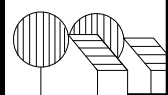
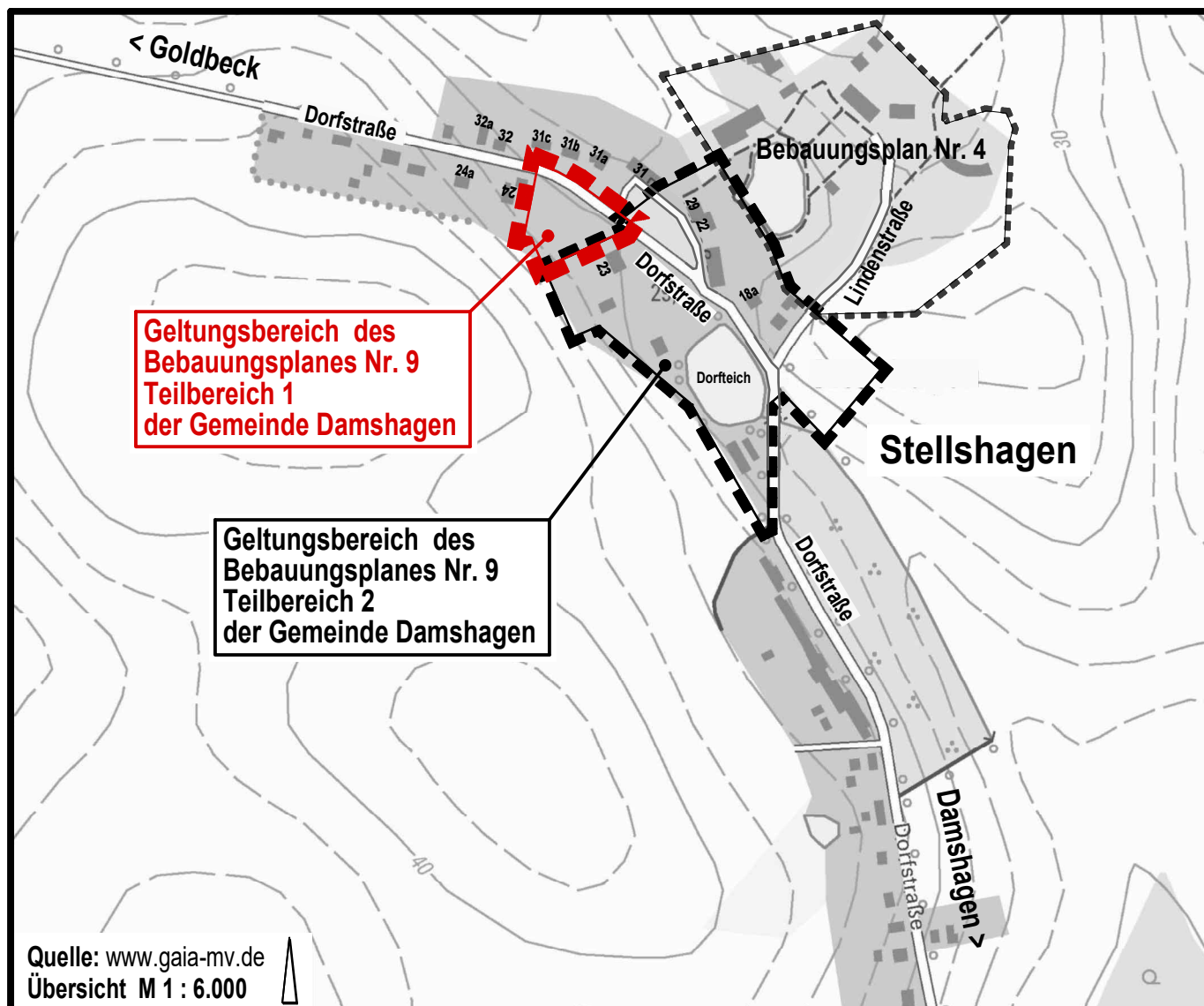


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DEN ORTSKERNBEREICH DER ORTSLAGE STELLSHAGEN TEILBEREICH 1 – WESTLICHER TEIL gemäß § 13b BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 29. Juni 2022

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen – Teilbereich 1 – westlicher Teil im Verfahren gemäß § 13b BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	5
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass	5
1.1	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	5
1.2	Planungsanlass	6
2.	Allgemeines	6
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2	Kartengrundlage	8
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	8
2.4	Rechtsgrundlagen	8
2.5	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	9
2.6	Verfahrensdurchführung	11
2.7	Verfahrenswahl	13
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	13
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	13
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	14
3.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	19
3.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	19
3.5	Flächennutzungsplan	20
3.6	Landschaftsplan	21
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	21
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	21
4.2	Städtebaulicher Bestand	21
4.3	Naturräumlicher Bestand	22
4.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	24
5.	Planungsziele	28
5.1	Planungsziel	28
5.2	Städtebauliches Konzept	33
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	34
6.1	Art der baulichen Nutzung	34
6.2	Maß der baulichen Nutzung	35
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	36
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	37

6.5	Zahl der Wohnungen	38
6.6	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	38
7.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	38
7.1	Dächer	38
7.2	Werbeanlagen	39
7.3	Abfallbehälter	39
7.4	Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	39
8.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40
8.1	Grünflächen	40
8.2	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40
8.3	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	42
8.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	42
8.5	Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	43
9.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	43
9.1	Aufnahme des Bestandes und Rechtsgrundlagen für die Bewertung	43
9.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen	50
9.3	Zusammenfassung	54
10.	Immissions- und Klimaschutz	55
11.	Verkehrliche Erschließung	56
12.	Ver- und Entsorgung	56
12.1	Wasserversorgung	57
12.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser	57
12.3	Brandschutz/ Löschwasser	58
12.4	Energieversorgung	58
12.5	Gasversorgung	59
12.6	Wärmeversorgung	59
12.7	Telekommunikation	59
12.8	Abfallentsorgung	59
13.	Flächenbilanz	59
14.	Auswirkungen der Planung	60
15.	Nachrichtliche Übernahmen	61
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	61
15.2	Trinkwasserschutzzone	61

16.	Hinweise	61
16.1	Bodenschutz	61
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	62
16.3	Munitionsfunde	62
16.4	Artenschutz	62
16.5	Externer Ausgleich	63
16.6	Minimierungsmaßnahme Wurzelschutzbereich	64
16.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen	64
17.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	65
17.1	Städtebauliche Auswirkungen	65
17.2	Auswirkungen auf die Umwelt	65
TEIL 2	Ausfertigung	69
1.	Beschluss über die Begründung	69
2.	Arbeitsvermerke	69
TEIL 3	Anlagen	70
	Städtebauliches Konzept der agmm Architekten + Stadtplaner bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Schnitten und Ansichten	70
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		
	Abbildung 1: Übersicht der Teilbereiche (Quelle: www.gaia-mv.de)	7
	Abbildung 2: Städtebauliches Konzept/ Lageplan von agmm Architekten + Stadtplaner	10
	Abbildung 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 9	14
	Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr.9	18
	Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) – 3. Entwurf der Teilfortschreibung Energie, Stand Mai 2021, mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 9	19
	Abbildung 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, der nunmehr in den Teilbereiche 1 und 2 gegliedert wird.	20
	Abbildung 7: Die Abbildung naturräumlicher Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Damshagen – Teilbereich 1 (Quelle www.gaia-mv.de 2021)	23
	Abbildung 8: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete (LSG), Plangebiet rot dargestellt	25
	Abbildung 9: Lage und Ausdehnung der internationalen Schutzgebiete (GGB), Plangebiet rot dargestellt	25
	Abbildung 10: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt	27

Abbildung 11: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt	28
Abbildung 12: Vorentwurf des B-Planes Nr. 9	29
Abbildung 13: Städtebauliches Konzept/ Lageplan von agmm Architekten + Stadtplaner	32
Abbildung 14: Darstellung des Baumbestandes	45

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass

1.1 Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Damshagen wurde durch den Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Damshagen und Moor-Rolofshagen im Juni 2009 gebildet. Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen ist seinerzeit durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Moor und der ehemaligen Gemeinde Parin entstanden. Für die einzelnen ehemaligen Gemeindegebiete bestehen jeweils Flächennutzungspläne, die nunmehr als Teilflächennutzungspläne fortgelten.

Die Gemeinde Damshagen liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg und verfügt über 3.857 ha Fläche und 1.356 Einwohner (Stand 31.12.2021).

Zu der Gemeinde Damshagen gehören neben dem Hauptort Damshagen die Ortschaften Dorf Gutow, Hof Gutow, Dorf Reppenhagen, Hof Reppenhagen, Kussow, Moor, Parin, Pohnstorf, Rolofshagen, Stellshagen und Welzin.

Die Gemeinde gehört zum Amt Klützer Winkel mit Sitz in Klütz.

Die Gemeinde Damshagen ist landwirtschaftlich geprägt. Sie gewinnt aufgrund der Nähe zur Ostsee als attraktiver Wohnstandort und im Bereich des Fremdenverkehrs zunehmend an Bedeutung. Die günstige Lage der Gemeinde in Ostseennähe zwischen den Städten Lübeck und Wismar wird für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Wohnfunktion sowie des touristischen Angebotes genutzt.

Die Ortslagen der Gemeinde sollen baulich abgerundet bzw. ergänzt werden und die Wohnqualität der einzelnen Dörfer aufgewertet werden. Im Hauptort Damshagen ist nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Ortszentrum eine ergänzende bauliche Entwicklung und arrondierende bauliche Entwicklung und Stärkung des Ortszentrums weiterhin vorgesehen. Auch in den übrigen Ortslagen ist eine bauliche Entwicklung beabsichtigt. Die Ortslage Stellshagen weist eine überregionale Bedeutung im Bereich Fremdenverkehr auf. Ziel der Gemeinde ist, diese Funktion weiter auszubauen und Möglichkeiten der Entwicklung zu schaffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hatte auf ihrer Sitzung am 08.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen und für den westlichen Bereich der Ortslage Stellshagen beschlossen. Es war beabsichtigt, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Die Behörden und TÖB wurden mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes durch Anschreiben vom 20.10.2016 in dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB über die Planungsabsichten informiert. Die Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Stellshagen wurden weiterhin intensiv erörtert und diskutiert. Die Zielsetzungen für den Teilbereich des Wohnens haben sich verfestigt. Die Zielsetzungen für den Bereich der fremdenverkehrlichen

Entwicklung mit den Beherbergungseinrichtungen, den Betriebswohnungen und dem Hotel werden weiter präzisiert. Deshalb wurde mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ein Beschluss zum Verfahrenswechsel für den Teilbereich 1 – westlicher Teil des Bebauungsplanes beschlossen und für diesen wird das Verfahren fortgeführt. Hierzu sind die detaillierteren Ausführungen unter dem Gliederungspunkt der Begründung Verfahrensdurchführung enthalten.

1.2 Planungsanlass

Die Planaufstellung für den Teilbereich 1, westlicher Teil ist der Antrag privater Antragsteller für die Realisierung eines Wohnprojektes im Sinne des allgemeinen Wohnens über ein genossenschaftliches Wohnprojekt. Grundlage für das genossenschaftliche Wohnkonzept ist die Planunterlage der agmm Architekten + Stadtplaner. Bauherr ist die Baugruppe Stellshagen. Die Zielsetzung besteht darin im Zusammenhang mit der Ortsentwicklung in Stellshagen Möglichkeiten für weiteres allgemeines Wohnen zu schaffen. Die örtliche Infrastruktur soll genutzt werden. Auch aus Sicht der Gemeinde Damshagen ist es dringend erforderlich, in Stellshagen Grundstücke für die Wohnbebauung bereitzustellen. Deshalb unterstützt die Gemeinde Damshagen dieses Projekt. Neben der bisher erfolgreichen fremdenverkehrlichen Entwicklung im Ortsteil Stellshagen ist die Stärkung der Wohnfunktion vorgesehen. Die Flächen stehen für die Bebauung zur Verfügung. Es ist aus Sicht der Gemeinde ein städtebauliches Projekt in Vorbereitung, dass zur Stärkung des Ortsteils beiträgt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich in der Ortslage Stellshagen der Gemeinde Damshagen und umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss eine Fläche von 4,44 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich in Stellshagen war gemäß Aufstellungsbeschluss wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch bebaute Grundstücke
- im Osten: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen bzw. die zugehörigen Änderungen (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4) für das „Gutshotel Stellshagen“ und Flächen für die Landwirtschaft
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für den Bebauungsplan wurde das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf durchgeführt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Arbeitsstände für die weitere Vorbereitung des Bebauungsplanes hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen durch Beschluss am 29. Juni 2022 den Bebauungsplan Nr. 9 in die Teilbereiche 1 und den Teilbereich 2 gegliedert. Dies ist in der untenstehenden Übersicht entsprechend dargestellt. Die ursprüngliche

Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Damshagen Ortslage Stellshagen bleibt erhalten, wird jedoch für die Teilbereiche 1 und 2 gesondert durchgeführt.

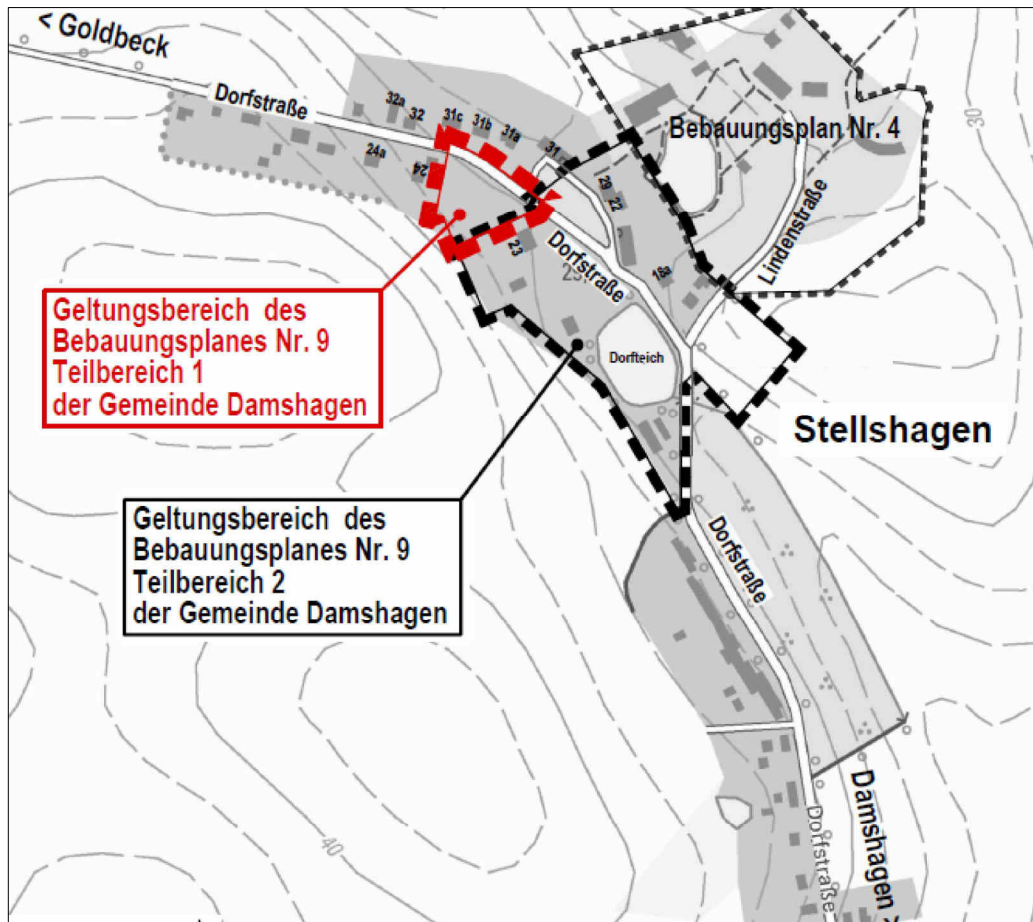


Abbildung 1: Übersicht der Teilbereiche (Quelle: www.gaia-mv.de)

Für den Teilbereich 1 wurde das Planverfahren durch Beschluss vom 29.06.2022 vom zweistufigen Regelverfahren auf ein Planverfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB umgestellt.

Das Planverfahren wird für den Teilbereich 1 fortgeführt. Für den Teilbereich 2 wird das Planverfahren nach Festlegung der Zielsetzungen fortgeführt. Der Geltungsbereich für den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den westlichen Teil des Ortskernbereiches der Ortslage Stellshagen wird begrenzt

- im Norden und Nordosten: durch die Dorfstraße,
- im Süden und Südosten: durch die bisherige Grundstücksgrenze des Gebäudes Dorfstraße 23 inklusive der zugehörigen Grundstücksflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch das Grundstück Dorfstraße 24.
- im Westen durch:

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan im Koordinatensystem mit dem Lagebezug ETRS 89 und mit dem Höhenbezug DHHN 92, vom 08.04.2016, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Damshagen besteht aus:

- Teil A – Planzeichnung im Maßstab 1:500 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, beigelegt.

Für die Begründung des Bebauungsplanes wird Bezug genommen auf folgende Quellen:

- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck vom 28.07.2020
- Erschließungskonzept (Erläuterungen Regenwasser- und Löschwasserkonzept, Schmutz- und Trinkwasserkonzept), Ingenieurbüro Möller vom Mai 2022.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Gemeinde Damshagen über den Bebauungsplan Nr. 9 für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen – Teilbereich 1 – westlicher Teil liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- 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).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-

- V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 9 und den unterschiedlichen Vorhabenträgern für die Teilbereiche, die bauliche Entwicklung im Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen zu ordnen und die Arten der baulichen Nutzung innerhalb der Ortslage unter dem Aspekt der Entwicklung des Fremdenverkehrs festzusetzen. Die Ortslage Stellshagen weist mit dem Hotel Gutshaus Stellshagen im Bereich Tourismus und Fremdenbeherbergung besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung auf. Die Gemeinde Damshagen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 die vorhandenen Potenziale in diesem Bereich fördern und Möglichkeiten der Erweiterung vorhandener Einrichtungen schaffen. Für den weiteren Ausbau der Fremdenbeherbergung werden zudem Möglichkeiten der Wohnnutzung für Mitarbeiter benötigt. Hierbei sollen neben dem Mietwohnen auch die Möglichkeiten der Schaffung von Eigentum berücksichtigt werden.

Zudem soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 die Parkplatzsituation innerhalb der Ortslage geordnet und entspannt werden. Derzeit findet ein ungeordnetes Parken im Ortszentrum statt. Zudem besteht ein Mangel an Parkplätzen in Stellshagen. Zukünftig werden Stellplätze für Pkw am Rand der Ortslage vorgesehen und auf diese Weise die Parkmöglichkeiten erhöht sowie die Qualität der innerörtlichen Lage im Ortszentrum erhöht.

Der vorhandene Gebäudebestand wird entsprechend der Nutzungsmöglichkeiten in die Planung integriert und im Rahmen der Planungsziele nachgenutzt, die vorhandenen Wohnnutzungen werden berücksichtigt.

Bereits im Vorentwurf des Bauleitplanes vom Juli 2016 war für den nunmehr betrachteten Teilbereich 1 die Nutzung für das allgemeine Wohnen nach § 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen und festgesetzt. Mit dem Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 soll nun aufgrund der klaren Zielsetzungen für das Projekt des allgemeinen Wohnens mit der Wohngruppe des genossenschaftlichen Wohnens Stellshagen das Planverfahren für diesen Bereich fortgeführt werden. Sobald die Zielsetzungen für den Teilbereich 2 zur fremdenverkehrlichen Entwicklung die entsprechende inhaltliche Präzisierung erfahren haben, soll auch hierfür das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Für die Gemeinde Damshagen ist die Bereitstellung von Flächen für die Wohnbebauung wichtig, um die Gemeinde weiter zu stärken. Für den Ortsteil Stellshagen ist für die Gemeinde wichtig, dass neben der bisher erfolgreichen fremdenverkehrlichen Entwicklung auch eine weitere Entwicklung der Wohnfunktion erfolgt und somit eine homogene Durchmischung zwischen Einwohnern und Gästen gewährleistet werden kann. Im Rahmen der Planaufstellung für den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes werden sämtliche erforderliche Belange geprüft. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das aktuelle städtebauliche Konzept wird hier entsprechend als Grundlage genutzt. Das städtebauliche Konzept wird hier eingefügt.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept/ Lageplan von agmm Architekten + Stadtplaner

Das städtebauliche Konzept der agmm Architekten + Stadtplaner dient als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes für den westlichen Teil des Ortskernbereichs der Ortslage Stellshagen. Das städtebauliche Konzept für die bauliche Entwicklung mit Ansichten, Schnitten und Grundrissen bzw. dem Lagekonzept wird Anlage dieser Begründung.

2.6 Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Damshagen stellt den Bebauungsplan Nr. 9 für den Ortskern der Ortslage Stellshagen auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Stellshagen unter Berücksichtigung der Aufwertung des Dorfkerns und der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes zu schaffen. Im westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs war bereits eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet das planerische Ziel.

Dieeteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf sind bereits geführt worden.

Für den westlichen Teilbereich – den Bereich des Wohnens im WA 1 – wurden zwischenzeitlich die Zielsetzungen konkretisiert. Die Gemeinde führt das Aufstellungsverfahren gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 24. März 2021 mit 2 Teilbereichen fort. Der vorliegende Planteil – Teilbereich 1 – wird für das Allgemeine Wohngebiet getrennt vom Teilbereich 2 - für die Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und Beherbergung mit Betriebswohnen – aufgestellt. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes stellt die Gemeinde Damshagen für den Teilbereich 1 einen Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug auf. Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 24. März 2021 wurden die Beschlusspunkte 3 bis 8 des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2019 (GV Damsh/19/13139) aufgehoben; die Beschlusspunkte 1 und 2 zur Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 9 bleiben bestehen.

Die Zielsetzung der Gemeinde besteht darin, innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes das Dauerwohnen zu etablieren. Dies soll gemäß dem städtebaulichen Konzept über eine Wohngruppe und ein genossenschaftliches Wohnen gesichert werden.

Unter Berücksichtigung des Beschlusses vom 24.03.2021 wurden für den Teilbereich 1 die Planungsziele weiter präzisiert und ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorbereitet. Grundlage bilden die Unterlagen der agmm Architekten + Stadtplaner. Das Konzept wurde demnach überarbeitet und verändert. Anstelle einer ursprünglich bis maximal zweigeschossigen Bebauung wurde eine verdichtete Bebauung mit Räumen auf einer Ebene, mit einem Vollgeschoss vorbereitet. Das städtebauliche Konzept für die geplante Realisierung wurde dem vorliegenden Beschlussvorschlag für den Entwurf zu Grunde gelegt. Für den Teilbereich 2 werden die Abstimmungen für die derzeit anstehende Überarbeitung des Entwurfs geführt. Danach wird die Unterlage erneut der Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen vorgestellt.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses war beabsichtigt, das zweistufige Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches anzuwenden.

Die Novelle des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) ermöglicht die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB. Dafür ist das Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 einzuleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Dies ermächtigt die Gemeinde Damshagen, das Verfahren von einem zweistufigen Regelverfahren auf ein Verfahren nach § 13b BauGB umzustellen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind erfüllt. Innerhalb des Plangebietes ist eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² berücksichtigt. Mit dem Planvorhaben wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen vorbereitet. Im Zusammenhang mit der Planaufstellung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Flächen schließen sich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan – Teilbereich 1 - beplanten Flächen sind über die vorhandene Erschließungsstraße (Dorfstraße) erreichbar.

Durch diese Beschlussfassung wird die Einleitung bis zum 31.12.2022 abgesichert. Der Satzungsbeschluss ist vor dem 31.12.2024 vorgesehen. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Rechtslage des BauGB zu fassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 – Teilbereich 1 - erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Verfahren gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren); § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Darstellung einer gemischten Baufläche) ab. Unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung wird zum Ende des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes vorgenommen.

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes getroffen worden. Weiterhin wurden aus den Stellungnahmen zum Vorentwurf Anregungen und Hinweise gemäß der Abwägung mit dem vorliegenden Entwurf beachtet.

Das Konzept der agmm Architekten + Stadtplaner wird berücksichtigt. Bauherr ist die Baugruppe Stellshagen.

2.7 Verfahrenswahl

Die Gemeinde Damshagen hat sich für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 – Teilbereich 1 - entschieden. Die Gemeinde Damshagen hat sich für den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 für die Umstellung des zweistufigen Verfahrens auf das Verfahren nach § 13b BauGB entschieden. Die Gemeinde stellt klar, dass die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches weniger als 10.000 m² Grundfläche betragen. Dies ergibt sich allein aus der Größe des Plangeltungsbereiches von ca. 0,46 ha. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind erfüllt. Innerhalb des Plangebietes ist eine Grundfläche von weniger als 10 000 m² berücksichtigt. Mit dem Planvorhaben wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen vorbereitet. Im Zusammenhang mit der Planaufstellung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Flächen fügen sich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage ein bzw. arrondieren vorhandene Bebauung. Die vom Bebauungsplan berührten Flächen können über die vorhandene Straße erreicht werden. Darüber hinaus sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen in die Ortslage integriert. Insofern sind auch die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V aus dem Jahr 2016 formuliert Erfordernisse der Raumordnung und Landesentwicklung. Für die Gemeinde Damshagen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Damshagen gehört zum Nahbereich Klütz.
- Die Gemeinde Damshagen wird über die Landesstraße 03 an das überregionale Straßennetz angebunden.
- Die Gemeinde liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
 - In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll „dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (LEP 2016, S. 57).
- Damshagen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.
 - In den Vorbehaltsgebieten Tourismus „soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (LEP 2016, S. 61). Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, die Funktionen der Ortslage Stellshagen als Fremdenbeherbergungsort zu stärken. Stellshagen hat im Bereich Tourismus und Erholung wichtige Funktionen, auch für die lokale Wirtschaft, übernommen. Der Ort hat sich zu einem attraktiven Erholungsstandort entwickelt, welcher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 weiter gefördert und in seiner Position gestärkt werden soll. Dies entspricht den Zielvorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes 2016 für Vorbehaltsgebiete Tourismus.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben. Die Ortslage Stellshagen wird durch die Planungsabsichten und deren Umsetzung für den Teilbereich 1 arrondiert. Für den Teilbereich 2 wird eine städtebauliche

Neuordnung vorgenommen, die auch im Wesentlichen eine Nachnutzung ursprünglich bereits genutzter Flächen der gewerblichen Landwirtschaft darstellt. Es besteht weiterhin das Ziel mit dem Teilbereich 2 Flächenentwicklungen auf bisher landwirtschaftlichen Flächen exponierter Lage zurückzunehmen. Die Zielsetzungen für den ruhenden Verkehr und die landwirtschaftlichen Anlagen werden mit dem Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 9 weiterverfolgt.

Mit dem Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 passt sich die Gemeinde Damshagen den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung an. Flächen innerorts werden arrondiert und verdichtet.

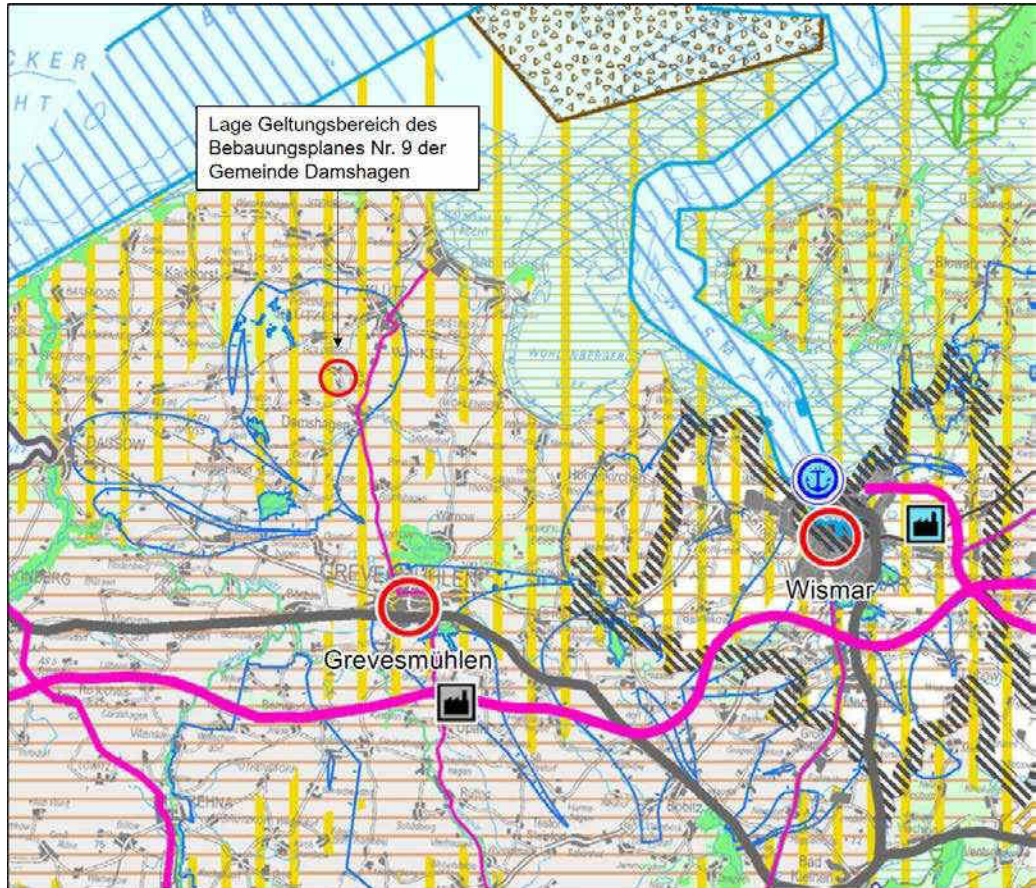


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 9

(Quelle: Karte Landesraumentwicklungsprogramm (2016) mit eigener Darstellung)

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LEP M-V.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 präzisiert und untersetzt die übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Damshagen. Es sind folgende Ziele und Aussagen für die Gemeinde Damshagen dargestellt:

Die Gemeinde Damshagen wird im RREP WM dem Nahbereich Klütz und dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.

Die Gemeinde Damshagen ist über die L03 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Gemeinde Damshagen befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. (RREP WM 2011: 3.1.4).

Die Ortslage Stellshagen befindet sich in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum.

In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus „soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (RREP WM 2011, 3.1.3 (1), S. 33).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 – Teilbereich 2 wird diesem Ziel der Raumordnung entsprochen.

„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.“ (RREP WM 2011, 3.1.3 (2), S. 33).

Die Ortslage Stellshagen verfügt bereits über ein attraktives und spezialisiertes Angebot im Bereich Erholung und Tourismus. Im Rahmen des Konzeptes des Hotels Gutshaus Stellshagen soll mit dem Bebauungsplanes Nr. 9 – Teilbereich 2 das Angebot bedarfsgerecht und qualitativ erweitert werden. Sowohl die Erweiterungen der Gästezimmer und der Räumlichkeiten für weitere Angebote als auch die Verfügbarkeit von Wohnraum für Mitarbeiter und die Aufwertung des Ortsbildes durch die Schaffung geordneter Stellplatzmöglichkeiten sind dabei von hoher Bedeutung für die Sicherung und den Ausbau der vorhandenen Infrastruktur.

„Die Tourismusschwerpunkträume und Tourismusräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.“ (RREP WM 2011, 3.1.3 (4)).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 – Teilbereich 2 der Gemeinde Damshagen entspricht durch die besondere Berücksichtigung der bereits vorhandenen touristischen Infrastruktur diesem Ziel der Raumordnung.

Die für die ergänzende Bebauung innerhalb der Geltungsbereiche für den Bebauungsplan Nr. 9 – Teil 1 und – Teil 2 betrachteten Baugebiete entsprechen im Wesentlichen den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen in der zentralen Ortslage. Lediglich für das Gebäude für das Lager und die Inanspruchnahme des Parkplatzes werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Teilbereich 2 zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Im Gegenzug sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Teilbereich 2 Flächen des Sondergebietes für Beherbergung, für die Tennisanlage, die nicht mehr als Ziel besteht, zurückgenommen werden. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Teilbereich 1 wird das WA-Gebiet nun separat vorbereitet und planungsrechtlich umgesetzt. Innerhalb des WA-

Gebietes soll Wohnraum für die Eigennutzung und u.a. auch Wohneigentum für Angestellte des Gutshotels angeboten werden. Die Zielsetzungen bestehen darin, genossenschaftliches Wohnen vorzubereiten und umzusetzen. Bedarf besteht auch an Wohngruppen, die die Infrastruktur innerhalb des Gutshotels in Anspruch nehmen und die Dienstleistungen nutzen wollen. Für den Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 9 sind weiterhin Betriebswohnungen vorgesehen, die dem Betrieb des Gutshotels untergeordnet sind. Der Anteil an Betriebswohnungen ist dringend erforderlich und dem Gutshotel zuzuordnen und unterzuordnen. Für die im Gutshotel tätigen Arbeitskräfte sind Wohnnutzungen abzusichern. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Planungsabsicht unter besonderer Berücksichtigung des Gutshotels als Standortfaktor der Region Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Die Gemeinde Damshagen sieht ansonsten die Absicherung der Wohnfunktion maßgeblich im Hauptort Damshagen. Innerhalb des Gemeindegebietes sind in den Ortsteilen kaum Baulücken in der erforderlichen Qualität und dem Umfang, wie es für die Gemeinde notwendig ist, vorhanden. Leerstand von Wohnraum ist im Gemeindegebiet nicht bekannt. Die Orte Damshagen und Rolofshagen der Gemeinde dienen vorwiegend dem Wohnen, die Orte Stellshagen und Parin haben sich als attraktive Standorte für den Fremdenverkehr und als Standorte der entsprechenden Dienstwohnungen entwickelt. Aufgrund der besonderen positiven Eigenschaften und der hohen ökonomischen Bedeutung der Ortslage Stellshagen für die Sicherung von Arbeitsplätzen, sieht die Gemeinde Damshagen die Entwicklung von Wohnraum in diesem Bereich und zum Zweck der Förderung der vorhandenen Struktur über die Restriktionen der Raumordnung hinaus als sinnvoll und notwendig an. Die dynamische Entwicklung des Fremdenbeherbergungsortes Stellshagen mit dem über die Region hinaus bekannten Gutshotel Stellshagen als Biohotel verlangt eine Bereitstellung an Wohnraum für Dienstwohnungen und auch ergänzend für Wohneigentum.

Gemäß Programmpunkt 4.2 des RREP WM sollen die Städte und Dörfer Westmecklenburgs „entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden.“ (RREP WM 2011, 4.2, S. 58).

Der Ortsteil Stellshagen weist aufgrund seiner positiven Entwicklung im Bereich Tourismus und Erholung eine besondere Stellung für die Gemeinde und die Region auf. Der besonderen Bedeutung und Funktion für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb des Gemeindegebietes wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 – Teilbereich 2 - Rechnung getragen. Die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten des Hotels Gutshaus Stellshagen und von Wohnraum für die Mitarbeiter des Unternehmens unterstützt den Erhalt und die qualitative Entwicklung der Ortslage und der gewachsenen Gewerbestruktur.

Die besonderen Eigenschaften und die Schaffung von Wohnraum in Ländlichen Räumen werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ebenfalls thematisiert:

„Ländliche Räume bieten gute Umweltbedingungen und einen hohen Freizeitwert. Unter Berücksichtigung des ländlichen Charakters sind deshalb günstige Wohnungsangebote zu entwickeln und ein attraktives Wohnumfeld zu erhalten bzw. dieses durch Umnutzung oder ggf. Abriss leer stehender Bausubstanz zu verbessern.“ (RREP WM 2011, 3.1.1 (7), S. 29).

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 – Teilbereich 1 der Gemeinde Damshagen wird Wohnraum im Sinne des allgemeinen Wohnens geschaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 – Teilbereich 2 der Gemeinde Damshagen wird Wohnraum in Form von Betriebswohnungen vorgesehen und dabei der vorhandene Gebäudebestand entsprechend den Nutzungsmöglichkeiten nachgenutzt. Auf diese Weise wird das Ortsbild aufgewertet und abgerundet. Das Wohnumfeld gewinnt an Attraktivität.

Die Planung steht nach Ansicht der Gemeinde Damshagen sowohl für den Teilbereich 1 als auch für den Teilbereich 2 in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben der Landesplanung.

Im Zusammenhang mit dem gesamtheitlichen Wohnkonzept in der Gemeinde Damshagen hatte sich die Gemeinde Damshagen nach der Stellungnahme zum Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 9 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg verständigt. In der schriftlichen Abstimmung wurden mit Schreiben vom 21. Februar 2017 die Entwicklungen zur Wohnbaukapazität in der Gemeinde Damshagen dargestellt. Im Rahmen der Erörterungen vom 21. April 2017 wurden Zielsetzungen mit dem Amt für Raumordnung Landesplanung erörtert. Im Gesprächsvermerk zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskern der Ortslage Stellshagen zur Beratung vom 21.04.2017 werden die Zielsetzungen für die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Stellshagen bestätigt. Die Landesplanungsbehörden billigten der Gemeinde Damshagen die mit dem B-Plan Nr. 9 beabsichtigten 32 Wohneinheiten zu. Diese unterteilen sich in 12 WE im Bereich des WA1-Gebietes (als Miet- und Eigentumswohnungen) sowie 20 WE im Bereich des SO3 (als Betriebswohnungen). Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 werden für den Teilbereich 1 10 Wohnungen vorgesehen. Somit sind die Vorgaben entsprechend beachtet. Für die Ortslage Stellshagen wird somit mit dem Bebauungsplan Nr. 9 – Teilbereich 1 die Abstimmung umgesetzt. Allgemeines Wohnen wird vorbereitet. Die Gemeinde verfolgt die Absicht maximal 10 Wohnungen im Sinne des allgemeinen Wohnens für Stellshagen umzusetzen. Dies dient der Steuerung der baulichen Entwicklung und gleichgewichtigen Entwicklung von Fremdenverkehr und Wohnen innerhalb der Ortslage.

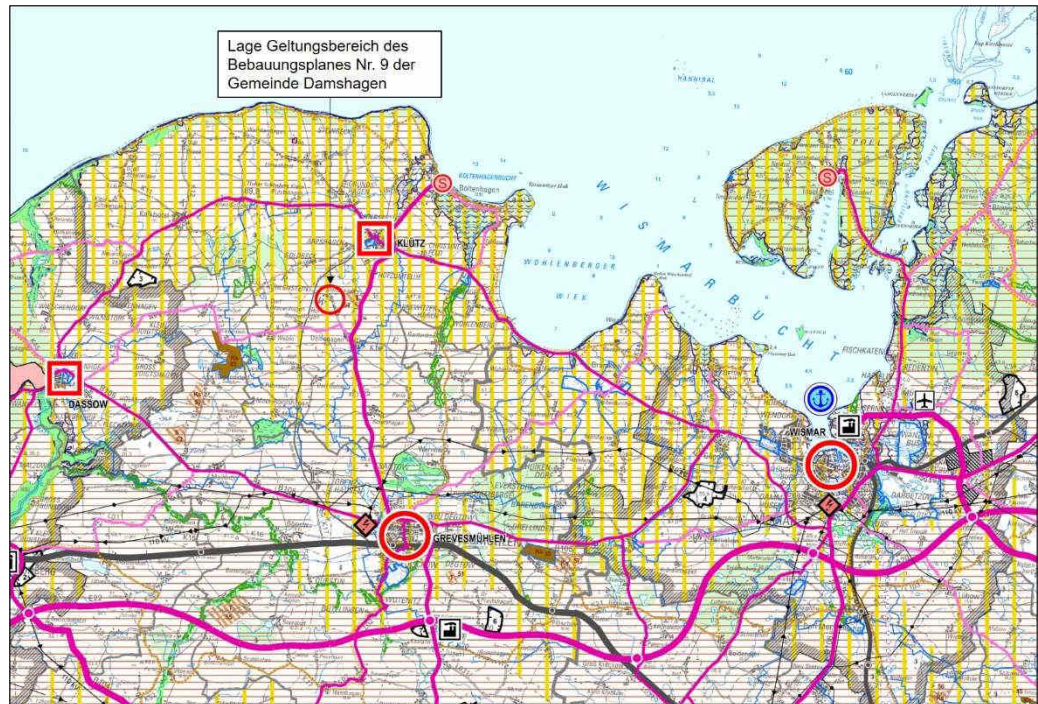


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr.9
(Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011) mit eigener Darstellung)

Der Vollständigkeit halber wird die Karte gemäß 3. Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg, Kapitel 6.5 Energie, eingefügt. Hieraus ergeben sich die Eignungsgebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen.

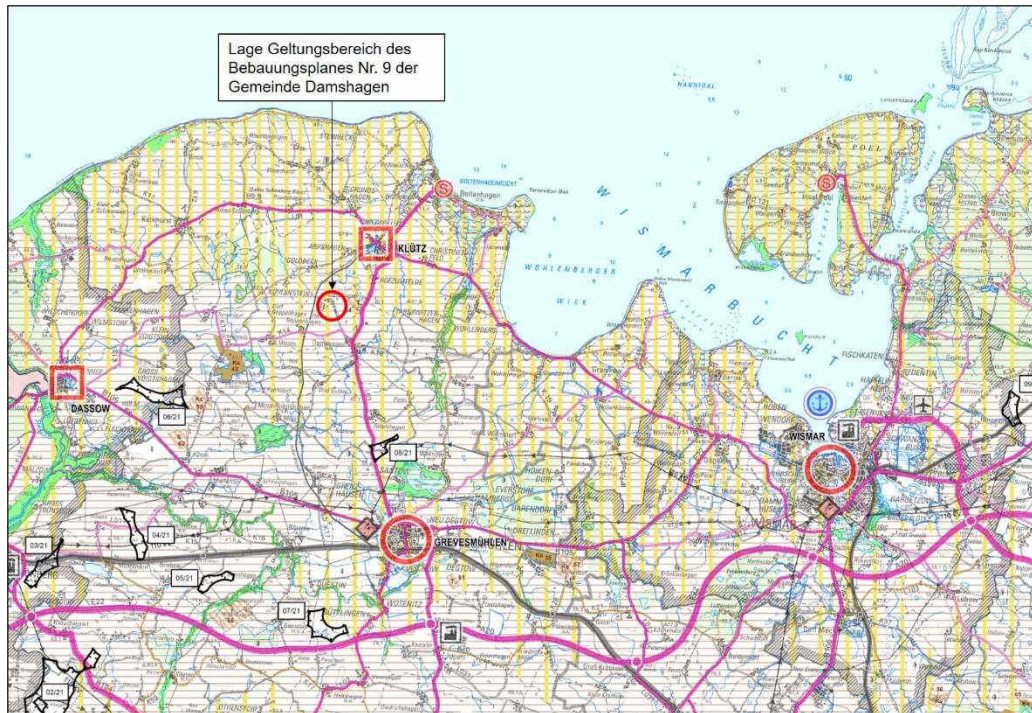


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) – 3. Entwurf der Teilfortschreibung Energie, Stand Mai 2021, mit Darstellung Lage des Bebauungsplanes Nr. 9

(Quelle: Karte Regionales Raumentwicklungsprogramm (2011) mit eigener Darstellung)

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Den Plankarten des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) können u. a. folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Damshagen, speziell die Ortslage Stellshagen, entnommen werden:

- Karte Ia: Im Westen der Ortslage Stellshagen grenzt ein regelmäßig genutztes Nahrungsgebiet von Rastgebieten verschiedener Klasse mit einer mittleren bis hohen Bedeutung an.
- Karte II: Hinsichtlich des Bodenpotentials sind Lehme/Tieflerme (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 ($>10.000\text{m}^2/\text{d}$).
- Karte VI: Das Gebiet ist gut durch Wanderwege erschlossen.
- Karte VIII: Als terrestrischer Naturraum wird die Grundmoräne angegeben.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

- Karte I: Das Gewässer westlich der Dorfstraße wird als Naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen beschrieben.
- Karte III: Im Südosten der Ortslage befindet sich ein Feuchtbiotop für das eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore vorgesehen ist.

- Karte V: Das Gewässer westlich der Dorfstraße ist als bedeutsames Biotop des Offenlandes ausgewiesen. Das Feuchtbiotop im Südosten ist als stark grundwasserbeeinflusster Standort beschrieben.
- Karte VI: Rund um die Ortslage Stellshagen besteht ein geringes bis teilweise mittleres Risiko für Wassererosionen.

3.5 Flächennutzungsplan

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Damshagen bestehen Teilflächennutzungspläne der ursprünglich eigenständigen Gemeinden Damshagen, Moor sowie Parin. Somit wird die Flächennutzung in der Gemeinde in 3 Teilplänen dargestellt. Für die Ortslage Stellshagen liegt die wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen stellt für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 9 gemischte Bauflächen dar. Auch zukünftig beabsichtigt die Gemeinde Damshagen eine gemischte Nutzungsstruktur in der Ortslage Stellshagen zu entwickeln und zu bewahren. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 9 stimmen somit mit den Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes überein. Die Gemeinde hatte ursprünglich die Absicht im Bebauungsplan Nr. 9 Sonstige Sondergebiete und ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Mittlerweile hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 9 in 2 Teilbereiche gegliedert. Für den Teilbereich 1 wird das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Hier ist im Verfahren nach § 13b BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Für den Teilbereich 2 werden weiterhin Sondergebiete vorgesehen. Dies geht einher mit der Reduzierung von Baugebieten für den B-Plan Nr. 4. Aus diesem Grund ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich. Für den Teilbereich 2 ist voraussichtlich der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

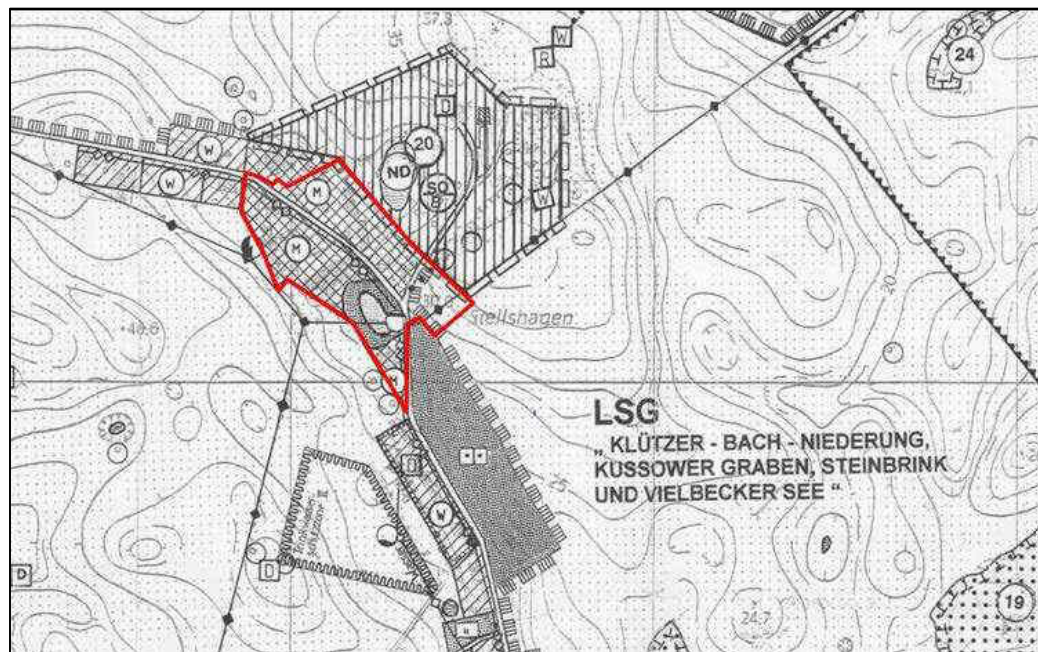


Abbildung 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, der nunmehr in den Teilbereiche 1 und 2 gegliedert wird.

Ein Landschaftsplan liegt für das Gemeindegebiet nicht vor. Die Gemeinde schätzt ein, dass ihre Entwicklung anhand des Flächennutzungsplanes ausreichend bestimmt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 – Teilbereich 1 ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.6 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Damshagen ist nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Flächen im Ortskernbereich der Gemeinde Damshagen für den Ortsteil Stellshagen liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine andere Satzung vor. Der Bereich im Ortszentrum umfasst Flächen um den ehemaligen Kuhstall. Im Südwesten der Dorfstraße befindet sich der Dorfteich. Östlich der Lindenstraße werden Flächen betrachtet, die im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Nördlich davon befinden sich Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Damshagen als Flächen für eine Tennisanlage vorgesehen sind und im Gegenzug zu der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Entwicklung des Ortskernbereiches reduziert werden sollen. Die Gemeinde Damshagen hatte ursprünglich die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 9 für das Ortszentrum insgesamt aufzustellen. Aufgrund von Initiativen des genossenschaftlichen Wohnens besteht die Zielsetzung den Bebauungsplan Nr. 9 für den Teilbereich 1 vorgezogen aufzustellen und die Zielsetzungen für die fremdenverkehrliche Entwicklung in einem Teilbereich 2 vorzubereiten.

4.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Stellshagen der Gemeinde Damshagen. Im Norden grenzt das Plangebiet an ländlich geprägte Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Im Nordosten und Osten grenzt das Plangebiet an die Dorfstraße, welche an weitere ländlich geprägte Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern grenzt. Östlich der Wohnbebauung und östlich des Plangebietes befindet sich der Dorfplatz. Im Süden befindet sich direkt am Plangebiet ein Wohngrundstück mit freistehendem Einfamilienhaus an welches eine Brachfläche grenzt. Südwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet. Westlich an das Plangebiet grenzen weitere ländlich geprägte Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern an das Plangebiet.

Das Plangebiet selbst besteht aus brachliegenden Flächen mit Baumbeständen und einem ehemaligen Trafo.

4.3 Naturräumlicher Bestand

Geprägt wird der Ortskernbereich derzeit durch den vorhandenen Dorfteich. Städtebaulich und grünordnerisch ist keine gesamtheitliche prägende Wirkung vorhanden. Durch vorhandene Straßen und Privatwege ist der Bereich des Ortskerns verkehrlich ausreichend erschlossen.

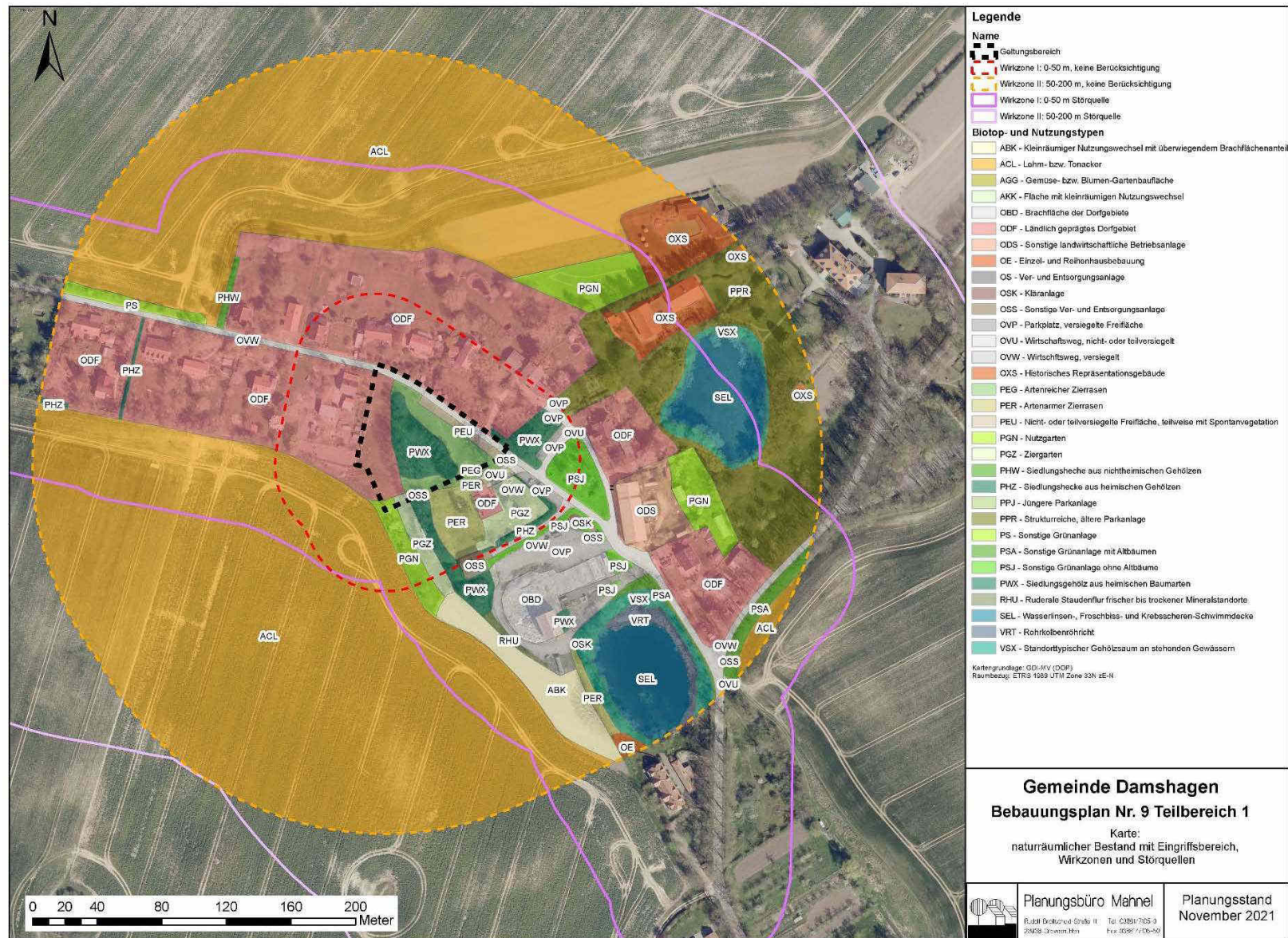


Abbildung 7: Die Abbildung naturräumlicher Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Damshagen – Teilbereich 1 (Quelle www.gaia-mv.de 2021)

Der naturräumliche Bestand ist aus der Übersicht des Luftbildes und der Darstellung des naturräumlichen Bestandes nach den Biotoptypen ersichtlich. Die Flächen sind anthropogen vorgeprägt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgt nicht.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Stellshagen der Gemeinde Damshagen. Im Norden grenzt das Plangebiet an ländlich geprägte Wohnbebauung (ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet) mit freistehenden Einfamilienhäusern. Im Nordosten und Osten grenzt das Plangebiet an die Dorfstraße (OVW, Wirtschaftsweg, versiegelt), welche an weitere ländlich geprägte Wohnbebauung (ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet) mit freistehenden Einfamilienhäusern grenzt. Südlich der Wohnbebauung und südöstlich des Plangebietes befindet sich der Dorfplatz, welcher aus verschiedenen Verkehrs- und Grünflächen (PSJ - Sonstige Grünanlage ohne Altbäume, PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten, OVU - Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt) besteht und auch von solchen umgeben wird.

Im Süden befindet sich direkt am Plangebiet ein Wohngrundstück (ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet) mit freistehendem Einfamilienhaus an welches eine Brachfläche (OBD - Brachfläche der Dorfgebiete) grenzt.

Südwestlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (ACL - Lehm- bzw. Tonacker).

Im nordwestlichen Teil südlich der Dorfstraße befindet sich weitere ländlich geprägte Grundstücke (ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet) mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet selbst besteht zum Großteil aus brachliegenden Grünflächen (PEG - Artenreicher Zierrasen) mit Baumbeständen (PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten) und einem alten Trafo (OSS - Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage). Weitere Teile des Plangebietes werden als Parkplatz (PEU - Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation) und landwirtschaftlich (ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet) genutzt.

4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.

Natura2000-Gebiete befinden sich erst in einem Abstand von 1,9 km. Es handelt sich hierbei um das LSG-Gebiet „Lenorenwald“ (L 113) bzw. um das GGB „Lenorenwald“ (DE_2032-301).

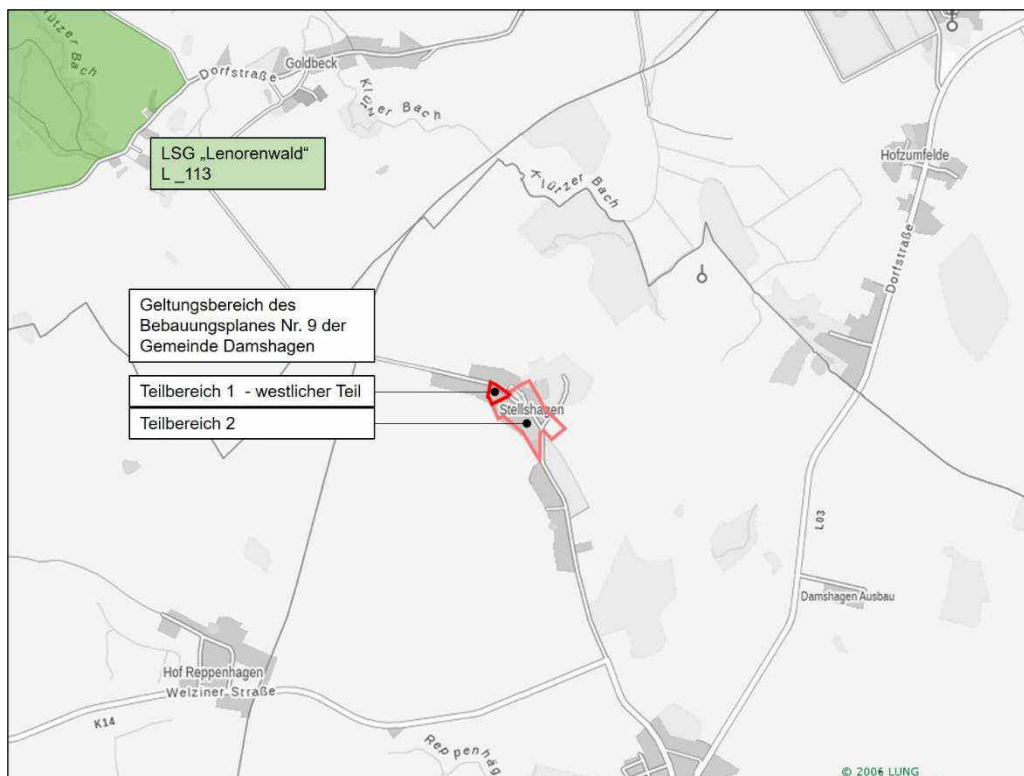


Abbildung 8: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete (LSG), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

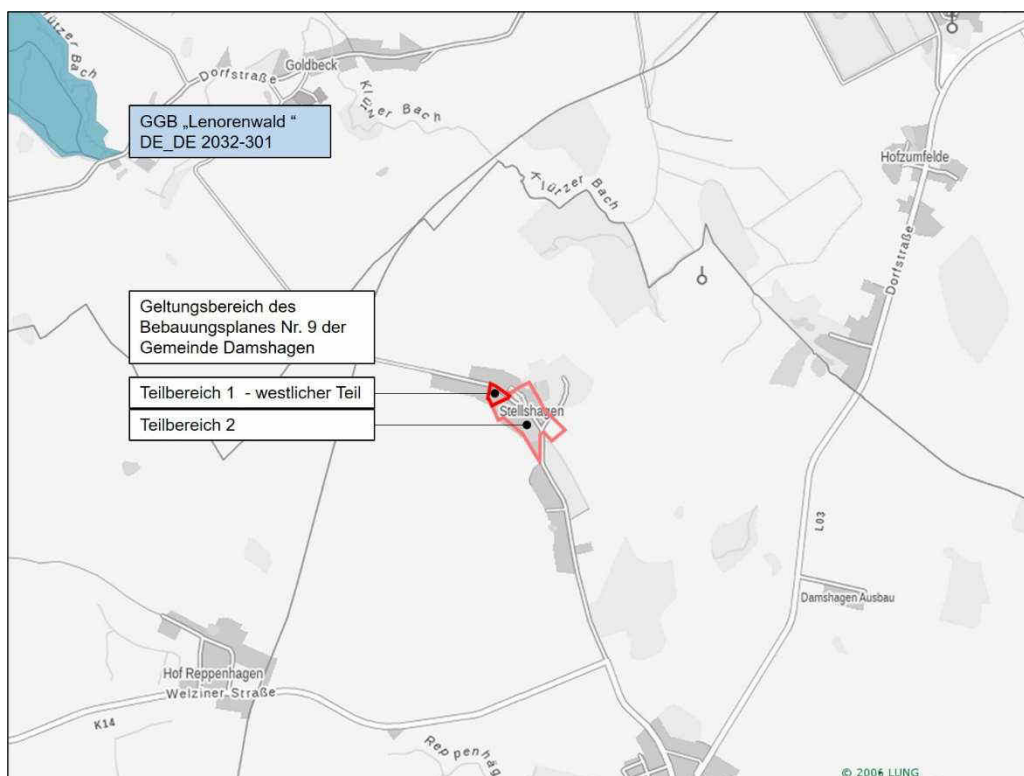
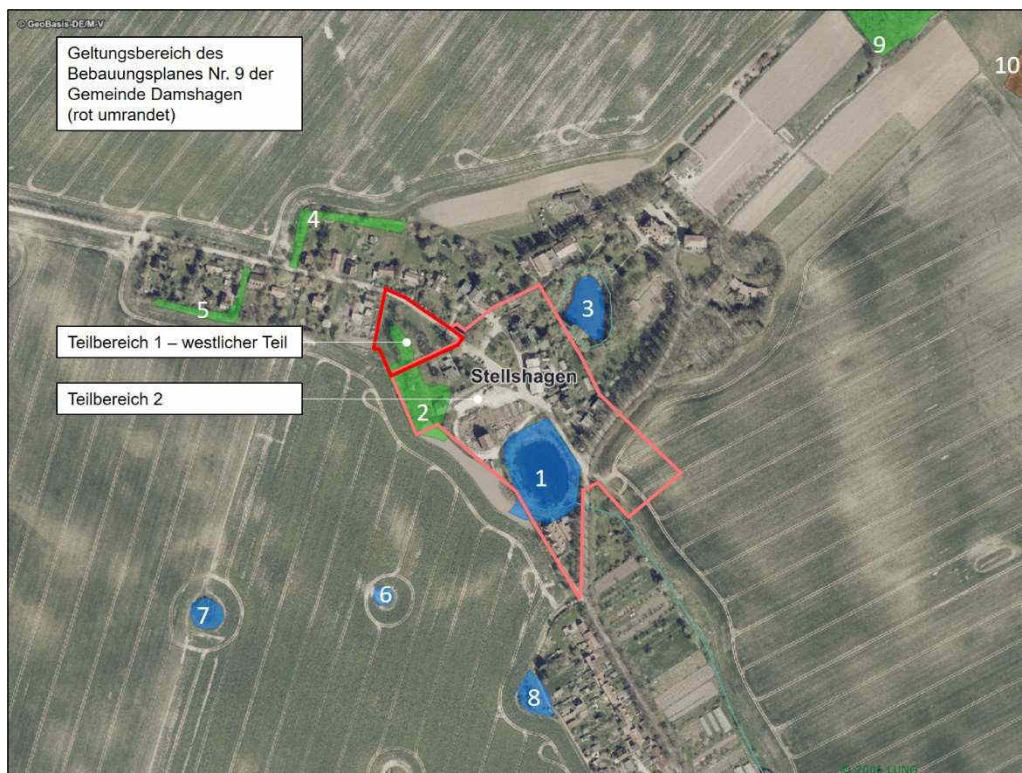


Abbildung 9: Lage und Ausdehnung der internationalen Schutzgebiete (GGB), Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 140 m befindet sich ein gesetzlich geschütztes permanentes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation.



1) NWM06862 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Esche Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	7) NWM06831 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Staudenflur; undiff. Röhricht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
2) NWM06860 Biotopname: Feldgehölz; Esche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	8) NWM06839 Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
3) NWM06876 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: 5) NWM06849 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	9) NWM06911 Biotopname: Eschen-Mischwald nördlich von Stellshagen Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.
4) NWM06866 und 5) NWM06849 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken	10) NWM06909 Biotopname: Schilf-Landröhricht nordöstlich von Stellshagen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Feldgehölze
6) NWM06837 Biotopname: temporäres Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	

Abbildung 10: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Südwestlich und in Teilbereichen innerhalb des Plangebietes wurde bei der landesweiten Kartierung ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz kartiert, welches nach örtlicher Inaugenscheinnahme durch das Gutachterbüro Martin Bauer als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) eingestuft wurde.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Klütz.

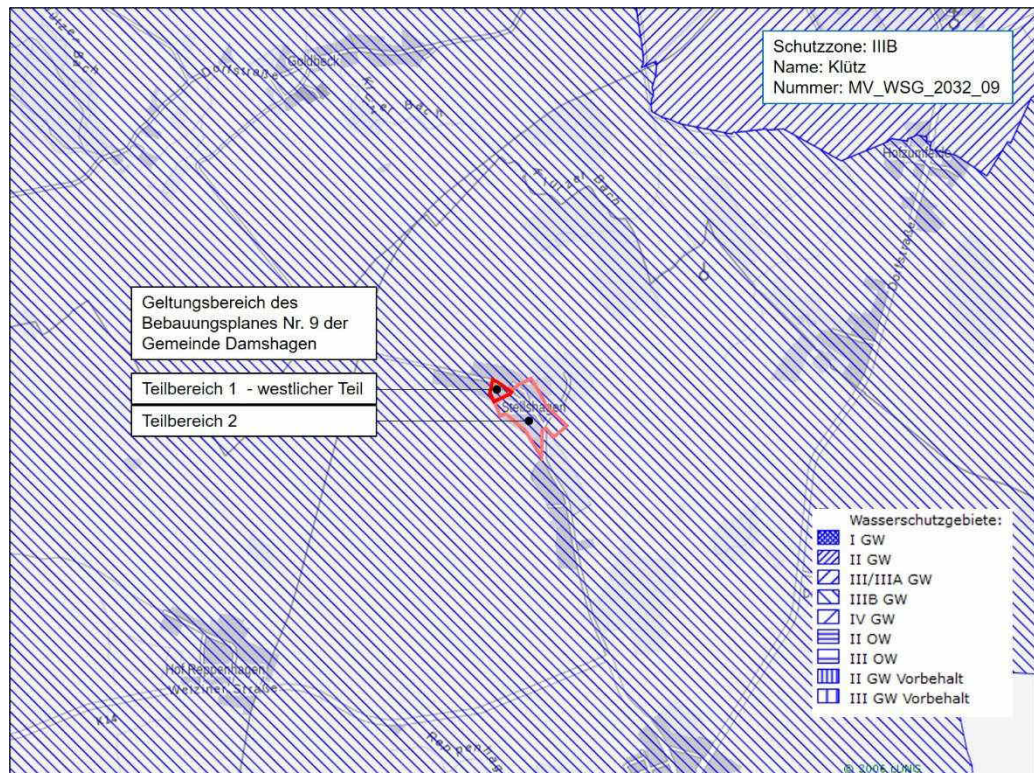


Abbildung 11: Wasserschutzgebiete, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2023, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab.

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Die Gemeinde Damshagen hat zunächst beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen die bauliche und sonstige Nutzung planungsrechtlich gesamtheitlich vorzubereiten. Dabei stand die Absicht der weiteren Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage Stellshagen unter Berücksichtigung der Aufwertung des Dorfzentrums und der Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes im Vordergrund. Der Plangeltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasste die Flächen der Ortsmitte um den ehemaligen Kuhstall. Der Dorfteich und folgende konzeptionelle Auswirkungen werden betrachtet.

Diese Planungsziele werden aus Sicht der Gemeinde und der betroffenen Vorhabenträger weiterhin aufrechterhalten. Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde 2016 das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf durchgeführt. Folgende konzeptionelle Überlegungen und Zielsetzungen wurden verfolgt:

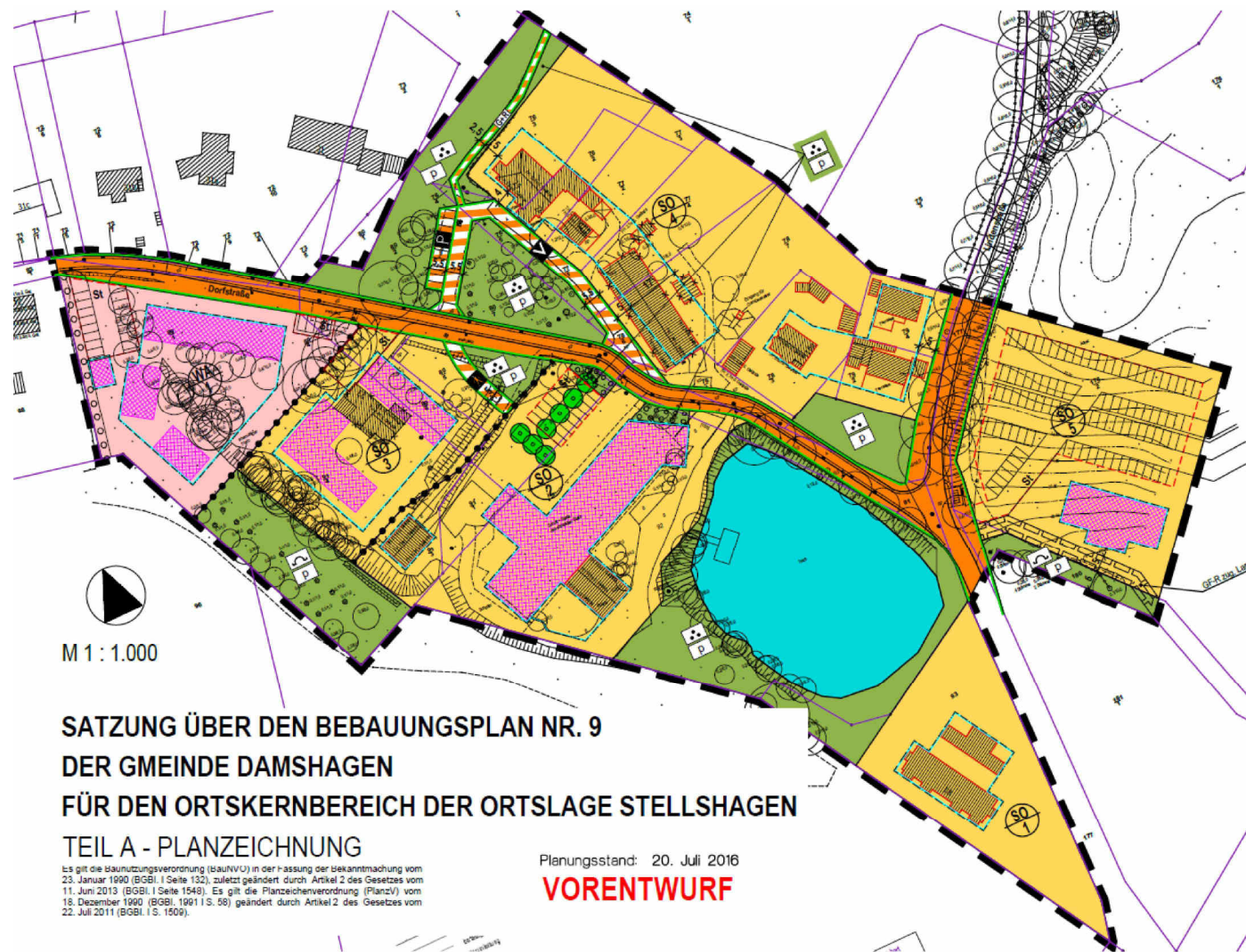


Abbildung 12: Vorentwurf des B-Planes Nr. 9

Für die Flächen im Plankonzept wurden folgende Planungsziele im Vorentwurf formuliert:

- ”
- Östlich der Lindenstraße befinden sich Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Auf diesen Flächen sollen Stellplätze entstehen, die die Parkplatzsituation des Ortes entspannt und das bisher zum ungeordneten Parken genutzte Dorfzentrum aufwertet. Nördlich dieser Flächen befinden sich Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Damshagen als Flächen für eine Tennisanlage vorgesehen sind und im Gegenzug zu der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 reduziert werden sollen. Eine Tennisanlage wurde nicht umgesetzt und ist nicht mehr Ziel der Gemeinde.
 - Die Gemeinde Damshagen setzt fünf Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Vier der fünf Sonstigen Sondergebiete dienen der Fremdenbeherbergung und der touristischen Infrastruktur und eines der Entwicklung von Stellplätzen. Unter Berücksichtigung der konkreten Zielsetzungen und der Würdigung der örtlichen städtebaulichen Situation wird davon abgesehen, ein gesamtheitliches Sonstiges Sondergebiet festzusetzen.
 - Die vorhandene Wohnbebauung und -funktion in der Ortslage wird erhalten. Die Ortslage Stellshagen hat sich zu einem attraktiven Fremdenbeherbergungsort entwickelt, in welchem die gewerbliche Nutzung im einen hohen Stellenwert aufweist. Für die in Stellshagen beschäftigten Mitarbeiter soll entsprechender Wohnraum geschaffen werden. Der Entwicklung der Ortslage kann auf diese Weise Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt, neben der Errichtung von Mietwohnungen, in dem Allgemeinen Wohngebiet auch Möglichkeiten der Schaffung von Eigentum zu eröffnen. Das Allgemeine Wohngebiet wird angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der bebauten Ortslage errichtet. Bei der Planung wird die vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt.
 - Der vorhandene Baumbestand der Fläche wurde bei der Planung berücksichtigt und soll weitestgehend erhalten und integriert werden. Die Grüngestaltung der unterschiedlichen Baugebiete wird darüber hinaus parkartig mit der Schaffung privater Grünflächen vorgenommen und aufeinander abgestimmt, sodass sich ein harmonisches Ortsbild ergibt.
 - Die Außenanlagen des Dorfplatzes, welche derzeit durch Überreste des ehemaligen Kuhstalls, die Ablagerung von Baumaterialien und durch das ungeordnete Abstellen von Pkw geprägt werden, sollen in Form von Pflasterflächen und Bepflanzungen, durch Schaffung von Sitzmöglichkeiten und durch Kunst im Außenbereich aufgewertet werden und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.
 - Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden die gewachsene Struktur der Ortslage berücksichtigt und unterstützt, die Nutzungen geordnet und aufgewertet und neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Dabei wird der vorhandene Bestand der Ortslage integriert und ein harmonisches Ortsbild gefördert.“

Mittlerweile haben sich die Zielsetzungen für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes verfestigt. Die Anforderungen an den fremdenverkehrlichen Bereich werden aufrechterhalten und weiter vorbereitet, sollen jedoch in einem weiteren Teilbereich, dem Teilbereich 2 unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenträgerschaft betrachtet werden. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sollen unter Berücksichtigung der Absicht des genossenschaftlichen Wohnens das unmittelbar vorgesehen ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept wird im Folgenden dargestellt.

Die Zielsetzungen für das städtebauliche Konzept für den Fremdenverkehrsbereich entsprechen im Wesentlichen noch denjenigen des Vorentwurfs; lediglich die Absichten zur baulichen Ausformung haben sich geändert und werden präzisiert. Die Absichten zur baulichen Entwicklung innerhalb der Teilbereiche SO1 bis SO5 für den Vorentwurf werden weiterhin aufrechterhalten und werden in einem gesonderten Planverfahren betrachtet und vorbereitet.

Nunmehr hat die Gemeinde Damshagen die weiteren intensiven Vorbereitungen für den Bereich des allgemeinen Wohnens im westlichen Teil des Bebauungsplanes zum Anlass genommen, das Planverfahren für diesen Teilbereich, den Teilbereich 1 fortzuführen. Das Konzept für die bauliche Entwicklung ist im Folgenden dargestellt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die planungsrechtlichen Zielsetzungen des Vorentwurfs basierten auf dem städtebaulichen Konzept vom Architekturbüro Müller-Menckens. In Abstimmungen mit den Einwohnern der Ortslage, Grundstückseigentümern und der Betreiberin des Gutshotels wurden weitere konzeptionelle Ideen erarbeitet und als Grundlage für die weitere Vorbereitung zugrunde gelegt.

Die Zielsetzungen für das städtebauliche Konzept des nunmehr betrachteten Teilbereiches 1, des westlichen Teils des Ortskernbereiches wurden für das Allgemeine Wohngebiet überarbeitet. Es bleibt weiterhin bei einer straßenbegleitenden Bebauung an der Dorfstraße. Im rückwärtigen Bereich wird unter Bezug auf die landschaftlichen Gegebenheiten eine lockere und offene Bebauung vorgesehen. Die Gehölzbestände im Inneren des Bereiches sollen weiterhin erhalten bleiben.

Inhaltlich haben sich unter Berücksichtigung der dörflichen Situation die Zielsetzungen für die Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes geändert. Anstelle einer ursprünglich zweigeschossigen Bebauung wird eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5 m berücksichtigt. Dies versteht sich zzgl. einer teilweisen Aufständigung der Gebäude. Die Nutzungen sind weiterhin innerhalb des WA-Gebietes vorgesehen. Die naturräumliche Situation wird zusammen in Vereinbarung mit der baulichen Entwicklung bewertet und betrachtet. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist gemäß Erschließungskonzept des Ingenieurbüro Möller auf dem Grundstück durch Versickerung und Rückhaltung möglich. Während zunächst eine Ableitung als Notüberlauf in das Regenwassersystem der Gemeinde in den öffentlichen Bereich, in die Straße vorgesehen war, ist nun die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Vorhabengrundstück durch Versickerung und Notüberlauf vorgesehen. Die konkreten Flächen hierfür werden gemäß Vorgabe der technischen Planung ergänzt. Grundlage hierzu ist das Erschließungskonzept des Ingenieurbüro Möller. Zuletzt wurde hier eine Überarbeitung vorgenommen, um einen Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde in die öffentliche Straße zu vermeiden und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück abschließend abzusichern.

Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des BauGB wird das Verfahren umgestellt. Somit kann auf zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzanforderungen verzichtet werden. Der flächenhafte Ausgleich ist nicht mehr notwendig. Flächen und Kompensationsflächenäquivalente außerhalb des Plangebietes sind nicht mehr erforderlich. Für die Schaffung von Wohnraum ist der Eingriff nach § 13b BauGB zulässig. Der Ausgleich hierfür ist unter Berücksichtigung der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Erforderliche Ersatzpflanzungen für Rodungen von Einzelbäumen im Zusammenhang mit dem Projekt werden durch die Festsetzungen berücksichtigt und können im Plangebiet abgesichert werden.

Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes ist, dass die öffentlichen Flächen für Gehwegbeziehungen durch das beabsichtigte private Konzept in Anspruch genommen werden. Anpflanzungen, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes im Bebauungsplan und im Allgemeinen Wohngebiet

erforderlich werden, werden teilweise auf öffentlichen Flächen untergebracht. Der straßenbegleitende Gehweg wird im Zusammenhang mit dem Projekt hergestellt. Er dient sowohl der Ergänzung des öffentlichen Bereiches als auch der Nutzung im Zusammenhang mit dem Projekt für die Baugruppe Stellshagen. Für Zugangsbereiche von der Dorfstraße werden Regelungen getroffen, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen und auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig werden. Die Gemeinde hatte bereits beschlossen, die erforderlichen Flächen für den Geh- und Radweg, der straßenbegleitend entstehen soll, zur Verfügung zu stellen.

Im Zusammenhang mit den Gehölzen zu den südlich angrenzenden Grundstücken wird eine Rodung der Einzelbäume bilanziert. Von den zur Rodung vorgesehen Einzelbäumen sollen zwei erhalten werden. Dies wird auch Sicht der Nachbarschaft der vorhandenen Stellplätze und der Zufahrt als möglich angesehen.

Im südlichen Anschluss wird sich zukünftig die weitere bauliche Entwicklung in Richtung Fremdenverkehrskonzept vollziehen. Ein harmonischer Übergang von dem WA-Gebiet in den Fremdenverkehrsbereich sollte unter Berücksichtigung der Einbeziehung der örtlichen Situation und der Gehölze und Anpflanzungen dann möglich sein. Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 – Teilbereich 1 soll bereits mit dem Bau des straßenbegleitenden Gehweges begonnen werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

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

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen (Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt

vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind) i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind innerhalb des Gebietes nicht vorgesehen und auszuschließen, weil es um die planungsrechtliche Vorbereitung der Wohnnutzung geht.

Die flächenintensiven Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht geeignet innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Von diesen Nutzungen können regelmäßig Störungen auf das Gebiet und die Umgebungsbebauung ausgehen. Unter Berücksichtigung der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist die Wohnnutzung maßgeblich vorzubereiten. Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind die Gründe für den Nutzungsausschluss. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gewahrt.

Unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO werden Ferienwohnungen ausgeschlossen. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) unzulässig.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Vorbereitung der allgemeinen und dauerwohnlichen Nutzung werden Zweit- bzw. Nebenwohnungen ausgeschlossen; diese Nutzungen werden durch Festsetzungen unzulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

Grundflächenzahl

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Höhe der baulichen Anlagen – obere Bezugspunkte

Es gelten als obere Bezugspunkte der Firsthöhe (FH) bzw. der Gebäudehöhe (GH) die Festsetzungen gemäß Planzeichnung – Teil A als Höchstmaß über

dem unteren Bezugspunkt gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung – Teil A.

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte (FH, GH).

Die festgesetzte maximale Firsthöhe und maximale Gebäudehöhe wird wie folgt definiert. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches (Dachaußenhautfläche).

- Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit einem First ist als oberster Abschluss der Dachhaut der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen (First) maßgebend.
- Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt. Für Gebäude ohne First ist die Gebäudehöhe als oberster Abschluss der Dachhaut (Dachaußenhautfläche) maßgebend. Bei Gebäuden (ohne First) mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

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

Höhenlage

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

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

- der GRZ,
- der maximalen Firsthöhe bzw. der maximalen Gebäudehöhe und
- der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und gewährleisten eine Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation unter Beachtung der derzeitigen Anforderungswünsche der Baugruppe. Wie am anderen Ortseingang aus Richtung Damshagen ist hier die Errichtung eines längeren Gebäudes für die Baugruppe vorgesehen. Die Differenzierung der Firsthöhe und der Gebäudehöhe wird gewählt, um auf die verschiedenen Anforderungen für die Dachform einzugehen.

Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt das im Ort vorhandene Maß der Bebauung und wird als Grundlage für die Bemessung der Anlagen der Regenwasserableitung genutzt. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Aufständigung für Gebäude wird die Bezugshöhe konkret und baufeldbezogen festgesetzt. Damit ergibt sich eine klare Vorgabe für die Bauherren und auch für die Prüfung durch die Behörde.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

Abweichende Bauweise

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

Offene Bauweise

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

Überschreitung der Baugrenze

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

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

Innerhalb des Plangebietes wird straßenbegleitend die abweichende Bauweise festgesetzt um einen Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m an der Dorfstraße zuzulassen. Im rückwärtigen Bereich wird die offene Bauweise für die ausschließliche Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Baugruppe und wird durch die Gemeinde Damshagen entsprechend festgesetzt.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung des konkreten Konzeptes festgelegt. Geringfügige Änderungen und Ergänzungen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen sind straßennah festgesetzt und berücksichtigen in diesem Falle keine Vorgärten. Es wird durch die Baugruppe Wert daraufgelegt, dass der rückwärtige Bereich über Aufenthaltsqualität verfügt. Für Zugangsbereiche wird durch Festsetzungen die Zulässigkeit geregelt, dass hier eine Überschreitung der Baugrenzen innerhalb des WA-Gebietes und innerhalb des Bereiches der Straßenverkehrsfläche zugelassen werden. Es ist zwingend eine Anbindung von den bebauten Grundstücken des WA-Gebietes an den Gehweg und die öffentliche Straße zu sichern. Diese wird durch die Rampe und das Podest barrierefrei ausgebaut. Eine Zuordnung von öffentlicher Fläche zu privater Grundstücksfläche war nicht weiter vorgesehen. Deshalb ist eine Überbauung der in ausreichendem Umfang vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche für die Zugangsbereiche festgesetzt. Ausbauabsichten an der Straße bestehen neben dem Gehweg nicht. Somit sind ausreichend Flächen für die Straße gesichert.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

Es ist das Ziel, offene Stellplätze zu bewahren. Dies wird durch die Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. Nebenanlagen sind in dem für das Baugebiet erforderlichen Umfang auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Durch die Festsetzung ist gesichert, dass ansonsten innerhalb des Baugebietes auf den nicht für die Bebauung oder für Nebenanlagen umgrenzten Flächen keine Garagen, überdachten Stellplätze oder Nebenanlagen entstehen. Es ist lediglich vorgesehen, Elemente der Gartengestaltung zuzulassen und diese nicht einzuschränken. Auf eine gesonderte Festsetzung hierzu wird verzichtet. Die Einschränkung für die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist zum einen durch das städtebauliche Konzept und die straßenseitige Erreichbarkeit der Grundstücke gegeben. Darüber hinaus ist im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Fläche für die Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser offen zu halten. Die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück gesichert werden. Dafür ist die Einschränkung die Errichtung von Nebenanlagen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen erforderlich.

6.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von bis zu 10 Wohnungen vorgesehen. Festsetzungen gebäudebezogen erfolgen nicht. Unter Berücksichtigung der überbaubaren Fläche und zum Maß der baulichen Nutzung wird auf zusätzliche Festsetzung der Zahl der Wohnungen verzichtet. Es ist die Errichtung von 10 Wohnungen vorgesehen.

6.6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf gesonderte Festsetzungen zur Zufahrt wird verzichtet. Zufahrten sind lediglich im Bereich der Stellplätze mit optimaler Lage für die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück des WA-Gebietes vorgesehen. Auf zusätzliche Festsetzungen wird verzichtet. Im Bereich zwischen der straßenbegleitend festgesetzten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche werden aufgrund des städtebaulichen Konzeptes keine Zufahrten entstehen. Es ist lediglich der zwingende Anschluss der straßenbegleitenden Gebäude an die öffentliche Straße über Rampen und Podeste zu ermöglichen. Hierzu wird entsprechend die Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze und der Inanspruchnahme von Flächen des WA-Gebietes und der Verkehrsflächen getroffen.

7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

7.1 Dächer

Glänzende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

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

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes wird auf die Zulässigkeit glänzender und reflektierender Dachflächen verzichtet. Diese werden

ausdrücklich ausgeschlossen. Ansonsten werden keine Regelungen für die Verwendung von Dachdeckungen getroffen. Hier ist somit ein weites Spektrum zulässig.

Unter dem Gesichtspunkt der Anwendung regenerativer Energien werden Anlagen für Energie zugelassen. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie in geringfügigem Maße ist zulässig.

7.2 Werbeanlagen

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass von der Zahl umfangreichend Werbeanlagen entstehen. Zur Eindeutigkeit der Regelung zum Ausschluss leuchtender Werbeanlagen wird die Festsetzung getroffen.

7.3 Abfallbehälter

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch Begrünung durch Hecken oder Rankbepflanzungen oder sonstige Einfriedungen, der Sicht und Einsichtnahme von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

Die konkreten Standorte für das Abstellen der Abfallbehälter werden im Plangeltungsbereich festgesetzt. Die Anfahrbarkeit zur Entsorgung ist gegeben und gesichert.

7.4 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Im Sichtbereich von Einmündungen und Grundstückszufahrten darf die Einfriedung max. 0,80 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Ausnahmsweise darf die Einfriedung straßenbegleitend am Gehweg auf öffentlicher Fläche errichtet werden.

Festsetzungen werden zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs getroffen. Unter Berücksichtigung des baulichen Konzeptes ist insbesondere im straßennahen Bereich nicht von Einfriedungen auszugehen. Vorsorglich wird die Festsetzung zu Einfriedungen getroffen, um eine Regelungsmöglichkeit für den Bereich der Ein- und Ausfahrten an den Stellplätzen zu bewahren. Unter Berücksichtigung des konkreten städtebaulichen Konzeptes verbleibt zwischen der befestigten Fahrbahn und der Grundstücksein- und ausfahrt ausreichend Fläche um Sichtbehinderungen für Fahrzeuge und auch für Fußgänger und Radfahrer auszuschließen.

8. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

**8.1 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

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

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist dauerhaft zu erhalten. Es sind Wege und Elemente der Parkgestaltung zulässig. Zudem ist die Fläche für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet und vorzusehen.

**8.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)**

Flächen für die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser

Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den festgesetzten Flächen zum Schutz von Boden und Natur in zu begrünenden Mulden zu versickern. Dafür ist das innerhalb des straßenbegleitenden Baufeldes anfallende Oberflächenwasser innerhalb der gekennzeichneten Fläche ④ in eine Mulde mit darunter befindlicher Rigole einzuleiten, so dass es verdunsten und versickern kann. Von dieser Fläche ist ein Notüberlauf in die mit ⑥ umgrenzte Fläche herzustellen, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche versickern und verdunsten kann.

Im Rahmen der Planungsvorbereitung wurde die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers überprüft. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend gesammelt. Auf den straßenabgewandten Flächen fällt das Gelände ab und geht in eine Senke über. Über 2 Flächen, die gekennzeichnete Fläche A und die gekennzeichnete Fläche B erfolgt zunächst die Verdunstung und Versickerung mit einem Notüberlauf in die Teilfläche B wo das Oberflächenwasser weiter versickern und verdunsten kann und auch ein Aufstau des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist, so wie es den Vorgaben der technischen Planung entspricht. Die Flächen befinden sich sämtlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Bauliche Maßnahmen sind auf dieser Fläche nur unter Berücksichtigung der schadlosen Ableitung des anfallenden

Oberflächenwassers möglich. Siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen in Teil B, den Gliederungspunkt Abwasserentsorgung und die Hinweise im Teil B-Text.

Ersatzpflanzungen für Rodungen

Als Ausgleich für die Rodung und den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 12 gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V sind 8 von 12 Ausgleichspflanzungen an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Plangebietes auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu realisieren. Die 8 Ausgleichspflanzungen sind zur Gestaltung der Wohnanlage innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu realisieren. Für die Anpflanzungen sind Baumarten entsprechend der textlichen Festsetzung III.3 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

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

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

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

Im Verfahren nach § 13b BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit flächenhaften Eingriffen nicht erforderlich. Eingriffe in den Gehölzbestand sind auszugleichen.

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Damshagen entstandene Eingriff in Bäume ist entsprechend dem Eingriffsumfang auf Flächen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Damshagen auszugleichen.

Als Ausgleich für die Rodung und den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 12 gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V sind 4 von 12 Ausgleichspflanzungen (8 von 12 Ausgleichspflanzungen werden im Plangebiet realisiert) innerhalb des Gemeindegebietes auf dem Flurstück 121/2 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen umzusetzen.

Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Laubbaumarten oder alte heimische Obstbaumarten zu verwenden. Laubbaumarten sind in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Obstbaumarten sind in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

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

Für 4 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen geschützte Bäume sind Ersatzzahlungen in Höhe von insgesamt 600,- € (150,- € pro Baum) an die Gemeinde Damshagen zu zahlen.

Alternativ zu Ersatzzahlungen nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen sind Ausgleichspflanzungen auf gesicherten Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zulässig.

Die Zustimmungen des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Gemeinde Damshagen sind jeweils erforderlich. Die alternativen Ausgleichspflanzungen sind dauerhaft zu sichern.

Durch die auflösende Bedingung ist gesichert, dass anstelle der Ersatzgeldzahlungen auch Ausgleichspflanzungen bei abgesicherten Standorten realisiert werden können.

Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

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

Es ist das Ziel, den Wasserabfluss nicht weiter zu reduzieren und die natürliche Bodenzone zu belassen. Deshalb werden diese Festsetzungen getroffen. Um teilbefestigte Flächen zur Gartengestaltung auszuschließen, werden die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

8.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Als Ersatzpflanzungen sollen auf dem Grundstück klein- bis mittelkronige Bäume für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes verwendet werden. Deshalb wird zur Art der Bepflanzung der Feldahorn festgesetzt.

8.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Fläche sind die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

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

Diese Festsetzung wird getroffen, um die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang von einzelnen Bäumen einen adäquaten Ersatz zu schaffen und zu sichern.

8.5 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung auf Belange des Gewässerschutzes wird auf folgende Belange verwiesen.

Die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Gewässerschutz sind einzuhalten. Hierzu gehört u.a. auch, dass die Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV zu erfolgen haben, so dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Anforderungen an die Anzeigepflicht sind zu beachten. 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 einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden.

9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die begründete Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB für den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für flächenhafte Eingriffe nicht erforderlich. Durch die Gemeinde Damshagen werden die Eingriffe in den Gehölzbestand bilanziert und geregelt. In der nachfolgenden Bilanzierung wird der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Baumbestand bewertet und ermittelt.

9.1 Aufnahme des Bestandes und Rechtsgrundlagen für die Bewertung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 Teilbereich 1 der Gemeinde Damshagen ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand.

Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Der Schutzstatus des Baumbestandes in der Gemeinde Damshagen beurteilt sich nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V sowie nach der gemeindeeigenen Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Damshagen vom 07.08.2013).

Laut § 1 (1) Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen sind im Gebiet der Gemeinde Damshagen folgende Bäume als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt:

1. Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 Zentimeter;
2. Einzelbäume der Gattung Taxus, Illex mit einem Stammumfang von mindestens 4 Zentimetern;
3. mehrstämmige Bäume, sofern einer der Stämme einen Stamm- Umfang von mindestens 60 Zentimetern aufweist.

(2) Maßgebend ist der Stamm- Umfang in einem Meter Höhe vom Erdboden gemessen. Ist eine Messung in einem Meter Höhe über dem Erdboden nicht möglich, so ist der Stamm- Umfang unter dem Kronensatz für die Bemessung maßgebend.

Für nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) MV geschützte Bäume gilt:

Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbaren Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Darüber hinaus werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen bewertet und kompensiert. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird nachfolgend dargestellt.

Durch die Planung können große Teile der Bestandsbäume erhalten werden. Dennoch ist für die optimale Ausnutzung der Fläche für Wohnbebauung die Rodung von Großbäumen erforderlich.

Die Linden, Eschen und der Nadelbaum (Baumnr. 1-5 und 7) im nördlichen Bereich überschneiden sich mit der Baufläche und zum Teil auch mit der Baugrenze. In diesem Bereich sind Rodungen unumgänglich.

Dies gilt auch für die Eschen im Zentrum des Plangeltungsbereiches (Baumnr. 9-15). Hier soll eine Freifläche entstehen.

An der östlichen Grenze sind Eschen und Papeln (Baumnr. 34,38,39,43 und 44) betroffen. Sie überschneiden sich mit den Stellplätzen und Nebenanlagen.

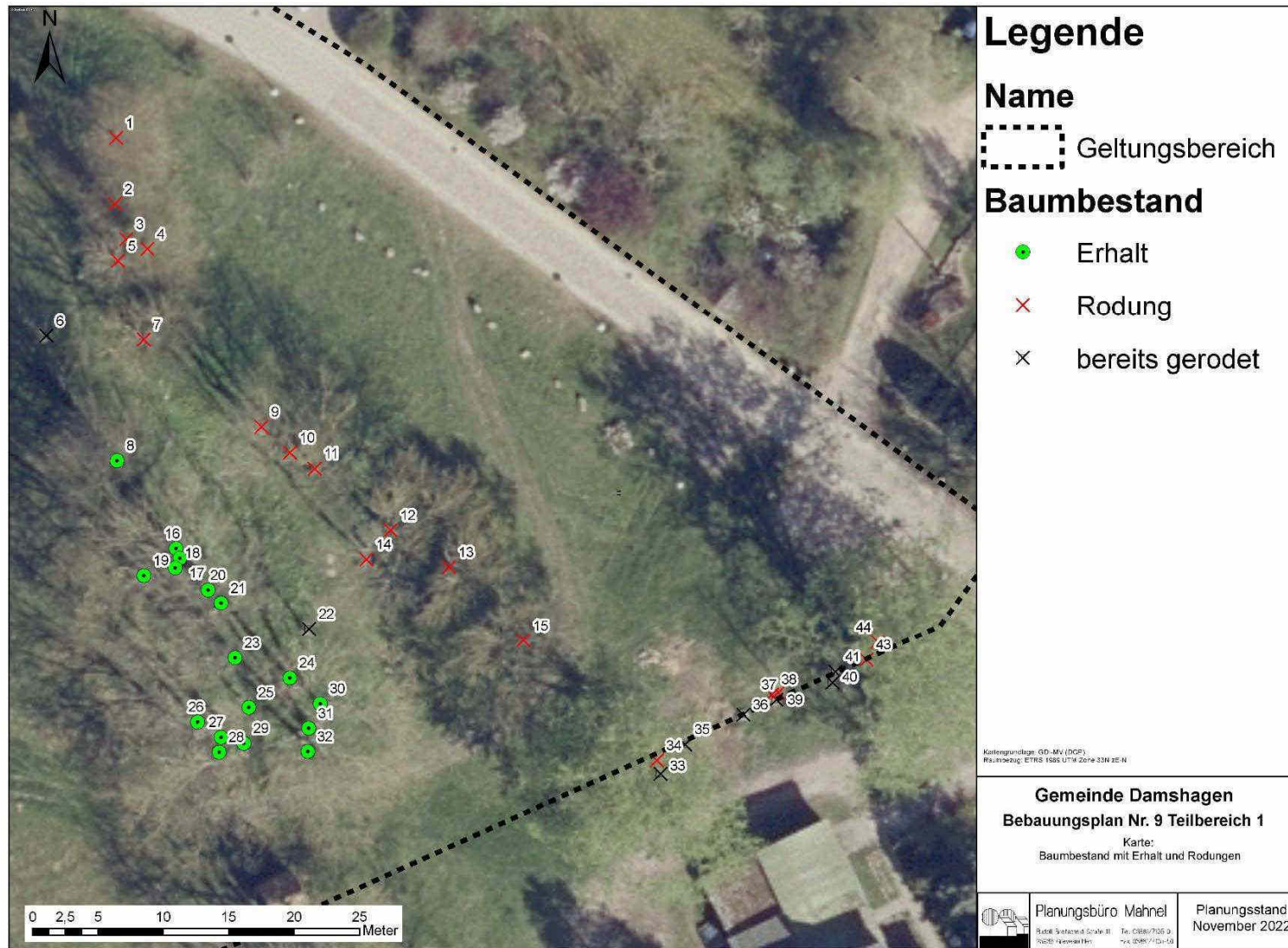


Abbildung 14: Darstellung des Baumbestandes



Foto 1 Baum Nr. 1: Linde



Foto 2 Baum Nr. 2 (Linde), Nr. 3 (Nadelbaum), Nr. 4 (Linde), Nr. 5 (Esche), Nr. 6 (abgestorben)



Foto 3 Baum Nr. 6 (abgestorben, Aufnahme Juli 2019)



Foto 4 Baum Nr. 6 (gerodet, Aufnahme: Juli 2021)



Foto 5 Baum Nr. 7 (Esche)

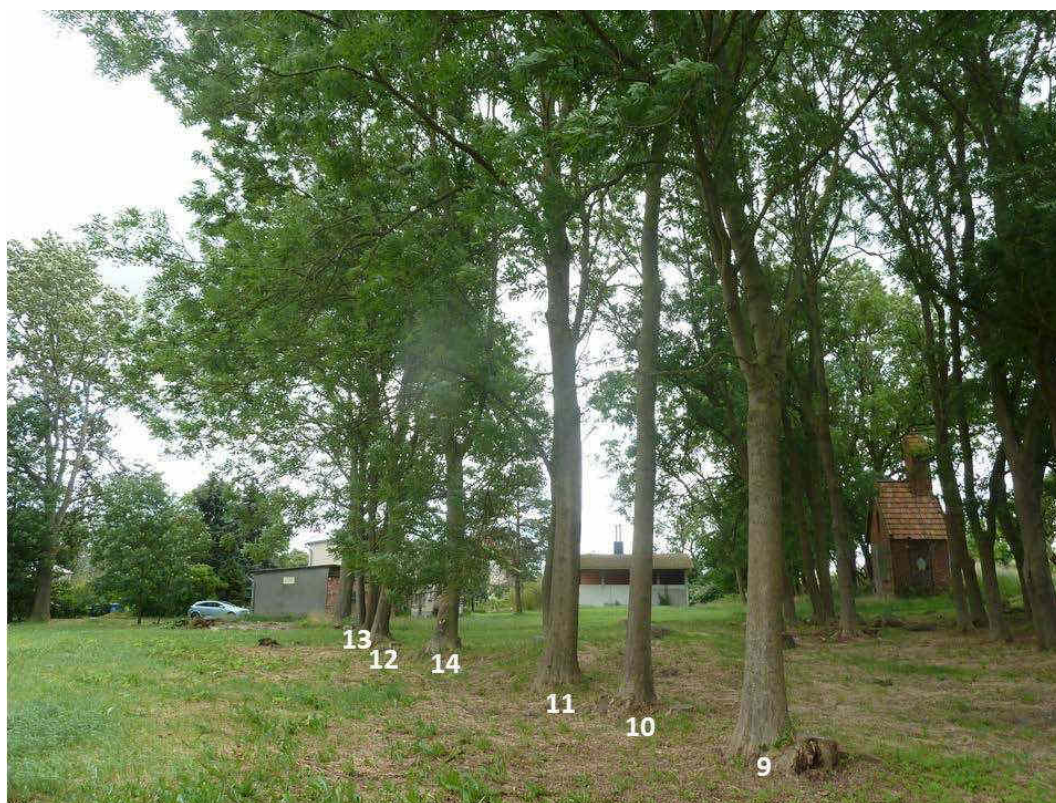


Foto 6 Baum Nr.9-14 (Eschen)



Foto 7 Baum Nr. 15 (Esche 3-stämmig) Nr. 34 (Linde)



Foto 8 Baum Nr. 34 (Linde), Nr. 35 (gerodet) Nr. 36 (gerodet)



Foto 9 Baum Nr. 36 (gerodet)



Foto 10 Baum Nr. 38/39 (junger Aufwuchs), Nr. 43 (Pappel), Nr. 44 (Esche, 3-stämmig)



Foto 11 Baum Nr. 43 (Pappel)

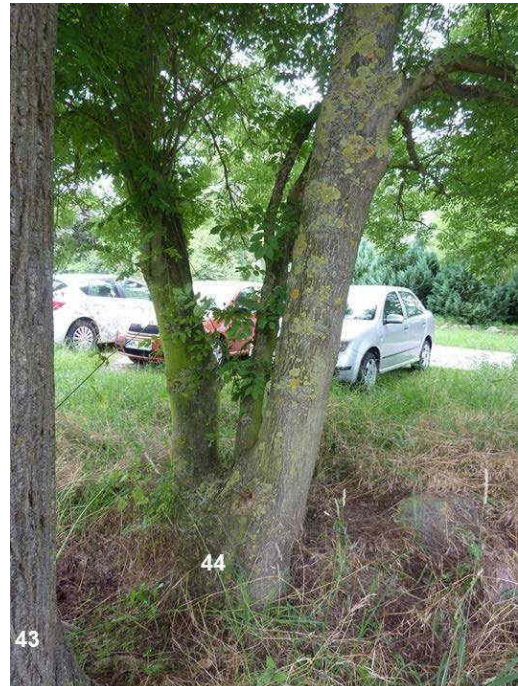


Foto 12 Baum Nr. 43 (Pappel), Nr. 44 (Esche, 3-stämmig)

9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser wurden dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsingenieur Jörg Dubbert vom 08.04.2016 entnommen. Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfanges ($U = \pi d$) errechnet.

Sofern es bei der Angabe des Stammdurchmessers Abweichungen zwischen der Vermessung und den Vorortaufnahmen im Juli 2019 und Juli 2021 gibt, wurde auf die aktuelleren Aufnahmen vom Juli 2019 und Juli 2021 zurückgegriffen.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze ohne Schutzstatus folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Rodungen

Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Stammumfang [cm] Vorortbegehung	Schutz nach §18 NatschAG M-V	Schutz nach §1 BSchS	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang Rodung [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Linde	0,4	126		§18	-	8	1:1	1	1	-
2	Linde	0,3	94		-	§1	5	1:2	2	1	1
3	Nadelbaum	0,2	63		-	-	3	1:1	1	1	-
4	Linde	0,3	94		-	§1	8	1:2	2	1	1
5	Esche	0,3	94		-	§1	5	1:2	2	1	1
6	abgestorben										
7	Esche	0,4	126		§18	-	8	1:1	1	1	-
9	Esche	0,4	126		§18	-	6	1:1	1	1	-
10	Esche	0,3	94		-	§1	5	1:2	2	1	1
11	Esche	0,4	126		§18	-	8	1:1	1	1	-
12	Esche	0,5	157		§18	-	12	1:2	2	1	1
13	Esche	0,4	126		§18	-	8	1:1	1	1	-
14	Esche	0,4	126		§18	-	6	1:1	1	1	-
15	Esche, 3- stämmig				§18	-	10				
15.1	Esche			110	§18	-		1:1	1	1	-
15.2	Esche			120	§18	-		1:1	1	1	-
15.3	Esche			120	§18	-		1:1	1	1	-
22	Esche, nicht mehr vorhanden										
33	Bereits gerodet										
34	Pappel	0,9		283	§18	-	17	1:3	3	1	2
35	Baumstubbe n										
36	Baumstubbe n										
37	Baumstubbe n										
38	Esche			20	-	-					
39	Esche			40	-	-					

40	Baumstubb n										
41	Baumstubb n										
43	Pappel	0,8	251	250	§18	-	18	1:3	3	1	2
44	Esche	0,2					8				
44.1	Esche		50	50	-	-		1:1	1	1	-
44.2	Esche		80	80	-	§1		1:1	1	1	-
44.3	Esche		50	<50	-	-					
Gesamtsumme									28	19	9

Für Bäume ohne Schutzstatus und Bäume die nach §18 des NatschAG geschützt sind, besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung. (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,00 Euro pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Bei Kompensationspflanzungen ist die Art Feldahorn (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) vorgesehen.

Der Vorhabenträger hat sich unter Berücksichtigung der oben dargelegten Wahlmöglichkeiten für folgende Umsetzung des Ausgleichs entschieden.

Als Ausgleich für die Rodung und den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 12 gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V sind 8 von 12 Ausgleichspflanzung an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Plangebietes, auf der Fläche WA (Allgemeines Wohngebiet) umzusetzen. Die 8 Ausgleichspflanzungen sind zur Gestaltung der Wohnanlage innerhalb der Fläche WA (Allgemeines Wohngebiet) umzusetzen. Für die Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes ist die Art Feldahorn (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) vorzusehen.

Zusätzlich sind Ausgleichszahlung für 5 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäumen in Höhe von 400,- € pro Baum, insgesamt 2.000,- € an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten.

Die 4 übrigen Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Gemeindegebietes auf dem Flurstück 121/2 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen umzusetzen. Für diese Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Laubbaumarten oder alte heimische Obstbaumarten zu verwenden. Laubbaumarten sind in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Obstbaumarten sind in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

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

Die 5 Ausgleichspflanzungen sind zur Gestaltung des Raumes vor der Wohnanlage zwischen der Dorfstraße und der Wohnanlage aus gestalterischen Gründen vorgesehen. Für die Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes ist die Art Feldahorn (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) vorzusehen.

Für 4 Bäume, welche nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen geschützt sind, sind Ersatzzahlungen in Höhe von 150,- € pro Baum, insgesamt 600,- € an die Gemeinde Damshagen zu zahlen.

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

Die 2 Ausgleichspflanzungen sind zur Gestaltung der Wohnanlage innerhalb der Fläche WA (Allgemeines Wohngebiet) und der auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umzusetzen. Für die Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes ist die Art Feldahorn (*Acer campestre*) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) vorzusehen.

Für Anpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gilt eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Alternativ zu Ersatzzahlungen nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen sind Ausgleichspflanzungen auf gesicherten Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zulässig.

Die Zustimmungen des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Gemeinde Damshagen sind jeweils erforderlich. Die alternativen Ausgleichspflanzungen sind dauerhaft zu sichern.

9.3 Zusammenfassung

Als Ausgleich für die Rodung von 28 Bäumen (17 geschützt nach § 18 NatSchAG M-V, 9 geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen und 2 ohne Schutzstatus) sind 19 Ausgleichspflanzungen und 9 Ausgleichszahlungen erforderlich. Als Ausgleich der 28 Bäume werden 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt. 6 von 15 Ausgleichspflanzungen erfolgen straßenseitig im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches. Weitere 6 Ausgleichspflanzungen werden zwischen der westlichen Plangrenze und den überbaubaren Flächen für die 2. Reihe der Bebauung vorgesehen. 3 der 15 Ausgleichspflanzungen erfolgen im südöstlichen Teil des Plangebietes auf der Grünfläche bzw. im WA-Gebiet am unversiegelten Weg.

Die 4 übrigen Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Gemeindegebietes auf dem Flurstück 121/2 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen umzusetzen.

Mit der Umsetzung von insgesamt 19 Ausgleichspflanzungen, davon 15 eingriffsnah im Plangebiet und 4 außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 121/2 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen, sowie die Ausgleichszahlungen (5 nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäumen in Höhe von 400,- € pro Baum, insgesamt 2.000,- € an den Landkreis Nordwestmecklenburg und 4 Bäume welche nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen geschützt sind, 4 Ersatzzahlungen in Höhe von 150,- € pro Baum, insgesamt 600,- € an die Gemeinde Damshagen) ist der Eingriff in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand und nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sowie Bäumen ohne Schutzstatus vollständig kompensiert.

Anstelle der Ersatzzahlung sind auch Anpflanzungen, die dauerhaft zu sichern sind, möglich.

Tab. 2: Gesamtbilanzierung

Erforderlicher Ausgleichsumfang	Geplanter Ausgleich
- Eingriffe in den Baumbestand sind durch Ausgleichspflanzungen /Ersatzzahlungen auszugleichen	- Ausgleichspflanzungen - Ausgleichszahlungen
Gesamtbilanz	
-19 Ausgleichspflanzungen: - davon 12 (§ 18 NatSchAG M-V), - davon 5 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen, - davon 2 (ohne Schutzstatus) Ersatzzahlungen für 9 Bäume: - davon 5 (§ 18 NatSchAG M-V), - davon 4 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen	- 15 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes - 4 Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes (Flurstück 121/2 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen) (§ 18 NatSchAG M-V) - Ersatzzahlung für 5 Bäume (§ 18 NatSchAG M-V), von 2.000,00 Euro an den Landkreis Nordwestmecklenburg - Ersatzzahlung für 4 Bäume (Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen) von 600,00 Euro an die Gemeinde Damshagen

10. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

Vorsorglich wird folgender Hinweis gegeben:

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen VwV- vom 19. August 1970 durchzusetzen. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Im Änderungsbereich mit seinen Festsetzungen wird ein planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt.

Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08. August 2022 sind entsprechend zu beachten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 – Teilbereich 1 nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die

lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 – Teilbereich 1 werden durch die Dorfstraße in Stellshagen verkehrlich erschlossen. Eine weitere planungsrechtliche Vorbereitung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist nicht erforderlich; die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung an die Dorfstraße gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von einer zweifachen Anbindung an die Dorfstraße auszugehen. Lediglich die Stellplatzflächen werden angebunden. Innerhalb des Gebietes ist eine Durchwegung zur fußläufigen Erreichbarkeit gegeben und gesichert. Eine Durchfahrt durch das Gebiet ist nicht vorgesehen. Die Fahrzeuge sind auf den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze abzustellen.

Neben der Fahrbahn ist ein Gehweg herzustellen. Seitens der technischen Planer wird nach Abstimmung mit der Gemeinde ein straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von 1,50 m empfohlen. Es wird zudem empfohlen, diesen Gehweg mit einem Rundbord an die vorhandene Straße anzuschließen, um diesen befahrbar zu gestalten. Dadurch würde sich auch die Situation des Begegnungsverkehrs an der Dorfstraße erleichtern können. Durch den überfahrbaren Gehweg würde hier im Begegnungsfall eine Gesamtbreite von 1,5 m Gehweg zuzüglich ca. 4,0 m Straßenbreite und somit 5,5 m Verkehrsraum zur Verfügung stehen. Dies ist nach Bewertung der technischen Planer ausreichend für die auftretenden Begegnungsfälle.

12. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Ver- und Entsorger bereits mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes beteiligt (2016). Für den Bebauungsplan Nr. 9 – Teilbereich 1 – Allgemeines Wohngebiet, wird unter Berücksichtigung des derzeitigen Plankonzeptes und unter Beachtung der technischen Vorplanung das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Unter Berücksichtigung des konkreten baulichen Konzeptes wurde ein Erschließungskonzept durch das Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Mai 2022 gefertigt. Die Unterlage wird der Plandokumentation ebenso beigelegt wie der Geotechnische Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), 1. Bericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck vom 28.07.2020.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vorgehensweise für die Erschließung ist aus Sicht des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) kein Erschließungsvertrag erforderlich.

12.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Damshagen wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Damshagen ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten gesichert. Trinkwasserhausanschlüsse sind herzustellen. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über Anschluss und Erweiterung des Leitungsnetzes des Ortes. Das gesamte B-Plangebiet erhält einen gemeinsamen Anschluss mit Regelungsmöglichkeit im öffentlichen Bereich.

12.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen entsorgt.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde der Schmutzwasseranfall in dem B-Plangebiet berechnet. Die errechnete Menge aus dem B-Plangebiet kann nach Vorgabe der technischen Planer über den neu herzustellenden Anschluss in das vorhandene Leitungssystem in der Straße „Dorfstraße“ (Steinzeug Stz DN 200 vorhanden) eingeleitet werden. Weitere Abstimmungen erfolgen im Rahmen der weitergehenden Vorbereitung.

Das anfallende Regenwasser aus dem öffentlichen Bereich wird bereits abgeleitet. Das anfallende Regenwasser auf den Baugebieten wird auf diesen selbst abgeleitet. Eine Versickerung ist laut Baugrundgutachten aufgrund des undurchlässigen Baugrundes sowie des geringen Abstandes der Geländeoberkante zur Oberkante Stau-/Grundwasserstand nur bedingt möglich. Die Berechnung des Niederschlagswasseranfalls ist erfolgt. Es ergibt sich eine Niederschlagswassermenge von 20 l/s aus der vorderen und hinteren Häuslerreihe. Über Mulden und Rigolensysteme wird das anfallende Oberflächenwasser in den Bereich der Grünfläche abgeleitet. In die Grünfläche sind auch Notüberläufe vorzusehen und aus dem Baugebiet bis zur Grünfläche herzustellen. Hierfür werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmeflächen A und B festgesetzt. Die Maßnahmefläche A beinhaltet Flächen für Versickerung und den Notüberlauf in die Teilfläche B. Die Fläche A ist für Verdunstung und Versickerung vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser kann hier kurzzeitig aufgestaut werden. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf der Fläche verdunsten und versickern. Ein Rückstau ist hier einzuplanen. Die aufgrund der technischen Planungsvorgaben festgesetzten Flächen sind ausreichend groß bemessen, um das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Nun werden Festsetzungen im Teil B, Text getroffen und die maßgeblichen Anforderungen an die Ableitung des Oberflächenwassers auch als Hinweise im Teil B, Text berücksichtigt. Es ist auch enthalten, dass eine Überbauung der Flächen, die für die Aufnahme und gedrosselte Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen sind, diese Funktion dauerhaft erfüllen müssen und somit für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen werden. Eine entsprechende Übersicht ist dargestellt. Eine weitere Überprüfung obliegt der technischen Planung.

Laut Baugrundgutachten Nr. P22220-01 vom Geotechnischen Sachverständigenbüro Reeck vom 28.07.2020 wurden oberflächennah verschiedene heterogenen Auffüllungen erkundet. Darunter folgen bis in die Endteufe Geschiebeböden mit Sandbändern und Sandlinsen. Die erkundeten Geschiebeböden sind nur schwach wasserdurchlässig und bilden ein

Grundwasserhemmer. Innerhalb dieser Schichten sind in eingeschalteten Sandbändern Schichtwasserstände möglich. In den oberflächennah sandigen Abschnitten können sich Stauwasserstände bilden. Als temporärer Stauwasserspiegel kann mit 0,5 m über OK Geschiebemergel bis max. zur OK Gelände gerechnet werden. Der durchgehende Grundwasserspiegel ist ca. 3 m unter OK Gelände.

Die Gemeinde Damshagen hatte sich auch mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers unter Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beschäftigt. Hier ging es um Klarstellungen für die Ableitung des Regenwassers von der Ackerfläche und um maximale Auswirkungen der Überstauung auf der Fläche bei Starkregenereignissen. Zur schadlosen Beseitigung des von Ackerflächen kommenden Regenwassers wird eine entlang der ackerseits verlaufenden Grundstücksgrenze und entlang der Ackerfläche die Herstellung einer Mulde empfohlen, die auch herzustellen ist. Nach Überprüfung durch die technischen Planer gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 wird eine Mulde mit einer Breite von 1,50 m und einer Tiefe von 0,3 m bei einem maximalen Einstau von 0,2 m empfohlen. Diese Maßnahme ist bis zum Abschluss des Verfahrens entsprechend sicherzustellen. Im Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger werden diese Maßnahmen entsprechend gesichert.

12.3 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Damsahagen ist für den Grundsatz der Löschwasserversorgung in der Gemeinde verantwortlich. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt bereits derzeit. Dies ist gleichermaßen für die Grundstücke der Neubebauung abzusichern.

Die Löschwasserbereitstellung ist im Umfang von 48 m³/h über 2 Stunden gesichert. Die Baulichkeiten sind entsprechend auszubilden. Nach dem Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Damshagen vom 10.11.2021 ist der Löschwasserbedarf für das B-Plangebiet abgedeckt. Demnach ist die Löschwasserversorgung für das B-Plangebiet einerseits über ein offenes Gewässer (Nr. der Löschwasser-Entnahmestelle: WW0795974) sowie über einen Vertragshydranten (UFH 06001-1092) gesichert.

12.4 Energieversorgung

Die Ortslage Stellshagen wird durch die E.DIS mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des öffentlichen Bereiches befinden sich Anlagen und Leitungen der E.DIS. Die Versorgung von 10 WE ist normgerecht möglich.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die vorhandenen Leitungen von Baumpflanzungen freizuhalten.

Zu 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 Mindesteintrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

12.5 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorgesehen.

12.6 Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung ist die Einbindung in das Netz der vorhandenen dezentralen Wärmeanlage oder andere Möglichkeiten der regenerativen Energieversorgung vorgesehen.

12.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Damshagen und der Ortsteil Stellshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Zum Glasfaserausbau befindet sich das Gebiet noch in der Planungsphase. Für einen weiteren Anschluss sind Abstimmungen erforderlich.

Die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel-telekom.de> eingeholt werden.

12.8 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha. Davon nehmen die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes 3.194 m² ein. Die überbaubare Fläche innerhalb von Baugrenzen nimmt nur einen geringen Teil des Baugebietes ein. Die überbaubaren Flächen innerhalb des Wohngebietes betragen in der Summe für die 2 Teilbereiche 1.333 m². Die im Plan festgesetzten Straßenverkehrsflächen nehmen etwa 877 m² ein. Die Grünflächen nehmen eine Größe von ca. 505 m² ein.

BAUFLÄCHEN:		Baugrenze:
Bezeichnung	qm	qm
WA	3.194,00	657,00
		676,00
Summe	3.194,00	1.333,00

Straßenflächen:	qm
Straße	878,00
Summe:	878,00

Grünflächen:	qm
Grünflächen:	505,00
Summe:	505,00

Gesamtsumme:	qm
Summe Baufläche	3.194,00
Summe Straßenfläche	878,00
Summe Grünfläche	505,00
Gesamtfläche in qm:	4.577,00

Geltungsbereich auf Plan	4.577,00
---------------------------------	-----------------

14. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Es handelt sich um eine innerörtliche Bebauung entlang der Dorfstraße. Die vorhandene Ortslage wird verdichtet und der Bebauung innerorts wird der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne gesicherte Verkehrsanlagen und Erschließungsanlagen eingeräumt. Die vorhandenen Erschließungsanlagen können teilweise genutzt werden und sind zu ergänzen. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf dem Grundstück die Voraussetzungen zu schaffen. Diese Vorgehensweise entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Eingriffe im Zusammenhang mit der Neubebauung sind im Verfahren nach § 13b BauGB nicht zu bilanzieren.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Der Eingriff in die Baumbestände wird entsprechend durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

15. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal (1385) "Stellshagen, Dorfstraße, Transformatorenhaus" betroffen (Umgebungsschutz ist zu beachten). Ggf. besteht Genehmigungspflicht nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V).

Das Trafo-Haus wird für artenschutzrechtliche Belange genutzt.

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

15.2 Trinkwasserschutzzone

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

16. Hinweise

16.1 Bodenschutz

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

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

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

16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

16.3 Munitionsfunde

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

16.4 Artenschutz

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse

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

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämuungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gebäuden brüten, die Nester im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Reptilien und Amphibien

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

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

Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saadmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.

16.5 Externer Ausgleich

Im Verfahren nach § 13b BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit flächenhaften Eingriffen nicht erforderlich. Eingriffe in den Gehölzbestand sind auszugleichen.

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Damshagen entstandene Eingriff in Bäume ist entsprechend dem Eingriffsumfang auf Flächen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Damshagen auszugleichen.

Als Ausgleich für die Rodung und den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 12 gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 18 NatSchAG M-V sind 4 von 12 Ausgleichspflanzungen (8 von 12 Ausgleichspflanzungen werden im Plangebiet realisiert) innerhalb des Gemeindegebietes auf dem Flurstück 121/2 der Flur 1 in der Gemarkung Stellshagen umzusetzen.

Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Laubbaumarten oder alte heimische Obstbaumarten zu verwenden. Laubbaumarten sind in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Obstbaumarten sind in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

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

Für 4 nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen geschützte Bäume sind Ersatzzahlungen in Höhe von insgesamt 600,- € (150,- € pro Baum) an die Gemeinde Damshagen zu zahlen.

Alternativ zu Ersatzzahlungen nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Damshagen sind Ausgleichspflanzungen auf gesicherten Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zulässig.

Die Zustimmungen des Landkreises Nordwestmecklenburg und der Gemeinde Damshagen sind jeweils erforderlich. Die alternativen Ausgleichspflanzungen sind dauerhaft zu sichern.

16.6 Minimierungsmaßnahme Wurzelschutzbereich

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

16.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen

Die Ableitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf dem Baugrundstück. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu verwerten und zu versickern. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind entsprechende Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur für die Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Diese Flächen, die nicht für eine andere bauliche Nutzung vorgesehen sind, sind für die Verdunstung und allmähliche Versickerung vorgesehen. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen befinden sich außerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten Flächen. Damit wird die Vorgabe der technischen Planer (Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen) in Planfestsetzungen in Abstimmung mit den Vorgaben des Vorhabenträgers umgesetzt. Die detaillierte Überprüfung und Nachweisführung erfolgt im Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren. Nach Mitteilung der technischen Planer ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine wasserrechtliche Erlaubnis für diese Regelung zur Verwertung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück erforderlich.

17. Wesentliche Auswirkungen der Planung

17.1 Städtebauliche Auswirkungen

Für die Planung und Bebauung wird eine innerörtliche Grünfläche, die mit Gehölzen bestanden ist, genutzt. Es entsteht zusätzlicher Wohnraum, welcher sich positiv auf die Einwohnerentwicklung auswirkt. Es ist das Ziel der Gemeinde neben der bereits erfolgreichen fremdenverkehrlichen Entwicklung die Wohnfunktion zu stärken. Innerörtlich wird eine Fläche für die Bebauung genutzt, die vom Grunde her zum Bebauungszusammenhang gehört. Durch die Parkanlage im Ortskern und am Gutshaus und innerörtliches Großgrün ist die Ortslage Stellshagen weiterhin grün geprägt.

17.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch

Für die Bevölkerung besitzt die Fläche als Freifläche Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität. Bereits derzeit wird die Fläche teilweise für den ruhenden Verkehr genutzt. Zukünftig wird ein Teil des Großgrüns mittig der Wohnanlage bestehen bleiben. Die Fläche verliert ihre Bedeutung als Freiraum innerhalb des Siedlungsbereiches. Für die wohnungsnahe Erholung hat die Fläche jedoch keine besondere Bedeutung. Mit der Realisierung eines straßenbegleitenden Gehweges wird sich die Wohnqualität durch verbesserte Infrastruktur verbessern. Mit Umsetzung der Planung entsteht ein attraktiver Wohnstandort zur Sicherung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Der Anwohnerverkehr, der auf den straßennahen Stellplätzen als ruhender Verkehr aufgenommen wird, wird aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung der Wohngebäude und Wohneinheiten zu einer unwesentlich höheren Verkehrslärmbelastung führen, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur entstehen durch den Gehweg.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Der Plangeltungsbereich liegt in der Ortslage von Stellshagen und ist von Siedlungsflächen umgeben. Die Flächen werden überwiegend als Zierrasen genutzt. Der Gehölzbestand besteht aus als Heckenstruktur aufgewachsenen Eschen. Die Eschen weisen aufgrund ihres relativ geringen Alters keine größeren Baumhöhlen auf. Im Plangeltungsbereich steht ein ehemaliges Transformatorenhaus, das vom Natur- und Heimatverein als Tierhaus ausgebaut wurde. Im Trafohaus brütete zeitweise eine Schleiereule. Dieses Tierhaus wird im Bestand erhalten. Bei Beachtung des Zeitraumes der möglichen Gehölzbeseitigung zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar besteht kein artenschutzrechtlicher Tatbestand. Dies wird durch die Siedlungslage und durch die als Zierrasen genutzte Fläche ohne bodennahe Strauchschicht begründet.

Es kommt zum Verlust von Freiflächen. Durch die Anlage von grundstücksbezogenen Gärten wird sich die Diversität erhöhen können und andere Lebensräume entstehen.

Brutvögel

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden. Durch die

Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Innerhalb des Siedlungsraumes sind ubiquitäre Arten der Siedlungen vorhanden, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen. Auswirkungen auf Brutvögel sind somit nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Potentielle Quartiere für Fledermäuse wie zum Beispiel Baumhöhlen oder Hecken sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen auf Fledermausarten sind somit nicht zu erwarten.

Reptilien

Das Vorhabengebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilien getroffen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kann die Vereinbarkeit mit artenschutzrechtlichen Belangen hergestellt werden.

Schutzgut Boden/Fläche

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine anthropogen vorbelastete Fläche in Siedlungslage genutzt und einer anderen Nutzung zugeführt. Es handelt sich um eine innerörtliche Verdichtungsfläche. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen im Bereich der Baugebiete und der Stellplätze. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Im Verfahren nach §13b BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes werden die Hauptgebäude für Hauptnutzungen aufgeständert. Die Bezugspunkte sind entsprechend gewählt. Somit geht nur

ein Teil der überbauten Fläche als Grundwasserneubildungsfläche verloren. Die Verkehrsfläche wird durch das städtebauliche Konzept minimiert. Das Regenwasser wird vor Ort verdunstet und versickert, somit insgesamt vor Ort verwertet. Bei Starkregenereignissen kann es zu zeitlich begrenzten Überstauungen kommen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Die Anpflanzungen und unversiegelten Flächen auf den Baugrundstücken tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Dies wird sich durch die offene Bebauungsstruktur und die Flächengröße des Plangebietes voraussichtlich nicht nachteilig auf die Umgebung auswirken.

Da im Umfeld ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftgebiete vorhanden sind und eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der zentralen Ortslage und dort im westlichen Teil und ist von drei Seiten von Siedlungsstrukturen umgeben. Im Plangebiet sind demnach überwiegend Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsbereiches anzutreffen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind weitestgehend ohne Nutzung. Straßenseitig werden Flächen für den ruhenden Verkehr genutzt. Von Nord nach Süd ist die Fläche von Bäumen durchzogen, welche das Landschaftsbild prägen. Ein Teil der Bäume wird erhalten und es kommt nur in geringem Maße zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Mit der Neuanpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet wird Ausgleich für die Rodung geschaffen und das Landschaftsbild insgesamt erhalten bleiben. Vorteilhaft wirkt sich aus, dass eine Fläche des Siedlungsraumes für die Bebauung genutzt wird, die auch zum südwestlichen Rand hin eine umsäumende Anpflanzung erhält. Durch die geringe Höhe der Gebäude mit maximal 5 m ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Eine Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft wird durch die auf den Grundstücksfreiflächen zu erwartende Begrünung erfolgen. Erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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, bei schriftlicher
Anzeige spätestens nach einer Woche.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Damshagen für den Ortskernbereich der Ortslage Stellshagen – Teilbereich 1 – westlicher Teil wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen am gebilligt.

Damshagen, den.....

(Siegel)

.....
Mandy Krüger
Bürgermeisterin
der Gemeinde Damshagen

2. Arbeitsvermerke

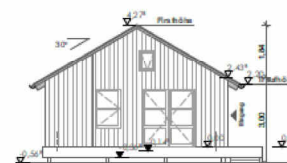
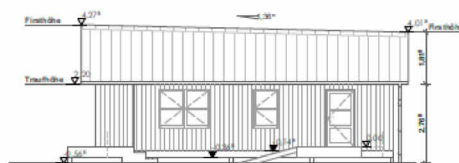
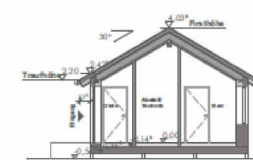
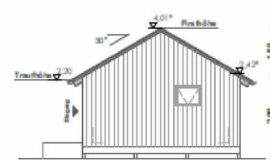
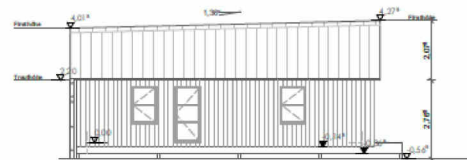
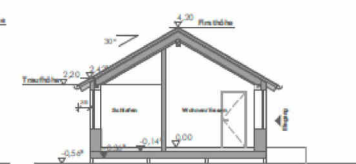
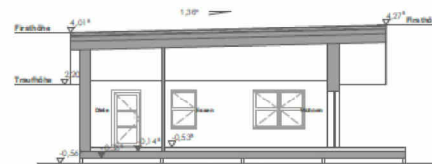
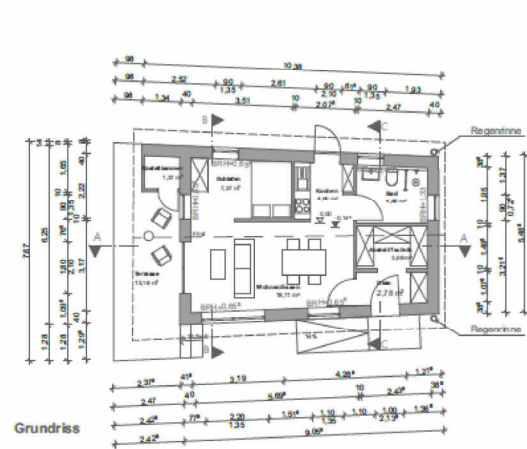
Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Damshagen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

TEIL 3 Anlagen

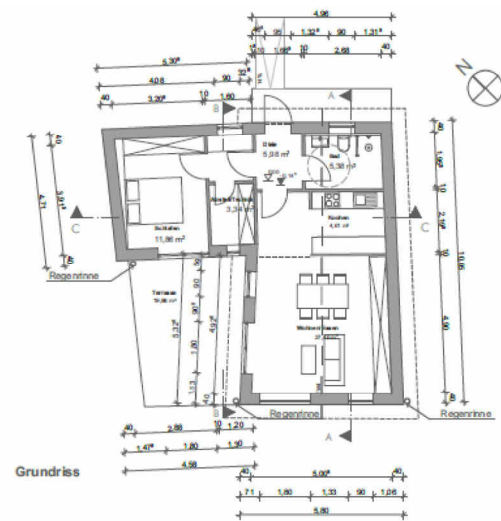
Städtebauliches Konzept der agmm Architekten + Stadtplaner bestehend aus
Lageplan, Grundrissen, Schnitten und Ansichten



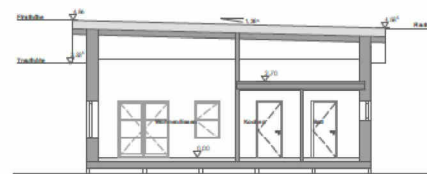


Plan Nr.	Inhalt	Datum	Maßstab
G-01	Grundriss Schnitte Ansichten	02.03.2022	1:100
HAUS Mini Nr. 6+7 Wfl. 41 m ²			
Dorfstraße 23 23948 Damshagen Rumöck: 69/1, 6/04 Bebauungsplan Nr. 9 Stellschagen			
BAUHERR: Baugruppe Stellschagen ADRESSE PLZ T. E.			
GENERALPLANER: agmm Architekten + Stadtplaner Voßstr. 63 30636 Münden T. 059 461 33 45-0 E. mail@agmm-architekten.de			

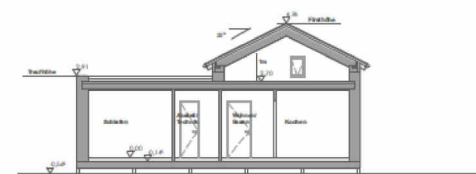




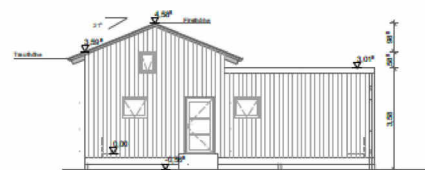
Grundriss



Schnitt AA



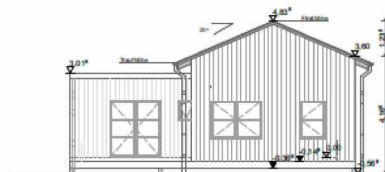
Schnitt CC



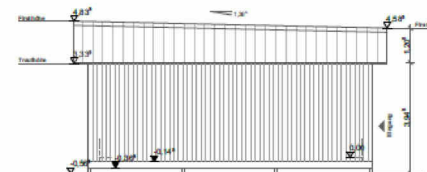
Ansicht Nord



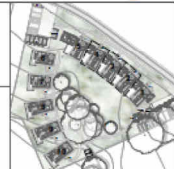
Schnitt BB

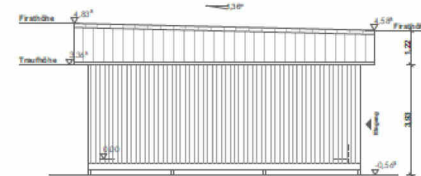
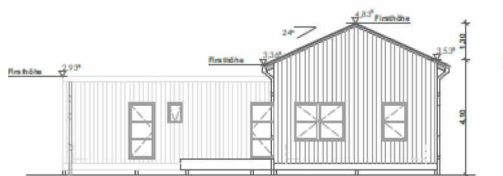
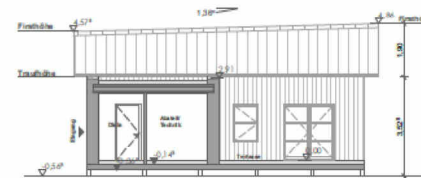
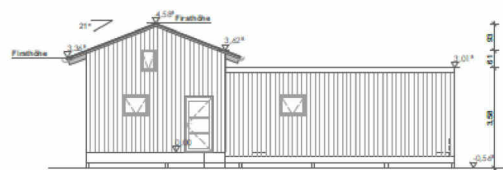
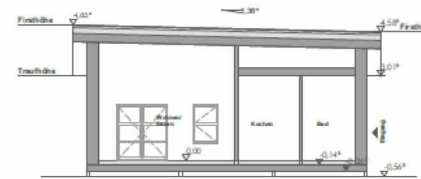
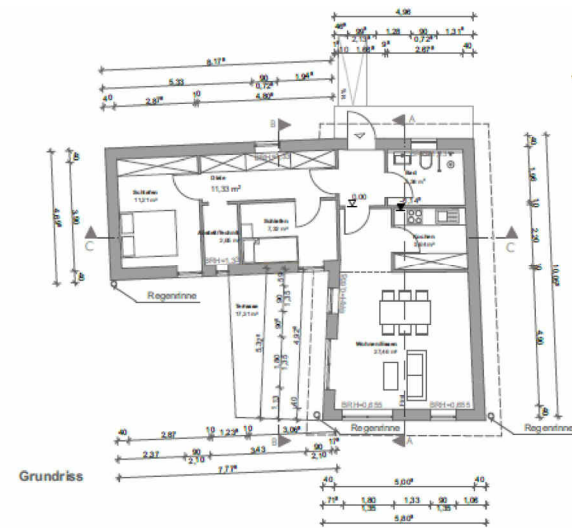


Ansicht Süd

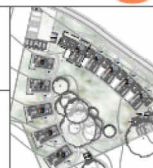


Ansicht Ost

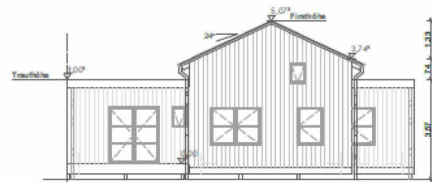
Plan Nr.	Inhalt	Datum	Maßstab
G-03	Grundriss Schnitte Ansichten	02.03.2022	1:100
HAUS Midl II Nr. 2+3+4 Wfl. 60 m² Dorfstraße 23 23948 Damshagen Flurstück: 89/1, 80/4 Bebauungsplan Nr. 9 Stellschagen			
BAUHERR: Baugruppe Stellschagen ADRESSE PLZ T. E.			
GENERALPLANER: agmm Architekten + Stadtplaner Volkerstr. 63 80636 München T. 089 401 33 45-0 E. mail@agmm-architekten.de			



Plan Nr.	Inhalt	Datum	Maßstab
G-04	Grundriss Schnitte Ansichten	02.03.2022	1:100
HAUS Maxi Nr. 5 Wfl. 72 m²			
Dorfstraße 23 23948 Damshagen Flurstück: 89/1, 8/04 Bebauungsplan Nr. 9 Stellschagen			
BAUHERR:			
Baugruppe Stellschagen			
ADRESSE			
PLZ			
T.			
E.			
GENERALPLANER:			
agmm Architekten + Stadtplaner Volkmarsstr. 63 80636 München T. 089 481 33 45-0 E. mail@agmm-architekten.de			



BALKON, PERRON, STÜLLUNG, DORFPLATZ



Plan Nr.	Inhalt	Datum	Maßstab
G-05	Grundriss Einwohne Anschließen	02.03.2022	1:1
HAUS Maxi II Nr. 1		Wfl. 69 m²	
Dorfstraße 23 23948 Damschagen Plots: 89/1, 8/04 Bebauungsplan Nr. 9 Stelzhagen			
BAUHERR: Baugruppe Stilhagen ADRESSE P.O. T. E.			
GENERALPLANER: agmm Architekten + Stadtplaner Volkarts: 63 80636 München T. 089 461 33 45 0 E. mail@agmm-architekten.de			