

# Gemeinde Damshagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Damsh/17/11706</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 23.06.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung der Gemeinde Damshagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen für den Bereich Gutshaus Stellshagen</b> <b>hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen Gemeindevertretung Damshagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Damshagen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich Gutshaus Stellshagen.

Innerhalb des Gutshauses sind die Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung weitgehend ausgeschöpft. Zukünftig wird die Rücknahme der Tennisplätze in einem gesonderten Verfahren geprüft und geregelt. Für den erfolgreichen Betrieb des Gutshauses Stellshagen ist zukünftig die Ergänzung des Gebäudeensembles durch eine Rezeption vorgesehen. Der Standort der Rezeption liegt auf dem Weg vom Parkplatz zum Gutshaus. Der beabsichtigte Standort bettet sich gut in das gesamte räumliche Konzept ein. Es ist ein Gebäude vorgesehen, dass sich vom Maßstab her in die umgebende Bebauung einfügt. Die Übersichten zur Lage und die Schnittdarstellungen sind entsprechend beigefügt. Das Gebäude wird mit einer Traufhöhe von 3,50 m und einer maximalen Höhe von 7,00 m vorgesehen. Dabei ist beabsichtigt einen Serviceteil baulich mit einer maximalen Höhe innerhalb eines Glashauses zu integrieren.

Damit soll der Dienstleistungs- und Servicebereich weiter verbessert werden. Im gleichen Zuge ist auch vorgesehen, die Qualität für die Besucher des Gutshauses im Aufenthaltsbereich weiter zu verbessern.

Die Gemeinde Damshagen führt das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in Stellshagen. Der Plangeltungsbereich nimmt einen untergeordneten Teil des bisherigen Plangebietes ein. Es kann auf eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten begründet oder hervorgerufen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat am 05. April 2017 in ihrer Sitzung die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Bereich des Gutshauses Stellshagen beschlossen. Die Zielsetzungen dienen der Verbesserung der Infrastruktur. Die verkehrlichen Anlagen sind vorhanden. Die Anforderungen an den Gehölzschutz werden beachtet. Der Gastank ist umzuverlegen.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt:

1. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich Gutshaus Stellshagen in Stellshagen, bestehend aus der Planzeichnung–Teil A, dem Text–Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:

- im Norden: durch das Gebiet SO 1 mit dem Gutshaus und dem begleitenden Bettenhaus mit Shops,
  - im Südosten: durch den Weg Richtung Norden nach Klütz (Schloss Botmer),
  - im Westen: durch den Zufahrtsweg zum Gutshaus,
- sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
  3. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Damshagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

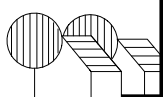
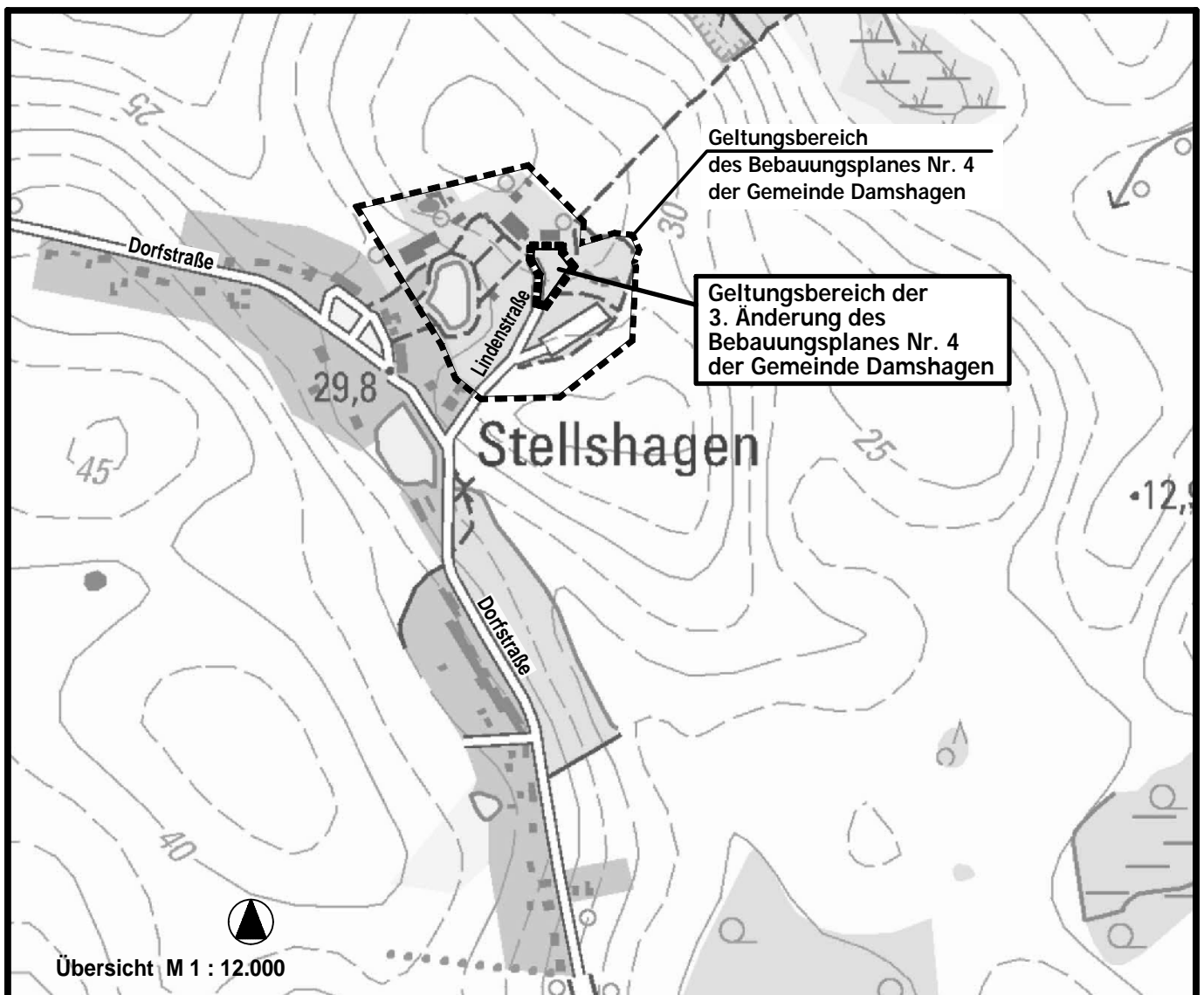
**Anlagen:**

Planzeichnung Teil-A, Text Teil-B, Begründung

# SATZUNG

## ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE DAMSHAGEN

FÜR DEN BEREICH GUTSHAUS STELLSHAGEN  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**ENTWURF**



Gutshotel und Park als Gesamtanlage,  
die dem Denkmalschutz unterliegt

L-R zug.  
Hackschnitzelheizung, 1,5m

GFL-R zug.  
Hackschnitzelheizung und Rapsöltank,  
für Anlieger/Ver- und Entsorgung/Havariefall, 5m

L-R zug.  
Hackschnitzelheizung, 1,5m  
Ver- und Entsorgung

Geltungsbereich  
Satzung über die 2. Änderung  
und Ergänzung des B-Planes Nr. 4

Geltungsbereich  
Satzung über B-Plan Nr. 4 und  
Satzung über die 1. Änderung  
des B-Planes Nr. 4

Geltungsbereich der 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 4 der  
Gemeinde Damshagen

Geltungsbereich der 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 4 der  
Gemeinde Damshagen

Bebauungsplan Nr. 4  
der Gemeinde Damshagen

Geltungsbereich der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 4 der  
Gemeinde Damshagen

Gutshotel und Park als Gesamtanlage,  
die dem Denkmalschutz unterliegt

20kV - Freileitung/Umwegung zur  
Realisierung des Projektes notwendig

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

<b>SO 7</b>	<b>SO 8</b>
Erweiterung Gutshotel	Badeteich
0,2	0,2
I	I
O	O
FH <sub>max</sub> = 7,50m	FH <sub>max</sub> = 7,50m
TH <sub>max</sub> = 4,50m	TH <sub>max</sub> = 4,50m
Für Heizhaus Dach- überstand beidseitig 1,5m zulässig	



M 1 : 1.000

**Auszug**  
aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4  
der Gemeinde Damshagen für den Bereich Gutshaus Stellshagen  
**mit Darstellung**  
des Geltungsbereiches der 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

## I. FESTSETZUNGEN



### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstige Sondergebiete  
- Rezeption

Par. 9 (1) 1 BauGB

Par. 11 BauNVO

0,45

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,45

Par. 9 (1) 1 BauGB

Par. 16 - 21a BauNVO

TH<sub>max</sub> 3,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH<sub>max</sub> 7,00m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 (1) 2 BauGB

Par. 22 u. 23 BauNVO

o

offenen Bauweise



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

### GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 (1) 15 BauGB



Grünfläche

p

private Grünfläche

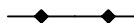


Parkanlage

### HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

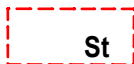
Par. 9 (1) 13 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
- St = Stellplätze

Par. 9 (1) 4 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe+1,50m)

Par. 9 (1) 10 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



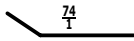
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen

Par. 9 (7) BauGB

Planzeichen

Erläuterung

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



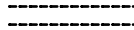
vorhandener Baum



Bemaßung in Metern

\* 35,00

Höhenangabe in Meter ü DHHN92



geplanter Weg in Grünfläche



geschützte Bäume nach Par. 19 NatSchG M-V  
-außerhalb des Plangebietes-

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am ..... erfolgt.

Damshagen, den .....  
(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

2. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom ..... bis zum ..... unterrichten und äußern kann.

Damshagen, den .....  
(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Damshagen, den .....  
(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

4. Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Damshagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Damshagen, den .....  
(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Damshagen, den .....  
(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den.....

(Stempel)

.....  
Unterschrift



7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Damshagen, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung am ..... als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Damshagen, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Damshagen, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

10. Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am ..... ortsüblich bekannt-gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Damshagen, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

## **SATZUNG**

DER GEMEINDE DAMSHAGEN

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

FÜR DEN BERICH GUTSHAUS STELLSHAGEN

GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344 ), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen am ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich Gutshaus Stellshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DEN BEREICH GUTSHAUS STELLSHAGEN IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### **Sonstiges Sondergebiet Rezeption (§ 11 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet Rezeption dient der Errichtung eines Rezeptionsgebäudes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Rezeption sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Rezeption dienen, zulässig:

- Gebäude und Räume für die Errichtung eines Empfangsbereiches,
- Büroräume,
- Räume für die Lagerung von Gepäck,
- Sanitärräume für Gäste,
- Sanitärräume für Personal,
- Aufenthaltsräume, Aufenthaltsmöglichkeiten,
- Sitzgelegenheiten,
- Stellplätze.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte (für die Traufhöhe und für die Firsthöhe) und darf die festgesetzte Bezugshöhe von 35,50 m nicht überschreiten (unterer Bezugspunkt).

2.1.2 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand bestimmt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.1.3 Für die Firsthöhe wird die Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen als oberer Bezugspunkt bestimmt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.1.4 Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

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

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### **4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze sind nur als offene Stellplätze und nur auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

### **5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt von 35,50 m (maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens).

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

Örtliche Bauvorschriften werden nicht festgesetzt.

## **III. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

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

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).

### **2. MUNITIONSFUNDE**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten 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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

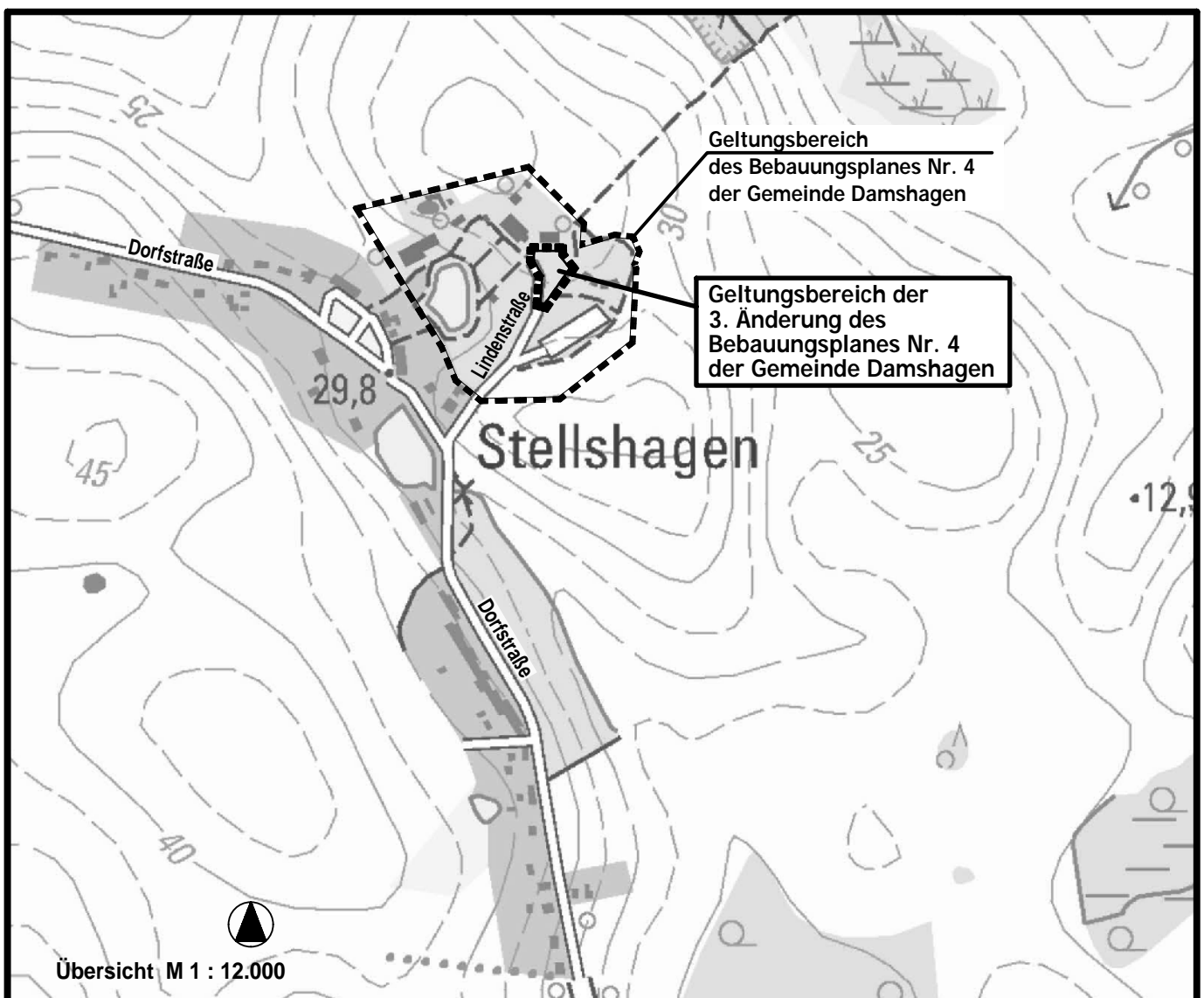
### **3. GASBEHÄLTERTANK**

Für den unterirdischen Gasbehälter ist Ersatz an anderer Stelle erforderlich. Der Ersatzstandort kann aufgrund des veränderten Energiekonzeptes kleiner gewählt werden, so dass eine Einordnung als Nebenanlage möglich wird.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE DAMSHAGEN

FÜR DEN BEREICH GUTSHAUS STELLSHAGEN  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



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

Planungsstand:  
**FRÜHZEITIGE  
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

## **Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Anlass und Ziele der Planänderung**

Die Gemeinde Damshagen verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich Gutshaus Stellshagen. Als Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 dient die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, die rechtskräftig ist. Anstelle der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einer Fläche für Versorgungsanlagen für die Gasreglerstation sowie zum Erhalt von Bäumen festgesetzte Flächen, werden Flächen für ein Sondergebiet für die Rezeption, ein verkehrsberuhigter Bereich, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen.

Innerhalb des Gutshauses sind die Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung weitgehend ausgeschöpft. Zukünftig wird die Rücknahme der Tennisplätze in einem gesonderten Verfahren geprüft und geregelt. Für den erfolgreichen Betrieb des Gutshauses Stellshagen ist zukünftig die Ergänzung des Gebäudeensembles durch eine Rezeption vorgesehen. Der Standort der Rezeption liegt auf dem Weg vom Parkplatz zum Gutshaus. Der beabsichtigte Standort bettet sich gut in das gesamte räumliche Konzept ein. Es ist ein Gebäude vorgesehen, dass sich vom Maßstab her in die umgebende Bebauung einfügt. Die Übersichten zur Lage und die Schnittdarstellungen sind entsprechend beigefügt. Das Gebäude wird mit einer Traufhöhe von 3,50 m und einer maximalen Höhe von 7,00 m vorgesehen. Dabei ist beabsichtigt einen Serviceteil baulich mit einer maximalen Höhe innerhalb eines Glashauses zu integrieren.

Damit soll der Dienstleistungs- und Servicebereich weiter verbessert werden. Im gleichen Zuge ist auch vorgesehen, die Qualität für die Besucher des Gutshauses im Aufenthaltsbereich weiter zu verbessern.

Die Gemeinde Damshagen führt das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in Stellshagen. Der Plangeltungsbereich nimmt einen untergeordneten Teil des bisherigen Plangebietes ein. Es kann auf eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten begründet oder hervorgerufen.

Die Planungsziele bestehen in der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für die Herstellung eines Rezeptionsgebäudes. Anstelle der bisherigen Nutzungen ist die Errichtung einer Rezeption mit Büros, Empfang und Gäste-WC's vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind die Rücknahme von Grünflächen und der Rückbau eines Gastanks, der zukünftig nicht mehr notwendig ist, zu regeln.

Das Plangebiet für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt innerhalb des Gesamtplanbereiches. Das Plangebiet wird verdichtet. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

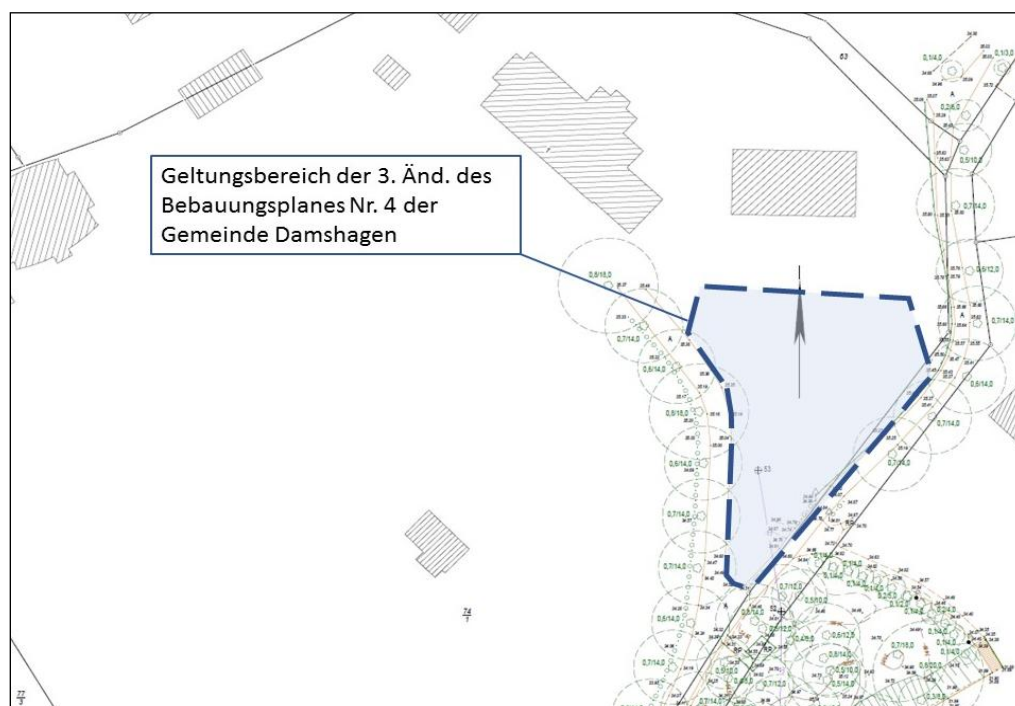
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat in ihrer Sitzung am 05. April 2017 die Aufstellung der Satzung über 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Gutshaus Stellshagen wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch das Gebiet SOS 1 mit dem Gutshaus und dem begleitenden Bettenhaus mit Shops,
- Im Südosten: durch den Weg Richtung Norden nach Klütz (Schloss Bothmer),
- Im Westen: durch den Zufahrtsweg zum Gutshaus.



Übersichtsplan Plangeltungsbereich



Übersichtsplan Plangeltungsbereich

Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für die Herstellung eines Rezeptionsgebäudes. Anstelle der bisherigen Nutzungen ist die Errichtung einer Rezeption mit Büro, Empfang und Gäste-WC, vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist die Rücknahme von Grünflächen und der Rückbau eines Gastanks, der zukünftig nicht mehr notwendig ist, zu regeln.

### **3. Wahl des Planverfahrens**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt 1.429 m<sup>2</sup>. Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine maximale Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weitaus weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässig, so dass es sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht zu beachten; der Bebauungsplan Nr. 9 wird im Regelverfahren aufgestellt und nicht im Verfahren nach § 13a BauGB.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

### **4. Auswirkungen der Planänderung**

Der Änderungsbereich nimmt nur einen kleinen Teilbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gutshotel Stellshagen ein. Das planerische Ziel der Ursprungsbebauungsplanung bleibt im Wesentlichen erhalten. Der vorhandene und schützenswerte Gehölzbestand, Baumbestand nach § 19 NatSchAG M-V, bleibt erhalten.

Das Gebiet wird um die Rezeptionsfläche ergänzt; anstelle einer Grünfläche wird das Sondergebiet für die Rezeption mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Planungsrechtlich wird das Sondergebiet für die Rezeption mit einem Baufenster festgesetzt. Zur Erschließung ist das bereits vorhandene Wegenetz, Straßennetz zu erweitern. Es ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Wesentlichen vorhanden. Diese sind in Bezug auf Hausanschlüsse zu erweitern. Der Gastank ist entsprechend zurückzubauen. Eine Alternative ist zu suchen.

Ausgleichs- und Ersatzbelange werden auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht hervorgerufen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die Auswirkungen auf den geschützten Gehölzbestand erhöhen sich im Wesentlichen nicht, da der Gastank zurückgebaut wird und die befestigten Flächen im weiteren Abstand als die vorhandenen Wegeflächen errichtet werden.

Auswirkungen auf die die Natura-2000-Schutzgebietskulisse ergeben sich nicht.



Aufgestellt für die Gemeinde Damshagen durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
mahnel@pbm-mahnel.de