

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der
Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung
und Wohnen**

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Vorbemerkung	
B Teil 1 – Begründung	
1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen</u>	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen	3
1.2 Städtebauliches Konzept	3
2. <u>Allgemeines</u>	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	6
3. <u>Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	6
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	8
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
4.3 Flächennutzungsplan	11
4.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
5. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	12
5.1 Bauliche Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	14
5.5 Höhenlage der baulichen Anlagen	15
5.6 Gestalterische Festsetzungen	15
5.7 Grünordnerische Maßnahmen	17
5.8 Flächennutzungen	17
5.9 Flächennachweis	18
6. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	18
7. <u>Ver- und Entsorgung</u>	18
7.1 Wasserversorgung	19

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und
Wohnen

7.2	Energieversorgung	20
7.3	Fernmeldeversorgung	20
7.4	Feuerschutzeinrichtungen/ Löschwasserversorgung	21
7.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	22
7.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	22
7.7	Abfallentsorgung	23
8.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	24
9.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	24
10.	<u>Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen</u>	25
C	Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange -Umweltbericht	
1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	29
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	29
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	29
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	30
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	30
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
4.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)	35
4.4	Darstellung des Bestandes und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung	44
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	58
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	58
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	58
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	58
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	58
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	59
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	59
D	Teil 3 – Arbeitsvermerke	
1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	61
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	61
3.	<u>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</u>	62

A Vorbemerkung

Die Begründung zum Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen. Teil 1 dient insbesondere der Begründung der Planungsziele und der Begründung des Planinhaltes. Im Teil 2 wird den Anforderungen des Gesetzgebers zur Prüfung der Umweltbelange Rechnung getragen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bewertet und geprüft.

B Teil 1 Begründung

1. Langfristiges Planungskonzept der Damshagen

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen

Die Gemeinde Damshagen ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Damshagen und Moor-Rolofshagen im Juni 2009 gebildet worden. Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen ist seinerzeit durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Moor und der ehemaligen Gemeinde Parin entstanden.

Die Gemeinde Damshagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises bzw. im Norden der Region Westmecklenburg. Sie gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz an.

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

Die Gemeinde Damshagen ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung.

Die Gemeinde Damshagen besitzt etwa 1.372 Einwohner (Stand: 31.12.2009) und umfasst eine Fläche von rund 3.843 ha.

1.2 Städtebauliches Konzept

Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Für behutsam erweiternden Eigenbedarf möchte die Gemeinde Damshagen die günstige territoriale Lage in Ostseennähe zwischen den Städten Lübeck und Wismar nutzen, um die Wohnfunktion sowie das touristische Angebot geringfügig weiter zu entwickeln.

Die Bevölkerungszahl soll weitgehend konstant erhalten werden. Die Wohnqualität der einzelnen Dörfer soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. Die einzelnen Ortslagen sollen baulich lediglich abgerundet bzw. ergänzt werden. Eine starke Durchgrünung der Ortslagen ist beabsichtigt.

In Parin wurden mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flächen geschaffen, um nach

Sanierung des ehemaligen Gutshauses und Rückbau der seinerzeit gebrauchten landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäude, eine städtebaulichen Neuordnung durchzuführen. Zielsetzung ist eine für ländliche Orte typische Mischnutzung, die jedoch anstelle einer landwirtschaftlichen Nutzung eher eine Fremdenverkehrs- und Beherbergungsnutzung vorsieht. Darüber hinaus soll die Wohnfunktion weiterhin erhalten bleiben.

Das touristische Angebot im Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 soll durch die Vorhaben, die mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 planungsrechtlich gesichert werden, ergänzt und erweitert werden. Zunächst wurde überprüft, die Einrichtungen für therapeutische Zwecke und Meditation (Dom) innerhalb des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 3 unterzubringen. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für den therapeutischen Betrieb ist jedoch eine Lage abseits der baulichen Verdichtung favorisiert, um das therapeutische Konzept zu unterstützen. Der Übergang in die offene Landschaft ist für die Bewahrung der Ruhe zum Zwecke der Meditation zwingend erforderlich. Für therapeutische Zwecke bieten sich auch die angrenzenden Flächen der Landwirtschaft an. Landwirtschaftlich genutzt werden können z. B. auch Flächen auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 26. Eine Verbindung zwischen den Einrichtungen im Gutshaus Parin und der Therapieeinrichtung ist über die Grünflächen/ Wiesenflächen südwestlich des Gutshauses vorgesehen, so dass nicht nur eine straßenbegleitende Wegeverbindung besteht.

Für das Plangebiet wird die hauptsächliche Bedeutung auf die Anlagen für Therapie gelegt (Therapie-/ Praxisräume/ gewerbliche Räume/ Meditation). Von der ursprünglichen Festlegung, hier eine Wohnung sowie zusätzlich Wohnen für Personal, Dienst- oder Bereitschaftspersonal zuzulassen wird mit dem Entwurf auf Grund raumordnerischer Belange Abstand genommen. Hinsichtlich der Personalwohnungen wird eingeschätzt, dass an anderer Stelle genügend Gelegenheit zur Errichtung besteht.

Ein Wohnhaus soll straßenparallel neben dem vorhandenen zweigeschossigen Wohnhaus errichtet werden. Aus sozialen und familiären Gesichtspunkten sollen hier Voraussetzungen für das generationsverbundene Wohnen geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, hier eine Hauptwohnung sowie eine Einliegerwohnung zu schaffen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen befindet sich im Südwesten der Ortslage Parin. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten durch die Straße „Oberdorf“,
- im Süden durch ein Grundstück mit vorhandener Wohnbebauung und Grundstücksflächen,
- im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 dient ein Auszug einer amtlichen Vermessungsgrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN 76, die durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dubbert erstellt wurde, sowie die ALK, die aufgrund vertraglicher Regelungen durch den Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- 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).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Weiterhin ist der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.

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

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Entwurf zur Rechtsfestsetzung 2011
- Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin.

3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Damshagen hat auf ihrer Sitzung am 17.11.2010 unter Berücksichtigung des Antrages des Vorhabenträgers beschlossen, dass Verfahren zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben Therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen in Parin einzuleiten. In selbiger Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss für die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gefasst. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Flurstücke 26 (teilweise), 27, 28 und 29 der Flur 1 der Gemarkung Parin.

Planungsziel für das Therapeutische Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen ist die Regelung der zukünftigen Nutzung auf bisher unbebauten Flächen im direkten Anschluss an vorhandene Bebauung. Grundlage stellt der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Vorhabenträgers mit Bearbeitungsstand vom 28.10.2010 dar. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

- Wohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten (1 Hauptwohnung und eine in der Fläche um mindestens 40% gegenüber der Geschossfläche der Hauptwohnung reduzierte Einliegerwohnung,
- Ferienwohnen, Therapieräume, das Wohnen und Ferienwohnen nicht störende gewerbliche Räume und Praxisräume,
- Dom für Meditation.

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

Mit der Realisierung der Vorhaben innerhalb des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen enge Verknüpfungen zum Gutshaus Parin (Bebauungsplan Nr. 3) geschaffen werden. Da sich innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 keine Möglichkeiten für die Umsetzung des beabsichtigten Konzeptes bieten, wurde durch den Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Es besteht das Ziel, die Entwicklung an diesem Standort für den entsprechenden Meditationsrahmen zu schaffen. Andere Möglichkeiten im Zusammenhang mit dem Projekt in Parin ergeben sich nicht. Eine Platzierung innerhalb der Siedlungslage, die zukünftig auch siedlungstypisch bebaut werden soll, ist nicht realistisch. Um das Gesamtangebot zu verbessern, wird es als erforderlich angesehen, eine Fläche wie diese, die auch im Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt ist, zu entwickeln. Sie steht im Siedlungszusammenhang. Grünflächen bleiben im großem Umfang erhalten und gesichert. Der bauliche Umfang wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Das Vorhaben besteht aus mehreren Gebäuden, die zur Unterbringung der einzelnen Funktionen vorgesehen sind. Ein Wohnhaus soll straßenparallel neben dem vorhandenen zweigeschossigen Wohnhaus errichtet werden. Aus sozialen und familiären Gesichtspunkten sollen hier Voraussetzungen für das generationsverbundene Wohnen geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, hier eine Hauptwohnung sowie eine Einliegerwohnung zu schaffen.

Im rückwärtigen Bereich ist ein Seminarhaus mit Ferienwohnungen vorgesehen. Mit dem Vorentwurf waren hier zusätzlich Wohnungen für Personal (Dienst- und Bereitschaftswohnungen) ermöglicht. Hiervon wird mit dem vorliegenden Entwurf jedoch auf Grund raumordnerischer Belange abgesehen (Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 3. März 2011). Hinsichtlich der Personalwohnungen wird eingeschätzt, dass an anderer Stelle genügend Gelegenheit zur Errichtung besteht.

Es sind hier weiterhin Therapieräume, Praxisräume sowie gewerbliche Räume und Platz für Meditation in einen sogenannten Dom (Domhaus) vorgesehen. Es sollen nur Nutzungen vorgesehen werden, die mit dem Wohnen und Ferienwohnen verträglich sind.

Die künftige Bebauung wird in Grünflächen eingebunden. An der Straße "Oberdorf" ist die Gestaltung eines Vorgartenbereiches sowie auf rückwärtigen und nördlichen Flächen ist die Herstellung einer Parkanlage sowie von Flächen für eine gärtnerische Nutzung vorgesehen. Die vorhandenen Einzelbäume sollen erhalten bleiben.

Die privaten Stellplätze werden im nördlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigt, die durch Anpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden sollen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Oberdorf“. Es sind zwei Zufahrten berücksichtigt – eine im südlichen Bereich zur Anbindung des geplanten Wohnhauses und eine im nördlichen Bereich zur Anbindung der Stellplätze. Die südliche Zufahrt sichert auch

gleichzeitig die bereits bestehende Zufahrt zum südlichen Nachbargrundstück.

Das Planungsziel für die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 lassen sich wie folgt zusammenfassend benennen:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses,
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudekomplexes für Ferienwohnen, gewerbliche Räume, Therapie- und Praxisräume,
- Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild,
- Sicherung der technischen und verkehrlichen Erschließung,
- Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse,
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hat sich die Gemeinde unter Bezug auf Stellungnahmen mit den Festsetzungen für Ferienwohnungen auseinandergesetzt und beschäftigt. Im Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb wird eine Beherbergungsnutzung als Unterbringungsmöglichkeit festgesetzt. Es handelt sich nicht um Ferienwohnungen im Sinne einer allgemeinen Ferienutzung nach § 10 BauNVO, sondern um eine Unterbringung von Gästen im Zusammenhang mit dem Therapeutischen Gewerbe. Deshalb wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens auf die Festsetzung von Ferienwohnungen zugunsten der Festsetzung des Beherbergungsbetriebes verzichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die umfassende Konfliktbewältigung im Sinne der Ziele des Aufstellungsbeschlusses – mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander – erforderlich.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V) ist der Bereich der Gemeinde Damshagen für das Gesamtgebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde wird dem Mittelbereich/ Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Der Bereich der ehemaligen Gemeinde Damshagen wird darüber hinaus als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Zu Beginn des Planverfahrens galt noch das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg. Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg wurde am 28. Februar 1996 von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes beschlossen und am 15. Oktober 1996 von der Landesregierung durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

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

Gemäß den Darstellungen im RROP lag die Gemeinde Damshagen:

- im ländlichen Raum,
- in einem wenig zerschnitten, störungsarmen Landschaftsraum mit nordwestlichen Gemeindeteilen,
- im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Landwirtschaft und
- im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 1 Nordwestmecklenburgische Küste“ mit nördlichen sowie östlichen Bereichen der Gemeinde. Der Ortsteil Parin befindet sich innerhalb dieses Fremdenverkehrsentwicklungsraumes.
- Im Norden der Gemeinde ist ein Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung (Ton) ausgewiesen.
- Südlich von Moor liegt in weniger als 1 km Entfernung das NSG „Moorer Busch“, das als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt ist. Teilweise liegen Flächen der Gemeinde auch im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

Planungsziel ist die Ergänzung des Angebotes durch das Seminarhotel im Ortsteil Parin im Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.

Durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus wurde der Planung innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 aus touristischer Sicht gemäß der Stellungnahme vom 25.02.2009 zugestimmt. Es wird ausgeführt, dass in den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und die entsprechenden Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen ausgewogen entwickelt werden sollen. Das Vorhaben ist geeignet, die touristische Infrastruktur zu stärken. Deshalb ist die Ansiedlung des Unternehmens auch aus gemeindlicher Sicht ausdrücklich gewünscht und entspricht auch dem gemeindlichen Entwicklungskonzept. Diese Planung soll hier nun erweitert werden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 15.06.2011 zum Vorentwurf/ vom 03.03.2011 mit, dass die Ergänzung des touristischen Angebotes des Gutshauses mit Beherbergung, Wellness, naturgebundene Erholung den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Gleichfalls wird darauf hingewiesen, dass jedoch die daraus abgeleitete Zahl der Betriebswohnungen unter Berücksichtigung der Betriebsgröße und unter Einbeziehung des geplanten Wohnhauses nochmals hinsichtlich Plausibilität innerhalb des Betriebsgeländes zu prüfen ist; eine enger räumlicher Bezug ist auf Grund der Nutzungsart nicht erkennbar. Die Gemeinde ändert die Planung (Entwurf) dahingehend, dass im Baubereich ① eine Hauptwohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung ermöglicht werden, um soziale Belange hinreichend zu beachten. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird somit die Zahl der zulässigen Wohnungen eingeschränkt.

**Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und
Wohnen**

„... Der Ort Parin mit seiner Gutsanlage verfügt über gute landschaftliche Gegebenheiten, um einen Beherbergungsbereich unter dem o.g. Anspruch zu entwickeln. Die Orientierung am Beispiel des Guthotels Stellshagen, welches zu einem überregional bedeutenden touristischen Zentrum geworden ist, könnte auch für die Gutsanlage und den Ort Parin mit zu einem strukturbestimmenden Wirtschaftszweig werden.

Positiv wird eingeschätzt, dass durch die günstige territoriale Lage in Ostseenähe ein weiterer touristischer Anziehungspunkt geschaffen wird und das liegt im Interesse der Tourismuspolitik. ...“

Die Gemeinde sieht die Planungsziele innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes in Einklang mit den Zielen im Fremdenverkehrsentwicklungsraum und als sinnvolle Ergänzung der bestehenden bzw. derzeit in Realisierung befindlichen Vorhaben gemäß der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 in der Ortslage Parin.

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen; das RREP ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3-2012 am 13. Januar 2012 rechtswirksam.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Damshagen vorgenommen:

- Die Gemeinde wird dem Nahbereich Klütz (Grundzentrum) und dem Mittelbereich Grevesmühlen (Mittelzentrum) zugeordnet.
- Durch das Gemeindegebiet führt eine Straße des überregionalen Straßennetzes (Klütz-Grevesmühlen), von Damshagen führt in westliche Richtung eine Straße des bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes (Damshagen - Dassow).
- Die Gemeinde liegt strukturschwachen ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Das Gemeindegebiet ist als Tourismusedentwicklungsraum dargestellt.
- Der westliche Teil des Gemeindegebietes liegt im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.
- Ein kleiner Teil de Gemeindegebietes im Südwesten ist als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Biotopverbund im engeren Sinne dargestellt. Hier befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Moorer Busch“.
- An der östlichen Gemeindegrenze sind einige Flächen als Biotopverbund im weiteren Sinne dargestellt.
- Nordwestliche Bereiche des Gemeindegebietes gehören zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lenorenwald“.
- Im Gemeindegebiet befinden sich Flächen, die für oberflächennahe Rohstoffe Kiessand/ Sand und Ton gekennzeichnet sind.

- Im Norden der Gemeinde ist ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung (Ton-Nr. 54- Hofzumfelde) dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Damshagen ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Damshagen und Moor-Rolofshagen im Juni 2009 gebildet worden. 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 einzelne Flächennutzungspläne, die nunmehr als Teilflächennutzungspläne fortgelten.

Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Parin besteht ein wirksamer Teilflächennutzungsplan. Im wirksamen Teilflächennutzungsplan sind für den Bereich des Plangebietes dargestellt:
Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Der Bebauungsplan kann somit als auch dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Entwicklung, die den Zielen der langfristigen Entwicklung im Sinne des BauGB entspricht, vorbereitet wird und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan hinreichend begründet ist.

4.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde hat die Planungsabsichten im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mitgeteilt.

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung beurteilt.

Auf Grund der berührten raumordnerischen Belange hat sich die Gemeinde Damshagen mit der Notwendigkeit von Betriebswohnungen (siehe Festsetzung im Vorentwurf) im Plangebiet nochmals auseinandergesetzt. Im Ergebnis wird mit dem hier vorliegenden Entwurf berücksichtigt, dass im Plangebiet nunmehr keine Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal entstehen sollen. Es wird eingeschätzt, dass an anderer Stelle genügend Gelegenheit zur Errichtung besteht.

Bezüglich des Wohnens soll weiterhin nur eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung berücksichtigt werden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hatte sich die Gemeinde auch mit den Festsetzungen zu Ferienwohnungen beschäftigt. Ferienwohnungen werden nicht mehr festgesetzt. Es wird auf eindeutige Nutzung im Zusammenhang mit dem Therapeutischen Betrieb orientiert. Deshalb werden Wohnungen im Sinne der Beherbergung beachtet und berücksichtigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 13.02.2012 mitgeteilt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird in Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes für das Vorhaben Therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Innerhalb des Plangebietes für das Vorhaben Therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen sind zulässig:

- Wohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten (1 Hauptwohnung und eine in der Fläche um mindestens 40% gegenüber der Geschossfläche der Hauptwohnung reduzierte Einliegerwohnung),
- Beherbergungsbetrieb (Pension) i.V.m. dem therapeutischen Gewerbe, Therapieräume, das Wohnen nicht störende gewerbliche Räume und Praxisräume,
- Dom für Meditation.

Bis zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren auch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen enthalten. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Stellungnahmeverfahrens wurde von der Festsetzung von Ferienwohnungen Abstand genommen. Dies erfolgte auch deshalb, weil es sich nicht um Ferienwohnungen im allgemeinen Sinne handelt, sondern um Unterbringungsmöglichkeiten, die dem therapeutischen Gewerbe dienen. Deshalb wird die Festsetzung entsprechend für Unterbringung innerhalb eines Beherbergungsbetriebes getroffen.

Die Nutzungen sind unter Berücksichtigung des derzeit realen Konzeptes festgesetzt und vorgesehen. Anderweitige Zuordnungen in diesem Nutzungsspektrum sind über den Durchführungsvertrag regelbar. Die derzeitigen Festsetzungen berücksichtigen die konkreten Absichten des Vorhabenträgers. Die Satzung wird gemäß Zielsetzungen des Vorhabenträgers im Antragsverfahren aufgestellt.

Im Vorentwurf waren Wohnräume nur für Personal (Dienst- und Bereitschaftswohnungen) vorgesehen. Hiervon wurde mit dem Entwurf auf Grund raumordnerischer Bedenken Abstand genommen. Die Unterbringung von solchen Wohnräumen erfolgt an anderer geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes.

Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Zulässigkeiten für Nutzungen im Durchführungsvertrag geregelt. Dazu können zum Beispiel auch Angaben zur Anzahl der Betten und konkrete Angaben zu Therapie- und Praxisräumen zählen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der maximalen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max})
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK_{max})

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil der Planzeichnung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Festsetzung wurde getroffen, um klarzustellen, dass auch bei festgesetzter Grundfläche eine Überschreitung um 50 von 100 zulässig ist (analog der Festsetzungsmethodik einer Grundflächenzahl).

Die Festsetzung der maximalen zulässigen Grundfläche erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes.

Unter diesem Aspekt wird für die Umsetzung des Konzeptes eine maximal zulässige Grundfläche von 520 m² als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche darf um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden (Überschreitung = 260m²).

Eine Beschränkung der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht vorgesehen. Somit darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Nr. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die Obergrenze von 0,8 wird durch die Überschreitung nicht erreicht.

Die im Baugebiet Therapeutisches Gewerbe/ Dienstleistung und Wohnen festgesetzte maximale Grundfläche (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO mit Terrassen um max. 175m² überschritten werden. Diese zulässige Überschreitung der Grundflächen bleibt bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

Hiermit wird sichergestellt, dass eine großzügige Fläche für Terrassen an den Gebäuden zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Freien in Gebäudenähe gesichert wird. Bei der Berechnung der Grundfläche darf diese unberücksichtigt bleiben, da hierfür eine Überschreitung zugelassen ist.

Eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten in der Nachbarschaft hinsichtlich der Überbauung wird auf Grund des besonderen städtebaulichen Konzeptes nicht beabsichtigt.

Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung funktionaler und siedlungsstruktureller Aspekte und werden den Anforderungen an das örtlich geprägte Orts- und Landschaftsbild gerecht.

Da die einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes unterschiedlichen Nutzungen dienen werden, die mit einer unterschiedlichen Bauweise umzusetzen sind, werden die verschiedenen Bereiche unterschiedlich mit den Festsetzungen berücksichtigt.

Trauf- und Firsthöhen werden unter Berücksichtigung einer maximal zweigeschossigen Bauweise (i.d.R. nur Erdgeschoss + 1. Obergeschoss) mit entsprechenden Höhen festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie erlauben. Es liegen bereits vorhabenkonkrete Vorstellungen zur Realisierung der baulichen Anlagen vor. Die Bebauung mit den Hauptanlagen wird unter Beachtung des städtebaulichen Konzeptes daher auf diese Bereiche planungsrechtlich mit ein wenig Spielraum festgelegt.

Für Balkone und Terrassen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, darf die Baugrenze überschritten werden. Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden nach Art und Umfang nicht festgesetzt.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Mit dem Vorentwurf waren Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Um jedoch perspektivisch für betriebsbedingte funktionale Änderungen genügend Spielraum einzuräumen, wird diese Festsetzungen mit dem vorliegenden Entwurf dahingehend geändert, dass Nebenanlagen innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig sind.

Der geplante Steinkreis ist keine bauliche Anlage und ist als Element der Gartengestaltung zu sehen, so dass er nicht als Nebenanlage zu sehen und letztlich auch nicht auf die Grundfläche anzurechnen ist.

Innerhalb des Plangebietes sind auch kleine Windenergieanlagen, die die Bedeutung einer Nebenanlage nicht überschreiten, unzulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Stellplätze sind innerhalb des Gebietes nur in den dafür festgesetzten Verkehrsflächen und auf den gesondert umgrenzten Flächen für Stellplätze als offene Stellplätze zulässig.

5.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei der Festsetzung der Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen werden die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Somit wird als untere Bezugshöhe festgesetzt:

- für den Baubereich ①: 27,30m über HN,
- für den Baubereich ②③④: 26,20 über HN.

Damit wird dem natürlichen Geländeniveau, welches auf dem Grundstück von Nord nach Süd ansteigt, Rechnung getragen.

Damit genügend Spielraum für die Einbettung der Gebäude in das Gelände bleibt, wird festgelegt, dass die konstruktive Sockelhöhe eine Höhe von 0,30m über den Bezugspunkt nicht überschreiten darf und dass der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) maximal unter dem Bezugspunkt liegen darf.

Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und der Außenkante Außenwand.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Die Traufhöhe wird als Obergrenze als absolutes Maß über dem unteren Bezugspunkt angegeben und festgesetzt.

Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Die Firsthöhe wird als Obergrenze als absolutes Maß über dem unteren Bezugspunkt angegeben und festgesetzt.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Als Oberkante des Gebäudes wird der höchste Punkt definiert (Oberkante Attika beim Flachdach, Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand beim Pultdach). Die Oberkante wird als Obergrenze als absolutes Maß über dem unteren Bezugspunkt angegeben und festgesetzt.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

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

Die Gemeinde nimmt konkrete gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan auf, um eine zu hohe Vielfalt und Vielzahl von unterschiedlich gestalteten Gebäuden in der Ortslage Parin auszuschließen. Für den Dom (das Domhaus) werden Festsetzungen jedoch nicht zu restriktiv getroffen. So wird zum Beispiel auf Festsetzungen für Dächer verzichtet.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer,
- Fassaden,
- Werbeanlagen,
- Abfallbehälter,
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung,

- Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen.

Dächer

Die Dächer sind mit roter oder rotbrauner Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder aus verzinkten Stehfalzblechen hergestellt werden.

Die Festsetzungen gelten nicht für den Dom (gemäß Planzeichnung ④).

Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind zulässig:

- als Holzfassade (naturfarben oder farbig)
- als Putzfassade
- als Sichtmauerwerk (Klinker)
- als Natursteinfassade.

Die Kombination der vorgenannten Ausführungen ist zulässig.

Für einzelne Fassaden eines Gebäudes darf auch eine Ausführung als begrünte Fassadenkonstruktion erfolgen. Hier ist gemeint, dass Begrünung in die Konstruktion integriert werden darf, wie bspw. bei einem Erdhügelhaus. Dies wird auf einzelne Fassaden eines Gebäudes beschränkt, da die komplette Gestaltung eines solchen Gebäudes ausgeschlossen werden soll, sondern sich auf einzelne Gebäudeteile beschränken soll.

Die Außenwände von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes oder in naturfarbener Holzkonstruktion zu errichten.

Für Erker und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschoßzone sowie an Zäunen zulässig.

Abfallbehälter

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

Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

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

Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster,

Betonpflaster oder Pflasterklinker ohne Fugenverguss zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

Bußgeldvorschrift

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

5.7 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen sind Bestandteil der Planzeichnung sowie von Text Teil B.

Hinsichtlich der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.8 Flächennutzungen

Über die beschriebene bauliche Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit privater Zweckbestimmung mit Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrtbereiche werden festgelegt.

Grünflächen

Die Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt und berücksichtigen so die Eigentumsverhältnisse.

Der Bereich zwischen Baugebiet und Straße soll als Vorgartenbereich gestaltet werden und erhält somit die Zweckbestimmung "Vorgarten".

Gemäß der beabsichtigten Gestaltung der Flächen wird die Zweckbestimmung "Gartenland/ Parkanlage" festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Anpflanzfläche für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Damit wird eine Abgrenzung der Siedlungsfläche gegenüber der landschaftlichen Nutzfläche erreicht.

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

- Grenze des räumlicher Geltungsbereiches,
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Darüber hinaus werden Standorte/ Bereiche festgesetzt bzw. dargestellt für:

- Erhaltungsgebot von Einzelbäumen,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten,

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

- Gewässerrandstreifen nach Wasserhaushaltsgesetz, § 38,
- Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen.

5.9 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen beträgt etwa 0,7 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche	
Baugebiet		2.571 m²
davon Baugrenzen	714 m ²	
Grünflächen		4.141 m²
Gartenland / Parkanlage, privat	3.477 m ²	
Vorgarten, privat	445 m ²	
Sukzessionsfläche, privat	219 m ²	
Verkehrsfläche bes. ZB		408 m²
Wasserfläche		28 m²
Summe Geltungsbereich		7.148 m²

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße Oberdorf. Für diese bereits ausgebaute Straße wird auf die Darstellung eines Straßenprofils verzichtet.

An diese vorhandene Straße binden die künftigen Grundstückszufahrten an, zum einen für das Wohnhaus und zum anderen für die Stellplätze, die dem therapeutischen Gewerbe zugeordnet werden.

Die südliche Zufahrt sichert auch gleichzeitig die bereits bestehende Zufahrt zum südlichen Nachbargrundstück.

Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes hergestellt.

Aus Sicht der Gemeinde wird durch die bestehende Straße die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert werden.

7. Ver- und Entsorgung

Zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes sind im Zuge der Erschließungsplanung detaillierte Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu führen. Die Sicherung der Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Abschluss von Erschließungsverträgen zwischen dem Vorhabenträger und dem Ver- und Entsorgungsunternehmen, z.B. dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Den Ver- und Entsorgungsunternehmen, z.B. dem ZVG, dürfen aus der Umsetzung der vorliegenden Planung keine Kosten entstehen.

Für alle Leitungen, die nicht im öffentlichen Bauraum verlegt werden können, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger festzusetzen und entsprechend zu sichern.

Gemäß Hinweisen der Behörden sind die Anforderungen an den Gewässerschutz gemäß Gesetzen und Verordnungen einzuhalten.

7.1 Wasserversorgung

Im Stellungnahmeverfahren wurde durch die Untere Wasserbehörde mitgeteilt, dass das Gebiet nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone liegt. Die Modalitäten zur Trinkwasserversorgung werden mit dem Zweckverband Grevesmühlen abgestimmt.

Die Gemeinde ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.

Innerhalb des Plangebietes werden neu entstehende bauliche Anlagen durch Leitungsneuerlegungen an das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird das Leitungsnetz so erweitert, dass die erforderlichen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können.

Eine im Plangebiet vorhandene Trinkwasserleitung ist nicht mehr in Betrieb. Die stillgelegte Leitung ist im Plan dargestellt. Für diese stillgelegte Leitung entlang der jetzigen Feldkante ist nach Angaben des Zweckverbandes Grevesmühlen kein Leitungsrecht erforderlich. Die Leitung wird nicht wieder ans Netz genommen. Es bestehen keine weiteren Rechte. Somit ist diese Leitung als künftig fortfallend dargestellt.

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

Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 zu berücksichtigen und anzuwenden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Abstimmungen mit dem ZVG sind durch den Erschließungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

Der Zweckverband Grevesmühlen hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 23.06.2011 darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser grundsätzlich gewährleistet ist. Abstimmungen sind hierzu zwischen Vorhabenträger und Zweckverband erforderlich, welche

während des Planverfahrens vorgenommen werden
(Erschließungsvereinbarung).

Zur Versorgung des neu zu erschließenden Gebiets muss das Leitungsnetz so erweitert werden, dass die erforderlichen Bedarfsmengen bereitgestellt werden. Diese sind dem Zweckverband rechtzeitig zu benennen. Vorab wurde vom Zweckverband gesagt, dass die Trinkwasserleitung PE DN 100 verlängert werden muss, von der abzweigend die erforderlichen Trinkwasseranschlüsse verlegt werden müssen. Der Umfang der Leistungen ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

7.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie innerhalb der Gemeinde erfolgt durch die E.ON edis AG. Die E.ON edis AG hat im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Auf dem Grundstück sind bisher keine Versorgungsanlagen vorhanden. Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung für das Plangebiet erfolgt zukünftig über die vorhandenen Leitungen bzw. wird die Anlage neuer Leitungen erforderlich. Bei dem Stromversorgungsunternehmen ist rechtzeitig der Antrag auf Stromanschluss einzureichen. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen ist eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

Die Kabelverlegung hat unter Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie der RAS - Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS- LG 4) zu erfolgen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen geplantem Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, hat der Verursacher Kosten für Schutzmaßnahmen einzuplanen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Im Zuge der Bauausführung sind detaillierte Abstimmungen vorzunehmen.

In Bezug auf die Gasversorgung hat die E.ON Hanse AG mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Versorgungsanlagen vorhanden sind.

7.3 Fernmeldeversorgung

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

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. der Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung,

dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 angezeigt wird. Durch die Deutsche Telekom AG wurde darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (zum Beispiel im Falle einer Störung, für Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist daher erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien bei der Deutschen Telekom spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen einholt.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (Z.B: DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

Die Deutsche Telekom hat in Ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 16.06.2011 mitgeteilt, dass zur vorgelegten Bauleitplanung keine Einwände bestehen. Im Bereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

7.4 Feuerschutzeinrichtungen/ Löschwasserversorgung

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme vom 23.06.2011 mitgeteilt, dass über den im Unterdorf vorhandenen Hydranten nur eine Löschwassermenge von 42 m³/h bei einem Vordruck von 1,5bar bereitgestellt werden können. Eine beabsichtigte Löschwasserversorgung über diesen Hydranten ist mit dem Zweckverband abzustimmen und bedingt eine Erweiterung der bestehenden "Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem" zwischen der Gemeinde Damshagen und dem ZVG.

Nach direkter Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Grevesmühlen teilte der Zweckverband an den Vorhabenträger im Schreiben vom 02.04.2012 mit, dass im Rahmen der technischen Möglichkeiten des ZVG Trinkwasser zu Löschwasserzwecken bereit gestellt werden kann. Entsprechend des Bestandsplanes gibt es zwei Hydrantenstandorte im Umkreis von unter 300m:

Hydrant 1 UFH, DN 80, Leistung 65 m³/h,

Hydrant 2 UFH, DN 100, Leistung: 39 m³/h.

Diese beiden Hydranten können zur Deckung des Löschwasserbedarfes herangezogen werden.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die DIN 18 230, Teil 1 sind hinsichtlich der Löschwassermenge zu berücksichtigen.

7.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde wird durch die Ableitung über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser ist im Trennsystem zu entsorgen. Diesbezüglich sind Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen durch den Vorhabenträger erfolgt. Die Ergebnisse der Abstimmungen sind im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Vorhaben umzusetzen.

Durch die Herstellung neuer Leitungen, die an die vorhandenen Leitungen anzubinden sind, wird die Ableitung des Schmutzwassers gesichert. Die erforderlichen Leitungen und Anlagen sind innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit dem ZVG herzustellen. Durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem ZVG ist die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gesichert.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.

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

Innerhalb des Plangebietes an der Straße Oberdorf ist eine Anlage zur Abwasserbeseitigung, Pumpwerk, vorhanden. Diese ist als Fläche für Entsorgung festgesetzt.

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet grundsätzlich gewährleistet ist. Abstimmungen hierzu sind zwischen Vorhabenträger und Zweckverband Grevesmühlen erfolgt. Seitens des Zweckverbandes Grevesmühlen, Standort- und Anschlusswesen, liegt eine Standortbeurteilung vom 02.04.2012 vor. Danach ist die grundsätzliche Zustimmung für das Vorhaben erteilt worden. Diese trifft Aussagen zur Nutzung der übergebenen Bestandsunterlagen, zur Trinkwasserversorgung, zur Abwasserableitung und zur Löschwassersicherung. Der Anschluss des Gebietes an die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen ist somit möglich. Die technischen Details sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen in der Bauphase abzustimmen.

7.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für den Ortsteil Parin für die vorhandene Bebauung besteht eine Versickerungssatzung. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vorzugsweise auf den Grundstücken versickert werden.

Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes ist in die Teiche außerhalb des Plangebietes bzw. in die örtliche Vorflut einzuleiten.

Die örtliche Vorflut für das Plangebiet bildet das Gewässer Nr. 22/2/1/2, das innerhalb des Plangebietes vorhanden ist und die beiden Teiche im westlichen Teil des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 durchfließt. Gemäß der Erschließungsplanung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 von Heimo Wittenburg fungieren diese beiden Teiche als Retentionsfläche. Die Weiterführung des Gewässers erfolgt in nordöstlicher Richtung in einer Verrohrung zum Damshäger Bach. Das Gewässer liegt in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“. Im Rahmen der technischen Planung sind die Einleitmengen zu ermitteln und die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen zu prüfen.

Kann ein Nachweis der vollständigen Versickerungs- und Verwertungsmöglichkeit nicht erbracht werden, muss eine entsprechende Ableitungsmöglichkeit geschaffen werden. Der Vorhabenträger hat das Ingenieurbüro Heimo Wittenburg mit einer Nachweisführung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers beauftragt. Der Nachweis der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde erbracht. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser ist über die entsprechende Vorflut abzuleiten.

Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes liegt vor. Für das Einleitung in das Gewässer II. Ordnung mit der Nr. 11:2:22/2/1/2 ist die Zustimmung durch den Verband erforderlich.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird als gering verschmutzt beurteilt, daraus leitet sich kein besonderer Handlungsbedarf ab.

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallende Abfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Anfallende Abfälle zur Verwertung im

gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß
einer Verwertung zuzuführen.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen
Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Lärmimmission

Für das Plangebiet ist ausschließlich von Anliegerverkehr auszugehen.
Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von Anliegerverkehr für die geplante
sowie für die vorhandene Bebauung werden durch die Gemeinde
Damshagen nicht gesehen. Es wird auf die Einhaltung der schalltechnischen
Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 hingewiesen. Unter
Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird davon ausgegangen, dass
keine Beeinträchtigungen erfolgen.

Geruchsmission

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt
durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsmissionen zu
rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind.
Diese Geruchsmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen
Geruchsmissionen wird hingewiesen.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes
gewahrt.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung
befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG beim
Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt genehmigt bzw. angezeigt
wurden.

9. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 soll unmittelbar nach Rechtskraft
erfolgen. Dabei sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten zu einem
vorzeitigen Baubeginn nach § 33 BauGB genutzt werden.

Die Gemeinde regelt in Städtebaulichen Verträgen mit einem
Vorhabenträger die Übernahme von Aufwendungen für die Erstellung der
Planung bzw. die Umsetzung der Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung
über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.

10. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahme

10.1 Kunst-, Bau- und Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bau- oder Kunstdenkmale durch die vorliegende Planung betroffen.

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich übernommen. Es handelt sich hier um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

10.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

10.3 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind der Landrätin des Landkreises

Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.

10.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

10.5 Munitionsfunde

Sollten bei Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

10.6 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

10.7 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung

der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit diese mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

10.8 Landesverteidigung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Seitens der Wehrbereichsverwaltung Nord bestehen gegen die Planung jedoch keine Bedenken.

10.9 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

10.10 Artenschutz (§9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes)

Zum Schutz der vorkommenden Brutvögel darf die Beseitigung von Gehölzen nur von Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen der Artenschutz gewährleistet ist und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

10.11 Externe Kompensationsmaßnahme

Auf dem Flurstück 26, der Flur 1 in der Gemarkung Parin werden 1.345 m² intensiv genutzte Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Die Fläche ist dauerhaft aus der intensiven Ackernutzung zu nehmen und mit einer maximal 2-maligen Mahd im Jahr zu pflegen (erste Mahd frühestens ab September/ Oktober eines jeden Jahres). Alternativ ist eine extensive Beweidung mit einer Besatzstärke von maximal 1,2 GVE/ha zulässig. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

Die Fläche ist im Text (Teil B) entsprechend umgrenzt, so dass eine eindeutige Zuordnung möglich ist.

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und
Wohnen

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind in der Vegetationsperiode nach Herstellung der hochbaulichen Anlagen auszuführen.

C Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. **Anlass und Aufgabenstellung**

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

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

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Parin, südwestlich der Gutshausanlage (siehe Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen). Detaillierte Planungsziele enthält die Begründung unter dem Gliederungspunkt 3 im Teil 1. Eine Beschreibung der Biotopstrukturen wird unter 4.3 des Umweltberichts vorgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7000 m². Das Baugebiet weist eine Flächengröße von ca. 2500 m² auf, davon liegen innerhalb der Baugrenzen ca. 700 m². Die Verkehrsflächen nehmen ca. 400 m² ein. Die übrigen Flächenanteile entfallen auf Grünflächen (ca. 4000 m²) und einen Graben.

3. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg sind bereits in der Begründung, Teil 1, Abschnitt 4 enthalten.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich Anteile einer nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Hecke sowie gemäß § 18 NatSchAG M-V und örtlicher Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume.

Die Ermittlung des Umfanges und die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese Biotope werden unter Abschnitt 4.4 des Umweltberichtes dargelegt.

Eine Ausnahmegenehmigung wird im Planverfahren gestellt:

- Ausnahme für Beeinträchtigung eines geschützten Baumes gemäß § 18 NatSchAG M-V.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt für den Bebauungsplan im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft,
- Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Die gemäß Bau GB § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Für die Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Für die Bestandsermittlung und Bewertung wurden bisher genutzt:

- Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen,
- örtliche Bestandserfassungen,
- „Potenzialabschätzung/ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen“ (BAUER), 30.09.2011,
- Daten des LUNG, unter www.umweltkarten.de.

4.1 **Bewertungsmethodik**

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und
Wohnen

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapieutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	Gebiet, zwischen Parin Ober- und Unterdorf ist unbebaut, grenzt an Haus Nr. 7, Straße "Oberdorf"; mittlere Bedeutung der Umgebung als Erholungsraum,	geplanter Bau eines Gebäudekomplexes für Ferienwohnen, gewerbliche Räume, Therapie- und Praxisräume und eines Wohnhauses für generationsverbundenes Wohnen; Schaffung zusätzlicher Erholungsmöglichkeiten (Meditationszentrum) im Hinterland der Ostsee, damit Verbesserung der touristischen Infrastruktur und Stärkung der Funktionen für die Naherholung; Beeinträchtigungen des Erholungsraumes der Umgebung durch das Vorhaben werden als unerheblich eingeschätzt.
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	dörflicher Siedlungsraum mit anthropogener Vorprägung: Baumbestand mit mittlerer- hoher Bedeutung (z.T. geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde bzw. nach § 18 NatSchAG M-V); westlich der Ortslage: gemäß Umweltkarten M-V regelmäßig frequentiertes Nahrungsgebiet von Rastvögeln mit hoher Bedeutung; geringe Bedeutung für Amphibien und Reptilien; geringe Betroffenheit der Brutvögel des Siedlungsraumes; detaillierte Aussagen trifft das faunistische Gutachten von Martin Bauer, Lehmacker, dörfliche Brachflächen, Feuchtgebüsch und Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung mit überwiegend mittlerer floristischer Bedeutung; insgesamt mittlere biologische Vielfalt	Beeinträchtigung eines gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes, Ausnahmegenehmigung wird beantragt; Überbauung und damit verbundener Lebensraumverlust, unmittelbare Beeinträchtigungen angrenzender Biotope; stärkere Verlärmung; voraussichtliche geringfügige Zunahme der Zerschneidung von Lebensräumen; keine Auswirkungen auf ausreichend entferntes Nahrungsgebiet der Rastvögel westlich der Ortslage; keine erheblichen Veränderungen der biologischen Vielfalt unter Berücksichtigung der Minderungs- und der Kompensationsmaßnahmen; insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen , im Sinne des Naturschutzrechtes; Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen unter 4.4 des Umweltberichtes; Minderung/ Ausgleich der Beeinträchtigungen durch: - Einschränkung der Rodungszeiten gemäß Bundesnaturschutzgesetz - stärkere Durchgrünung des Plangebietes durch eine Heckenpflanzung und - Schaffung von Sukzessionsflächen; (Maßnahmenbeschreibung siehe auch unter 4.4 des Umweltberichtes).

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a5-a6) Boden, Wasser	Böden: Lehme/ Tielehme, grundwasserbestimmt und/ oder staunass, > 40% hydromorph; anthropogene Beeinflussungen durch Nährstoffeinträge, landwirtschaftliche Nutzung, geringe- mittlere Bedeutung gemäß Umweltkarten M-V; Grundwasserflurabstand >10 m, damit ist Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt, mittlere Bedeutung für Grundwasserneubildung	Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen, geringfügige Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung; Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird angestrebt, ansonsten Einleitung in örtliche Vorflut und Teiche außerhalb des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Damshagen); vgl. auch Begründung Teil 1 , Punkt 7.6)
a7-a8) Luft, Klima	geringe Bedeutung als Kaltluftabfluss-bahn oder Frischluftentstehungsgebiet	erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen , im Sinne des Naturschutzrechtes; Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen unter 4.4 des Umweltberichtes; - stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Frischluftentstehung, unerhebliche Beeinträchtigungen
a9) Landschaftsbild	Landschaftseinheit: Klützer Winkel Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland Landschaftszone: Ostseeküstenland; Flächen außerhalb der Ortslage gehören zur Kernzone landschaftlicher Freiräume- d.h. Landschaft um Parin weist einen geringen Zerschneidungsgrad auf	- Vorhaben führt nicht zu zusätzlichen Zerschneidungseffekten der Landschaft; - weiterhin ist geplante Bebauung aufgrund der vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen gut in den freien Landschaftsraum eingebunden; - unerhebliche Beeinträchtigungen
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	nicht betroffen
c) umweltbezogene Auswirkung auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	siehe a1)	siehe a1), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
d) umweltbezogene Auswirkung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	kein Bodendenkmal vorhanden	nicht betroffen
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht betroffen	Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften, siehe auch Begründung Teil 1 Abschnitt 7.7
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	nicht betroffen
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<p>Flächennutzungsplan (FNP): Gebiet des Vorhabenstandortes gilt als aus dem FNP entwickelt. Siehe auch Begründung Teil 1 , Abschnitt 4.3</p> <p>Landschaftsplan: nicht vorhanden</p>	<p>Landschaftsplan: Planungsziele beziehen sich auf den Siedlungs- und siedlungsnahen Raum; großräumige, landschaftliche Veränderungen, die die Erarbeitung eines Landschaftsplanes erforderlich machen würden, sind nicht zu erwarten - unerhebliche Auswirkungen</p>
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	nicht betroffen
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	Wechselwirkungen bestehen	Auswirkungen/ Beeinträchtigungen bedingen Betroffenheit der überwiegenden Umweltbelange die im Zusammenhang stehenden unerhebliche Auswirkungen

4.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes:

„Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre*

Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)* *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I **alle wildlebenden Vogelarten**
- II **sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III **Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Zur Einschätzung des faunistischen Bestandes und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde ein faunistisches Gutachten erarbeitet: *„Potenzialabschätzung/ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen“* (BAUER) vom 30.09.2011. Dessen Ergebnisse werden in den nachfolgenden Darlegungen berücksichtigt.

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes (siehe Beschreibung der Bestandsstrukturen unter 4.4 des Umweltberichtes) kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten aufweist. Aufgrund der Siedlungsrandlage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

I alle wildlebenden Vogelarten

Es wurden insgesamt 8 Brutvogelarten des Siedlungsraumes nachgewiesen. Ein Potenzial für weitere Arten ist nicht vorhanden. Gefährdete Brutvogelarten wurden nicht festgestellt. Echte Wertarten fehlen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude. Daher sind Gebäudebrüter nicht betroffen. Die Rastgebiete von Zugvögeln befinden sich in einiger Entfernung zum Plangebiet, so dass keine Auswirkungen auf Zug- und Rastvögel zu erwarten sind.

Auszug aus dem Gutachten:

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VogelSchR	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
2	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
3	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg		
4	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
5	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg		
6	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V
7	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
8	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		

„Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Das eigentliche Vorhabensgebiet besitzt aufgrund seiner Biotopausstattung nur eine nachgeordnete Bedeutung für Brutvogelarten. Die festgestellten Arten haben nicht alle ihren Brutplatz im Untersuchungsgebiet, nutzen aber das Untersuchungsgebiet als Teil des Brutplatznahen Reviers.“ ... Entsprechend der Ergebnisse der aktuellen Begutachtung besteht für die Artengruppe der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.“

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

II **sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL**, Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III **Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Schelberich, - Sellerie	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Kelljungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia</i>	<i>Sibirische</i>	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Da keine geeigneten Eichenbestände vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus billineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Osmoderma	Eremit, Juchtenkäfer	Da bevorzugte Eichen mit

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und
Wohnen

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	eremita		entsprechendem Alter nicht vorhanden sind, ist das Vorkommen nahezu ausgeschlossen.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/ Moorwiesen etc. vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	-
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mal09)	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Das Untersuchungsgebiet besitzt keine aktuell belegte maßgebliche Habitatfunktion (Bauer).
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Das Untersuchungsgebiet besitzt keine aktuell belegte maßgebliche Habitatfunktion (Bauer).
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	kein Nachweis im Vorhabengebiet, Vorkommen nordöstlich bekannt, daher ist eine gelegentliche Frequentierung möglich. Das Untersuchungsgebiet besitzt keine aktuell belegte maßgebliche Habitatfunktion (Bauer).
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Wärmebegünstigte Standorte sind nicht vorhanden. Weiterhin ist von einem hohen Prädatorendruck auszugehen. Daher ist ein Vorkommen auch am Rand des Plangebietes nahezu ausgeschlossen.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Vorhabenstandort wird den ökologischen Ansprüchen nicht gerecht. Daher ist ein Vorkommen nahezu ausgeschlossen.
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	-
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Der Vorhabenstandort kann eine Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse verschiedener Arten einnehmen. Erhebliche, artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit von Fledermausquartieren ist ausgeschlossen, da keine Gebäude vorhanden sind.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus	
Landsäuger	Castor fiber	Biber	-
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	-
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Waldflächen als potentieller Lebensraum sind nicht in der Nähe des Plangebietes vorhanden, daher kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens (siehe auch 4.4 des Umweltberichtes)

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln können nahezu ausgeschlossen werden. Die Rodung von Gehölzen und Gebüsch findet außerhalb der Brutzeit statt (siehe Text Teil B). Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (siehe Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter 4.2 des Umweltberichtes). Mit Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen könnten.

Betriebsbedingt sind kaum Auswirkungen zu erwarten (siehe Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter 4.2 des Umweltberichtes).

In Auswertung der Artenschutzrechtliche Beurteilung von BAUER wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes und der vorgefundenen Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten / Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

Artengruppe/ Art	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
I alle wildlebenden Vogelarten / Arten, deren potentiell Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann	
<p>Die vorkommenden Arten sind häufige Arten des Siedlungsraumes. Tötungen einzelner Individuen während der Bauzeit können nahezu ausgeschlossen werden, da die Vögel den Baumaschinen ausweichen können. Das Risiko, beim Überfliegen der Straßen durch KFZ getötet zu werden, ist wesentlich höher einzuschätzen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.</p> <p>Da ausschließlich häufige, störungsempfindliche Arten des Siedlungsraumes vorkommen, werden baubedingte Verlärmungen, voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen verursachen. Um artenschutzrechtliche Belange zu würdigen, darf die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur von Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden.</p>	
Bachstelze, Blaumelze, Kohlmeise, Zaunkönig, Amsel, Hausrot- schwanz, Stieglitz	<p>Als Brutvögel der Gehölze, Nischen, Höhlen oder Gebäude * wären die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG bei Rodungen von Gehölzen während der Brutzeit oder dem Abriss/ Umbau von Gebäuden während der Brutzeit gegeben. Rodungen während der Brutzeit werden ausgeschlossen. Gebäude sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.</p>

*Tabelle Angaben zu den im M-V heimischen Vogelarten (*Quelle: www.lung.mv-regierung.de*)

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-

Da sich keine artenschutzrechtliche Relevanz ergibt kann auf eine Prüfung der Betroffenheit verzichtet werden.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

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

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Um erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population der häufigen Brutvogelarten des Siedlungsraumes zu vermeiden, wird der Zeitraum für Rodungen von sämtlichen Gehölzen entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes eingeschränkt. Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden.

Der Verlust unbebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Eine gelegentliche Nutzung des Vorhabengebiets als Wanderkorridor für Amphibien ist anzunehmen. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ergibt sich nach den Aussagen des faunistischen Gutachten von BAUER nicht.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Planungskonzept

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 werden dörfliche Brachflächen und teilweise Ackerflächen überplant. Ziel der Gemeinde Damshagen ist es, die Flächen für eine Bebauung mit der Zweckbestimmung therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Durch die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 12 Abs.1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bisher nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten.

Nach § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturraumes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, Eingriffe im Sinne des Gesetzes. Gemäß § 15 BNatSchG hat der vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Sofern ein Eingriff zugelassen oder durchgeführt wird, dessen Beeinträchtigungen nicht vermeidbar und nicht in angemessener Frist ausgleichbar bzw. ersetzbar sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten.

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

Bestandserfassung und Bewertung

Naturraum

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Morphologisch bestimmt wird das Relief dieser Großlandschaft durch die Erhebungen der Weichsel-Kaltzeit. Kleinräumiger lässt sich der Planungsraum der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Parin. Die westlich und südwestlich angrenzenden Flächen, die teilweise in den Geltungsbereich integriert sind, werden intensiv landwirtschaftlich (ACL) genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich die Straße "Oberdorf" (OVL). Diese kommt aus Rolofshagen und führt in nördlicher Richtung durch Parin bis nach Damshagen weiter. Auf der Ostseite der Straße ist eine Baumreihe (BRR) vorhanden. Die Baumreihe ist nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Südöstlich der Straße ist eine aufgelöste Baumhecke aus heimischen Gehölzarten (BHA) zu verzeichnen. Zwischen dem Geltungsbereich und der Straße verläuft ein vollversiegelter Geh- und Radweg (OVF).

Eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Strauchhecke (BHF) beginnt im nördlichen Plangebiet unmittelbar westlich des Geh- und Radweges und setzt sich in nördlicher Richtung parallel zum Geh- und Radweg fort. Diese Strauchhecke fast ausschließlich besteht aus Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Brombeeren (*Rubus*-Arten). Die südlich des Plangebietes liegenden Flächen werden durch typisch dörfliche Bebauung (OEL) mit versiegelten und unversiegelten Bewegungsfeldern (OVF und OVU), Zierrasenflächen (PER) und Gartenland (PGN) geprägt. Teilweise sind auch durch Brachflächen (OBD) ausgebildet. Die Rasenflächen in diesem Bereich werden intensiv gepflegt und sind artenarm (PER) ausgebildet. Bereichsweise erfolgen Ergänzungen durch Koniferen und Zier-Gehölze, so dass sich ein fließender Übergang zu den Ziergärten ergibt. In den Nutzgartenbereichen (PGN) sind die typischen Gemüse- und Blumenbeete ausgebildet, die durch Obstbäume (Kirsche, Apfel, Birne) und Ziersträucher ergänzt werden.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend durch dörfliche Brachflächen (OBD) und Ackerflächen (ACL) charakterisiert. Durch regelmäßigen Schnitt wird auf den Brachflächen das Aufkommen von natürlichem Gehölzaufwuchs unterbunden. Die Krautschicht wird von der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) dominiert. Die Segetalvegetation des Ackerbereiches (ACL) ist durch die intensive Nutzung und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel sehr artenarm ausgebildet.

Im nördlichen Teilbereich ist eine Hochstaudenflur stark entwässerter Standorte (VHD) vorhanden. Die Einzelbäume (BBA, BBJ) des Bereiches werden gesondert ausgewiesen und sind teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Gehölzbestand besteht aus Sal-Weiden (*Salix caprea*), Silber-Weiden (*Salix alba*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*) und Eingrifflichem Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Die Hochstaudenflur wird von Großer Brennnessel und Seggen dominiert. Innerhalb der Hochstaudenflur befindet sich ein Grabenabschnitt mit extensiver Instandhaltung (FGN).

Auf der Gesamtfläche haben sich teilweise weitere Einzelbäume entwickelt bzw. wurde angepflanzt. Bestimmend sind vier Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos* - BBA) im Osten sowie eine ältere Silber-Weide im Süden (*Salix alba*, BBA- Schutz nach §18 NatSchAG M-V). Weiterhin sind ein älterer Obstbaum (Pflaume, BBA) sowie Weißdornbäume (*Crataegus monogyna*, BBJ) im Plangebiet vorhanden.

Bestandsbewertung

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

TABELLE 1

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

Bei der Festlegung des konkreten Kompensationserfordernisses wird die jeweils höchste Wertstufe je Biotoptyp herangezogen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der Tabelle 1 ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den einzelnen Werteinstufungen dargestellt.

TABELLE 2 - Biotopwertestufung

Biotop-Nr.	Biotopkürzel	Biotoptyp	Wertstufe		Status	K-Wert
			Regeneration	Rote Liste		
2.3.1	BHF	Strauchhecke	3	3	§20	4
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	3	3	BWB	4
2.6.2	BRR	Baumreihe	Bewertung gemäß gesetzlicher			

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

Biotop-Nr.	Biotopkürzel	Biotoptyp	Wertstufe		Status	K-Wert
			Regeneration	Rote Liste		
2.7.1	BBA	Ältere Einzelbaum	Baumschutzregelungen nach § 18 NatSchAG M-V und nach § 19 NatSchAG M-V Sowie nach örtlicher Baumschutzsatzung			
2.7.2	BBJ	Jüngere Einzelbaum				
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	1	2		2,5
6.4.3	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Standorte		2		2,5
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	1	2	BWB	2,5
9.3.1	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1		1,5
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen		2		2
12.1.2	ACL	Lehmacker		1		1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen				0,3
13.8.3	PGN	Nutzgarten				0,5
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet				0
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg				0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teileversiegelt				0,2
14.7.4	OWW	Wirtschaftsweg, versiegelt				0
14.7.5	OVL	Straße				0
14.11.2	OBD	Brachfläche dörflicher Siedlungsgebiete	1			1

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bilden die Wertstufen aus der Tabelle 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurden. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den in der Tabelle 1 vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Für die straßenbegleitende Heckenstruktur nördlich des Plangebietes (BHF, §20 NatSchAG M-V, lfd. Nr. NWM08934) sind Beeinträchtigungen durch die Lage an der Straße bzw. am Gehweg gegeben. Der Heckenbereich war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zurückgeschnitten („Auf Stock setzen“) worden, so dass ein Großteil der naturräumlichen Funktionen (z.B. als Lebensraum) temporär eingeschränkt sind. Aus diesen Gründen wird eine untere Kompensationswertzahl von 4 verwendet.

Weitere hochwertige Heckenstrukturen (**BHA**) befinden sich südöstlich vom Plangebiet. Diese Baumhecken liegen in unmittelbarer Nähe zur Straße und sind damit relativ hohen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Außerdem sind durch die Siedlungsbebauung Beeinträchtigungen gegeben. Die Fläche zwischen dem Gehölzbestand und der Fahrbahn wird bereichsweise als Stellfläche für PKW's genutzt. In diesen Bereichen ist intensiver Zierrasen ausgebildet. Zwischen den einzelnen Heckenabschnitten sind über 5 m große Lücken vorhanden. Da auch die Länge der Hecken jeweils unter 50 m liegt, ist die Bedingung für den vorliegenden Schutzstatus (§20 NatSchAG M-V, lfd. Nr. NWM08928) nicht mehr gegeben. Aus diesen Gründen wird eine untere Kompensationswertzahl von 4 verwendet.

Für die Einzelbäume (**BBJ und BBA**) und verkehrswegbegleitende Baumreihen (**BRR**) erfolgt bei Erfordernis eine gesonderte Betrachtung gemäß dem gesetzlich verankerten Baumschutz (§18 und § 19 NatSchAG M-V) bzw. nach der örtlichen Baumschutzsatzung.

Für den Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (**FGN**) steht in engem Zusammenhang zur umliegenden Hochstaudenflur stark entwässerter Standorte (**VHD**). Diese Hochstaudenflur beherbergt nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (**BBA**). Der Graben setzt sich östlich der Dorfstraße fort. Abschnittsweise sind dort auch weitere Gehölzstrukturen (**VWD**) vorhanden, die teilweise auch als geschütztes Biotop (§20 NatSchAG M-V Biotop, lfd. Nr. NWM08935) in das Biotopverzeichnis eingetragen wurden. Im Hinblick auf die Bestandssituation und unter Berücksichtigung der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV ist aufgrund der geringen Größe von unter 100 m² jedoch für diesen Gehölzbereich kein Schutzstatus vorhanden. Der Graben, die Hochstaudenflur und das Feuchtgebüsch erhalten eine mittlere Kompensationswertzahl von 2,5.

Die Ackerflächen (**ACL**) werden intensiv bewirtschaftet. Neben dem Einsatz von Düngemittel werden diese Flächen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln belastet. Deshalb wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 gewählt.

Bei den vorhandenen teilversiegelten Flächen (**OVU**) handelt sich um zwei Ausfahrten. Hier sind die Funktionen des Naturhaushaltes eingeschränkt. Deshalb wird eine Kompensationswertzahl von 0,2 verwendet.

Die Brachflächen (**OBD**) im Plangebiet werden unter anderem für die Lagerung von Betonplatten oder als Abstellfläche für einen Wohnwagen und Container genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Steinkreis aus Findlingen der mit Holz-Hackschnitzel befestigt ist. Westlich des Steinkreises ist ein Brunnen vorhanden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht. So wird eine Entwicklung von Gehölzen verhindert. Im Hinblick auf die vorhandenen Beeinträchtigungen wird den Brachflächen ein Kompensationswert von 1 zugeordnet.

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i. d. R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes bzw. des geplanten Zustandes wiederhergestellt. Hochwertige Biotopflächen und Wurzelbereiche geschützter Bäume sind vor Beeinträchtigungen der Bautätigkeit zu schützen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Es erfolgen vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Beseitigung von Biotoptypen durch Umnutzung. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand der maximal zulässigen Versiegelung ermittelt. Grundlagen hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen für das Gebiet sowie die Festsetzungen hinsichtlich der Stellplätze und Zufahrten.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Bau- und Freiflächen sowie der Straßen nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind dabei die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase). Die Emissionen wirken sich mittelbar auf die umliegenden Flächen aus. Insbesondere sind die hochwertigen Biotopflächen mit einer Wertstufe ≥ 2 hinsichtlich der Beeinträchtigungen zu bewerten.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Durch das geplante Vorhaben ist ein siedlungsnaher Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist. Der unmittelbare Umgebungsbereich wird durch die Verkehrsflächen und Wohnbebauung beeinträchtigt.

Negativ sind der Verlust vorhandener Grünstrukturen und die Inanspruchnahme von unversiegelten Bereichen im Landschaftsraum zu bewerten. Mit dem Bau und der Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand rückt der Siedlungsraum weiter in den Landschaftsraum vor.

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird die naturräumliche Situation berücksichtigt. Es erfolgen grünordnerische Maßnahmen, die die geplanten Bauflächen für therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen in den Landschaftsraum einbinden. Die Neubebauung steht in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt.

Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche
(Intensitätsgrad 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone

Flächen in einem Abstand von 50 m von eingriffsrelevanten Vorhaben innerhalb und außerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biotoptypen mit Werteinschätzung ≥ 2). Unter Berücksichtigung der diversen Vorbelastungen durch anthropogene Einrichtungen und Nutzungen sowie des geringen Umfangs der Neubebauung wird innerhalb der Wirkzone 1 von einem mittleren Wirkfaktor in Höhe von 0,1 ausgegangen (Intensität des Eingriffes 10 %).

Weitere Wirkzonen werden nicht ausgewiesen.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Die vorhandenen Bau- und Straßenflächen, deren Nutzung und die Nutzung der Freiflächen stellen anthropogenen Störquellen dar. Sämtliche Bereiche des Bebauungsplanes weisen nur Abstände von maximal 50 zu diesen Flächen auf. Deshalb wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

In der Tabelle 3 und 4 sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbelastungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)
Intensivacker (ACL)					
Vollversiegelung durch Gebäude und Terrassen	20	1	0,5	0,75	22,60
Teilversiegelung durch Weg und Bewegungsflächen	487	1	0,2	0,75	438,30
Dörfliche Brachfläche (OBD)					
Vollversiegelung durch Gebäude und Terrassen	675	1	0,5	0,75	759,38
Teilversiegelung durch Weg und Bewegungsflächen	475	1	0,2	0,75	427,50

**Gesamteingriff Biotopbeseitigung mit
Versiegelung in m² KFÄ: 1.647,68**

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Bei zukünftig teilversiegelten Flächen wird ein Zuschlag von 0,2 verwendet, sofern diese nicht vorher versiegelt waren.

Tabelle 4 – Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbelastungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K-M) x KF)
Intensivacker (ACL)					
Unversiegelte Flächen im Baugebiet	242	1	-0,5	0,75	90,75
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor und Sumpfstandorte (VHD)					
Unversiegelte Flächen im Baugebiet	101	2	-0,5	0,75	113,63
Grünfläche	412	2	-1	0,75	309,00

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung- ungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K-M) x KF)
Gartenland/Parkanlage					
Brachflächen der Dorfgebiete (OBD)					
Unversiegelte Flächen im Baugebiet	1.020	1	-0,5	0,75	382,50
Grünfläche Vorgarten	412	1	-0,5	0,75	160,13

**Gesamteingriff Biotopbeseitigung mit
Funktionsverlust in m² KFÄ: 1.056,00**

Für die unversiegelten Anteile des Geltungsbereiches ist der Funktionsverlust in Bezug zu den Bestandsbiotopflächen zu bilanzieren. Es wird davon ausgegangen, dass die späteren Vorgartenbereiche und die unversiegelten Bauflächen mindestens einen Kompensationswert von 0,5 erreichen. Bei den geplanten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland/Parkanlage wird ein Kompensationswert von 1 angenommen.

Für die Berechnung des Funktionsverlustes wird der jeweilige Kompensationswert des Bestandsbiototyps um den Wert minimiert, der nach Umsetzung der Planungsabsichten vorliegt.

Ist er Vorwert des Biotoptyps gleichartig zum Kompensationswert der Fläche nach Umsetzung der Planungsziele vorliegt, wird nicht von einem Kompensationsbedarf ausgegangen.

Tabelle 5 – Mittelbare Biotopbeeinträchtigungen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensations- erfordernis	Wirkfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Strauchhecke (BHF)	200	4,0	0,1	80,00
Aufgelöste Baumhecke (BHA)	186	4,0	0,1	74,40
Graben mit extensiver Instandhaltung (FGN)	31	2,5	0,1	7,75
Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	49	2,5	0,1	12,25

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensations- erfordernis	Wirkfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderales Kriechrasenflur	965	2,0	0,1	193,00

Gesamteingriff Biotopbeeinträchtigung in m² KFÄ 367,40

Innerhalb der Wirkzone 1 wird die Beeinträchtigung der Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 2 ermittelt, die einen Abstand von ≤ 50 m zu eingriffsrelevanten Bereichen des Bebauungsplanes aufweisen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsraum.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird unter Berücksichtigung der Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages nicht ausgegangen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Tabelle 6: Zusammenstellung des Eingriffs

Eingriff	KFÄ in m ²
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	1.647,68
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.056,00
Biotopbeeinträchtigung	367,40
Gesamtumfang der Kompensation	3.071,08

Kompensationsbedarf für Eingriffe auf den Einzelbaumbestand

Die Bäume im Plangebiet werden als Einzelbäume erfasst. Bäume mit einem Stammumfang ≥ 100 cm sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt, sofern es keine Obstbäume sind. Für Bäume mit einem Stammumfang von ≥ 40 cm bis 99 cm ist ein Schutz nach örtlicher Baumschutzsatzung vorhanden- auch hier sind Obstbäume ausgeschlossen.

Mit der Umsetzung der Planungsziele ergibt sich nur für eine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Silber-Weide (*Salix alba*) ein Eingriff durch Versiegelungen im potentiellen Wurzelbereich.

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt. Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bilden die Bestandserhebung und der Entwurf zum geplanten Vorhaben. Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bildet die Vermessung und die Ausführungsplanung für den Straßenausbau. Die Vermessungsdaten wurden durch örtliche Aufnahme ergänzt. Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berücksichtigt. Die Arbeiten im potentiellen Wurzelbereich sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Erdarbeiten sind durch Fachpersonal baumpflegerisch zu begleiten, so dass entstehende Wunden am Wurzelwerk unmittelbar behandelt werden können. Weiterhin ist auch die DIN 18920 anzuwenden und einzuhalten.

Tabelle 7 - Der Ausgleich für den Wurzelverlust

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S)	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m	Baumkronenfläche im (Kronendurchmesser + 1,5 m) m ²	Wurzelverlust in %	Kompensationserfordernis
Silber-Weide (<i>Salix alba</i>) 2-stämmig =160 cm und 210 cm	0,5	6-10	317,04	6,61	0,132

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und
Wohnen

Für die Beeinträchtigung eines geschützten Baumes ergibt sich einen Ausgleichsbedarf von 0,132 Bäumen. Zur Kompensation des Eingriffs ist eine Ersatzgeldzahlung in folgender Höhe auf das Konto des Landkreises Nordwestmecklenburg zu leisten:

Ausgleichsbedarf Bäume	:	= 0,132 Stück
Ersatzzahlung brutto je Stück	:	= 432,10 €
Ersatzgeldzahlung gesamt brutto	:	0,132 Stück x 432,10 € = 57,04 €

Durch die Zahlung von 57,04 € an den Landkreis Nordwestmecklenburg werden die Beeinträchtigungen des gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestandes vollständig kompensiert.

Ein Antrag nach § 18 NatSchAG M-V ist zu stellen.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahme 1- KM 1

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland/Parkanlage“ wird auf der Nord- und Westseite durch eine mindestens 3-reihige Heckenpflanzung eingefasst. In der Heckenbepflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Artenliste des Text (Teil B) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen aus Sträuchern, Heistern und Hochstämmen.

Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich der freien Sukzession zu überlassen. Alternativ ist eine extensive Pflege des Krautsaumes durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zulässig.

Durch die getroffene Festsetzung wird auf 775 m² ein hochwertiger Biototyp geschaffen. Diese Maßnahme dient dem Biotopverbund und ist ein vielseitiger Lebensraum. Weiterhin wird durch die Bepflanzungsmaßnahmen ein landschaftsgerechter Übergang zwischen Siedlungsflächen und freiem Landschaftsraum erreicht.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Kompensationsmaßnahme 2- KM 2

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ ist zur Ergänzung und Erweiterung der festgesetzten Heckenanpflanzung der freien Sukzession zu überlassen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die getroffene Festsetzung wird auf 219 m² ein hochwertiger Biototyp geschaffen. Diese Maßnahme dient dem Biotopverbund und ist ein vielseitiger Lebensraum. Weiterhin wird durch die

Bepflanzungsmaßnahmen ein landschaftsgerechter Übergang zwischen Siedlungsflächen und freiem Landschaftsraum erreicht.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt II der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Kompensationsmaßnahme 3- KM 3

Zur Kompensation der Eingriffe auf eine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Silber-Wiede ist eine Ausgleichszahlung in Höhe von 57,04 € an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

Die Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 3 sind Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend umgrenzt bzw. gekennzeichnet, so dass eine eindeutige Zuordnung möglich ist.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "KM 1" sind als eine 3-reihige Heckenpflanzung gemäß Text (Teil B) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "KM 2" sind der freien Sukzession zu überlassen und dauerhaft zu erhalten (gemäß Text (Teil B)).

Zur Kompensation der Eingriffe auf eine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Silber-Wiede (Salix alba) ist eine Ausgleichszahlung in Höhe von 57,04 € an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

Externe Kompensationsmaßnahme 1 - EM 1

Auf dem Flurstück 26 werden 1.345 m² intensiv genutzte Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Die Fläche ist dauerhaft aus der intensiven Ackernutzung zu nehmen und mit einer maximal 2-maligen Mahd im Jahr zu pflegen (erste Mahd frühestens ab September/Oktober eines jeden Jahres). Alternativ ist eine extensive Beweidung mit einer Besatzstärke von maximal 1,2 GVE/ha zulässig. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

Die externe Kompensationsmaßnahme, die außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, wird gesichert. Die Kompensationsfläche ist dargestellt. Die rechtliche Sicherung der Fläche erfolgt durch Baulasteintragung.

Durch die externe Maßnahme wird ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Diese Maßnahme dient dem Biotopverbund und ergänzt hochwertige Heckenstrukturen in direktem Anschluss. Weiterhin wird durch

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

die Bepflanzungsmaßnahmen ein landschaftsgerechter Übergang zwischen Siedlungsflächen und freiem Landschaftsraum erreicht.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Tabelle 8: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
K1- Heckenanpflanzung	775	2	2	0,6	930,00
K3- Sukzessionsfläche	219	2	2	0,6	262,80
EM 1- Extensive Grünlandnutzung	1.345	2	2	0,7	1.883,00

Kompensation in m² KFÄ gesamt: 3.075,80

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation, - Eingriff auf einen Einzelbaum.	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen: - Interne Heckenanpflanzung, - Anpflanzung von Einzelbäumen, - Extensivierung als Externe Maßnahme, - Ersatzgeldzahlung.
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 3.071,08 m² sowie 0,132 Bäume als Zahlung	Flächenäquivalent Planung 3.075,80 m² sowie 0,132 Bäume als Zahlung

Bemerkungen/Erläuterungen

Nach der vollständigen Umsetzung aller Maßnahmen beträgt das Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen insgesamt 3.075,80,00 m². Damit wird das bilanzierte naturschutzfachliche Defizit von 3.071,08 m² KFÄ um 4,72 m² KFÄ übertroffen. Der getätigte Eingriff wird nach Durchführung der Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Sonstiges zu grünordnerischen Belangen

Der Vorhabenträger hat die Absicht, einen Kräutergarten außerhalb des Plangebietes, der von der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme umsäumt wird, anzulegen. Der Garten ist gesondert genehmigungspflichtig. Dieser Antrag zu stellen, sobald die Herstellung des Gartens erfolgen soll.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, sind Bestandteil des Teil A , Planzeichnung und des Teil B – Text.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Die aktuelle Situation würde voraussichtlich bestehen bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gründe für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe Abschnitt 3 im Teil 1 der Begründung lassen keine Alternativstandorte für das Vorhaben zu.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

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

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

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 für das Gutshaus Parin mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und
Wohnen

geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und durch Minimierungsmaßnahmen zu mindern.

Natura 2000 Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

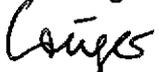
Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt wurden, können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

D Arbeitsvermerke

1. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe/
Dienstleistung und Wohnen wurde gebilligt in der Sitzung der
Gemeindevertretung am 24. Mai 2012 .

Damshagen, den 27.08.2012


Mandy Krüger
Bürgermeisterin
der Gemeinde Damshagen



2. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Damshagen durch das:

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

3. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

3.1 Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Umweltbericht mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Gutachten/ Stellungnahmen:
 - "Potenzialabschätzung/ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Zuarbeit zum Umweltbericht", erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Th. - Körner - Str. 21, Grevesmühlen, vom 30. September 2011.
- Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren. Die Übersicht der Stellungnahmen ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

3.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen im Rahmen der Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 20. Mai 2011 bis zum 20. Juni 2011 durch öffentliche Auslegung. Die Bekanntmachung ist durch ortsübliche Veröffentlichung erfolgt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig am Aufstellungsverfahren mit dem Vorentwurf mit Schreiben vom 23. Mai 2011 unter Fristsetzung eines Monats beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung diente der Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 sowie der Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 in der Zeit vom 10. Januar bis zum 13. Februar 2012 durch öffentliche Auslegung. Die Bekanntmachung ist durch ortsübliche Veröffentlichung erfolgt. Stellungnahmen wurden von der Öffentlichkeit nicht abgegeben.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09. Januar 2012 vorgenommen. Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahmen wurde für einen Monat gesetzt. Über die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde unterrichtet.

Im Rahmen dieser Beteiligung haben nachfolgend aufgeführte Einwander eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben bzw. abwägungsrelevante Belange vorgebracht:

II.1 Landkreis Nordwestmecklenburg vom 14.02.2012

Untere Wasserbehörde

- Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten
- Trinkwasserversorgung: Regelung mit Zweckverband
- Abwasserentsorgung: Regelung mit Zweckverband
- Niederschlagswasserableitung: Nachweis und Ableitung über die Vorflut
- Allgemeine Hinweise zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen.
- Gesetze und Verordnungen sowie das Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

Untere Abfallbehörde

- keine derzeitigen Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen i. S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes.
- Hinweise beim Auffinden von Altlasten werden beachtet.

Untere Immissionsschutzbehörde

- Keine Hinweise/ Anregungen.

Untere Naturschutzbehörde

- Artenschutz ist beachtet.
- Kompensationsflächen extern werden gesichert.
- Erste Mahd auf Kompensationsfläche erst im September.
- Kompensationsflächen im Plangebiet entsprechend umgrenzen.
- Kompensationsmaßnahmen befristen.
- Vorhabenträger hinweisen: Gartennutzung im Außenbereich beantragen.

Kommunalaufsicht

- Kosten durch Vorhabenträger zu übernehmen. Zusätzliche Regelung im Durchführungsvertrag.

Untere Straßenverkehrsbehörde

- Keine Einschränkungen des Straßenquerschnitts der Straße am Oberdorf.
- Stellplätze im Plangebiet sichern.
- Hinweis auf Werbeanlagen beachten.

Straßenaufsichtsbehörde

- keine Einwände; Erschließung des Plangebietes über die vorhandene ausgebaute Gemeindestraße "Oberdorf" gesichert.

Straßenbaulastträger

- Belange nicht berührt.

FD öffentlicher Gesundheitsdienst

- keine Bedenken.

SG Förderung ländlicher Raum/ Denkmalschutz

- Bodendenkmal vorhanden; Belange der Bodendenkmalpflege beachten.

Rad-, Reit- und Wanderwege

- Belange nicht berührt.

Brandschutz

- keine Bedenken.

Bauleitplanung

- Allgemeine Hinweise FNP; Plan aus FNP entwickelt, weil keine Ferienwohnungen sondern Beherbergungsbetrieb. Entwicklung aus FNP gewährleistet.
- "Steinkreis" als Darstellung ohne Normcharakter.
- Im Durchführungsvertrag konkrete Nutzung regeln.
- Grundflächenüberschreitung möglich. Definition zusätzlich zur Klarstellung beachten (Maß der baulichen Nutzung).
- Durchführungsvertrag bei Beschlussfassung berücksichtigen.
- RREP wirksam.
- Beherbergung/ Pension anstelle Ferienwohnungsnutzung.
- Ableitung des Oberflächenwassers regeln.
- Regelung der Ausgleichsmaßnahmen im Durchführungsvertrag.

II. 2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin vom 07.02.2012

- Keine landeseigenen Liegenschaften berührt.
- Keine landwirtschaftlichen Belange berührt.
- Neuordnungsverfahren nicht eingeleitet.
- Naturschutzbelange nicht berührt.
- Keine wasserwirtschaftlichen Anlagen berührt.
- Abfall- und Bodenschutzbelange nicht berührt.
- Keine BImSch-genehmigten Anlagen vorhanden.
- Die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist geregelt; auf Grund der örtlichen Situation keine Belange.

II.4 Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 13.02.2012

- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben.
- Raumordnerische Bewertung wird berücksichtigt.
- Hinweis auf Übereinstimmung zwischen Planzeichenerklärung, Text (Teil B) und Begründung in Bezug auf die Nutzung wird beachtet.

II. 6 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 08.02.2012

- Unterlagen prüffähig.
- Maßnahmen werden beachtet.
- Beseitigung von Gehölzen und Durchführung von Baumaßnahmen bei Berücksichtigung der Brutzeit bzw. Nachweis, dass die Brutzeit nicht beeinträchtigt wird.

II.14 Zweckverband Grevesmühlen vom 27.01.2012

- Grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
- Hinweise zum Vorentwurf sind beachtet.

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und
Wohnen

- außer Betrieb genommene Trinkwasserleitung im Plangebiet wird nicht wieder in Betrieb genommen; keine weiteren Rechte vorhanden; Leitung = künftig fortfallend.
- Löschwasserversorgung gesichert.

II.16 E.ON edis AG vom 26.01.2012

- Keine Bedenken.
- Erweiterung der Stromverteilungsanlagen für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz nötig.
- Hinweise zu Kabeln sind zu beachten.
- Anschlussbedingungen werden abgestimmt.

II. 17 E. ON Hanse AG vom 12.01.2012

- Keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden; andere Ver- und Entsorger wurden beteiligt.

II. 19 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 20.02.2012

- keine Bau- und Kunstdenkmale berührt
- Bodendenkmal vorhanden; nachrichtliche Übernahme.
- Veränderungen / Beseitigungen nach entsprechender Bergung und Dokumentation möglich.
- Hinweise beachten.

II. 23 Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz vom 31.01.2012

- Keine Bedenken aus landesrelevanter Gefahrenabwehr.
- Hinweise zum Auffinden bei Munitionsfunden sind beachtet.
- Empfehlung, vor Baubeginn Kampfmittelbelastungsauskunft einholen.

II.25 50 Hertz Transmission GmbH vom 16.01.2012

- keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH vorhanden.

II.26 Betrieb für Bau und Liegenschaften vom 26.01.2012

- kein zum Sondervermögen gehörender Grundbesitz des Landes M-V vorhanden.
- keine Vorhaben in Durchführung oder Planung.
- Einbindung weiterer Ressortverwaltungen erfolgt.

II.28 Wehrbereichsverwaltung Nord vom 16.01.2012

- Verteidigungsanlage Elmenhorst ist berührt; jedoch keine Bedenken.

II.31 Landesamt für innere Verwaltung vom 13.01.2012

- keine Festpunkte der amtl. geodät. Grundlagennetze MV vorhanden.
- Landkreis beteiligt, aber ohne Stellungnahme diesbezüglich.

II.32 Landesforst - Forstamt Schönberg vom 24.01.2012

- Zustimmung.
- Waldflächen nicht berührt.

II.36 Verbundnetz Gas GDMcom vom 30.01.2012

- keine Einwände.

II.38 Min. f. Wirtschaft, Bau, Tourismus vom 25.01.2012

- Planung entspricht den touristischen Erfordernissen.
- positive Einschätzung.

II. 40 Wasser- und Bodenverband vom 13.02.2012

- Zustimmung.
- Hinweise zur Einleitung in das Gewässer II. Ordnung im Plangebiet und seiner näheren Umgebung werden berücksichtigt.

II.42 Landesanglerverband vom 23.01.2012

- keine Einwände.

II.43 Landesjagdverband vom 06.02.2012

- Errichtung einer Feldhecke wird angeregt: Anpflanzung zur Landschaft hin ist vorgesehen.

3.3 Gemeindenachbarliche Abstimmungen (§2 (2) BauGB)

Die gemeindenachbarliche Abstimmung fand im Verfahren gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09. Januar 2012 statt. Die Frist war auf einen Monat festgelegt. Von der Nachbargemeinde Stadt Klütz wurden keine Stellungnahme abgegeben, so dass die Gemeinde Damshagen davon ausgeht, dass keine Anregungen oder Hinweise zu geben sind.

Die weiteren Nachbargemeinden haben weder Anregungen noch Hinweise geäußert.

3.4 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat den Abwägungsbeschluss am 24. Mai 2012 gefasst. Die Belange waren behandelt worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat den Satzungsbeschluss am 24. Mai 2012 gefasst.

Der Beschluss über den Durchführungsvertrag wurde vor Satzungsbeschluss gefasst.

Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Raumordnerische Belange: Vereinbarkeit mit den Zielen
- Niederschlagswasserableitung:
- Versickerungsfähigkeit ist nachweislich nicht vollständig gegeben. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser darf in die vorhandene Vorflut (Gewässer II. Ordnung mit der Nr. 22/2/1/2 eingeleitet werden. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes liegt vor.
- Naturschutz:
- Artenschutz ist beachtet.
- Kompensation - auch extern - ist gesichert.
- erste Mahd auf externer Kompensationsfläche ab September eines jeden Jahres als Hinweis aufgenommen.

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen für Therapeutisches Gewerbe / Dienstleistung und Wohnen

- Kompensationsflächen im Plangebiet sind entsprechend festgesetzt (KM1 und KM2).
- Der Ausführungszeitraum der Kompensationsmaßnahmen wurde als Hinweis in die Planung aufgenommen.
- Denkmalpflege:
 - keine Bau- und Kunstdenkmale
 - Bodendenkmal im Bereich des Plangebiets wurde nachrichtlich übernommen; ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan mit aufgenommen.
- Bauleitplanung:
- Beherbergung/ Pension anstelle von Ferienwohnnutzung.
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.
- Konkretisierung per Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche im Text B.
- Durchführungsvertrag wurde bei Beschlussfassung berücksichtigt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Gründe für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 lassen keine Alternativstandorte zu.

Mit der Realisierung der Vorhaben innerhalb des vorhandenen Bebauungsplanes sollen enge Verknüpfungen zum Hotel Gutshaus Parin geschaffen werden. Da sich innerhalb des Gebiets des Bebauungsplanes Nr. 3 (Gutshaus Parin) keine Möglichkeiten für die Umsetzung des beabsichtigten Konzeptes bieten, wurde eine Fläche in der Nähe des Hotels für diese Zwecke beplant.

In Bezug auf die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist folgendes darzustellen:

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen gewesen, dass die aktuelle Situation bestehen bleiben würde.