

BEGRÜNDUNG

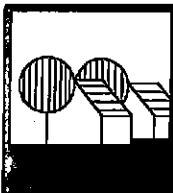
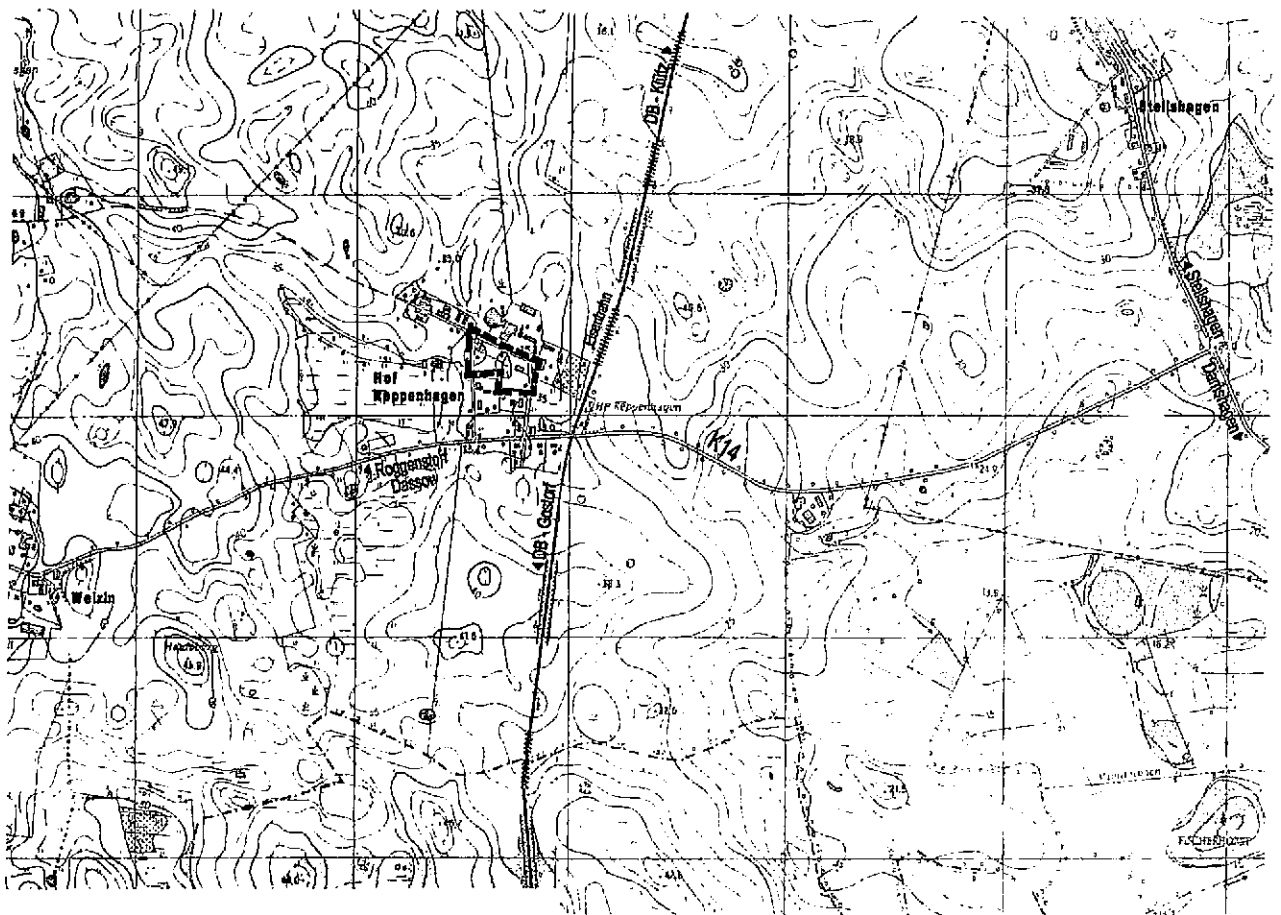
ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

DER GEMEINDE DAMSHAGEN

FÜR EINEN TEILBEREICH

IN HOF REPPENHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 25. Juni 2008

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOF REPPENHAGEN

Inhaltsverzeichnis

	Seite
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	4
2.3 Rechtsgrundlagen	4
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	5
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen</u>	6
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	6
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm	6
4.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan	8
5. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	8
6. <u>Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und Belange der Grünordnung/ Artenschutz</u>	9
7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	16
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	17
7.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
7.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	17
7.5 Größe der Baugrundstücke	18
7.6 Höhe baulicher Anlagen	18
7.7 Flächennutzungen	19
7.8 Flächennachweis	20
8. <u>Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen</u>	20
8.1 Dächer	21
8.2 Außenwände	21
8.3 Abfallbehälter	21

8.4	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	22
8.5	Werbeanlagen	22
8.6	Einfriedungen	22
8.7	Festsetzungen zu Bußgeldern	22
9.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	22
9.1	Öffentliche Straße	22
9.2	Ruhender Verkehr	23
10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	23
10.1	Wasserversorgung	23
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	24
10.3	Fernmeldeversorgung	25
10.4	Feuerschutzeinrichtungen	26
10.5	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	26
10.6	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	27
10.7	Abfallentsorgung	28
11.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	29
11.1	Geruchsimmission	29
11.2	Lärmimmission	29
12.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	29
13.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	30
13.1	Munitionsfunde	30
13.2	Ver- und Entsorgungsleitungen	30
13.3	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	30
13.4	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	30
13.5	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen	30
13.6	Bundesbodenschutzgesetz	31
13.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
13.8	Trinkwasserschutzzone	31
14.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	32
15.	<u>Arbeitsvermerke</u>	32

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen

Die Gemeinde Damshagen liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde Damshagen gehört dem Amt Klützer Winkel an. Der Hauptort der Gemeinde ist Damshagen. Er befindet sich etwa 7 km nördlich der Kreisstadt Grevesmühlen und der Bundesstraße B105. Bedeutung gewinnt der Ort durch die Nähe zur Ostsee an der Nord-Süd-Verkehrsachse von Boltenhagen zur Landeshauptstadt Schwerin. Die Gemeinde nimmt eine Fläche von rund 1.725 ha ein und besitzt etwa 920 Einwohner. Neben Damshagen gehören zur Gemeinde die Ortsteile Stellshagen, Hof Reppenhagen, Dorf Reppenhagen und Welzin. Für den Ort Damshagen ist die Landwirtschaft strukturbestimmend.

1.2 Städtebauliches Konzept

Ziel der Gemeinde Damshagen ist es, den Ort Damshagen als Hauptort weiter zu festigen.

Die Gemeinde Damshagen hat in den vergangenen Jahren insbesondere durch die positive bauliche und strukturelle Entwicklung in Stellshagen weiter an Bedeutung gewonnen.

Die Grundzüge der baulichen Entwicklung sind im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Dabei hat die Gemeinde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Rücknahme von Wohnbauflächen am Ortseingang von Damshagen aus Richtung Grevesmühlen auf neuere Entwicklungen reagiert. Unter Berücksichtigung der weiteren Potentiale im Ortskernbereich, im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen / im Bereich des ehemaligen Gutshofes, wurden am Ortseingang ursprünglich vorgesehene Wohnbauflächen zurückgenommen.

Die Gemeinde hat sich mit den Potentialen zur Entwicklung in den Ortsteilen beschäftigt. Die Rang- und Reihenfolge für die Realisierung von Wohnbauvorhaben in Damshagen, Stellshagen und Reppenhagen wurde erörtert. In der Beurteilung ist Damshagen mit größeren Reserven enthalten. Eine planungsrechtlich verbindliche Vorbereitung von Vorhaben im Ortsteil Damshagen ist jedoch derzeit nicht möglich und nicht vorgesehen. Für Damshagen gibt es den rechtsverbindlich gesicherten Bebauungsplan Nr. 1. Da in diesem Bebauungsplan keine weiteren Aktivitäten erfolgt sind, ist die Gemeinde auch der Auffassung zukünftige bauliche Aktivität in den Kernbereich des Ortes, den Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen / den Bereich des ehemaligen Gutshofes zu konzentrieren. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 1 einzufrieren bzw. den Teil, der noch Möglichkeiten für zukünftige Bebauung offen hielt, aufzuheben. Somit würden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Ortskernbereich eingeschränkt. Dies würde für die Stärkung der zentralen Funktion des Ortes von Vorteil sein. Die Entscheidung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. von Teilen des Bebauungsplanes Nr. 1 wird

unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 und gesondert getroffen.

Im Ortsteil Stellshagen ergeben sich keine weiteren Möglichkeiten für eine Neubebauung zum derzeitigen Zeitpunkt. Darüber hinaus sollen Reserven lediglich für die Erweiterung von Kapazitäten des Gutshotels reserviert bleiben.

Potentiale ergeben sich daher letztlich in der Ortslage Reppenhagen. Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde werden vor allem vor dem ehemaligen Gutshaus in Hof Reppenhagen gesehen. Die Gemeinde beabsichtigt in diesem Bereich die planungsrechtliche Vorbereitung von fünf Grundstücken für eine Bebauung.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Hof Reppenhagen. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Teichstraße,
- im Norden durch die Teichstraße,
- im Osten durch die Dorfstraße,
- im Süden durch Grundstücke mit Wohnbebauung.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Damshagen für einen Teilbereich in Hof Reppenhagen dient eine amtliche Vermessung, Lage- und Höhenplan mit der Bezugshöhe HN erstellt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Lothar Bauer, Wismar.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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 Wohnbaurandgesetzes 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).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 für einen Teilbereich in Hof Reppenhagen besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.5 Quellenverzeichnis

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09.12.1996.
- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Damshagen.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden dringend erforderliche Flächen zur Abdeckung des Eigenbedarfs an Wohnraum der Gemeinde Damshagen planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet werden.

Das Planverfahren wird unter Berücksichtigung des § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb genutzter und anthropogen vorbelasteter Bereiche. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Hof Reppenhagen. Es wird im Norden, Nordosten und Süden von bebauten Grundstücken eingebunden. Die vorhandene Bebauung erstreckt sich entlang der Teichstraße und der Dorfstraße. Im Süden grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung direkt an das Plangebiet. Die vorhandenen Straßen umrahmen das Plangebiet im Westen, Norden und Osten. Durch die bestehenden Straßen und Gebäude hat der Planungsraum keinen direkten Übergang in die freie Landschaft. Das Plangebiet gehört zum Innenbereich.

Es handelt sich um eine bauliche Verdichtung in der Ortslage Hof Reppenhagen. Innerhalb des Plangebietes und innerhalb der angrenzenden Flächen liegt die Grundfläche für eine mögliche künftige Bebauung unter 20.000 m².

Die Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung sind in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, so dass hier keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Planvorhabens zu erwarten sind. Es handelt sich darüber hinaus mit dem Plangebiet um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage, der stark anthropogen beeinflusst ist, der keine Funktionen für Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b) übernimmt.

Aufgrund der rechtlichen Zulässigkeit stellt die Gemeinde Damshagen das Verfahren als ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB auf. Hierzu ist die Gemeinde Damshagen seit Beginn des Jahres 2007 auf der Grundlage des Baugesetzbuches ermächtigt.

Eine Prüfung der Umweltbelange ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB nicht Gegenstand der Planung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern lassen sich für die Gemeinde Damshagen u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

- Die Gemeinde liegt nördlich der Stadt Grevesmühlen (Mittelzentrum).
- Sie befindet am überregionalen Straßennetz auf der Strecke Boltenhagen-Klütz-Grevesmühlen Schwerin.
- Das Gemeindegebiet wird als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus dargestellt.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionales 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.

Die Gemeinde Damshagen liegt im Ländlichen Raum und gehört dem Amtsbereich des Amtes Klütz an. Das Gemeindegebiet liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft und im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 2 „Boltenhagen-Klütz-Gramkow“.

Entsprechend dem Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 17.10.2006 mit den Landesplanerischen Hinweisen zur baulichen Entwicklung in Hof Reppenhagen, hat Damshagen aufgrund der Lage im ländlichen Raum seine Wohnbauflächenentwicklung nach dem Eigenbedarf auszurichten (vgl. 5.1.1. (3) RROP WM). Der Eigenbedarf wird in Anlehnung an ein durch den Regionalen Planungsverband in Auftrag gegebenes Konzept mit etwa 12 Wohneinheiten für die gesamte Gemeinde bis zum Jahr 2020 eingeschätzt. In diesem Konzept fand der prognostizierte Bevölkerungsrückgang um etwa 11 % in der Region Westmecklenburg bis zum Jahr 2020 Berücksichtigung. Es ist Ziel der Raumordnung und Landesplanung, die Zentralen Orte zu stärken (Ländlicher Zentralort bzw. zukünftiges Grundzentrum Klütz).

Innerhalb der Ortslage Damshagen besteht der Bebauungsplan Nr. 1. Dieser wurde bisher noch nicht umgesetzt. Mit diesem Bebauungsplan besteht ein Potential von zusätzlich etwa 20 Wohneinheiten. Entsprechend der Bewertung der Raumordnung und Landesplanung entspricht der Standort des Bebauungsplanes Nr. 1 im Nordwesten von Damshagen den raumordnerischen Anforderungen, da die Siedlungsentwicklung auf den Hauptort der Gemeinden konzentriert werden soll und es sich um eine harmonische Arrondierung der vorhandenen Ortslage handelt. Mit dieser planungsrechtlichen Vorbereitung werden hinreichend Flächen für eine Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Damshagen bereit gestellt.

Entsprechend dem Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist die geplante Ergänzung, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird, sowohl aus städtebaulicher als landesplanerischer Sicht möglich (vgl. 5.2 (5) RROP WM). Die geplante Entwicklung im Ortsteil Hof Reppenhagen kann raumordnerisch befürwortet werden, wenn die Gemeinde die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 zeitlich befristet, möglichst bis zum Jahr 2020, aussetzt. Die Gemeinde beabsichtigt nicht nur die Rückstellung sondern die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 für die Teile, für die bisher noch keine Erschließungsanlagen hergestellt wurden. Vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer der Flächen sind nicht beabsichtigt.

Die Gemeinde hat sich mit den landesplanerischen und raumordnerischen Belangen auseinandergesetzt. Eine Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist derzeit nicht absehbar und nicht vorgesehen. Die bauliche Entwicklung im Ortsteil Hof Reppenhagen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet. Für die Flächen in Hof Reppenhagen kann ein eindeutiger Bedarf abgeleitet werden.

4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO und Grünflächen dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung steht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes. Eine bauliche Entwicklung ist jedoch gemäß Darstellungen des Flächennutzungsplanes Ziel der Gemeinde Damshagen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung gemäß den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung angepasst.

5. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 schafft die Gemeinde Damshagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Hof Reppenhagen. Der Bebauungsplan wird dringend erforderlich, um die Voraussetzungen zu schaffen, den dringend benötigten Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Damshagen zu realisieren. Durch den Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die künftige Entwicklung im Plangebiet geschaffen.

Es ist Ziel der Gemeinde, einen Wohnstandort zur Abdeckung des weiteren Eigenbedarfs an Wohnungen bzw. Wohngebäuden in der Gemeinde zu entwickeln.

Die geplante Bebauung kann über vorhandene Straßen, Teichstraße und Dorfstraße, verkehrlich angebunden werden. Die Grundstücke werden hinsichtlich ihrer Größe an die dörfliche Struktur des Ortes angepasst.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes entsteht unter Berücksichtigung der Grabentrasse ein Bereich, der nicht zur Bebauung geeignet ist. Im Übergang zu vorhandener Wohnbebauung im Süden des Plangebietes werden im 7 m-Bereich beidseits des verrohrten Grabens Grünflächen festgesetzt. Es werden damit die Anforderungen an den Gewässerschutzstreifen berücksichtigt. Gleichzeitig werden Grünbereiche im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke geschaffen.

Angrenzend an die Flächen des Gewässerschutzstreifens erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Auf diese Grünfläche wird der im Plangebiet vorhandene Spielplatz verlegt. Für diesen Spielplatz ist generell eine öffentliche Zuwegung von der Dorfstraße aus möglich.

Aufgrund der rechtlichen Zulässigkeit (der nachweis wurde durch die Gemeinde erbracht) stellt die Gemeinde Damshagen das Verfahren als ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB auf. Hierzu ist die Gemeinde

Damshagen seit Beginn des Jahres 2007 auf der Grundlage des Baugesetzbuches ermächtigt.

Eine Prüfung der Umweltbelange ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB nicht Gegenstand der Planung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die Planungsziele lassen sich wie folgt benennen:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Neubebauung,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung bzw. der Ver- und Entsorgung,
- Gestalterische Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

6. Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und Belange der Grünordnung/ Artenschutz

Das Plangebiet bezieht sich auf einen Bereich innerhalb der Ortslage Hof Reppenhagen. Die Flächen stellen sich derzeit als Brachflächen dar. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich Grundstücke mit Wohngebäuden und umgebenden Gartenflächen. Im nördlichen Anschluss des Plangebietes, nördlich der Teichstraße, befinden sich ebenfalls Grundstücke mit Wohnbebauung und Gartenlandnutzung. Die Teichstraße ist nördlich einseitig und im westlichen Bereich beidseitig bebaut. Im Osten des Plangebietes liegt das Gutshaus mit angrenzenden Grundstücksflächen. Das Plangebiet ist somit überwiegend von bereits bebauten Flächen umgeben. Die Realisierung der Vorhaben des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Innenentwicklung in Hof Reppenhagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von rund 1 ha. Die Bauflächen umfassen dabei eine Größe von etwa 6.450 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer zulässigen 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine versiegelbare Grundfläche von maximal 2.000 m².

Gemäß § 13 a des BauGB kann für den Bebauungsplan auf die Erstellung eines Umweltberichtes einschließlich der Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden.

Das Planverfahren wird unter Berücksichtigung des § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb genutzter und anthropogen vorbelasteter Bereiche. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Hof Reppenhagen. Es wird im Norden, Nordosten und Süden von bebauten Grundstücken eingebunden. Die vorhandene Bebauung erstreckt sich entlang der Teichstraße und der Dorfstraße. Im Süden grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung direkt an das Plangebiet. Die vorhandenen Straßen umrahmen das Plangebiet im Westen, Norden und Osten. Durch die

bestehenden Straßen und Gebäude hat der Planungsraum keinen direkten Übergang in die freie Landschaft. Das Plangebiet gehört zum Innenbereich. Es handelt sich um eine bauliche Verdichtung in der Ortslage Hof Reppenhagen. Innerhalb des Plangebietes und innerhalb der angrenzenden Flächen liegt die Grundfläche für eine mögliche künftige Bebauung unter 20.000 m².

Die Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung sind in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, so dass hier keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Planvorhabens zu erwarten sind. Es handelt sich darüber hinaus mit dem Plangebiet um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage, der stark anthropogen beeinflusst ist, der keine Funktionen für Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b) übernimmt.

Aufgrund der rechtlichen Zulässigkeit stellt die Gemeinde Damshagen das Verfahren als ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB auf. Hierzu ist die Gemeinde Damshagen seit Beginn des Jahres 2007 auf der Grundlage des Baugesetzbuches ermächtigt.

Eine Prüfung der Umweltbelange ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB nicht Gegenstand der Planung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Im Bebauungsplan werden aufgrund des vorhandenen Bestandes **Festsetzungen zur Grüngestaltung** des Plangebietes getroffen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plangebiet festgesetzten Einzelbäume und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang von Gehölzen gleichartig zu ersetzen.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzfläche werden, bis auf eine Ausnahme im östlichen Teil, auch mit Realisierung der Planung weitestgehend erhalten.

Ausnahmsweise ist innerhalb des Plangebietes die Umsetzung von zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen zur Herstellung von Grundstückszufahrten zulässig.

Um den Anforderungen an den Schutz von Einzelbäumen gerecht zu werden, ist für die Herstellung von Grundstückszufahrten die Umsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.

Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist als extensive Wiese zu nutzen. Auf den Flächen ist eine maximal zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, Spielflächen, Wege sowie Kommunikationsflächen zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Für Wege sind kleinteilige Materialien (Pflaster) oder wassergebundene Decken zulässig.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein verrohrter Graben. Für diesen Graben ist beidseitig ein Gewässerschutzstreifen von 7 m zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes wird diese Trasse als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zwischen der Gemeinde und den künftigen Eigentümern sind Abstimmungen für die künftige Nutzung der Grünflächen zu führen. Gegebenenfalls sind Pachtverträge zur privaten Nutzung der öffentlichen Flächen abzuschließen.

Auf die festgesetzte öffentliche Grünfläche als Spielplatz wird der im Plangebiet vorhandene Spielplatz umverlegt. Von der Dorfstraße ist die Zuwegung zum Spielplatz möglich.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Innerhalb des Wurzelschutzbereiches (der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bauliche Anlagen, wie Nebengebäude und -anlagen (Terrassen, Zufahrten etc.) nicht zu errichten bzw. nicht zu befestigen.

Für die festgesetzte Rodung des geschützten Einzelbaumes (Fraxinus excelsior, Stammumfang 3,1 m, Kronendurchmesser 20 m) im östlichen Teil des Bebauungsplanes sind als Ausgleich für die Rodung gemäß Baumschutzkompensationserlass drei Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet von Damshagen durchzuführen. Für die Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbaume in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt der Rodung herzustellen. Die Rodung der Esche wurde durch die Gemeinde Damshagen genehmigt und bereits durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 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:

- § 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.
- § 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.
- 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.

Es 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**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich innerhalb genutzter und anthropogen vorbelasteter Bereiche und werden intensiv als Grünland genutzt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Hof Reppenhagen. Es wird im Norden, Nordosten und Süden von bebauten Grundstücken eingebunden. Durch die bestehenden Straßen und Gebäude hat der Planungsraum keinen direkten Übergang in die freie Landschaft. Das Plangebiet gehört zum Innenbereich.

Die in der Umgebung vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Flächen des Gewässerschutzstreifens (verrohrter Graben) werden als Wiesenfläche festgesetzt.

Zu I- alle wildlebenden Vogelarten

Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage im dörflichen Siedlungsraum kann das Vorkommen von Brutstätten störungsempfindlicher Arten nahezu ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund des Prädatorendruckes durch Katzen und Hunde nahezu ausgeschlossen werden. Da keine Gehölze von dem Vorhaben betroffen sind, werden auch keine Brutstätten beeinträchtigt oder zerstört. Ebenso sind keine Gebäude betroffen, so dass Beeinträchtigungen von Gebäudebrütern ebenfalls ausgeschlossen werden können. Mit der Festsetzung von Grünflächen und der Erhaltung von Gehölzen werden Lebensräume und potentielle Brutstätten für die Brutvogelarten des Siedlungsraumes erhalten

Zu II sämtlichen 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).

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

Bearbeiter	Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Abdank	Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz
Abdank	Gefäßpflanzen	Aplum repens	Kriechender Schelberich, - Sellerie
Abdank	Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh
Abdank	Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte
Abdank	Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf- Glanzkraut
Abdank	Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut
Runze	Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke
Runze	Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel
Runze	Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer
Runze	Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Kelljungfer
Runze	Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer
Runze	Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer
Runze	Libellen	Leucorrhinia	Sibirische Winterlibelle (Erg mal 09)
Runze	Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer
Runze	Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock
Runze	Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand
Runze	Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Damshagen für einen Teilbereich in Hof Reppenhagen

Bearbeiter	Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Runze	Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer
Runze	Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter
Runze	Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
Runze	Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer
Runze	Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i> ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel (In Erg Mai 09 nicht mehr enthalten.)
Runze	Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör (Erg Mai09)
Presch	Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke
Presch	Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
Presch	Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
Presch	Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
Presch	Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
Presch	Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
Presch	Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
Presch	Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
Presch	Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
Presch	Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
Presch	Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte
Presch	Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
Herrmann	Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal
Presch	Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
Presch	Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus
Presch	Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus
Presch	Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus
Presch	Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus
Presch	Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
Presch	Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
Presch	Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
Presch	Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
Presch	Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler
Presch	Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Damshagen für einen Teilbereich in Hof Reppenhagen

Bearbeiter	Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Presch	Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus
Presch	Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Presch	Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Presch	Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Presch	Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Presch	Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbledermaus
Zschelle	Landsäuger	Castor fiber	Biber
Zschelle	Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter
Zschelle	Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus

Aufgrund der Biotopausstattung kann das Vorkommen der aufgeführten Arten nahezu ausgeschlossen werden. Die Flächen nehmen eine potentielle Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse ein. Erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe durch die geplante Wohnbebauung werden jedoch ausgeschlossen. Gehölze bleiben erhalten. Wiesenflächen werden festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer. Vorkommen von Amphibien der Anhang IV Liste sind nicht bekannt. Es besteht eine potentielle Bedeutung des Plangebietes als Wanderkorridor für Amphibien. Aufgrund der Lage des Gewässers im Siedlungsbereich ist das Potential des Vorkommens besonders geschützter Arten jedoch als sehr gering einzuschätzen. Weiterhin besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit des Fischbesatzes im Gewässers wodurch sich die Bedeutung für Amphibien weiter reduziert. Erhebliche Beeinträchtigungen von potentiell das Gebiet querender Amphibien können aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Artengruppe ausgeschlossen werden.

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

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind somit die nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, wie:

- Nr. 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4, Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5, Tankstellen.

Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO werden als ausreichend zur Entwicklung des Plangebietes erachtet.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen für Wohngebäude, für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden als ausreichende Nutzungen innerhalb des Plangebietes erachtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Plangebietes im wesentlichen durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ = 0,2),
- Zahl der Vollgeschosse, ein Vollgeschoss,
- die maximale Traufhöhe, $TH_{max} = 3,80$ m,
- die maximale Firsthöhe, $FH_{max} = 9,00$ m.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan (Teil A) in der Nutzungsschablone enthalten bzw. werden durch den Text (Teil B) getroffen.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden. Die Hauptbaukörper dürfen jedoch nur in den dafür festgesetzten Flächen mit Baugrenzen errichtet werden.

7.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der Vorgabe des Rahmens für die Dachneigungen wird die neue Bebauung der Gestalt der im Ort vorhandenen Gebäude angepasst und somit der dörfliche Charakter bewahrt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Hervortreten von Gebäudeteilen, z.B. Erker, Balkone, in geringfügigem Ausmaß kann entsprechend der Regelung nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Durch untergeordnete Gebäudeteile werden Fassaden gegliedert. Daher sind Überschreitungen durch diese untergeordneten Gebäudeteile zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche für das Allgemeine Wohngebiet wird als ausreichend bemessen für eine Wohnbebauung betrachtet.

7.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Innerhalb des Gebietes soll die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten begrenzt und eingeschränkt werden, um den Belangen der Landesplanung und Raumordnung zu entsprechen. Ebenso kann der Nutzungsdruck auf Freiflächen und Verkehrsflächen durch die Gemeinde beeinflusst und begrenzt werden. Mögliche Beeinträchtigungen, z.B. durch Lärm, auf vorhandene Wohnbebauungen können minimiert werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll eindeutig ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung von zwei Wohnungen je Hauseinheit soll gewährleistet werden, dass jeweils eine Einliegerwohnung errichtet werden kann, um auch sozialen Zwecken hinreichend Rechnung zu tragen.

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

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen hinter der straßenbegleitenden Gebäudefront entfernt errichtet werden.

Nebenanlagen, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, müssen hinter der straßenbegleitenden Gebäudefront entstehen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen regelt sich nach § 21a Abs. 3 BauNVO. Dementsprechend ist im Plangebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um einen gesamtheitlichen gestalterischen Eindruck für das Plangebiet gewährleisten zu können. Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen in einem Abstand von weniger als 7,00 m zur Straßenbegrenzungslinie wird ausgeschlossen, somit ist die Gestaltung eines Vorgartenbereiches möglich. Darüber hinaus wird der Straßenraum optisch nicht durch diese Gebäude eingeengt.

7.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Grundstücke in den Gebieten in einer Mindestgröße von 800 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind in diesen Gebieten für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

Die in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellten Grundstücksgrenzen und Parzellierungen sind als Orientierung zu betrachten und können im Rahmen der Realisierung des Baugebietes abweichen.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl, der Umgrenzung der überbaubaren Grundfläche und der Mindestgröße der Baugrundstücke wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke in etwa gemäß der dargestellten Absicht realisiert werden. Der Spielraum für Abweichungen ist gering. Dies entspricht auch dem planerischen Willen der Gemeinde und der Vorgabe der Landesplanung und Raumordnung.

7.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die mittlere Höhe der nächstgelegenen Fahrbahn festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Um einen gesamtheitlichen Eindruck zu gewährleisten, werden Vorgaben zur Höhenlage als notwendig erachtet. Nur so kann aus Sicht der Gemeinde eine gesamtheitliche Ausgestaltung des Gebietes realisiert werden. Die festgesetzten Höhen entsprechen dem in Ort vorhandenem Spektrum.

7.7 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen (Allgemeine Wohngebiete) hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen.
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Wiese und Spielplatz.
- Flächen für Ver- und Entsorgung, Versorgung Elektrizität/ Trafo.

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

- Überbaubare Grundstücksflächen als Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, GS-Gewässerschutzstreifen,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches,
- Erhaltungsgebot von Einzelbäumen,
- Hauptfirstrichtung.

7.8 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 1,15 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße	
Wohnbauflächen		5.545 m²
▪ davon innerhalb der Baugrenzen	3.300 m ²	
Verkehrsflächen		3.360 m²
Fläche für Ver- und Entsorgung		20 m²
Öffentliche Grünfläche		2.545 m²
▪ Wiese	1.460 m ²	
▪ Spielplatz	1.085 m ²	
Gesamtfläche		11.470 m²

8. Bauordnungsrechtliche und baugestalterische 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 des Bebauungsplanes zu treffen.

Ziel ist es, überbrachte Bautraditionen zu bewahren. Eine Verfremdung des überlieferten Ortsbildes soll durch die Festsetzungen weitgehend vermieden werden.

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Hof Reppenhagen. Die Gestaltung der Gebäude nimmt somit direkten Einfluss auf das Ortsbild.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer,
- Außenwände,
- Abfallbehälter,
- Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken,
- Werbeanlagen,
- Einfriedungen.

8.1 Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden und nur mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln als Hartdacheindeckung zu decken. Dachneigungen sind zwischen 38° und 46° zulässig. Reet ist als Dacheindeckung ebenfalls zulässig.

Dachaufbauten oder liegende Dachfenster müssen zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Gauben dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

Innerhalb des Plangebietes sind Bedachungen, „weiche Bedachungen“, zulässig, welche gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nicht widerstandsfähig sind. Die im § 32 Abs. 2 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstände von Gebäuden mit „weichen Bedachungen“ (Reet) zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen sind zu beachten und einzuhalten.

8.2 Außenwände

Außenwände sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig. Mit Holz verkleidete Außenfassaden sind nur giebelseitig und mit einem maximalen Anteil von 30 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Die Fassadengestaltung hat ebenso wie die Gestaltung der Dächer Wirkung auf das Ortsbild. Aus diesem Grund werden spiegelnde Materialien ausgeschlossen. Dünnformatige Ziegel ebenso wie Blockbohlenhäuser sind untypisch für den mecklenburgischen Raum und sollen daher nicht verwendet werden.

Diese Festsetzungen lassen zukünftigen Ansiedlern ausreichend Gestaltungsfreiraum.

8.3 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Damit soll sichergestellt werden, dass der öffentliche Raum durch Standorte von Müllbehältern optisch nicht beeinflusst wird und nicht unansehnlich wird.

8.4 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Diese Festsetzung ist eher als Empfehlung zu betrachten, da ohnehin davon auszugehen ist, dass die Mehrheit der Ansiedler kleinteilige Materialien für die Gestaltung der Außenanlagen verwenden wird.

8.5 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.6 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze nur mit einer maximalen absoluten Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Niveau des Geländes zulässig.

Die Höhenvorgabe und Ausgestaltung wird als wichtig angesehen, um positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes zu nehmen.

8.7 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straße

Die Ortslage Hof Reppenhagen liegt an der Kreisstraße K14, Welziner Straße. Von dieser führen die Dorfstraße und die Teichstraße in die Ortslage. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu herzustellende Grundstückszufahrten von den vorhandenen Straßen, Dorfstraße und Teichstraße. Um den Anforderungen an den Schutz der vorhandenen Bäume gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausnahmsweise die Umsetzung von Bäumen in der Teichstraße zulässig ist. Diese Bäume sind in Abstimmung mit der Gemeinde innerhalb des Plangebietes wieder anzupflanzen. Möglichkeiten bestehen z.B. im Norden des Plangebietes.

Über die vorhandenen Straßen kann die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sichergestellt werden.

Die Erschließung des Spielplatzes, der im Süden des Plangebietes liegt, erfolgt von der Dorfstraße.

9.2 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der Bedarf an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken abzudecken. Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zu Lasten der jeweiligen künftigen Bauherrn/ Grundstückseigentümer. Durch den jeweiligen Bauherrn/ Grundstückseigentümer sind entsprechende Vereinbarungen mit Ver- und Entsorgungsträgern zu treffen, um die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bzw. der Baugrundstücke sicherzustellen. Die mit der Erschließung der Grundstücke verbundenen Kosten sind durch den jeweiligen künftigen Grundstückseigentümer zu tragen.

10.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Damshagen wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) mit Sitz in Grevesmühlen mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Innerhalb des Plangebietes neu entstehende bauliche Anlagen sind an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes anzuschließen. Zur Versorgung des Plangebietes müssen durch den ZVG die entsprechenden Trinkwasserhausanschlüsse verlegt werden. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind vor Beginn der Bauarbeiten zwischen Bauherrn/ Grundstückseigentümer und ZVG abzustimmen.

Im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Trinkwasserleitungen AZ 100 des ZVG. Diese sind nachrichtlich im Plan entsprechend der Bestandsunterlagen des ZVG dargestellt. Da die Trinkwasserhausanschlüsse für das Plangebiet von der vorhandenen Trinkwasserleitung verlegt werden müssen, ist die Zustimmung durch den Eigentümer des Grundstückes auf der sich die Leitung befindet erforderlich, um dieses Grundstück zur Ausführung der Arbeiten nutzen zu können. Diese Zustimmung wird durch den ZVG beantragt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dazu rechtzeitig durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer eine Abstimmung mit dem ZVG zu führen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist Voraussetzung für eine Verlegung der Leitungen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserversorgung des ZVG.

Die sich aus den Arbeiten im Plangebiet eventuell ergebenden Umverlegungen bzw. Änderungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den jeweiligen Bauherrn/Grundstückseigentümer zu finanzieren. Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten sind dazu Abstimmungen durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer mit dem ZVG erforderlich.

Für alle Anlagen des ZVG, an denen höhenmäßige Veränderungen, Umverlegungen, Dükerungen, Lageveränderungen und dergleichen vorgenommen wurden, sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem ZVG in digitaler Form zu überreichen.

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.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW – Richtlinie GW 125.

Gegenwärtig erfolgt die Neuordnung der Trinkwasserschutzzonen für die Wasserfassung Klütz, die bei den zuständigen Behörden zur Genehmigung eingereicht worden ist. Werden diese Zonen so, wie zur Genehmigung eingereicht, bestätigt, liegt das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB. Die sich dann aus der Trinkwasserschutzverordnung und dem DVGW Arbeitsblatt Technische Regel W 101: Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete vom Februar 1995 ergebenden Anforderungen und Beschränkungen sind zu beachten.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Damshagen wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung erfolgt zukünftig über die vorhandenen Leitungen.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Leitungen der E.ON edis AG. Diese sind nachrichtlich gemäß Bestandsunterlagen des Unternehmens im Plan dargestellt. Diese Darstellung dient nur als Information und nicht als Grundlage für die Durchführung von Bauarbeiten. Der vorhandene Leitungs- und Anlagenbestand der E.ON edis AG ist bei der weiteren Vorbereitung von Maßnahmen durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer zu beachten. Rechtzeitig, 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Abstimmung zwischen Bauherrn/ Grundstückseigentümer und Unternehmen bzw. eine Einweisung durch den Meisterbereich der E.ON edis AG zu veranlassen.

Die Hinweise und Richtlinien der E.ON edis AG zu Arbeiten und zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Zu den 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 Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.3 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Damshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer zu unterrichten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich und somit kann die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes gesichert werden.

Die Deutsche Telekom AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass im Randbereich des Plangebietes Leitungen der Telekom vorhanden sind. Aus Gründen der Aktualität verzichtet das Unternehmen im Rahmen ihrer Stellungnahme auf die Übergabe von Bestandsplänen. Es wird nunmehr aufgrund der örtlichen Bestandsaufnahmen davon ausgegangen, dass es sich bei der vorhandenen Freileitung im nördlichen Bereich des Plangebietes um eine Leitung der Telekom handelt.

Im Vorfeld von Erschließungsmaßnahmen sind Abstimmungen durch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer mit der Deutschen Telekom AG über Leitungsverläufe zu tätigen, so dass keine Beeinträchtigungen von Anlagen erfolgen können und aus betrieblichen Gründen jederzeit ein ungehinderter Zugang zu vorhandenen Anlagen und Leitungen möglich ist. Die Einweisungen beziehen sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Es ist erforderlich, für die Deutsche Telekom AG, dass Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten der zuständigen Niederlassung der Telekom mindestens 3 Monate vorher schriftlich angezeigt wird.

10.4 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Damshagen ist durch die Freiwillige Feuerwehr Damshagen sichergestellt. Innerhalb der Ortslage werden offene Wasserfassungen zu Feuerlöschzwecken herangezogen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Teich, der zu Löschwasserzwecken genutzt wird. Innerhalb der Ortslage befinden sich Hydranten, die zur Löschwasserversorgung herangezogen werden. Gemäß TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle maximal 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein. Die Gemeinde wird unter Berücksichtigung der Abstimmungen und der Forderungen des ZVG den Löschwasserbedarf zu Teilen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und den restlichen Bedarf aus natürlichen Wasserfassungen liefern, um die Löschwasserwerte von 48 m³ pro Stunde gemäß den Richtwerten für den Löschwasserbedarf über zwei Stunden zu sichern. Die Gemeinde sichert den Bedarf an Löschwasser ab.

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Damshagen hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung im Bereich der Ortslage Hof Reppenhagen nicht durch das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden kann. Die Löschwasserversorgung muss daher gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr in diesem Bereich durch die vorhandenen offenen Gewässer abgesichert werden. Die Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist somit eine zusätzliche Versorgungsmöglichkeit.

10.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Ortslage Hof Reppenhagen ist nicht an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Der ZVG wurde auf begründeten Antrag vom 30.01.2003 für die zu diesem Zeitpunkt bebauten Grundstücke mit Datum vom 01.04.2003 von der Abwasserbeseitigungspflicht bis zum 31.01.2018 befreit. Damit geht die die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Grundstückseigentümer über. Die Pflicht für die Beseitigung von in Kleinkläranlagen anfallenden Schlämmen verbleibt beim ZVG.

Eine zentrale Entwässerung ist für den Ortsteil Hof Reppenhagen auch nicht geplant. Das anfallende Schmutzwasser der bestehenden Grundstücke wird dezentral über Kleinkläranlagen auf den Grundstücken abgeleitet.

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind Kleinkläranlagen nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde durch die künftigen Grundstückseigentümer/ Bauherren herzustellen und zu betreiben. Die wasserrechtliche Genehmigung ist durch die künftigen Grundstückseigentümer/ Bauherren bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die ordnungsgemäße Ableitung in die Vorflut ist durch den Grundstückseigentümer/ Bauherren nachzuweisen. Es sind darüberhinaus entsprechende Abstimmungen mit dem ZVG als Abwasserbeseitigungspflichtigen sowie dem Wasser- und Bodenverband durch den Grundstückseigentümer/ Bauherren zu führen. Kleinkläranlagen müssen den Anforderungen an den neusten Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

10.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für den Ortsteil Hof Reppenhagen besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der oberflächennahe geologische Untergrund überwiegend aus bindigen Sedimenten besteht, der grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach Archivunterlagen der Geologischen Spezialkarte wird dieser vom Geschiebemergel der pleistozänen Grundmoräne gebildet. Geschiebemergel neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k < 1 \times 10^{-6}$ gelten als zur Versickerung ungeeignet.

Aufgrund dieser Aussagen ist davon auszugehen, dass nur ein geringer Anteil anfallenden Oberflächenwassers versickern kann. Der Nachweis zur Versickerung des Oberflächenwassers kann nicht erbracht werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist in die Vorflut, in den vorhandenen Graben (Gewässer II. Ordnung, Gewässer Nr. 22/2 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes, WBV „Wallensteingraben-Küste“), im Süden des Plangebietes einzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung ist eine Gewässerbenutzung und bedarf der Zustimmung des WBV und der Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Gemäß einer Abstimmung mit dem WBV ist die Einleitung in die vorhandene Leitung grundsätzlich möglich. Auf Kosten der künftigen Grundstückseigentümer/ Bauherr sind die entsprechenden Regenwasserleitungen, Grundstücksanschlüsse, neuherzustellen und über Schächte an diese Leitung anzubinden. Zwischen künftigen Grundstückseigentümern/ Bauherrn und dem WBV bzw. dem ZVG sind entsprechende Abstimmungen im Baugenehmigungsverfahren zu führen und abschließend zu klären. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Vorfluter wird durch die Gemeinde bei der unteren Wasserbehörde eingeholt. Die Einleitung bedarf der Zustimmung des WBV. Die zur Einleitung in die Vorflut erforderlichen Planungen und Abstimmungen sowie die Errichtung der Anlagen sind eigenständig durch die jeweiligen Grundstückseigentümer/ Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu veranlassen und durchzuführen.

Um den künftigen Grundstückseigentümern/ Bauherrn den Anschluss an die vorhandene Vorflut zu ermöglichen, werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, in der die Vorflut liegt, festgesetzt.

Werden Anlagen zur Regenwasserversickerung errichtet, sind diese 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.

Entlang des verrohrten Grabens ist ein Gewässerschutzstreifen beidseitig in einer Breite von 7.00 m zu beachten. Innerhalb dieser Trasse sind eine Bepflanzung und eine Bebauung nicht zulässig. Die Festsetzung des Schutzstreifens erfolgt nur für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes. Der Verlauf des Gewässerschutzstreifens außerhalb des Plangebietes ist nachrichtlich im Plan dargestellt.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorgenommen wird, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Gewässerschutz

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Mit der Realisierung der Planung ist zu sichern, dass mögliche vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ausgeschlossen werden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes dar und bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

10.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils gültigen Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem beauftragten Drittunternehmen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag entsprechend zur Abholung an den öffentlichen Straßen bereit zu stellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragssteller alle zusätzlichen Kosten.

11. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

11.1 Geruchsmission

Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Westen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsmission zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsmissionen wird hingewiesen. Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

11.2 Lärmmission

Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes liegt in einer Entfernung von minimal 100 m von der Straße zwischen Welzin und Damshagen, (K 14). Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der Straße Kreisstraße K14 sind daher nicht zu erwarten.

Innerhalb der Ortslage Hof Reppenhagen ist vornehmlich mit Anliegerverkehr zu rechnen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden nicht auftreten.

Durch die Errichtung von neuen Wohngebäuden ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Anliegerverkehrs zu rechnen. Da es sich aber nur um wenige Grundstücke handelt, werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für vorhandene Nutzungen auftreten.

Für die Ortslage Hof Reppenhagen, auch für das Plangebiet, können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Munitionsfunde

Sollten bei 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 ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

13.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Der vorhandene Leitungsbestand sowohl innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

13.3 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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.

13.4 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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).

13.5 Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. bei Gerüchen

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen gemäß der Stellungnahme des Landkreises nicht vor. Mit dieser Auskunft kann jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen werden. Hinweise auf Altlasten und altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind dem Landrat des Landkreises als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.

Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

13.6 Bundesbodenschutzgesetz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (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 planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

13.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die festgesetzte Rodung des Einzelbaumes im östlichen Teil des Bebauungsplanes sind 3 Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet von Damshagen durchzuführen. Für die Ersatzpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach dem Zeitpunkt der Rodung herzustellen.

Die Rodung der Esche wurde durch die Gemeinde Damshagen genehmigt und bereits durchgeführt.

13.8 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet berührt die zukünftige Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Klütz. Die Anforderungen des DVGW Arbeitsblattes Technische Regel W 101: Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete vom Februar 1995 sind zu berücksichtigen und die sich daraus ergebenden Anforderungen sind zu beachten.

14. **Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Damshagen für einen Teilbereich in Hof Reppenhagen wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am ~~25.06.2008~~.....

Damshagen, den *30.06.2008*

Heidmann
Heidmann
Bürgermeister der Gemeinde
Damshagen



15. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50