteerwerbszweig in der Gemeinde ist die Landwirtschaft.

1.2 Städtebauliche Struktur

Durch die LO3 wird der Ort in zwei Hälften geteilt. Neben der Wohnbebauung an der Landesstraße hat sich der Ort vor allem entlang der Straße nach Stellshagen, an der Straße nach Großenhof und an der Gutower Straße entwickelt. Die Bebauung am Gutower Weg führt in südwestliche Richtung vom Ortszentrum weg. Die dörflichen Strukturen wurden hier mit der sehr langen straßenbegleitenden Bebauung wenig beachtet.

1.3 Städtebauliches Konzept

Für den gemeindlichen Hauptort soll die zentrale Funktion des Ortes zukünftig weiter gefestigt werden. Der Ort soll städtebaulich geordnet und Missstände behoben werden. In erster Linie soll die Wohnfunktion entwickelt werden. In Damshagen werden neue Wohnbauflächen geplant, während in den übrigen Ortsteilen lediglich eine Abrundung der Ortslagen vorgesehen ist.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „Nördlich der Gutower Straße am Ortsausgang in Richtung Gutow westlich des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 2“ wird begrenzt:

- | | |
|-------------|--|
| - im Norden | durch landwirtschaftliche Nutzfläche |
| - im Osten | durch die Gemeindegrenze und anschließende Wiesenflächen der Gemarkung Gutow |
| - im Westen | durch das B-Plangebiet Nr. 2 |
| - im Süden | durch die Gutower Straße |

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan für das Gebiet „Nördlich der Gutower Straße“ dient eine amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 1.000, die durch die Öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. (FH) H. Krähmer und Dipl.-Ing. W. Holst erstellt und beglaubigt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „Nördlich der Gutower Straße“ in Damshagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes für das Gebiet des B-Planes Nr. 6 „Nördlich der Gutower Straße“ in Damshagen besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält ebenso die beabsichtigten Ausgleichs- und Ersatzregelungen.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 liegen folgende Unterlagen zugrunde.

1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993,
2. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996,
3. Flächennutzungsplan der Gemeinde, 1994.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Damshagen stellt den Bebauungsplan Nr. 6 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel und Doppelhäusern in Ergänzung und Arrondierung der vorhandenen Bebauung zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine sachgerechte Vorbereitung des Standortes realisieren zu können; verbunden mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander.

Insbesondere der Eingriffs- und Ausgleichsregelung kommt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Bedeutung im Rahmen der umfassenden Konfliktbewältigung zu.

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Innerhalb des Verfahrens ist eine Lösung für die Herauslösung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herbeizuführen. Eine Herauslösung von Flächen ist Voraussetzung für die Umsetzung der Planziele.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 16. Juli 1993 lassen sich für die Gemeinde Damshagen folgende Aussagen treffen:

Die Gemeinde befindet sich in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Die Gemeinde Damshagen liegt im ländlichen Raum und gehört dem Amtsbereich des Amtes Klütz an.

Die Flächen nördlich der Gutower Straße befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Klützer-Bach-Niederung, Kussower Graben, Steinbrink, Vielbecker See“.

Gemäß Flächennutzungsplan möchte die Gemeinde Damshagen besonders den Ort Damshagen weiter als Wohnstandort entwickeln. Es wird der Anstieg der Einwohnerzahl von derzeit 885 auf ca. 1000 Einwohner in der Gemeinde angestrebt.

Die Ausweisung für die Bebauung vorgesehener Flächen erfolgt deshalb überwiegend als Wohnbauflächen (W) und Gemischte Bauflächen (M). Nördlich der Gutower Straße ist im Flächennutzungsplan eine Fläche von etwa 1,0 ha in einer Tiefe von 40m als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde wurde hier eine planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung gegeben. Im Anschluss an die Bauungen im B-Plangebiet Nr. 2 soll nun eine arrondierende Bebauung nördlich der Gutower Straße bis zur Gemeindegrenze erfolgen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 6 sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist der größte Teil dieser Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die im östlichen Teil vorhandene und bereits bebaute Fläche ist im bisher gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

In einem Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Anpassung der Ziele des Flächennutzungsplanes an die Planziele des B-Planes Nr. 6 vorzunehmen, so dass kein Widerspruch zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung besteht. Die gemischte Baufläche soll ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden, da sie isoliert zwischen größeren Wohnbauflächen liegt und der Charakter eines Mischgebietes hier nicht mehr umgesetzt werden kann. Die übrigen – für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen – werden im Flächennutzungsplan / 2. Änderung als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Durch vorgesehene Begründung ist eine harmonische Verknüpfung mit dem Landschaftsraum herzustellen.

5. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen sowie Baugrund und Geologie

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Gutower Straße. Im Westen wird es durch die Gemeindegrenze und im Osten durch das B-Plangebiet Nr. 2 begrenzt.

Entlang der Gutower Straße, jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches, befindet sich eine Pflaumenbaumreihe, welche in einem Teilbereich von ca. 65 m aussetzt. Vereinzelt sind auch einige Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) eingestreut. Außerdem kommen in geringem Maße Schlehe (*Prunus*

spinosa), Brombeere (*Rubus spec.*) und Rosen (*Rosa spec.*) vor. An der östlichen Seite des Plangebietes befinden sich bereits zwei Wohngrundstücke mit dazugehörigen Gärten.

Nördlich der genannten Pflaumenreihe schließt sich eine strukturarme Ackerfläche an.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein schmaler Graben. Dieser wird insbesondere am westlichen Ufer von Gehölzen umsäumt. Südlich sind dies einige Haselsträucher (*Corylus avellana*), weiter nördlich schließen sich einige Schlehen und Kopfweiden an. Am östlichen Rand, im Pufferbereich zwischen Graben und Acker befindet sich auf einem kleinen schmalen Hügel eine Ruderalflur, vornehmlich aus großer Brennnessel (*Urtica dioica*).

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten. Diese stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasser beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK50) > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes zu schaffen und diese harmonisch in den vorhandenen Bestand einzugliedern.

Ebenso sollen die Voraussetzungen für eine landschaftsverbundene Eingliederung des Plangebietes geschaffen werden. Anhand einer Bestandsaufnahme wurde eine Regelung zu Ausgleich und Ersatz für den mit Realisierung der Planung verbundenen Eingriff vorbereitet.

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Grabens sollen erhalten bleiben.

Für die Umsetzung der Planziele wird die Herauslösung des Gebietes aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet notwendig. Mit der geplanten Neuausweisung von Wohnbauflächen entlang der Gutower Straße sollen gleichzeitig Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand, entlang der Pariner Straße, reduziert werden. Nur so kann den langfristigen Zielen von Raumordnung und Landesplanung sowie von Naturschutz und Landschaftspflege entsprochen werden. Eine Herauslösung der Plangebietsfläche aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet wurde von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Aufgrund der im Plangebiet bzw. am Rand des Plangebietes bereits vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung ist die mit dem B-Plan beabsichtigte Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Naturschutzfachliche Problemere können dadurch gelöst werden, dass Flächen für Wohnbebauung in anderen Bereichen reduziert werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im einzelnen sind dies:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der Grundflächenzahl und
- die Angabe von Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Damit wird gesichert, dass der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird und nur eine dem ländlichen Charakter des Ortes entsprechende aufgelockerte Bebauung erfolgt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit 2 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 3,80 m, die Firsthöhe auf maximal 9,50 m über dem benannten Bezugspunkt begrenzt.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Innerhalb des Plangebietes wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Für Bauungen

im Plangebiet wird ein Vollgeschoss als Festsetzung notwendig und ausreichend betrachtet.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zulässige Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht gesondert definiert.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Zur genauen Festlegung der Baugrenzen wird eine Bemaßung von Feldern vorgenommen. Die Bemaßung orientiert sich am straßenabgewandten Geltungsbereichsrand.

7.4 Grundstücksbreiten

Innerhalb des Plangebietes wird für die Allgemeinen Wohngebiete die offene Bauweise festgesetzt. Die Mindestgrundstücksbreite wird für Grundstücke für Einzelhäuser mit mindestens 20 m und für Grundstücke für Doppelhäuser mit mindestens 30 m festgesetzt.

Für Flächen innerhalb des Plangebietes ist beabsichtigt, dass Zufahrten eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten dürfen. Die Lage der Zufahrten wurde nicht bestimmt, weil dies der konkreten Realisierung des Gebietes obliegen soll.

7.5 Äußere Gestaltung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches dürfen die Gebäude eine Länge von 15 m nicht überschreiten. Einzelne - dem Hauptgebäude untergeordnete - Garagen sind als Anbauten über die festgesetzte maximale Länge des Hauptgebäudes hinaus zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände werden keine Einschränkungen festgesetzt. Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

Die Dachneigungen werden für die Hauptgebäude zwischen 28° und 50° festgesetzt. Ansonsten werden für die Ausbildung der Dachform, die Wahl des Materials und die Dachaufbauten keine zusätzlichen

Festsetzungen getroffen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung nicht zwingend.

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind individuell vorzunehmen und werden nicht festgesetzt.

Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Festsetzungen für Abfallbehälter, für die Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen, für die Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken und für Werbeanlagen zu treffen.

7.6 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche als Verkehrsfläche für Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. als Wanderweg
- Grünflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ bzw. „Gartenland“
- Wasserflächen

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für die beispielhafte Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen.

7.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,3 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeine Wohngebiete (vorhandener Bestand)	2.409m ²
Allgemeine Wohngebiete neu	8.040m ²
Grünflächen	2.333m ²
Verkehrsfläche, Geh- und Radweg	240,0m ²
Flächen gesamt:	13.022m²

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 Öffentliche Straße

Das Plangebiet liegt an der Ortsverbindungsstraße Damshagen - Gutow. Diese besitzt eine Ausbaubreite von ca. 4,00 m befestigt und ca. 2,50 m unbefestigt. Südseitig befindet sich ein teilbefestigter Fußweg.

Die Notwendigkeit zur Ausweisung und Festsetzung öffentlicher Flächen und Erschließungsflächen als Straße wurde nicht als notwendig erachtet, zumal der Ausbau der Straße kurzfristig nicht in Frage kommt. Mit einem Ausbau der Straße ist erst zu späterem Zeitpunkt zu rechnen. Die Grundstückseigentümer müssen dann damit rechnen, dass sie für den Straßenausbau anteilig zur Kostenerstattung herangezogen werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes beginnt ein Wanderweg. Um auch landwirtschaftlichen Fahrzeugen einen ausreichend breiten Zugang zu den rückwärtig liegenden Ackerflächen zu ermöglichen, ist dieser in einer Breite von ca. 6,00 m in der Planzeichnung freigehalten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass die westliche gelegene Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge weniger favorisiert wird. Deshalb wird eine mittige Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge als Reserve festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass übrige Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde wurde deshalb von einem nochmaligen Beteiligungsverfahren abgesehen.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Bereitstellung von Parkplätzen ist aus gemeindlicher Sicht im Plangebiet nicht notwendig. Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen. Zu späterem Zeitpunkt wäre zu bestimmen, inwiefern im Bereich an der Gutower Straße Flächen für Parkplätze zu berücksichtigen sind.

8.3 Flächenbefestigung

Parkplätze, Stellflächen, Geh- und Radwege sowie Lagerflächen, die nicht der Lagerung wassergefährdender Stoffe dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

9. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Fragen der Ver- und Entsorgung sind in Städtebaulichen Verträgen derart zu vereinbaren, dass für die Entwicklung des Gebietes keine Kosten auf die Gemeinde Damshagen entfallen. Der Vorhabenträger und Erschließungsträger hat sämtliche Kosten für die Vorbereitung des Gebietes zu übernehmen. Auf die Übernahme der Gutower Straße in den Plangeltungsbereich wurde verzichtet. Die Straße soll zu späterem Zeitpunkt insgesamt ausgebaut werden. Dazu soll eine Veranlagung gemäß Straßenausbaubeitragssatzung erfolgen. Möglicherweise könnte ein Gehweg früher hergestellt werden.

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebietes sind über zentrale Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen möglich. Leitungen liegen schon in der vor den Grundstücken verlaufenden Gutower Straße. Das gesammelte Abwasser wird über Klütz zur Kläranlage Boltenhagen geleitet.

Im Bereich der Gutower Straße befindet sich die Trinkwassertransportleitung AZ 200 nach Gutow. Entstehende Kosten, die bei einer eventuellen Umverlegung entstehen, hat der Verursacher zu tragen. Zu dieser Leitung ist ein Mindestabstand von 4,00m einzuhalten. Es wird davon ausgegangen, dass eine Umverlegung der vorhandenen Leitung nicht erforderlich wird, da sie ausreichenden Abstand zur Baugrenze hat. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist der Bestand der Leitung langfristig und dauerhaft zu sichern.

Für die Hausanschlüsse besteht ein Kostenerstattungsanspruch des Zweckverbandes gegenüber den Anschlussnehmern, wenn die Leitung errichtet wird.

Die Schmutzwasserleitung im Straßenbereich der Gutower Straße wird von der Planung nicht berührt. Der Anschlussbeitrag für den Abwasseranschluss wird entsprechend der Beitragssatzung des Zweckverbandes für die erschlossenen Grundstücke erhoben.

Alle erforderlichen Grundstücksanschlüsse an den Schmutzwasserkanal werden auf der Grundlage einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem ZVG und einem von der Gemeinde Damshagen zu benennenden Erschließungsträger hergestellt. Dieser Erschließungsvertrag ist Voraussetzung für den Erlass der Satzung über den B-Plan.

Für die Abwasseranschlüsse sind die Abwassereinleitbedingungen des ZVG zu beachten und es sind gegebenenfalls vom Anschlussnehmer Abscheider – bzw. Vorreinigungsanlagen in der Entwässerungsanlage vorzuhalten und zu betreiben.

Bei jeglicher Umverlegung bzw. Neuverlegung von Leitungen des Zweckverbandes hat der Verursacher die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

Bei Bepflanzungen im Trassenbereich sind die Forderungen des DVGW – Richtlinie GW 125 anzuwenden und zu gewährleisten.

9.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Damshagen wird durch die e.dis mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 0,4-kV-Anlagen des Unternehmens.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist der Versorgungsträger auf öffentliche Flächen im Bauraum angewiesen. Die Verlegetiefe der Kabel beträgt 0,60 bis 0,80m.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Sofern Umverlegungen im Plangebiet vorhandener Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der e.dis abzuschließen. Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass Leitungsumverlegungen erforderlich sind.

9.3 Gasversorgung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch diese Leitungen keine Beeinträchtigungen der Planabsichten erfolgt, weil im betroffenen Bereich eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt ist.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas durch die HGW-HanseGas ist somit möglich. Eine Überbauung vorhandener Gasleitungen mit Asphalt/Beton o.ä. Materialien ist nicht zulässig.

Den Bauherren wird der Hinweis gegeben, Grundstückszufahrten nicht vollflächig zu versiegeln, sondern nur mit kleinteiligen Stoffen auszubauen. Bei Herstellung der Gutower Straße bzw. bei Ausbau der Gutower Straße sind die Forderungen der HGW HanseGas GmbH zum Straßenausbau beachtlich. Es sind keine vollflächigen Versiegelungen vorzunehmen.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen / Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände / Schutzstreifen einzuhalten.

9.4 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Damshagen ist dem Telefonnetz der Telekom AG über Klütz angeschlossen.

Die Telekom AG soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um die Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können.

9.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr, die am Ort einen Stützpunkt hat, gewährleistet. Die Löschwasserversorgung erfolgt in Damshagen teilweise über Hydranten aus der zentralen Wasserversorgungsanlage und teilweise über den Löschteich in der Ortslage. Für die Absicherung ausreichenden Löschwassers hat der Erschließungsträger einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Zweckverband abzuschließen, um die ausreichende Löschwasserbereitstellung für die Erstversorgung zu sichern. Darüber hinaus bestehen neben dem genannten Dorfteich auch Möglichkeiten, in der aufgestauten Fläche des Damshäger Baches, Löschwasser zu schöpfen.

Im Städtebaulichen Vertrag wird die Regelung zwischen Grundstückseigentümer und Zweckverband herbeigeführt. Dabei wird vorausgesetzt, dass eine Druckprüfung durch den Zweckverband erfolgt. Nach Aussage des Zweckverbandes ist eine Löschwasserbereitstellung für den Planbereich auf der Grundlage des § 8 der Wassersatzung grundsätzlich möglich. Einzelheiten dazu sind im o.g. Städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz sicher zu stellen. Die jeweiligen Entnahmestellen dürfen nicht weiter als 150 m von den einzelnen Brandobjekten entfernt sein.

Es ist nachzuweisen, dass im Plangebiet eine Mindestlöschwassermenge von $48\text{m}^3/\text{h} = 800\text{ l/min}$ für mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Die entsprechenden Löschwasserentnahmestellen bedürfen ebenfalls des Nachweises. Die Herrichtung von Hydranten ist im Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

9.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für das Plangebiet sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Da dies nur in geringem Maße möglich ist, werden zusätzlich Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nördlich der Gutower Straße auf den privaten Grundstücken festgesetzt, um hier möglicherweise eine Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen. Dafür ist eine gesonderte Leitung herzustellen, die in die vorhandene Vorflut einleitet. In einem Städtebaulichen Vertrag ist die Verfügbarkeit der Grundstücke für diese Nutzung abzusichern. Die Gemeinde ist außerdem von entstehenden Kosten freizuhalten.

Die Genehmigung der unteren Wasserbehörde für die wasserrechtliche Erlaubnis der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist einzuholen. Die Herstellung der Vorfluttrasse ist vor Beginn von Arbeiten genehmigen zu lassen.

Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

9.7 Abfallentsorgung / Altlasten / Bodenschutz

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils gültigen Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem beauftragten Drittunternehmen. Die Wohngrundstücke sind anschlusspflichtig.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

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 Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

10. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

10.1 Beschreibung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von aufgelassenen Gärten und Hofflächen sowie von bisher genutztem Ackerland unerlässlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Hochwertige vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Damshagen wird diese Erfordernisse berücksichtigen und trifft entsprechende Festsetzungen.

Zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt.

An der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgt eine 3reihige ca. 5,00m breite Heckenpflanzung. Der Pflanzabstand beträgt 1,20 m. Alle 15 m ist ein Überhälter zu verwenden.

Die Bepflanzung erfolgt durch einheimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten:

Überhälter (Hei 3xv 200-250): Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Sträucher (v.Str. 3 Triebe 60-100): Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Für die Anpflanzfläche im westlichen Plangeltungsbereich sind Pflanz- und Reihenabstände sowie Arten und Pflanzqualitäten wie an der nördlichen Grundstücksbegrenzung zu verwenden. Die Überhälter sind jedoch ausschließlich parallel zum geplanten Weg und zum Acker anzupflanzen.

Die im Plangebiet als zu erhaltend gekennzeichneten flächigen Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang der zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist eine in Qualität und Quantität entsprechende Ausgleichspflanzung vorzunehmen.

10.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriff-/Ausgleichsermittlung ist an das bisher in Schleswig-Holstein angewandte „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ angelehnt.

Durch die geplante Baumaßnahme werden Flächen unterschiedlicher Nutzungen - überwiegend Acker , Hof- und Gartenflächen - beansprucht.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem Eingriff wieder. Er wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit den im „Kompensationsverfahren“ empfohlenen Wertfaktoren bei Wohnbebauung für ein Biotop ermittelt.

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Werteinheit,
Bebaute Wohngrund Stücke mit Hof- und Gartenland	3.896	1,0	3.896
Ruderalflächen	331	1,5	496,5
Graben mit Begleit- Vegetation und Gehölzen	195	2,5	487,5
Acker	8.600	0,5	4.300
<hr/>			
	13.022		
Eingriffsflächenwert:			9.180

In der Ausgleichsbilanzierung erfolgt ein flächenhafter Vergleich des Ausgangs- und des Endzustandes. Grundlage stellt eine Vermessungsunterlage dar, die durch ÖbVI Holst und Krähmer erstellt wurde. Die außerhalb des Plangebietes befindlichen Großbäume sollen weitestgehend erhalten bleiben. Dies ist in einem gesonderten Vertrag zu regeln. Sofern dennoch eine Fällung notwendig wird, tritt hier die Baumschutzverordnung des Landkreises in Kraft. Bei der Rodung von nach § 4 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützten Gehölzen ist ein Antrag an die Untere Naturschutzbehörde zu stellen. Dabei sind Anzahl der zu fällenden Bäume und Flächengrößen anzugeben.

Für die Eingriffsbewertung und Ermittlung war auch beachtlich, dass das Plangebiet im besiedelten Bereich liegt. Es konnten keine weiteren Beeinträchtigungen durch die Planung für andere biotische und abiotische Umweltfaktoren festgestellt werden.

Zu den für die Planung relevanten Schutzgütern werden folgende Aussagen getroffen. Durch die Planung werden weder das Landschaftsbild noch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft beeinträchtigt. Im Wesentlichen beschränken sich die Ausführungen auf die Tierwelt. Relevante Tiergruppen sind neben der Avifauna die Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien sowie Insekten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen stellen insbesondere Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger dar. Da sie erhalten bleiben sollen und die vorhandenen Grünbereiche sogar noch geringfügig erweitert werden ergibt sich hier keine erhöhte Beeinträchtigung.

Die Planung beeinträchtigt kaum den Naturhaushalt außerhalb des Plangebietes. Durch den B-Plan Nr. 6 ist keine nachteilige Wirkung zu erwarten.

Die geplante Fläche wird derzeit größtenteils als Ackerfläche genutzt. Durch geplante Neubebauung wird fast ausschließlich Ackerland in

Anspruch genommen. Somit ist nicht auf nachhaltige Beeinträchtigungen bzw. eine zusätzliche Beeinträchtigung der Umgebung zu schließen. Als schützenswertes Biotop kommt nur der Gehölzsaum am westlichen Grabenrand in Frage. Dieser wird durch die Maßnahme jedoch nicht berührt und ist mit Erhaltungsgeboten belegt.

Kompensationswertermittlung:

Bei der Kompensationswertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern oder eine Grünlandanlage zur Erlangung von Struktur und Reife - und damit ökologischer Funktionserfüllung - Zeit brauchen. Daher werden geringere Wertfaktoren zur Kompensationsberechnung herangezogen.

Die Kompensationswertermittlung spiegelt den Wert der Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes nach Realisierung des Vorhabens wider.

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Werteinheit
<u>Bauflächen</u>			
Vorhandene Bauflächen			
Mit Gartenland	3.896,0	1,0	3.896
<u>Bauflächen</u>			
GRZ 0,2	8.041,0		
versiegelte Fläche			
+ 50%	2.412,3	0,0	0,0
privates Grün	5.628,7		
davon Anpflanzgebot	1.150,0	2,0	2.300,0
sonstiges Grün	4.478,7	1,0	4.478,7
<u>Verkehrsflächen</u>			
unbefestigt (G+R)	240,0	0,25	60,0
teillbefestigt			
Fläche mit Anpflanz- Geboten (Außerhalb der WA-Gebiete)	520,0	2,0	1.040,0
Fläche mit Erhaltungs- Geboten + Graben	195,0	2,5	487,5
Sonstige Grünflächen (Ruderalfluren)	130,0	1,5	195
	13.022		
Ausgleichswert			12.457,2

Zur Berechnung des Versiegelungsgrades der Flächen wurde neben der Grundflächenzahl das Maß für eine zulässige Überschreitung derselben berücksichtigt. Durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

können zusätzlich 50 % der zulässigen Grundflächenzahl überbaut werden.

Nach Realisierung der vorgesehenen Bebauung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht kein Wertdefizit. Vielmehr ist eine Werterhöhung von 3.277,2 Wertpunkten zu verzeichnen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass fast ausschließlich Ackerfläche in Anspruch genommen wird. Vorhandene Grünstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Außerdem erfolgt auf Teilflächen eine zusätzliche Werterhöhung durch Anpflanzgebote.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind somit nicht notwendig.

11. Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

12. Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

13. Bodenordnung

Die Gemeinde strebt an, alle Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden auf dem Wege gütlicher Einigung zu regeln.

14. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes der Gemeinde Damshagen für das Gebiet „Nördlich der Gutower Straße“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für einzelne Vorhaben beabsichtigt.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die

zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

15.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

15.3 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, nach denen davon auszugehen ist, dass im Plangebiet Altlasten vorhanden sind. Somit ergibt sich hierzu kein weiterer Regelungsbedarf.

15.4 Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

15.5 Geh- und Radweg außerhalb des Plangebietes

Zwischen dem Geltungsbereich des B-Planes und der Gutower Straße ist die Errichtung eines Geh- und Radweges beabsichtigt. Die Fertigstellung dieses Weges soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

15.6 Erhaltung von Gehölzen außerhalb des Plangebietes

Bei der Erschließung bzw. der Nutzung des geplanten Wohngebietes sind die vorhandenen Großgehölze entlang der Gutower Straße zu erhalten. Notwendige Zufahrten sollen sich am vorhandenen Baumbestand orientieren. Dies ist in einem gesonderten Vertrag zu regeln. Die örtlich geltende Baumschutzsatzung ist dabei zu beachten.

15.7 Biotop- und Artenschutz

Während der Brutperiode (1. März bis 15. Juli) sind Baumfällungen zum Schutz brütender Vögel zu unterlassen bzw. nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

15.8 Niederschlagswasser – Ableitung in die Vorflut

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sowie das aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht versickerbare Oberflächenwasser ist Abwasser gemäß § 39 Abs. 1 LWaG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Einleitung des Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Dem Zweckverband sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur ordnungsgemäßen Oberflächenwasserableitung einzuräumen. Dies ist in einem gesonderten Vertrag zu regeln.

16. Inhalte des städtebaulichen Vertrages

Die Gemeinde Damshagen schließt mit dem begünstigten Dritten einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Aufwendungen ab. Innerhalb des Städtebaulichen Vertrages sind Erschließungsaufwendungen, Aufwendungen für Ausgleich- und ersatzmaßnahmen und mögliche weitere im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung des Gebietes anfallende Kosten auf den Dritten zu übertragen. Außerdem ist die Nutzung der mit Leitungsrechten belegten Flächen zu sichern zu Gunsten der Ver- und Entsorgung.

17. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Damshagen wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 5.7.2000

Damshagen, den 17.7.2000

L. Heide
Heidmann
Bürgermeister



18. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Damshagen
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881/750-251