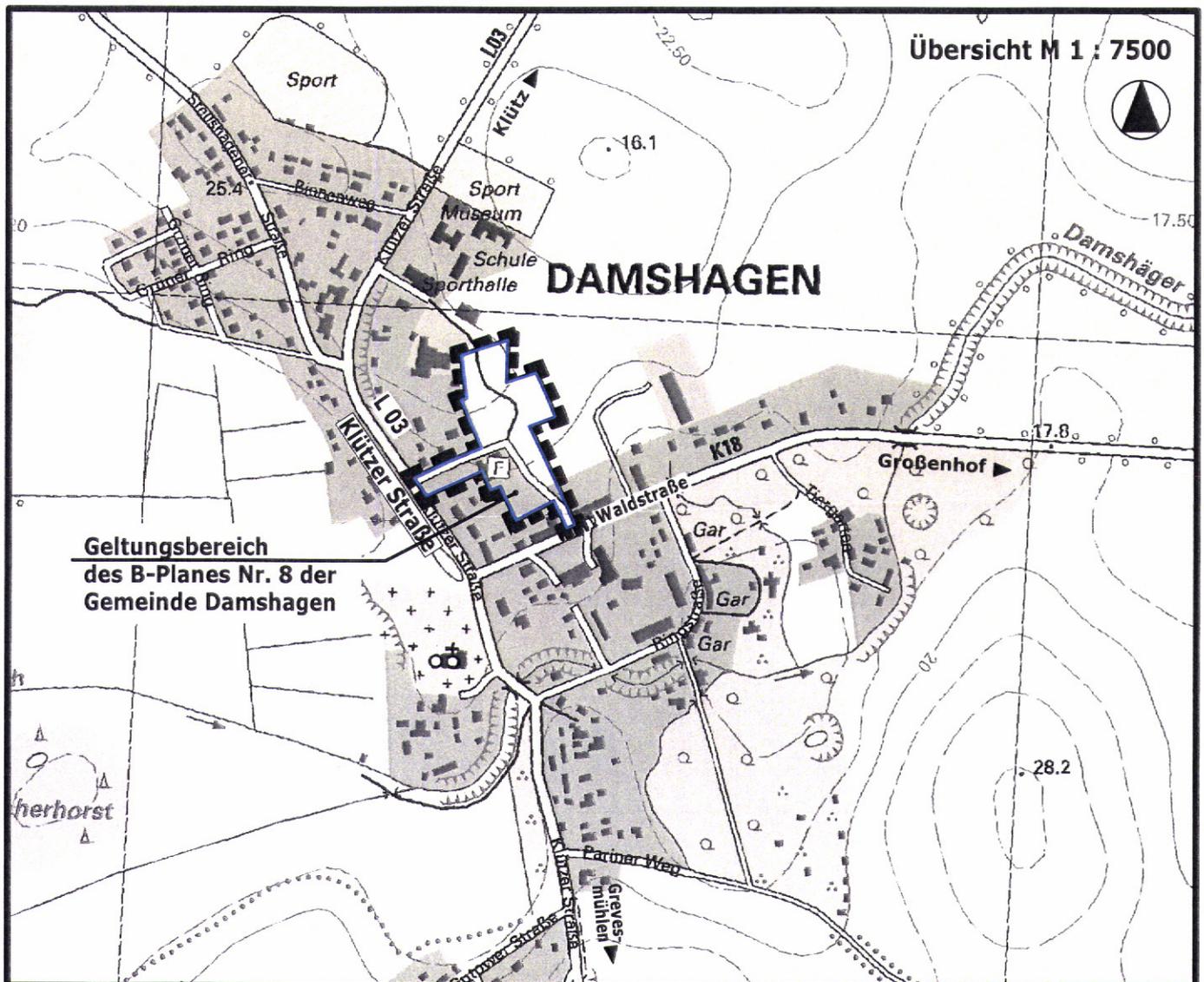


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
DER GEMEINDE DAMSHAGEN
FÜR DAS ORTSZENTRUM DAMSHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 18. September 2013

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Damshagen für das Ortszentrum in Damshagen

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A Vorbemerkungen	4
B Teil 1 Städtebaulicher Teil	4
1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Damshagen	4
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen	4
1.2 Städtebauliches Konzept	4
2. Allgemeines	5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Rechtsgrundlagen	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5 Quellenverzeichnis	7
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen und Flächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen	7
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan	10
5. Planerische Zielsetzungen	11
6. Inhalt des Bebauungsplanes	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Bauweise	14
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
6.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht	15
6.7 Höhenlage	16
6.8 Flächennachweis	17
6.9 Nutzungsschablone	17

6.10	Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage	17
6.11	Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliches Schutzgrün	18
6.12	Pflanzinsel	18
6.13	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	18
6.14	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	19
7.	Bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen	19
8.	Verkehrliche Erschließung	20
8.1	Öffentliche Straße	20
8.2	Ruhender Verkehr	21
9.	Ver- und Entsorgung	21
9.1	Wasserversorgung	22
9.2	Energieversorgung	23
9.2.1	Versorgung mit elektrischer Energie	23
9.2.2	Versorgung mit Gas	23
9.3	Fernmeldeversorgung	24
9.4	Feuerschutzeinrichtungen	25
9.5	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	25
9.6	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	25
9.7	Abfallentsorgung	27
10.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen oder sonstigen Umweltgefährdungen	28
10.1	Geruchsimmission	28
10.2	Lärmimmission	28
10.3	Ehemaliger Altstandort	31
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	32
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	32
12.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	32
12.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	33
12.3	Ehemaliger Altstandort	33
12.4	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	33
12.5	Munitionsfunde	33
12.6	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	34
12.7	Bodenschutz	34
12.8	Leitungen von Ver- und Entsorgern	34
12.9	Löschwasserbereitstellung	35
12.10	Ableitung anfallenden Oberflächenwassers	35
12.11	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	35

C TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange	36
1. Anlass und Aufgabenstellung	36
2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	36
3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	36
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
4.1 Bewertungsmethodik	38
4.2 Vorbelastungen	39
4.3 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	40
4.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	43
4.5 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	50
4.5.1 Gesetzliche Grundlagen	50
4.5.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	50
4.5.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	54
4.5.4 Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs	58
4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	59
4.6.1 Kompensationsmaßnahme 1- KM 1	59
4.6.2 Kompensationsmaßnahme 2- KM 2	59
4.6.3 Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen	59
4.6.4 Gesamtbilanzierung	60
4.7 Beschreibung der geplante Maßnahmen	60
5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	62
6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	62
7. Zusätzliche Angaben	62
7.1 Hinweise auf Kenntnislücken	62
7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	63
7.3 Zusammenfassung	63
D TEIL 3 Ausfertigung	64
8. Beschluss über die Begründung	64
9. Arbeitsvermerke	64

A Vorbemerkungen

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 Städtebaulicher Teil

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. Für die Gemeinde Damshagen ist die Landwirtschaft strukturbestimmend.

Die Gemeinde nimmt eine Fläche von rund 3.843 ha ein und besitzt etwa 1.372 Einwohner (Stand: 31.12.2009). Neben Damshagen gehören zur Gemeinde die Ortsteile Stellshagen, Hof Reppenhagen, Dorf Reppenhagen, Welzin, Dorf Gutow, Hof Gutow, Kussow, Moor, Parin, Pohnstorf und Rolofshagen. Die ehemalige Gemeinde Damshagen ist mit der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen, die wiederum aus den Gemeinden Moor und Parin fusioniert ist, zur Gemeinde Damshagen fusioniert.

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 wirksamen Teilflächennutzungsplan für den gesamten Bereich des ehemaligen Gemeindegebietes der Gemeinde Damshagen 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.

Auch für die ehemaligen selbständigen Gemeinden Moor und Parin bestehen wirksame Flächennutzungspläne, die als Teilflächennutzungspläne fortgelten.

In der Gemeinde Damshagen ist die hauptsächliche Entwicklung für das Wohnen im Hauptort Damshagen vorgesehen. Aufgrund der Verfügbarkeit favorisiert die Gemeinde Damshagen den zentralen Ortsbereich, auf dem ehemalige landwirtschaftliche Anlagen standen. Als Voraussetzung für die Vorbereitung der Bebauung hat die Gemeinde lange Zeit darum gerungen, die landwirtschaftlichen Anlagen zurückzubauen, um die Flächen einer Wohn- und gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Entwicklung des Zentrums ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen. Hier kann die zentrale Funktion entwickelt werden. Dies ist auch seit langem Ziel der Gemeinde. Dabei wird die vorhandene gewerbliche Ansiedlung, die nicht störend ist, als Grundlage für die Entscheidung gesehen. Daneben soll auch das Wohnen entwickelt werden können.

Aufgrund früherer Abstimmungen kann die Gemeinde davon ausgehen, dass unter Rücknahme von zusätzlich bebaubaren Flächen im Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Damshagen die Entwicklung des zentralen Bereiches der Ortslage Damshagen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

In den übrigen Ortsteilen finden Entwicklungen in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung statt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Ortszentrum von Damshagen östlich der Klützer Straße (Landesstraße L03) hinter der alten Schmiede. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Waldstraße, wird im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb sowie im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Teile der bebauten Ortslage begrenzt. Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage und ist von Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortes umgeben. Nördlich befindet sich die Schule mit weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen. Südlich befindet sich das ehemalige Gutshaus mit der Kindertagesstätte und südwestlich befindet sich die Kirche. Somit liegt das Plangebiet im Kerngebiet des Ortes.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Brachflächen,
- im Süden durch die Waldstraße und die rückwärtigen Grundstücke der vorhandenen Wohnbebauung Waldstraße Nr. 3, 4 und 5,
- im Südwesten durch die rückwärtigen Grundstücke der vorhandenen Wohnbebauung Klützer Straße / Ecke Waldstraße,
- im Westen durch die Klützer Straße,
- im Nordwesten durch die bebauten Grundstücke (Nr. 33/34) am Weg zur „Alten Schmiede“,
- im Osten durch landwirtschaftliche Brachflächen.

Während des Aufstellungsverfahrens änderte die Gemeinde den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Damshagen für das Ortszentrum in Damshagen dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst & Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, mit Lagebezug: Gauß-Krüger-Koordinaten-System S42/83, mit Höhenbezug: System HN 76. Die Entwurfsvermessung wurde Anfang März 2013 durchgeführt. Der mit eingearbeitete Katasterbestand ist vom April 2013.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 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 Artikel 2 des Gesetzes 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).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Ortszentrum in Damshagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan
- Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

sowie

- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Darüber hinaus ist der Umweltbericht zur Prüfung der Umweltbelange Bestandteil der Begründung. Zu den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

2.5 Quellenverzeichnis

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011.
- Teilflächennutzungsplan für die Gemeinde Damshagen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Damshagen.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Damshagen möchte den Ortskern von Damshagen stärken. Bisher waren in diesem Bereich in der Vergangenheit landwirtschaftliche Anlagen vorhanden. Diese wurden aufgrund des moralischen und des physischen Verfalls rückgebaut. Es bieten sich andere Möglichkeiten für die Landwirtschaft in der Gemeinde. Deshalb soll der Ortskern mit einem neuen städtebaulichen Konzept entwickelt werden. Dadurch soll der weitere Verbrauch von Außenbereichsflächen reduziert und vermieden werden. Dies ist eine wichtige Funktion der Innenentwicklung. Da jedoch ein Übergang in östliche Richtung in die freie Landschaft also in den Außenbereich erfolgt, wird von dem Verfahren der Innenentwicklung kein Gebrauch gemacht. Die ursprünglich bereits bebauten Flächen sollen einer Bebauung zugeführt werden. Ursprünglich sollte auf eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet werden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Stellungnahmeverfahrens wird jedoch eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung im Umweltbericht erforderlich.

Die Gemeinde Damshagen erhofft sich positive Effekte für die gesamtheitliche Entwicklung des Ortes Damshagen und der Gemeinde insgesamt.

Ursprünglich war der Geltungsbereich in östliche Richtung weiter ausgedehnt und dehnte sich bis auf den Bereich westlich des Plangebietes vorhandenen Isophonen zur Ausbreitungsberechnung des zu erwartenden Lärms vom Landwirtschaftsbetrieb hin. Unter Berücksichtigung der tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen und der derzeit absehbaren Umsetzung des beabsichtigten Gesamtkonzeptes wurde der Plangeltungsbereich im laufenden Aufstellungsverfahren reduziert.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche 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 Raumentwicklungsprogramm

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.

2004 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 und im Gesetzes- und Verordnungsblatt für MV 2011, Nr. 17, bekannt gegeben.

Darlegungen zur raumordnerischen Entwicklung noch unter Berücksichtigung des RROP:

Zum Zeitpunkt des Beginns des Aufstellungsverfahrens galt noch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg. Mittlerweile ist das RROP Westmecklenburg durch das RREP Westmecklenburg ersetzt worden. Unter Berücksichtigung des stufenweisen Aufstellungsverfahrens wird jedoch hier noch Bezug auf die Darlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm genommen. Aus diesen Darlegungen geht die Begründung der Entwicklungsabsicht für die Gemeinde und die Begründung der Kapazitäten für die Entwicklung im Planbereich hervor.

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.

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. Die Gemeinde hat sich mit den landesplanerischen und raumordnerischen Belangen auseinander gesetzt. Eine Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist derzeit nicht absehbar und nicht vorgesehen. Anstelle dessen ist vorgesehen, den ortszentralen Bereich zu stärken und zu entwickeln. In der Vergangenheit gab es auch keine weiteren Nachfragen für eine Bebauung im Bebauungsplan Nr. 1, zumal auch die Erschließung fehlte. Der Bebauungsplan Nr. 1 wird bis auf die bereits bebauten und erschlossenen Flächen zurückgenommen. Die Gemeinde beabsichtigt die Kapazitäten, die ursprünglich für den Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzt waren, mit einem Potential von zusätzlich etwa 20 Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Damshagen planungsrechtlich vorzubereiten und zu realisieren. Bereits für den Bebauungsplan Nr. 1 war dargestellt, dass die Siedlungsentwicklung im Hauptort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Aus Sicht der Gemeinde entspricht die nun mögliche Entwicklung im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8, in ortszentraler Lage, um so mehr den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Darlegungen aus Sicht der Raumordnung gemäß RREP

Die Gemeinde erhielt vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die raumordnerische Bewertung zum Vorhaben. Diese wird nachfolgend als Zitat eingefügt:

„Die Gemeinde Damshagen befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RROP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum, im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Landwirtschaft und in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum. Im Norden der Gemeinde ist ein Vorsorgegebiet Rohstoffsicherung (Ton) ausgewiesen.

Bis zum 31.12.2008 konnten in der Gemeinde Damshagen 892 Einwohner registriert werden. Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch den Bebauungsplan Nr. 8 nicht zu befürchten, da sich die Mischgebiete im Zentrum der bebauten Ortslage befinden und der bisherige Siedlungsbereich nicht weiter ausgedehnt wird (vgl. 5.1.1. (6) RROP).

Da die Gemeinde nach dem RROP dem ländlichen Raum zugeordnet wird, muss sich die Ausweisung von neuen Wohneinheiten auf den örtlichen Eigenbedarf der Kommune beschränken. Dieser beläuft sich für Damshagen auf etwa 12 Wohneinheiten bis zum Jahre 2020.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 wird die Zurückstellung der Entwicklung von weiteren Wohnungsbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Damshagen erwähnt, um den Bedarf des Eigenbedarfs an Wohneinheiten durch den Bebauungsplan Nr. 8 nicht zu überschreiten.

Bei Berücksichtigung der Planungen auch in anderen Ortsteilen in der Gemeinde ist der Beschluss zur Aufhebung des B-Planes Nr. 1 den Planunterlagen nach 4.2 BauGB beizufügen.“

Die Gemeinde Damshagen erhielt eine ergänzende raumordnerische Stellungnahme vom 03.03.2011. Danach wird die raumordnerische Bewertung

unter Berücksichtigung der Vorgaben des RREP ergänzt: „Die Gemeinde Damshagen befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP (in Aufstellung) liegt das Gemeindegebiet im strukturschwachen ländlichen Raum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Bis zum 30.06.2010 konnten in der Gemeinde Damshagen 1.344 Einwohner registriert werden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 würde zu einer Erhöhung des Wohnbaupotentials und somit zu einer Überschreitung des Eigenbedarfs der Gemeinde Damshagen führen. Um den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 4.1 (2) und 4.1 (3) RREP (in Aufstellung) formuliert sind, zu entsprechen, nimmt die Gemeinde im Bebauungsplan Nr. 1 deshalb Wohnbaupotenziale zurück. Durch die vorliegende Planung trägt die Gemeinde weiterhin dazu bei, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und sparsam mit Grund und Boden umzugehen, um Freiräume zu sichern und zu erhalten (vgl. Pkt. 4.1 (5) RREP in Aufstellung). Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 8 nicht entgegen.“

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilt in seiner Stellungnahme vom 19. März 2013 zum erneuten Entwurf mit, dass der Bebauungsplan Nr. 8 "Ortszentrum Damshagen" mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die raumordnerische Bewertung wird mitgeteilt:

"Die Gemeinde Damshagen befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im strukturschwachen ländlichen Raum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Bis zum 30.06.2012 konnten in der Gemeinde Damshagen 1.344 Einwohner registriert werden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 würde zu einer Erhöhung des Wohnbaupotenzials und somit zu einer Überschreitung des Eigenbedarfs der Gemeinde Damshagen führen. Um den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 4.1 (2) und 4.1 (3) RREP WM formuliert sind, zu entsprechen, nimmt die Gemeinde im Bebauungsplan Nr. 1 deshalb Wohnbaupotenziale zurück.

Durch die vorliegende Planung trägt die Gemeinde weiterhin dazu bei, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und sparsam mit Grund und Boden umzugehen, um Freiräume zu sichern und zu erhalten (vgl. Pkt. 4.1 (5) RREP WM).

Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 8 nicht entgegen."

In diesem Zusammenhang verweist die Gemeinde darauf, dass das Verfahren zur Aufhebung des B-Planes Nr. 1 zum Abschluss gebracht werden wird. Das Verfahren läuft unabhängig vom Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 und wird zügig fortgeführt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung hat darauf hingewiesen, dass die Teilaufhebung spätestens mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 8 rechtskräftig sein muss.

4.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Damshagen sind für den Bereich des Plangebietes Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung war seinerzeit unter Berücksichtigung der vorhandenen landwirtschaftlichen und sonstigen gewerblichen Ansiedlungen die Bewahrung einer Durchmischung. Auch zukünftig ist es unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen, die in Damshagen noch ausgeprägt sind, die Erhaltung einer Vielzahl an Nutzungen innerhalb des Ortes Ziel der gemeindlichen Entwicklung. Da sich der Landwirtschaftsbetrieb in angemessener Entfernung zum Ort befindet, werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen unter dem Gesichtspunkt der Durchmischung im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO vorgesehen. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 8 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 schafft die Gemeinde Damshagen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Neubebauung innerhalb des Ortskerns von Damshagen.

Der Bereich um die Schmiede ist innerhalb des Ortskerns gelegen und zwischen Schule, Gutshaus und Kirche ein wesentlicher Anlaufpunkt in der Gemeinde. Darüber hinaus befindet sich die Freiwillige Feuerwehr an diesem Standort. Die ehemalige Schmiede wurde als ein wichtiger Kommunikationspunkt entwickelt.

Eine städtebauliche Neuordnung ist aus Sicht der Gemeinde Damshagen hier erwünscht. Der Ortskern soll gefestigt werden. Um den Ortskern zu festigen, sind hier zusätzliche Angebote für Neubebauung vorzusehen. Unter Berücksichtigung der landschaftlich vorgeprägten Umgebung und der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nähe sowie der gewerblichen Nutzung im Norden des Plangebietes wird die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO gewählt. Eine Durchmischung von Nutzungen ist für den zentralen Bereich von Damshagen charakteristisch. Da sich der Landwirtschaftsbetrieb in angemessener Entfernung zu der ansonsten bebauten Ortslage befindet, wird dieser Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt wird, als Mischgebiet entwickelt. Diese Festsetzung gilt als Untersetzung der Darstellung der Gemischten Baufläche im wirksamen Teilflächennutzungsplan. Somit ist der Bebauungsplan auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Vorprägung in Richtung Durchmischung ist auch durch die ehemalige Schmiede und vorhandene gewerbliche Ansiedlungen gegeben. Darüber hinaus ist an der Zufahrt von der Klützer Straße auf den dort gelegenen Bauflächen die Vorbereitung von Flächen für gewerbliche Nutzungen durch die Gemeinde beabsichtigt.

Den Kern des Gebietes bildet die ehemalige Schmiede. An der ehemaligen Schmiede sind Stellplätze und befahrbare Flächen vorhanden.

Das Gebäude der ehemaligen Schmiede wird im Bestand genutzt. Für die übrigen Gebäude ist vorgesehen, eine Zweigeschossigkeit bei Bebauung mit einer Traufhöhe von 4,00 m zuzulassen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Dabei soll eine offene Bauweise vorgesehen werden.

Die Gemeinde hat sich mit dem städtebaulichen Konzept beschäftigt. Die Zielsetzungen zur städtebaulichen Ausformung berücksichtigen ein Verspringen der Bebauung an der Landesstraße. Es ist Ziel der Gemeinde,

straßenbegleitend an der Zufahrt zur Schmiede die Bebauung zu berücksichtigen. Der Abstand zur Landesstraße wird gegenüber der vorhandenen Bebauung reduziert. Von der Festsetzung der Firstrichtung an der Klützer Straße wurde während des Aufstellungsverfahrens Abstand genommen, da die Bebauung Bezug auf die Zufahrt zur Alten Schmiede nimmt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen ist, die sowohl an der Klützer Straße als auch an die Waldstraße anbindet, vorgesehen. Aus Sicht der Gemeinde ist nicht davon auszugehen, dass diese neue Erschließungsstraße als Abkürzung für den fließenden Verkehr genutzt wird, da auch eine geschwungene Linienführung und eine Verkehrsberuhigung Planungsziel ist. Die Durchfahrtsbreite ist im Bereich zur Waldstraße durch ein Tor auf eine Durchfahrtsbreite von ca. 3,90m beschränkt. Da das Tor erhalten bleiben soll wird eine Verbreiterung der Straße somit nicht vorgenommen werden.

Von dieser neuen Erschließungsstraße sind Stichwege / Stichstraßen für die Erschließung der Grundstücke vorgesehen. In nördliche Richtung wird eine Straße geführt, die in eine Wendeanlage mündet, die auch für die Abfallentsorgung geeignet ist.

Es handelt sich aus Sicht der Gemeinde um eine Nachnutzung einer ehemals bebauten Fläche. Die Gemeinde wendet jedoch hier auf Grund der örtlichen Situation den § 13a BauGB jedoch nicht an. Unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt.

Während des Aufstellungsverfahrens änderte die Gemeinde den Plangeltungsbereich. Insbesondere werden Flächen, die als Mischgebietsflächen geplant waren, in Richtung des landwirtschaftlichen Betriebes zurückgenommen.

Die Planungsziele lassen sich somit 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. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

"Innerhalb des Plangebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets."

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Bestandes und der städtebaulichen Umgebungssituation wird das Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es ist das Ziel, unter Würdigung der im Gebiet vorhandenen Alten Schmiede und unter Berücksichtigung der östlich vorhandenen Anlagen des Landwirtschaftsbetriebes ein Mischgebiet festzusetzen, zumal in der Umgebung weitere gewerbliche Betriebe vorhanden sind. Innerhalb des Mischgebietes ist die Ansiedlung von Wohngrundstücken und von mischgebietstypischem Gewerbe vorgesehen. Deshalb werden auch die Grundstücke in ihrer Größe entsprechend variabel gestaltet.

Eine Festsetzung zur Zuordnung von Teilbereichen für Wohnen und Teilbereichen für die mischgebietstypische gewerbliche Nutzung wird nicht vorgesehen. Die Gemeinde kann hier durch den Verkauf Einfluss nehmen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde trifft Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Gebietes festgesetzt. Die Größe der Grundflächenzahl wurde für die festgesetzten Mischgebiete MI 1 bis MI 5 von der Gemeinde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umgebungsbereiches mit 0,4 abgeleitet.

Für den Teil des Mischgebietes MI 6, welche den Bereich der Alten Schmiede umfasst, wird unter Berücksichtigung des Bestandes und der geplanten Nutzung die Grundflächenzahl von 0,42 abgeleitet.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl sind gemäß Baunutzungsverordnung zulässig.

Für die Mischgebietsflächen MI 1 bis MI 5 wurde die Zahl der Vollgeschosse gemäß der dörflichen Umgebung als Höchstmaß festgesetzt, ebenso die

Traufhöhe und die Firsthöhe als Höchstmaße. Je nach Bauweise kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.

Für das MI 6 wurden Trauf- und Firsthöhe in Anlehnung an den baulichen Bestand festgesetzt.

6.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

"Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig."

Damit schafft die Gemeinde Voraussetzungen, dass innerhalb des Plangebietes eine dem Ort typische Bebauungsstruktur und -dichte entsteht.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. In den Mischgebietsteilen MI 1 bis MI 5 wurden Baufensterausweisungen vorgenommen, um hinreichend flexibel innerhalb des Rahmens der dörflichen Bebauung sein zu können. Die überbaubare Grundstücksfläche im MI 6 wurde als Baukörperausweisung unter Berücksichtigung des baulichen Bestands der Alten Schmiede vorgenommen.

"Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von 6,00 m zulässig. Die maximale reale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden."

Die Gemeinde ergänzt ihre Begründung dahingehend, dass eine Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen für Gebäudeteile im aufgeführten Ausmaß gewünscht ist.

Durch die festgesetzten Baugrenzen besteht innerhalb des Plangebietes insbesondere innerhalb der Teilfläche 3 ausreichend Spielraum für künftige Ansiedler. Innerhalb dieses Bereiches wird durch die Gemeinde eher die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen gesehen. Die vorzugsweise Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen im östlichen Bereich des Plangebietes trägt auch der örtlichen Situation im Ort und der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung.

Darüber hinaus kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Entscheidung liegt im Ermessen der zuständigen Behörde.

Damit hier die Begriffe eindeutig zuzuordnen sind, verzichtet die Gemeinde während des Aufstellungsverfahrens auf die Verwendung "untergeordnet" in ihrer Festsetzung und präzisiert die Angabe zur Rechtsgrundlage.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

"Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte) müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden."

Die Festsetzung zur Lage von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen wird getroffen, um einen gesamtheitlichen gestalterischen Eindruck für das Baugebiet gewährleisten zu können. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen hinter der straßenseitigen Baugrenze ermöglicht die Gestaltung eines Vorgartenbereiches. Darüber hinaus wird der Straßenraum optisch nicht durch diese Gebäude eingeengt.

Die Gemeinde setzt einen Standort für Stellplätze im Mischgebietsteil MI 6 fest. Dies dient der Lokalisierung auf dem Grundstück unter Berücksichtigung des Bestandes. Auf Grund der Nutzung der Alten Schmiede wurde hier eine Fläche für die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen.

Von Überlegungen während des Planverfahrens, auf weiteren Grundstücken ebenfalls Flächen für die Standorte von Stellplätzen festzusetzen, hat die Gemeinde Abstand genommen.

6.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht

"Im Teilbereich 1 des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1 ist die festgesetzte geplante Nutzung erst ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Altlastensanierung zulässig. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen, wenn der Nachweis der ordnungsgemäßen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erbracht und von der zuständigen Bodenschutzbehörde bestätigt wurde.

Mit dem Eintritt des genannten Tatbestandes gelten für das Mischgebiet MI 1 die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen."

Im Bereich (Flurstück 39) ist gemäß der Mitteilung des Landkreises, untere Bodenschutzbehörde, der ehemalige Standort einer Tankstelle vorhanden (Altstandort NWM/58021/AST/001/000). Die Tankstelle wurde 1979 errichtet und war mit einem 32 m³ Erdbehälter für Dieselkraftstoff ausgestattet. Der Erdbehälter und die oberirdischen Anlagenteile wurden 1997/ 1998 entfernt. Bei Schachtarbeiten im Bereich der Tankstelle im Jahr 2001 wurde schwach mit Dieselkraftstoff kontaminierter Boden angetroffen. Eine Sanierung des Standortes ist nicht vorgenommen worden. Bei Erdarbeiten im betroffenen Bereich ist daher weiterhin mit kontaminiertem Boden zu rechnen.

Vor Bebauung der Grundstücke ist dafür Sorge zu tragen, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden. Somit ist geplante Nutzung im Rahmen der Festsetzung als Mischgebiet erst nach der nachweislichen Beseitigung der Altlasten möglich. Um die rechtliche Grundlage für die geplante bauliche Nutzung unter hinreichender Beachtung des Altstandortes der ehemaligen Tankstelle zu schaffen, wird von der Möglichkeit des aufschiebend bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

6.7 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

"Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße (Verkehrsberuhigter Bereich oder Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten). Hierzu dienen die in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Höhen der Erschließungsstraße. Ggf. ist der entsprechende Bezugspunkt durch Interpolation zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf im Plangebiet maximal 30 cm über dem Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) zur aufstrebenden Außenwand.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand gemessen zum Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) definiert.

Die Firsthöhe ist als Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen gemessen zum Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) definiert.

Maßgebend ist jeweils das eingedeckte Dach."

Die Festsetzung zur Höhenlage wird entsprechend des zukünftigen Niveaus der Straße getroffen, um hier rechtseindeutig Vorgaben für die zukünftige Bebauung zu treffen. Während des Planverfahrens wurden Höhenpunkte aus der bereits vorliegenden technischen Planung übernommen (Planzeichnung - Teil A), da die Ausbauplanung noch nicht abgeschlossen ist.

6.8 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 1,58 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung		Flächengröße in m ²
MI - Gebiete		
MI 1	1.197,2	
MI 2	1.782,3	
MI 3	3.407,5	
MI 4	865,9	
MI 5	2.001,5	
MI 6	1.268,0	10.522,40
Summe		
Straßen		
Planstraße A	932,00	
Panstraße B	1.829,00	
Summe		2.761,40
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage	443,10	
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün	2.072,00	
Summe		2.515,10
Gesamtfläche		15.798,90 ca. 1,58 ha

6.9 Nutzungsschablone

In der Nutzungsschablone werden die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung für die Teilflächen des Mischgebietes entsprechend festgesetzt. Die Festsetzungen werden differenziert zwischen dem bereits bebauten Grundstück der Alten Schmiede und den neu für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Es werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

6.10 Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

"Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind parkartig mit Rasen- und/oder Gehölz- und/oder Beetflächen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzflächen sind überwiegend aus standortheimischen Arten gemäß Pflanzliste unter III.1.1 herzustellen. Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig."

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Es handelt sich dabei um öffentliche Grünflächen. Die Grünflächen werden am Übergang der Schmiede zu den übrigen Grundstücksflächen vorgesehen, um hier eine Gliederung zu den angrenzenden Grundstücken zu schaffen. Zu den südlich und westlich angrenzenden Grundstücken bildet die Grünfläche die entsprechende Trennung. In östliche Richtung wird durch die Planstraße die Trennung geregelt.

6.11 Grünflächen mit der Zweckbestimmung öffentliches Schutzgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

"Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß Pflanzlisten unter III.1.1 zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in Reihenabständen von 1,00 m und in Pflanzabständen von 1,25 m vorzunehmen.

Umlaufend ist ein 1,00 m breiter Saumstreifen herzustellen, der jährlich durch eine zweimalige Mahd extensiv zu pflegen ist."

Das Schutzgrün wird festgelegt, um eine dichtere Bepflanzung auch im Übergang zu der derzeit im nordwestlichen Anschluss vorhandenen gewerblichen Ansiedlung zu schaffen. Diese Fläche wird auch auf die Ausgleichs- und Ersatzregelung angerechnet.

6.12 Pflanzinsel

"Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße B ist zwischen den Mischgebieten MI 6 und MI 4 eine Pflanzinsel mit zwei Bäumen 2.Ordnung gemäß Pflanzliste III1.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten

Die in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Standorte gelten als Empfehlung und können innerhalb der Fläche verschoben werden.

Geringfügige Anpassungen der Lage der Pflanzinsel im Zuge der technischen Planung sind zu lässig."

Die Festsetzung dient der Einflussnahme auf die Begrünung der Verkehrsfläche. Im Hinblick auf eine Konkretisierung der Standorte mit der technischen Planung wurde die Festsetzung entsprechend formuliert.

6.13 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Innerhalb der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Diese Flächen zum einen für das MI 3 – Gebiet für die Erreichbarkeit der westlich angrenzenden Grundstücksanteile berücksichtigt. Darüber hinaus werden Leitungsrechte im südlichen Geltungsbereich festgelegt. Damit sollen Voraussetzungen für die Anbindung von Grundstücken im MI 5 – Gebiet geschaffen werden. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten für die Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile der unmittelbar angrenzenden Grundstücke an der Waldstraße eröffnet werden. Eine zusätzliche privatrechtliche Regelung wäre erforderlich. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden zugunsten der Anlieger / Ver- und Entsorger und der Öffentlichkeit bestimmt.

6.14 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, vom 19. März 2013, wurde der Altstandort (ehemalige Tankstelle auf dem Flurstück 39) auf der Planzeichnung kenntlich gemacht. Weiterhin wurde ein aufschiebend bedingtes Baurecht in Bezug auf die geplante Nutzung in den Text - Teil B aufgenommen (sh. 6.6 dieser Begründung). Weiterhin wird auf die Ausführungen unter 10.3 dieser Begründung verwiesen.

7. 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 im Zentrum der Ortslage Damshagen. Die Gestaltung der Gebäude nimmt somit direkten Einfluss auf das Ortsbild.

Dächer

Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener 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.

Außenwände

Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

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.

Bußgeldvorschriften

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.

8. Verkehrliche Erschließung

8.1 Öffentliche Straße

Die Ortslage Damshagen liegt unmittelbar an der Landesstraße L03 (Klützer Straße), die Grevesmühlen und Klütz miteinander verbindet. Der Straßenbaulastträger für die Landesstraße ist das Straßenbauamt Schwerin. Das Straßenbauamt Schwerin hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens keine Hinweise vorgetragen, die für die Umsetzung der Planung beachtlich sind. Straßenbaulastträger für die Waldstraße, die gleichzeitig die Kreisstraße K 18 ist, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg.

Das Plangebiet kann über eine Zufahrt von der Klützer Straße und über die Waldstraße erreicht werden. Entgegen dem ursprünglichen Konzept des Vorentwurfes ist das Durchfahren des Plangebietes durch eine Haupteerschließungsstraße möglich, die von der Landestraße durch das Plangebiet bis an die Waldstraße führt. Die Parameter der Straße für das Plangebiet werden dem zukünftig zu erwartenden Bedarf angemessen festgelegt. An der Landesstraße ist eine Breite der Verkehrsfläche von 7,50 m für die Planstraße A vorgesehen. An die Waldstraße mündet die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 5,00 m – dazwischen ist ein Abschnitt, der 5,10 m breit bemessen ist, für die Planstraße B vorgesehen. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind in einer Breite von 5,00 m vorgesehen.

Im Anbindebereich an die Waldstraße ist ein Tor vorhanden, das erhalten werden soll. Die Durchfahrtsbreite ist auf 3,90 m beschränkt. Eine Verbreiterung der Straße ist nicht vorgesehen. Die Durchfahrt eines Müllfahrzeuges ist zu gewährleisten.

Im Anbindebereich der Planstraße B an die Waldstraße soll für die Planstraße B eine Einbahnstraßenregelung getroffen werden.

Von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden Stichwege, die als verkehrsberuhigter Bereich bzw. überwiegend als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt sind, vorgesehen. Diese Flächen werden als Flächen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Damit soll Variabilität für die Ausgestaltung der Grundstücke in Form und Größe gewährleistet werden und

ein zu hoher Erschließungs- bzw. Herstellungsaufwand für öffentliche Straße vermeiden werden.

In nördliche Richtung soll durch die Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung ein Geh- und Radweg weitergeführt, der u.a. die Verbindung zur nördlich gelegenen Schule dauerhaft sichern soll.

Es ist das Ziel, Grundstücke in variablen Größen bereit zu stellen. Es ist Ziel, über die alte Schmiede, die Gemeinbedarfsfunktion übernimmt, eine zentrale Funktion zu entwickeln. Die öffentlichen Straßen, die bereits von der Trassierung vorhanden sind, sollen ergänzt werden. Es soll ein städtebaulich arrondiertes Ensemble entstehen. Das Straßenkonzept wird als Verbindungsstraße zwischen der Klützer Straße und der Waldstraße entwickelt. In nördliche Richtung wurde entschieden, eine Wendeanlage vorzusehen, die anbaufrei ist. Die Gemeinde begründet dies durch die Nähe zu der nordwestlich gelegenen Ansiedlung. Eine Trennung soll durch die Festsetzung der Grünfläche erfolgen. Somit sind die Belange des örtlichen Verkehrs berücksichtigt. Der Landwirtschaftsbetrieb wird über eine eigene Zufahrt von der Waldstraße verkehrlich angebunden. Beeinträchtigungen des Baugebietes durch den Landwirtschaftsverkehr ergeben sich somit nicht.

Über die vorhandenen Straßen kann die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht ausschließlich hergestellt werden. Für die innere Erschließung sind Straßen und Wege entsprechend dem real zu erwartenden Bedarf auszubauen.

Das nunmehr gewählte Konzept ist geeignet, auch die Belange der Abfallentsorgungsunternehmen entsprechend zu berücksichtigen. Die Wendeanlage wird festgesetzt, um die Müllentsorgung der nördlich gelegenen Grundstücke abzusichern. Für die übrigen Grundstücke bietet die Durchfahrtstraße ausreichend Gelegenheit für die Anbindung der Grundstücke zur Ver- und Entsorgung. Müllbehälter werden am Entsorgungstag an den Aufstellplätzen entsprechend für die Entsorgung bereitzustellen sein. Der Abfallwirtschaftsbetrieb entsorgt nur von öffentlichen Straßen.

Die Planungen der Straßenanbindung an die Landesstraße bzw. an die Kreisstraße sind den zuständigen Behörden zur Beurteilung vorzulegen.

Aus Sicht des Straßenbauamtes nimmt der Regenwasserkanal in der Landesstraße nicht mehr Wasser auf. Die Abstimmungen zum Entwässerungskonzept sind im Zuge der Vorbereitung und Erschließungsplanung so zu führen, dass die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert ist. Dies erfolgt mit den zuständigen Behörden. Das Straßenbauamt wird entsprechend über die Zielsetzungen unterrichtet.

8.2 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.

9. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zukünftig nach derzeitiger Absicht durch die Gemeinde. Die Gemeinde wird die Vorbereitung der Erschließung des

Gebietes vornehmen. Dabei wird sie sich mit den zuständigen Ver- und Entsorgern verständigen.

Die Gemeinde Damshagen hat das Beteiligungsverfahren (mit dem Vorentwurf und einem kleineren Geltungsbereich) mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und für die Öffentlichkeit durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wird das Gesamtkonzept vervollständigt, so dass keine Teil-Baugebiete erschlossen werden, sondern das Gebiet als Gesamtgebiet vorbereitet wird. Die Voraussetzungen für die geordnete Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung werden im mit dem Zweckverband Grevesmühlen durch entsprechende Verträge geschaffen. Die Voraussetzungen für die Schaffung des Systems zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers werden in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Wasser- und Bodenverband geschaffen. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg werden geführt. Der vorhandene Leitungsbestand in der Klützer Straße und in der Waldstraße ist zu beachten.

Für zu bebauende Grundstücke, die nur unter Inanspruchnahme von vor- bzw. nachgelagerten Grundstücken erschlossen werden, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erwerben. Durch die Gemeinde wird sichergestellt, dass für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen oder Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dgl. sind durch den Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen erforderlich.

9.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Damshagen wird durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) mit Sitz in Grevesmühlen mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Trinkwasserversorgung wird mit dem ZVG abgestimmt. Der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des ZVG ist möglich und durch die Gemeinde Damshagen mit einer Ringleitung vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes neu entstehende bauliche Anlagen sind an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes anzuschließen. Der bekannte Verlauf der vorhandenen Trinkwasserleitungen ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. 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.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine Trinkwasserschutzzone.

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.

9.2 Energieversorgung

9.2.1 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Damshagen wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Hinweise zu Leitungen werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung nachrichtlich berücksichtigt. Die Leitungen werden in ihrem Verlauf gesichert und bei zukünftigen Baumaßnahmen beachtet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind die erforderlichen Maßnahmen und die Vorgehensweise mit dem Versorger abzustimmen.

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.

Konkrete Vorhaben werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Vorbereitung der Erschließungsplanung abgestimmt, um den realen Bedarf entsprechend abzusichern.

Die Hinweise der E.ON edis AG, die als Anlage der Stellungnahme beigefügt waren, sind bei zukünftigen Vorbereitungen zu beachten.

9.2.2 Versorgung mit Gas

Die E.ON Hanse hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass sich im Bereich Versorgungsanlagen befinden. Diese Leitungen werden im Plan und in der Begründung entsprechend berücksichtigt. Die Leitungsverläufe sind entsprechend zu beachten. Vor Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen durchzuführen. Zum Schutz der im gesamten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der

Hausanschlüsse der Rechtsträgerschaft / Verwaltung sind Hinweise und Forderungen zu beachten:

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

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern.

Schäden an Gasleitungen / Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtung zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen / Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Bestandsunterlagen werden nach Aussage der E.ON Hanse derzeit überarbeitet.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (zum Beispiel Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet werden.

Dies wird durch die Gemeinde im Rahmen der weiteren Vorbereitungen beachtet.

9.3 Fernmeldeversorgung

Durch die Telekom AG wurde mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG befinden. Da Leitungen nicht mitgeteilt wurden, kann eine Leistungsdarstellung innerhalb der Planzeichnung nicht erfolgen.

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.

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.

9.4 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Damshagen ist durch die Freiwillige Feuerwehr Damshagen sichergestellt. Innerhalb der Ortslage werden neben der Entnahme aus dem Trinkwassernetz auch offene Wasserfassungen zu Feuerlöschzwecken herangezogen.

Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Löschwasser nur im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereit gestellt werden kann. Entsprechend der LBauO M-V, dem Brandschutzgesetz M-V, BrSchG M-V, und der DVGW Arbeitsblatt W 405, ist Löschwasser in der Menge von 48 m³ pro Stunde für zwei Stunden durch die Gemeinde vorzuhalten. Es sind auch Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung außerhalb des Trinkwassernetzes in Betracht zu ziehen. Es gibt zwei Hydranten (Waldstraße und Klützer Straße Einfahrt Alte Schmiede), die die Voraussetzungen nach DIN erfüllen. Diese sind vertraglich nicht in die Vereinbarung zwischen dem ZVG und der Gemeinde gebunden. Der Vertrag muss erweitert werden.

Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 22. März 2013 mit, dass nur der Hydrant an der Einfahrt zur Alten Schmiede in der Klützer Straße eine Leistung von 48 m³/h erbringt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass nach Abschluss des Vertrages die Löschwasserbereitstellung entsprechend gesichert ist.

9.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Gemeinde Damshagen hat die Pflicht zur Abwasserentsorgung auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat der Zweckverband die Abwasserbeseitigungspflicht.

Die Ortslage Damshagen ist an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung wird mit dem ZVG abgestimmt. Es ist eine Ringleitung vorgesehen, um in das Netz des ZVG einzubinden. Das Leitungsnetz für die neuen Baugebiete wird an die bereits vorhandenen zentralen Anlagen des ZVG eingebunden. Der Gemeinde bekannte Verlauf der Schmutzwasserentsorgungsleitungen wird in der Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt.

9.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Innerhalb des Baugebietes anfallendes Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten. Es ist eine Haupterschließungsstraße vorgesehen, die von der Klützer Straße bis an die Waldstraße führt. Von dieser Hauptstraße zweigen einzelne Erschließungsstiche, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden, ab. Dieses Netz der Straßen- und Wegeflächen soll auch die Vorflutanlagen aufnehmen. Das Oberflächenwasser soll entsprechend in das zentrale Netz des Wasser- und Bodenverbandes abgeleitet werden. Anlagen

des Verbandes sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über Vorfluter vorgesehen. Die Versickerungsmöglichkeiten sind gering, da die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt. Im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser zu sichern.

Für die Niederschlagsentwässerung steht das Gewässer Nr. 11:0:Da/4 an der Waldstraße-Ecke Ringstraße zur Verfügung. Der Straßendurchlass wurde bereits durch den Baulastträger erneuert; dies hat der Wasser- und Bodenverband in seiner Stellungnahme mitgeteilt. Die Gemeinde wird die erforderlichen Abstimmungen vor Baubeginn mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ und mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen führen, so dass die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert wird.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte in seiner Stellungnahme vom 22. März 2013 mit, dass die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers des Grundstückes (Flurstück 39) an den zentralen Regenwasserkanal in der Klützer Straße erfolgen kann. Hydraulisch ist diese Fläche bereits mit berücksichtigt.

Die Anlagen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Wasser- und Bodenverband hergestellt. Die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen gilt nicht für den Ort Damshagen. Entsprechend ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierzu ist der hydraulische Nachweis zu führen. Gibt es Möglichkeiten der Versickerung für die Grundstücke, ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Soll das Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden, bedarf es der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Unterlagen der Nachweisführung für die Ausführungsvariante sind dem Zweckverband Grevesmühlen vorzulegen. Die Abstimmungen erfolgen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Erschließungsanlagen.

Gewässerschutz

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§§ 68 ff. LWAG). 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. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für

genehmigungspflichtige Vorgänge und Vorhaben sind zuständige Genehmigungen einzuholen (zur Genehmigung der Gewässerbenutzung, zum Bau und zur Veränderung an vorhandene wasserwirtschaftliche Anlagen, zur Errichtung von Anlagen und wassergefährdenden Stoffen).

9.7 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 Abfallbehälter sind am Entsorgungstag entsprechend zur Abholung an den öffentlichen Straßen bereit zu stellen.

Die Gemeinde Damshagen hat das Erschließungskonzept so vorgesehen, dass eine Haupterschließungsstraße von der Klützer Straße bis an die Waldstraße führt. Die Gemeinde hat das Erschließungskonzept im Zuge der Planaufstellung verändert. Ein Erschließungsstich, der in einer entsprechend großen für Abfallentsorgungsfahrzeuge bemessenen Wendeanlage mündet, ist vorgesehen. Somit ist die Abfallentsorgung gesichert. An dieser Straße sind am Entsorgungstag die Abfallbehälter entsprechend bereit zu stellen. Für die Grundstücke, die über Stichwege erreicht werden, sind Abfallbehältersammelplätze in der Planzeichnung festgesetzt.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen zu entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

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.

Der Landkreis, Abfallwirtschaftsbetrieb hat in seiner Stellungnahme vom 19. März 2013 Hinweise zur Herstellung der Anlagen gegeben:

"1. Bei der nördlich gelegenen Wendeanlage mit Pflanzinsel dürfen keine Hochborde gesetzt werden, die Pflanzinsel muss (im Randbereich) überfahrbar sein.

2. Bei der Auswahl der Bäume sollte darauf geachtet werden, dass das Lichtraumprofil auch langfristig nicht durch Äste eingeschränkt wird. Dies gilt auch für Bäume im Bereich zwischen Mischgebiet 4 und 6.

3. Grundsätzlich muss beachtet werden, dass die Straßenverfügbarkeit - insbesondere in der Wendeanlage - nicht durch parkende Fahrzeuge, Verkehrsschilder, Straßenbeleuchtung etc. eingeschränkt wird."

Die Hinweise sind im Rahmen der weiterführenden technischen Planung und Durchführung der Planung zu beachten. Die Verfügbarkeit der Straße ist durch eine entsprechende Beschilderung zu berücksichtigen.

10. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen oder sonstigen Umweltgefährdungen

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Planbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe vorhanden sind, die nach dem BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden.

Die Immissionsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hatte darauf hingewiesen, dass die Zielstellung ein Mischgebiet zu entwickeln, nachvollziehbar ist und darauf hingewiesen, dass bei der zukünftigen Realisierung auch die Nutzungen entsprechend vorzusehen sind. Dies wird von der Gemeinde entsprechend vorgesehen.

10.1 Geruchsmission

Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. 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.

Östlich des Plangebietes befindet sich in städtebaulich relevanter Umgebung ein Landwirtschaftsbetrieb.

10.2 Lärmmission

Die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes liegt in ausreichender Entfernung zur Klützer Straße (Landesstraße L03), so dass hier keine Vorkehrungen zum Lärmschutz vor Verkehrslärm zu treffen sind. Auch die Waldstraße liegt nicht in der städtebaulich relevanten Umgebung, so dass hier keine Auseinandersetzung mit den Belangen des Schutzes vor Verkehrslärm vorzusehen ist. Innerhalb des Gebietes ist vornehmlich mit Anliegerverkehr zu rechnen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm innerhalb des Gebietes 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.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung wurde bestimmt, dass das Baugebiet immissionsschutzrechtlich gesichert entstehen kann. Die Nachbarschaft des Landwirtschaftsbetriebes wird entsprechend berücksichtigt. Die Festsetzungen des Baugebietes und zur Größe des Baugebietes werden unter Berücksichtigung des bisherigen Bestandes des Landwirtschaftsbetriebes getroffen. Das schalltechnische Gutachten wurde durch das Ingenieurbüro für

Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erstellt. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen des § 15 BauNVO im Zuge des Bauantrags- und Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind.

Die Anlagen- und Betriebsbeschreibung wird aus dem Gutachten, das durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erstellt wurde, übernommen:

„Am 12.05.2005 (wird ersetzt durch 12.05.2009) haben wir eine Ortsbegehung und Schallmessungen vorgenommen. Die Betriebsaktivitäten und -zeiten wurden mit dem Betriebsinhaber, Herrn von Plessen, abgestimmt.

Auf dem Betriebsgrundstück befindet sich eine Lagerhalle für Getreide, Raps und Dünger. Zentrales Betriebsgeschehen ist die Ein- und Auslagerung sowie die Trocknung des Getreides. Hierfür finden An- und Abfahrten von Schleppern und Lastkraftwagen statt. Beim Einlagern und Beladen ist ein Teleskoplader innerhalb der Halle in Betrieb. In der Erntezeit ist außerdem mit An- und Abfahrten des Mähreschers zu rechnen.

Weitere Fahrzeugbewegungen finden im Zusammenhang mit der Bodenbearbeitung, dem Spritzen und dem Düngerstreuen auf den Feldern sowie aus sonstigen betrieblichen Anlässen statt.

Insgesamt ist als nicht nur seltenes Maximum mit 60 Fahrten von Schleppern, Lkw und sonstigen Schwerfahrzeugen an einem Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zu rechnen, davon 50 Fahrten über die Anbindung an die Waldstraße. 10 Fahrten führen unmittelbar auf die nördlich gelegenen Felder. Innerhalb der Beurteilungszeit nachts finden im Regelfall keine Betriebsaktivitäten statt. Allerdings können in der Erntezeit nach Auskunft von Herrn von Plessen je nach Witterung und Betriebsnotwendigkeit einzelne Einlagerungen in die Nachtzeit fallen.

Die Ein- und Ausfahrten erfolgen über das Tor an der nördlichen Giebelseite der Halle, das während der Ein- und Auslagerungstage geöffnet ist. Das Tor an der Westseite ist im Regelfall geschlossen.

Das Trocknungsgebläse und das Antriebsaggregat befinden sich im Inneren der Halle in einem separaten abgemauerten Raum an der westlichen Wand. Die Zuluft wird über eine Wandöffnung unterhalb der Traufe und kaskadenförmig angeordnete Schallabsorber zugeführt. Das Abgas des Antriebsaggregats wird durch ein Rohr ebenfalls an der Westseite abgeführt. Die Trocknung ist an ca. 14 Tagen pro Jahr bis zu 10 Stunden zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr in Betrieb.“

Der Regelbetrieb für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes findet somit in den Zeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr statt; für einzelne nächtliche Betriebsaktivitäten und deren Auswirkungen werden allgemeine Aussagen getroffen.

Die Gemeinde Damshagen hat für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Lärmimmissionsuntersuchung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler mit Datum vom 18.05.2009 erstellt. Zur Plausibilität werden

in der Begründung Aussagen der Zusammenfassung der Schalluntersuchung genutzt. Die Schalluntersuchung selbst gilt als Anlage zur Begründung und liegt im Amt Klützer Winkel zur Einsichtnahme vor.

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt, die rückwärtige Fläche im Ortszentrum nördlich der Waldstraße und östlich der Klützer Straße einer Bebauung zuzuführen. Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 8 zur planungsrechtlichen Sicherung einer Bebauung auf. Der Geltungsbereich ist mit dem erneuten Entwurf den tatsächlich zur Verfügung stehenden Flächen angepasst. Es werden nur die Flächen berücksichtigt, die derzeit absehbar für eine bauliche Nutzung geeignet sind und verwendet werden können. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Wirkbereiches des Landwirtschaftsbetriebes. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sind durch die Gemeinde berücksichtigt worden. Die Gemeinde setzt die Flächen innerhalb des Plangebietes innerhalb eines Mischgebietes fest.

Im Osten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Halle für die Lagerung und Trocknung von Getreide und Raps an das Plangebiet. Die davon ausgehenden Lärmimmissionen wurden durch Schallausbreitungsberechnungen für zwei Zufahrtsvarianten ermittelt. Die Immissionsrichtwertisophone für Dorf- bzw. Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird innerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Gemeinde folgt der Empfehlung im Hinblick auf die Unsicherheiten der Prognoseberechnungen, die der Gutachter mit ± 3 dB(A) bewertet hat, für den überbaubaren Teil nur Flächen westlich der 57 dB(A)-Isophone (zuzüglich Sicherheit 3 dB(A)) für die Überbauung festzusetzen. Die Flächen, die die Gemeinde in das Plangebiet einbezieht, verfügen über prognostizierte Schalleistungspegel, die unter den im Plan dargestellten Isophonen von 57 dB(A), die die Prognoseunsicherheit berücksichtigen, und der 60 dB(A)-Isophone liegen. Somit kann die Anforderung, wie für Mischgebiete unter Berücksichtigung des Gutachtens eingehalten werden.

Innerhalb des Gutachtens werden bei einer Verlegung der Anbindung an die Waldstraße Vorschläge unterbreitet. Diese Straße darf nicht näher an vorhandene und dem Wohnen dienende Bebauung herangerückt werden. Der Hinweis im Beteiligungsverfahren, dass die Isophone in der Zeichenerklärung wie folgt zu beurteilen ist:

„Isophone der gutachterlich prognostizierten Beurteilungspegel für den Tagbetrieb der landwirtschaftlichen Anlage ohne Prognoseunsicherheit von ± 3 dB(A).“

Werden die nach Auskunft von dem Bewirtschafter je nach Witterung und Betriebsnotwendigkeit in die Nachtzeit fallenden Einlagerungen in der Erntezeit berücksichtigt, dann können sich nach Ausführungen des Gutachters bei einer Bewertung als seltene Ereignisse in nicht mehr als 10 Nächten eines Jahres weitergehende Bebauungseinschränkungen ergeben. Einzelne Geräuschspitzen dürfen nachts auch bei seltenen Ereignissen nicht über 65 dB(A) liegen. Ausgehend von der Schalleistung der Schwerfahrzeuge bei der Fahrt auf unebenem Untergrund bedingt dies einen Abstand von ca. 55 m zwischen den Zufahrten des landwirtschaftlichen Betriebes und den geplanten Bebauungen. Dies gilt bei einer eventuellen Verlegung der Zufahrt auch für den Schutz des nächstgelegenen vorhandenen Wohnhauses an der Waldstraße.

Eine günstigere Beurteilungssituation kann durch Asphaltierung der Zufahrt erreicht werden.

Im Folgenden werden einige Ausführungen zur Erstellung des Gutachtens getroffen. Die Ortsbegehung mit dem Betriebsinhaber zu den Betriebsabläufen fand am 12.05.2009 statt. Hier ist eine Korrektur innerhalb des Gutachtens vorzunehmen, das noch vom 12.05.2005 ausging. Die Überprüfung der Betriebsdaten ist erfolgt. Mit Reduzierung des Plangeltungsbereiches sind Auswirkungen durch seltene Ereignisse für das Plangebiet unter dem Anspruch des MI-Gebietes nicht zu erwarten.

Das Gutachten lag mit dem erneuten Entwurf der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vor. Die Behörde teilte in ihrer Stellungnahme vom 19. März 2013 mit, dass keine entgegenstehenden Belange vorliegen.

10.3 Ehemaliger Altstandort

Für den Bereich des Plangebietes wurde durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitgeteilt, dass auf dem Flurstück 39 der Flur 2 der Gemarkung Damshagen (Koordinaten im System Gauß-Krüger 6° Krassowski: Hochwert 5980350, Richtwert 2641510) der ursprüngliche Altstandort NWM/58021/AST/001/00 mit einem Volumen von 32 m³ beseitigt wurde. Bei Schachtarbeiten wurde im Jahr 2001 festgestellt, dass schwach mit Dieselmotorkraftstoff kontaminierter Boden vorhanden ist. Deshalb wird durch die Gemeinde Damshagen geregelt, dass vor Inanspruchnahme der Flächen eine Freiheit von Umweltgefährdungen zu sichern ist. Deshalb wurde diese Passage auch im Text (Teil B) als Gliederungspunkt unter nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beachtet.

Durch die Stellungnahme der Behörde vom 22.03.2011 wurde mitgeteilt, dass der Hinweis im Text (Teil B) beachtet wurde. Die Gemeinde verzichtet zum derzeitigen Zeitpunkt auf eine Beräumung am Standort. Dies soll bei der Vorbereitung von Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgen. Die Ausführungen zum Altstandort werden deshalb in dieser Begründung entsprechend spezifiziert und Vorgaben für die weitere Bearbeitung getroffen.

Auf Grund der Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung vom 19. März 2013 wurde der Altstandort auf der Planzeichnung kenntlich gemacht. Weiterhin wurde ein aufschiebend bedingtes Baurecht in Bezug auf die geplante Nutzung in den Text - Teil B aufgenommen. Dieses dient dazu, dass eine Bebauung mit der festgesetzten Nutzung erst nach dem Nachweis der Beseitigung der Altlast vorgenommen werden kann. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Bodenuntersuchung (Geotechnischer Bericht vom 26. April 2013, aufgestellt von der Ing.-gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH auf Wittenförden) im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Erschließungsanlagen ist auf den Altstandort eingegangen worden. Im Geotechnischen Bericht wird unter Pkt. "9 Schadstoffbelastungen/ Kontaminationen" aufgeführt, dass im Rahmen der erfolgten Baugrunduntersuchung sowie der Erarbeitung des vorliegenden Berichtes altlastenrelevante Untersuchungen und Bewertungen nicht Gegenstand waren. Auf Grund der Vornutzung des Geländes wird eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der geplanten Nutzung empfohlen.

Hinweise auf eine mögliche Schadstoffbelastung haben sich im Verlauf der Erkundung am Bohrpunkt BS 1 (ehemalige Tankstelle) ergeben.

Der Altstandort wurde in Bezug auf die Auffälligkeiten nicht weiter untersucht. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen des Altstandortes. Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, dass Aufwendungen für die Beräumung erforderlich werden. Die Gemeinde wird dies entsprechend bei der weiteren Vorbereitung des Gebietes beachten. Die Gemeinde verzichtet in diesem Stadium der Bearbeitung auf eine weitergehende Prüfung und verschiebt dies auf einen späteren Zeitpunkt.

Darüber hinaus wurde durch die untere Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass gegen die Planung im Übrigen keine Einwände bestehen. Da mit der Auskunft keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von weiteren Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen wurde, wird darauf verwiesen, dass bei Auffinden von Altlasten die zuständige Behörde zu informieren ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Text (Teil B) berücksichtigt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 18. September 2015 wurde während der Diskussion darauf hingewiesen, dass sich auf einem Grundstück innerhalb des Bebauungsplanes neben der gesondert umgrenzten Fläche der ehemaligen Tankstelle Tanks aus den Zeiten des Landwirtschaftbetriebes im Erdreich befinden sollen. Es wird darauf verwiesen, dass für den Bereich der Tankstelle Baugrunduntersuchungen durchgeführt wurden, die keine Belastung aufzeigten. Im Zuge der Abwägung ist die Gemeinde davon ausgegangen, dass auf weiteren Flächen kein Altlastenverdacht besteht. Ein Gemeindevertreter verweist darauf, dass er bereits seit Jahrzehnten (seit 1962) in Damshagen wohnt und ihm nicht bekannt ist, dass sich Behälter auf anderen Standorten als an der ehemaligen Tankstelle im Erdreich befänden. Es soll wie folgt verfahren werden: Sollte es wider Erwarten Hinweise auf eventuelle Vorkommen bzw. Altlasten geben, muss durch die Gemeinde umgehend gehandelt werden. Die gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Die Planunterlagen enthalten einen entsprechenden Hinweis.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

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

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt, ebenso sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) 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 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, doch kann diese Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

12.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde 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 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

12.3 Ehemaliger Altstandort

Im Aufstellungsverfahren hat die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitgeteilt, dass sich in der Gemarkung Damshagen, Flur 2, Flurstück 39, der Altstandort NWM/58021/AST/001/000, befindet. Es handelt sich um eine frühere Tankstelle, die 1979 errichtet wurde und mit einem 32 m³ Erdbehälter für Dieselkraftstoff ausgestattet war. Der Erdbehälter und die oberirdischen Anlagenteile wurden 1997 / 1998 entfernt. Bei Schachtarbeiten im Bereich der Tankstelle im Jahr 2001 wurde schwach mit Dieselkraftstoff kontaminierter Boden angetroffen. Eine Sanierung des Standortes ist nicht vorgenommen worden. Bei Erdarbeiten im betroffenen Bereich ist daher weiterhin mit kontaminiertem Boden zu rechnen. Vor Bebauung der Grundstücke ist dafür Sorge zu tragen, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.

12.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde unverzüglich nach bekannt werden zu informieren.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

12.5 Munitionsfunde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor.

Da nach bisherigen Erfahrungen und Stellungnahmeverfahren jedoch nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, werden Hinweise vorsorglich aufgenommen. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst

ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6 in Schwerin zu erhalten sind.

12.6 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen zu entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

12.7 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, 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 dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden 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 soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt. Es handelt sich um einen vorsorglichen Hinweis.

12.8 Leitungen von Ver- und Entsorgern

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl an Leitungen von Ver- und Entsorgern, die bei der weiteren Vorbereitung des Vorhabens zu beachten

sind. Es handelt sich um Leitungen der Deutschen Telekom AG, des Zweckverbandes Grevesmühlen, der E.ON edis AG sowie der E.ON Hanse AG.

12.9 Löschwasserbereitstellung

Löschwasser ist in ausreichendem Umfang gemäß Anforderung der Brandschutzbehörde in einer Menge von 800 l / je Minute = 48 m³ / Stunde über 2 Stunden vorzuhalten. Die bestehende Löschwasservereinbarung der Gemeinde Damshagen mit dem Zweckverband Grevesmühlen ist zu erweitern.

12.10 Ableitung anfallenden Oberflächenwassers

Die schadlose Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes durch die Gemeinde Damshagen gesichert. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut wird entsprechend vorbereitet. Eine Versickerung ist nicht möglich. Für die Niederschlagsentwässerung steht das Gewässer Nr. 11:0:Da/4 an der Waldstraße / Ecke Ringstraße zur Verfügung. Der Straßendurchlass wurde bereits durch den Baulastträger erneuert.

12.11 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.