

TEIL B - T E X T

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

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

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

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

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

1.1.3 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen (Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen 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.

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

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

2.1 Grundflächenzahl

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen – obere Bezugspunkte

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

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

Die festgesetzte maximale Firsthöhe und maximale Gebäudehöhe wird wie folgt definiert. Maßgebend ist die 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.

2.3 Höhenlage

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

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)**

3.1 Abweichende Bauweise

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

3.2 Offene Bauweise

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

3.3 Überschreitung der Baugrenze

Die innerhalb des Bebauungsplanes für das WA Gebiet festgesetzte straßenbegleitende Baugrenze zur Dorfstraße darf auf den Flächen 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.

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

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

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

1. DÄCHER

- 1.1 Glänzende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.
- 1.2 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

2. WERBEANLAGEN

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

3. ABFALLBEHÄLTER

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

4. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN

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

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

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

- 1.1 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.

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

2.1 Flächen für die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser

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

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

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

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

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

2.3 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

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

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

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

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

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

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

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal (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.

2. TRINKWASSERSCHUTZZONE

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

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich 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.

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.

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.

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 Vergrämungsmaßnahmen 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 Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saatmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.

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.

6. MINIMIERUNGSMABNAHME 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.

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.