

# Gemeinde Damshagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Damsh/17/11914</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 28.09.2017 Verfasser: Carola Mertins			
<b>Satzung über den Bebauungsplan 10 der Gemeinde Damshagen für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB - Satzungsbeschluss -</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen Gemeindevertretung Damshagen				

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Damshagen hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen durchgeführt.

Das Planungsziel der Gemeinde Damshagen besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nachverdichtung der Ortslage Rolofshagen verfolgt. Es ist beabsichtigt, die bestehenden Baulücken entlang des Sandweges zu schließen. In Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung sollen die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 für eine allgemeine Wohnnutzung vorbereitet werden. Die Schaffung von Wohngrundstücken durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Damshagen.

Die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen ist als siedlungstypische, ländliche Bebauung mit Erdgeschoss und Dachgeschoss mit symmetrischen Dächern vorgesehen. Es sollen vorrangig Einzelhäuser entstehen. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Bebauung berücksichtigt und die vorhandene städtebauliche Struktur fortgeführt.

Die Gemeinde Damshagen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch. Der Begründung sind entsprechende Darlegungen zum Nachweis der Führung des Verfahrens nach § 13a BauGB zu entnehmen.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Gemeindevertretung gefasst.

Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen (sh. Anlage Abwägungsbeschluss) Berücksichtigung.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung notwendig.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Für das Gebiet Rolofshagen gelten die Darstellungen des ursprünglichen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin aus dem Jahr 1996. Hier ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohnbaufläche dargestellt, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
  - nördlich: von landwirtschaftlichen Flächen,
  - westlich: von vorhandener Wohnbebauung entlang des Sandweges,
  - südlich: von landwirtschaftlichen Flächen,
  - östlich: von vorhandener Wohnbebauung entlang des Sandweges.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Damshagen durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Eine zusammenfassende Erklärung ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten werden auf die begünstigten Grundstückseigentümer über einen städtebaulichen Vertrag umgelegt.

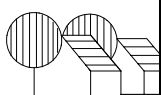
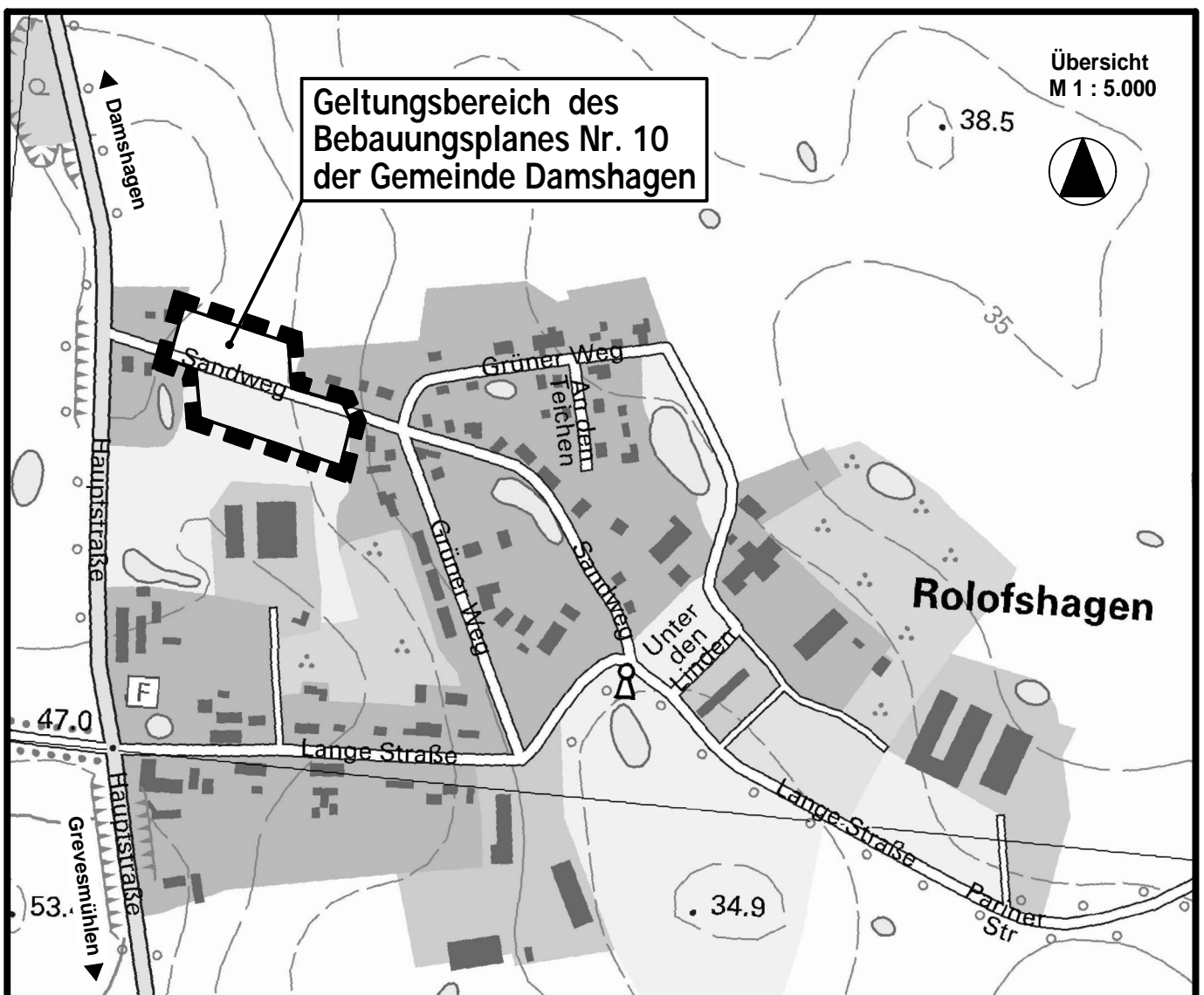
### **Anlagen:**

Satzung – Entwurf mit Textteil B

Begründung - Entwurf

# SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10  
DER GEMEINDE DAMSHAGEN  
FÜR DEN NORDWESTLICHEN BEREICH  
DER ORTSLAGE ROLOFSHAGEN  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 13. April 2016

**ENTWURF**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE DAMSHAGEN  
FÜR DEN NORDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE ROLOFSHAGEN  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Damshagen

Hauptstraße

Grevesmühlen

Grüner

Sandweg

Sandweg

Grüner Weg

Rolofshagen



M 1 : 1.000

**LAGE AUF DEM LUFTBILD**

13. April 2016  
**ENTWURF**

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DEN NORDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE ROLOFSHAGEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

13. April 2016  
**ENTWURF**

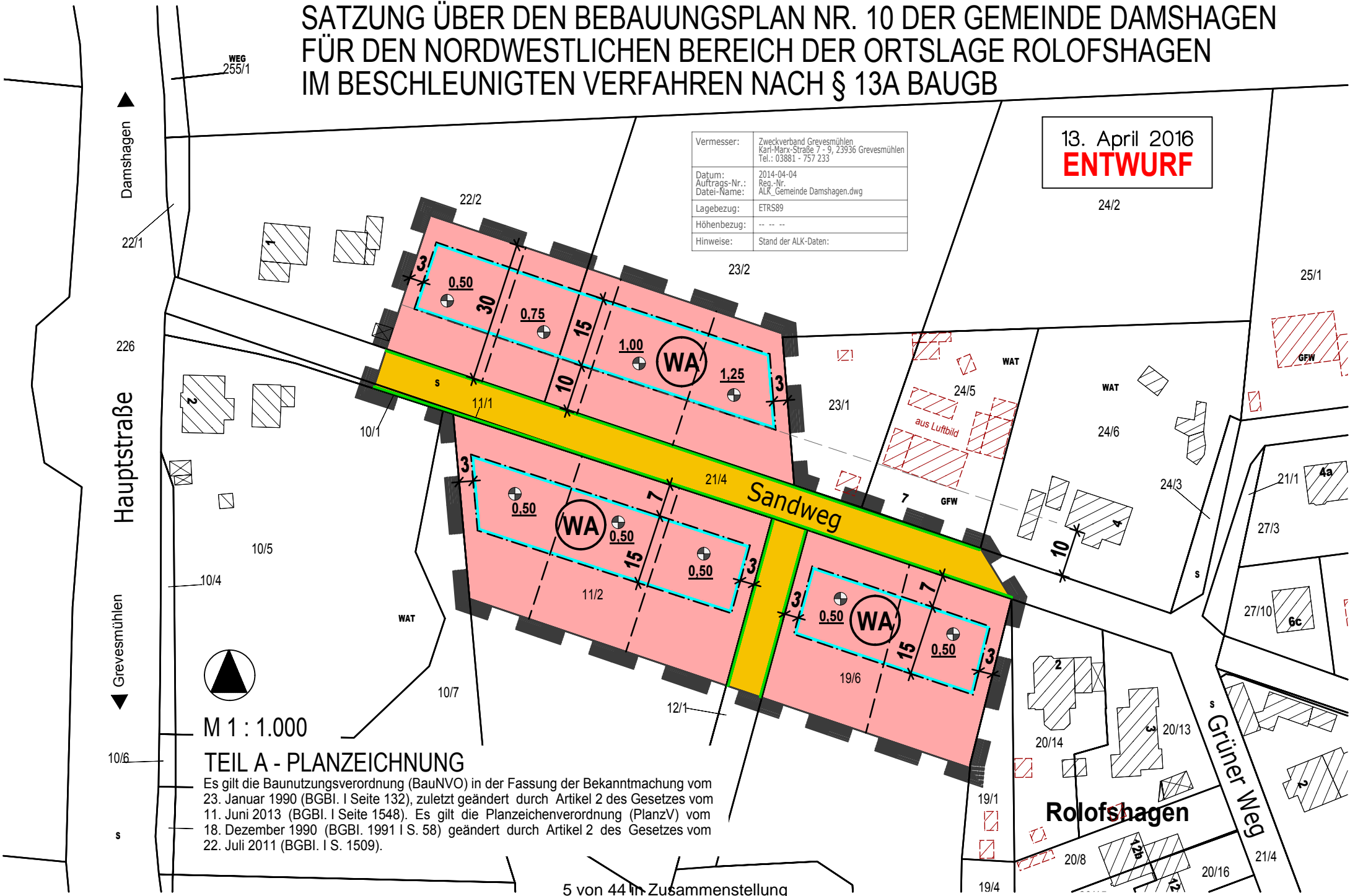
Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Strabe 7 - 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881 - 757 233
Datum:	2014-04-04
Auftrags-Nr.:	Reg.-Nr.
Datei-Name:	ALK_Gemeinde Damshagen.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	-- -- --
Hinweise:	Stand der ALK-Daten:

Damshagen  
22/1  
226  
Hauptstraße  
Grevesmühlen  
10/6  
s


M 1 : 1.000

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



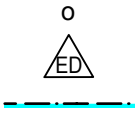




## ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

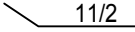
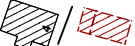
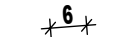

<b>WA</b> - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ 0,3 
TH <sub>max</sub> 4,00m üFF
FH <sub>max</sub> 9,50m üFF
SD, KWD = DN 38° - 46° WD = DN <sub>max</sub> 30°
$\frac{WA}{2WO}$ - je Einzelhaus $\frac{WA}{1WO}$ - je Doppelhaushälfte

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
 WA $\frac{WA}{2W_0}$	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)  Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 Wohnungen	Par. 9 (1) 1 BauGB   Par. 9 (1) 6 BauGB
0,3 TH <sub>max</sub> 4,50m FH <sub>max</sub> 9,50m  0.50	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3  Traufhöhe, als Höchstmaß über FF (Fertigfußboden)  Firsthöhe, als Höchstmaß über FF (Fertigfußboden)  Höhenbezugspunkt über Fahrbahn (Sandweg), z.B. 0,50m	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
	<b>BAUWEISE, BAUGRENZE</b>  offene Bauweise  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>  öffentliche Straßenverkehrsfläche  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen	Par. 9 (7) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude aus ALK / aus Luftbild
	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 38° - 46°	Dachneigung (DN) zwischen 38° - 46°
DN <sub>max</sub> 30°	Dachneigung (DN) maximal 30°
SD, KWD WD	SD-Satteldach, KWD-Krüppelwalmdach, WD-Walmdach

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Klützer Winkel“ am ..... erfolgt. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1 in Klütz während der Dienstzeiten in der Zeit vom ..... bis zum ..... unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen, 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 ..... im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1 in Klütz während der Dienstzeiten, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 10 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; dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können sowie das von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Klützer Winkel“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme 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 erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

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

(Stempel)

.....  
Unterschrift

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



8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Damshagen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Damshagen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

10. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 und über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Klützer Winkel“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.

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

Damshagen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

## **SATZUNG**

### **DER GEMEINDE DAMSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DEN NORDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE ROLOFSHAGEN GEMÄSS § 10 BauGB UND § 86 LBauO M-V**

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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen am ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, 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 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DEN NORDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE ROLOFSHAGEN IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
  - Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 5 BauNVO Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

#### 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 in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiten (untere Bezugspunkte).
- 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. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte) müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie des Sandweges entfernt errichtet werden.

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird auf maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

**6. FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN/ AUFSCHÜTTUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17)**

Die Zufahrten zu den Grundstücken sind der jeweiligen Geländesituation entsprechend anzupassen. Vorhandene Hang- und Steillagen sind unter Beachtung normgerechter Steigungsverhältnisse im Wesentlichen zu erhalten.

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

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt der auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzte Höhenbezugspunkt über Fahrbahn des Sandweges (maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens).

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG  
BAULICHER ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

**1. DÄCHER**

1.1 Die Dächer sind mit roter bis rotbrauner, grüner oder anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer von

Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen können darüber hinaus auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder als Metaldächer hergestellt werden. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker.

- 1.2 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38 Grad bis höchstens 46 Grad oder als symmetrische Walmdächer mit einer Dachneigung von höchstens 30 Grad auszubilden. Die Festsetzungen gelten nicht für Dachaufbauten, Anbauten, Nebengiebel sowie für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.

## **2. Fassaden**

- 2.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur zulässig:
- als Ziegelmauerwerk aus ungenarbtten Ziegeln im ziegelroten bis rotbraunen Farbspektrum,
  - aus geschlämmtem Mauerwerk in weißen oder gedeckten, hellen Farbtönen oder ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen,
  - aus glattem Putz in weißen oder gedeckten, hellen Farbtönen oder ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen,
  - als Kombination der vorgenannten Materialien.

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

Die Verwendung von Holz ist zulässig, wenn es nicht mehr als 30% der jeweiligen Fassade einnimmt.

Glänzende Baumaterialien sind unzulässig.

- 2.2 Die Außenwände von Anbauten oder Nebengebäuden und Garagen sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes. Darüber hinaus dürfen auch Stahl, Glas, Holz, Metall oder Natursteine verwendet werden.
- 2.3 Für Erker, Anbauten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.
- 2.4 Eine Verkleidung von Außenwandflächen mit Riemchen, Platten, Spaltklinkern oder Ziegelimitaten ist nicht zulässig.
- 2.5 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

## **3. WERBEANLAGEN**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m<sup>2</sup> 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.
- 3.2 Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

## **4. ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und

straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

## **5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG**

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

## **6. 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.

## **7. EINFRIEDUNGEN**

Zur Abgrenzung zwischen dem Vorgarten des Baugrundstückes und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Laubholzhecken sowie Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Teil des Baugrundstückes bis zur straßenseitigen Gebäudefront.

## **8. BUßGELDVORSCHRIFT**

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

## **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. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nicht übernommen werden kann.

## **3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

## **4. 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.

## **5. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## **6. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als

zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist.

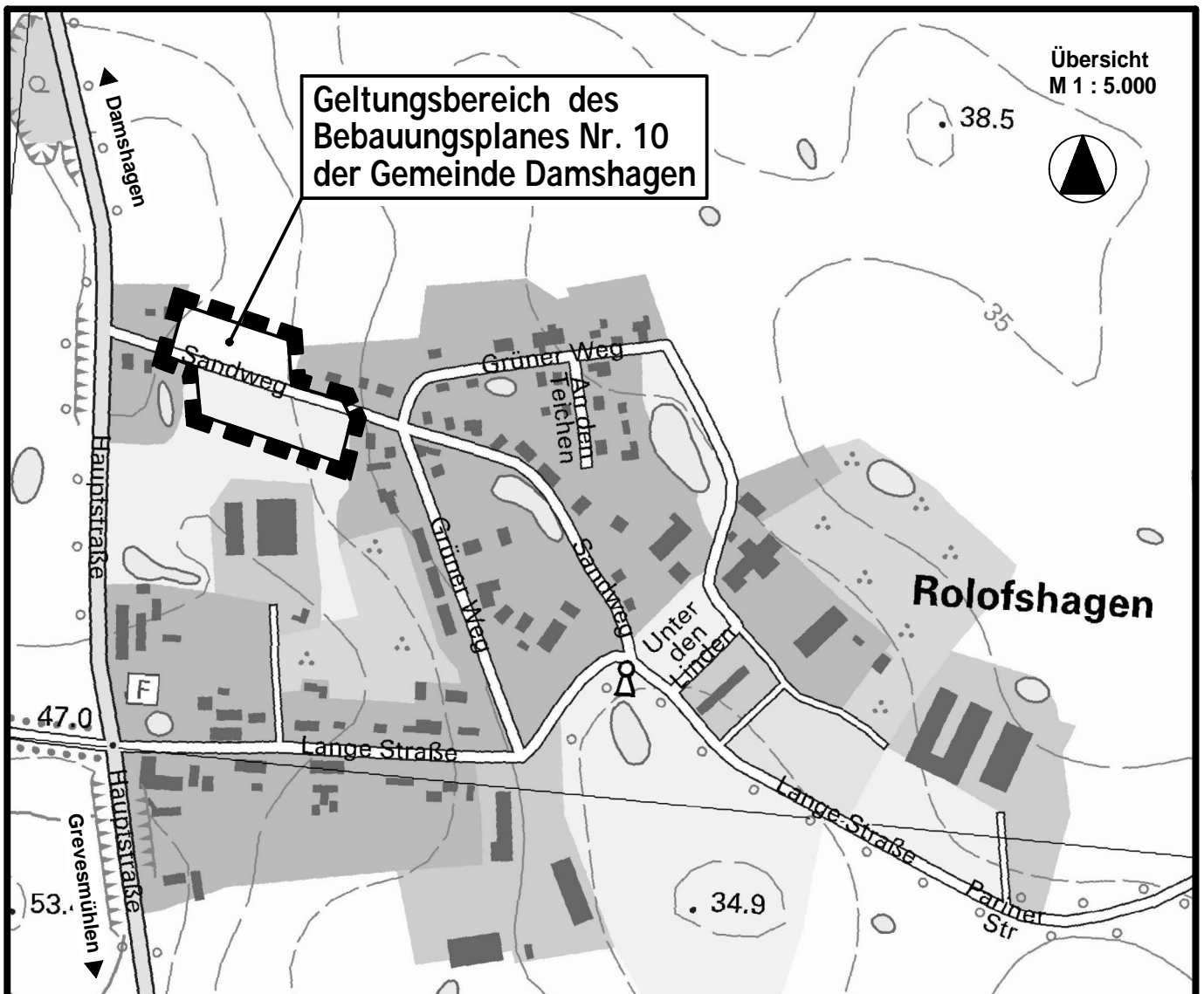
## **7. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTENETZES**

Ob sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden, wird während des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ermittelt.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DEN NORDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE ROLOFSHAGEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



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

Planungsstand: 13. April 2016

**ENTWURF**



# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>1</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>1</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>1</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
2.2 Kartengrundlage	2
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	2
2.4 Rechtsgrundlagen	2
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>3</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	3
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	4
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	5
4.5 Flächennutzungsplan	6
4.6 Landschaftsplan	6
<b>5. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>6</b>
<b>6. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
6.2 Naturräumlicher Bestand und Schutzgebiete/Schutzobjekte	9
<b>7. Planungsziele</b>	<b>11</b>
7.1 Planungsziel	11
7.2 Städtebauliches Konzept	11
<b>8. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
8.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	13

8.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
8.6	Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen	14
8.7	Höhenlage	14
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>14</b>
9.1	Dächer	14
9.2	Fassaden	15
9.3	Werbeanlagen	15
9.4	Abfallbehälter	15
9.5	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	15
9.6	Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	16
9.7	Einfriedungen	16
9.8	Bußgeldvorschrift	16
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
12.1	Trinkwasserversorgung	17
12.2	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	17
12.3	Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser	17
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	17
12.5	Energieversorgung	18
12.6	Telekommunikation	18
12.7	Abfallentsorgung	18
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>19</b>
15.1	Vorbemerkungen	19
15.2	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	19
15.3	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	19
15.4	Relevanzprüfung	20
15.5	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	21
15.6	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	22
<b>16.</b>	<b>Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>22</b>
16.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	22
16.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	23
16.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	23
16.4	Munitionsfunde	23
16.5	Bodenschutz	23
16.6	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	23
16.7	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	24

<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>25</b>
1.	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>25</b>
2.	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>25</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

Die Gemeinde Damshagen wurde durch den Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Damshagen und Moor-Rolofshagen im Juni 2009 gebildet. Die ehemalige Gemeinde Moor-Rolofshagen ist seinerzeit durch Fusion der ehemaligen Gemeinde Moor und der ehemaligen Gemeinde Parin entstanden. Für die einzelnen ehemaligen Gemeindegebiete bestehen jeweils Flächennutzungspläne, die nunmehr als Teilflächennutzungspläne fortgelten.

Die Gemeinde Damshagen liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg und verfügt über 3.843 ha Fläche und 1.268 Einwohner (Stand 31.12.2014).

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

Die Gemeinde gehört zum Amt Klützer Winkel mit Sitz in Klütz.

Die Gemeinde Damshagen ist landwirtschaftlich geprägt. Sie gewinnt aufgrund der Nähe zur Ostsee als attraktiver Wohnstandort und im Bereich des Fremdenverkehrs zunehmend an Bedeutung. Die günstige Lage der Gemeinde in Ostseennähe zwischen den Städten Lübeck und Wismar wird für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Wohnfunktion sowie des touristischen Angebotes genutzt.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Damshagen soll weitestgehend konstant erhalten werden. Die Ortslagen der Gemeinde sollen baulich abgerundet bzw. ergänzt werden und die Wohnqualität der einzelnen Dörfer aufgewertet werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat in ihrer Sitzung am 25.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Damshagen für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 10 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich in der Ortslage Rolofshagen der Gemeinde Damshagen und umfasst eine Fläche von ca. 0,81 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen und wird begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten: durch vorhandene Wohnbebauung entlang des Sandweges,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen: durch vorhandene Wohnbebauung entlang des Sandweges.

Der Plangeltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 22/2, 23/2, 21/4, 19/6, 12/1, 11/2 und 11/1 der Flur 1, Gemarkung Rolofshagen.

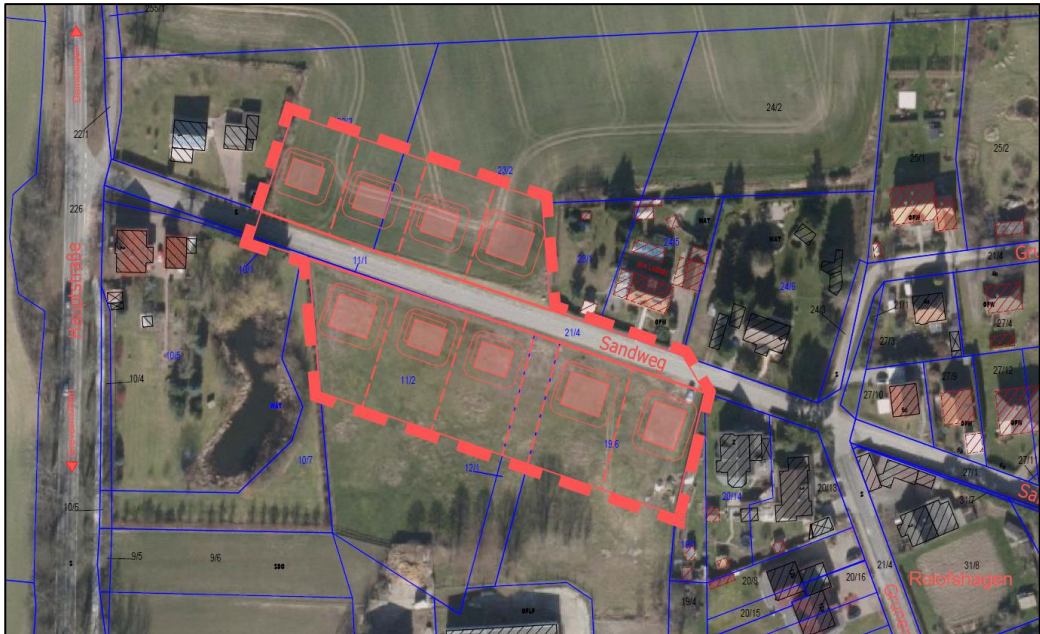


Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf dem Luftbild

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die ALK für das Gebiet. Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 wird im Maßstab 1: 1.000 angefertigt. Darüber hinaus ist ein Lage- und Höhenplan nach derzeitigem Kenntnisstand aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend, beigelegt.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

- Planinhalt (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 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
  - 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).

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Damshagen fassten am 25.11.2015 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Damshagen für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen.

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt, die straßenbegleitenden, innerörtlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Die vorhandenen Baulücken entlang des Sandweges sollen geschlossen werden. Die Ortslage Rolofshagen soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes arrondiert und verdichtet werden. Der Übergang in die offene Landschaft wird durch Begrünung durch Gärten und ggf. Hecken weich gestaltet. Die vorhandene Straße und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sollen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand genutzt werden.

Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Die Gemeinde Damshagen hat ihre Zielsetzungen mit den Vorgaben der übergeordneten Planungen überprüft.

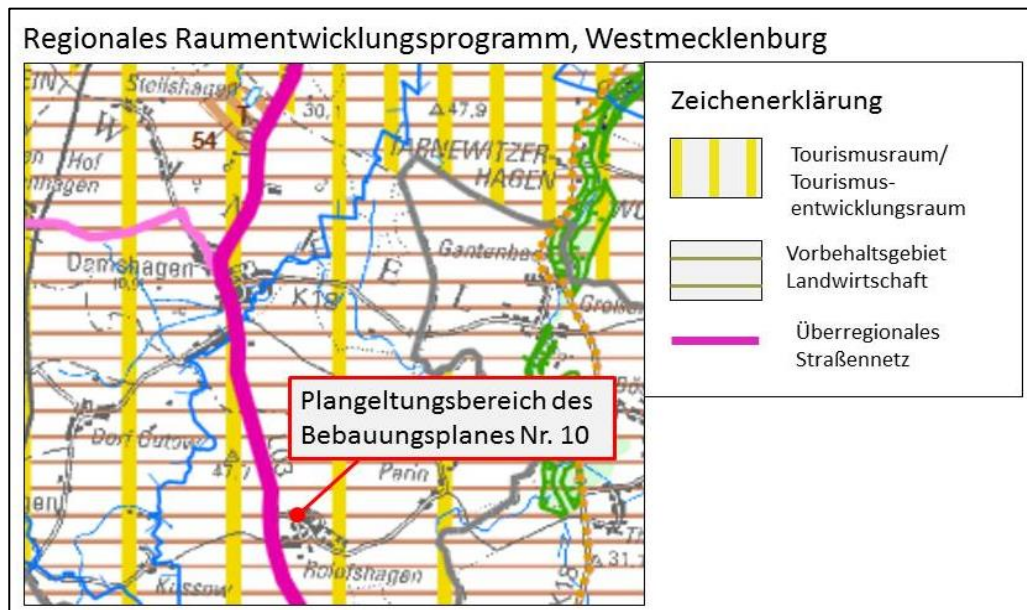
#### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V aus dem Jahr 2005 formuliert Erfordernisse der Raumordnung und Landesentwicklung. Für die Gemeinde Damshagen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- die Gemeinde Damshagen wird dem Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Über die Landesstraße 03 (L03) ist die Gemeinde Damshagen an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Auswirkungen für die Planung ergeben sich durch die bekannt gegebenen Eigenschaften nicht.

## 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm



**Abb. 2:** Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg, Ausschnitt Gemeinde Damshagen, Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, eigene Bearbeitung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 präzisiert und untersetzt die übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Damshagen. Es sind folgende Ziele und Aussagen für die Gemeinde Damshagen dargestellt:

- Die Gemeinde Damshagen wird im RREP WM dem Nahbereich Klütz und dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.
- Die Ortslage Rolofshagen befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum.
  - In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Die Tourismusschwerpunkträume und Tourismusräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden (RREP WM 2011 3.1.3).
  - In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (RREP WM 2011: 3.1.4).
- Die Gemeinde Damshagen ist über die L03 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

#### **4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V aus dem Jahr 2003.

- Heutige potentielle Vegetation: Subatlantischer Buchenmischwald
- Bodenpotential: Lehme/ Tieflehme auf Endmoräne; Bewertung hoch – sehr hoch
- Nutzbares Grundwasserdargebot: hohe Bedeutung; Die Grundwasserneubildung hat eine mittlere Bedeutung.
- Rastgebiete: Nördlich der nördlichen Teilfläche beginnt ein Vogelrastgebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V überein.

#### **4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Die im Folgenden dargelegten Inhalte beziehen sich auf die erste Fortschreibung des GLRP WM 2008.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland und der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland / Klützer Winkel.

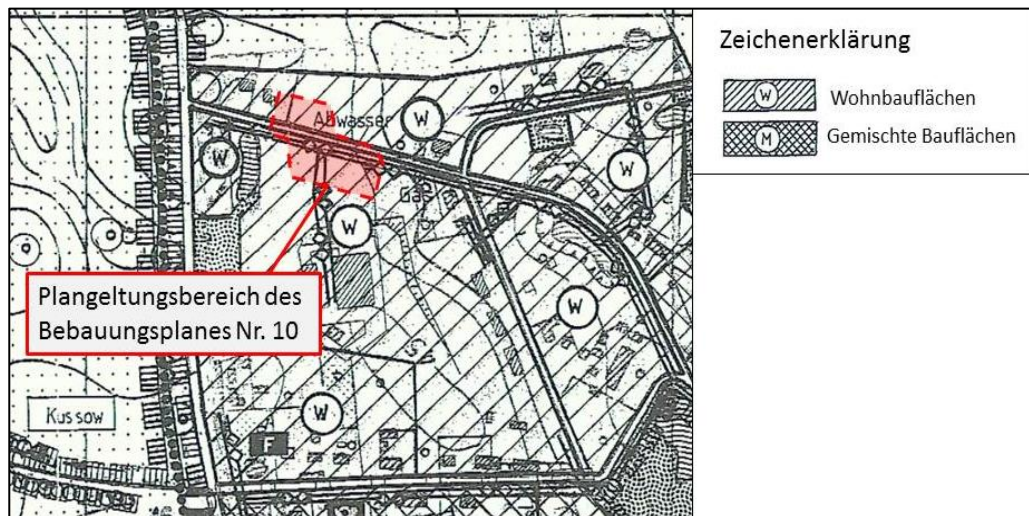
Kartenauswertung:

- Keine besonderen Arten und Lebensräume
- Keine Biotopverbundflächen
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Maßnahme südlich von Rolofshagen außerhalb des Plangeltungsbereichs: Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete
- Ziele der Raumentwicklung: Nördlich und südlich von Rolofshagen außerhalb des Plangeltungsbereichs liegt ein Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumfunktion mit hoher Funktionsbewertung.
- Anforderungen an die Landwirtschaft: Südlich an Rolofshagen angrenzend außerhalb des Plangeltungsbereichs: Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktion: Offenlandbereiche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten
- Im Bereich der nördlichen Teilfläche: Geringe potenzielle Wassererosionsgefährdung im Offenland

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V überein.



#### 4.5 Flächennutzungsplan



**Abb. 3:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangeltungsbereiches, eigene Bearbeitung

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Damshagen bestehen Teilflächennutzungspläne der ursprünglich eigenständigen Gemeinden Damshagen, Moor sowie Parin. Somit wird die Flächennutzung in der Gemeinde in 3 Teilplänen dargestellt.

Für die Ortslage Rolofshagen liegen der wirksame Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Parin sowie dessen 1. Änderung bzw. Ergänzung und die 2. Änderung vor.

Für das Gebiet Rolofshagen gelten die Darstellungen des ursprünglichen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Parin aus dem Jahr 1996.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Ziele des Bebauungsplanes müssen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohnbaufläche dargestellt, sodass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

#### 4.6 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan existiert für den Bereich des Plangebietes nicht. Für die Darstellung landschaftsplanerischer Zielstellungen ist dieser, auch für das gesamte Gemeindegebiet, aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

#### 5. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Damshagen hat am 25.11.2015 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 gefasst. Sie führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche befindet sich innerhalb der

bebauten Ortslage Rolofshagen und stellt sich als überwiegend von Bebauung umgebene Fläche dar. Ein Ausufer in den Außenbereich erfolgt nicht - es erfolgt lediglich eine straßenbegleitende ergänzende Bebauung. Baulücken werden geschlossen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der Aufstellung des Planes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung entlang des Sandweges wird ergänzt, die Ortslage arrondiert. Es handelt sich um von Bebauung freie Flächen, die als landwirtschaftliche Ackerfläche und Grünland genutzt sind.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,81 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Im Ergebnis kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden.
- Gemäß §§18, 19, und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, geringfügige Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung

eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.

- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Es erfolgte die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 02.06.2016 bis zum 16.06.2016. Die Öffentlichkeit konnte sich in diesem Zeitraum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zur Planung äußern.

#### Zusammenfassung:

Die Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zur Schließung der Baulücken entlang des Sandweges und zur Verdichtung sowie Arrondierung der Ortslage Rolofshagen ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtswirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen (ehemaliger Flächennutzungsplan der Gemeinde Parin) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage Rolofshagen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

## **6. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Rolofshagen. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,81 ha. Es besteht derzeit kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die innerörtliche Fläche.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute Fläche dar. Der Bereich nördlich des Sandweges wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt, der Bereich südlich des Sandweges stellt sich als Grünland dar, an welches sich eine Spielplatzanlage und weiterführend Bebauung anschließt.

Westlich und östlich an das Plangebiet grenzen mit Wohnbebauung bebaute Grundstücke des Sandweges.

Das Plangebiet ist in den Siedlungsbereich eingebunden.

### **6.2 Naturräumlicher Bestand und Schutzgebiete/Schutzobjekte**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Damshagen befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen der Gemeinde Damshagen, nördlich und südlich des Sandweges und ist etwa 65 m von der Hauptstraße/Schweriner Straße, die nach Grevesmühlen bzw. Damshagen führt, entfernt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Zum Zeitpunkt der Kartierung war Gerste angebaut. Nordöstlich und östlich grenzt bereits vorhandene Wohnbebauung an. Im Südosten grenzt eine Spielplatzanlage mit einer Baumgruppe aus Silber-Weiden und im Südwesten eine als Pferdekoppel genutzte Grünlandfläche an. Die Pferdekoppel wird in südlicher Richtung durch eine Baumgruppe aus Linden begrenzt. Westlich des Plangebietes befindet sich bis zur Hauptstraße/Schweriner Straße auf jeder Seite des Sandweges ein Wohngrundstück mit großem Gartenbereich.

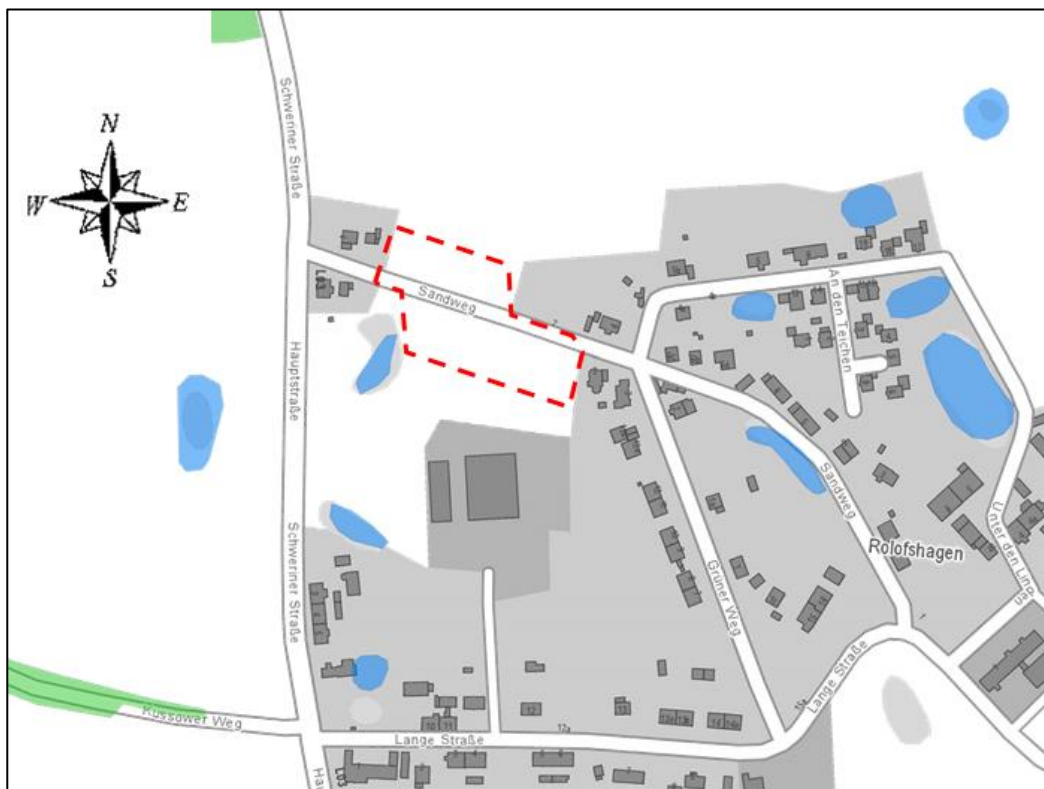
Durch das Plangebiet verläuft in Nordwest-Südost-Richtung die Sandstraße (OVW). An der nördlichen Seite der Sandstraße verläuft parallel zur Straße ein gepflasterter Fußweg (OVF), der zum Teil zuwächst und keinen gepflegten Zustand aufweist. Parallel zum Fußweg schließt sich in nördlicher Richtung ein schmaler Streifen, der durch Ruderalflur (RHU) gekennzeichnet ist an. Daran grenzt eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche an, die mit Gerste bestellt ist.

Südlich der Sandstraße befinden sich innerhalb des Plangebietes Grünflächen. Der südwestliche Bereich wird als Pferdekoppel genutzt. Die Vegetation wird von Gräsern dominiert und weist nur einen geringen Kräuteranteil auf, sowie einige offenen Bodenstellen. Die Grünfläche wird dem Biotoptyp artenarmes Frischgrünland (GMA) zugeordnet. Im südöstlichen Bereich befindet sich die Spielrasenfläche des Spielplatzes, welche vom Spielplatz, der sich teilweise innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, durch einen aufgeschütteten kleinen Wall abgegrenzt wird. Der Wall befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches am südöstlichen Rand. Die Spielrasenfläche weist einen hohen Kräuteranteil auf und unterliegt einer extensiven Pflege. Daher wird sie als artenreicher Zierrasen (PEG) eingestuft.

Im näheren Umkreis des Plangeltungsbereichs befinden sich keine nationalen und internationalen Schutzgebiete.

Gesetzlich geschützte Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie Alleen und Baumreihen gemäß 19 NatSchAG M-V und gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V und geschützte Bäume gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Damshagen vom 07.08.2013 befinden sich nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Damshagen. Die gesetzlich geschützten Biotope im Umkreis des Plangeltungsbereiches sind in Abbildung 4 dargestellt.

Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich laut Umweltportal M-V am dem benachbarten Wohngrundstück ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop gemäß § 20 NatSchAG M-V (NWM08663). An der östlichen Seite dieses Gewässer befindet sich Ufergehölz. Die östliche Begrenzung des Wohngrundstücks bildet eine angepflanzte, einreihige Hainbuchenhecke, die zugleich das Gewässerbiotop gegenüber Emissionen wie Licht und Lärm abschirmt. Durch die vorhandene Bebauung unterliegt das Gewässerbiotop bereits regelmäßigen Beeinträchtigungen. Daher wird angenommen, dass durch den Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Damshagen keine erheblich höheren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.



**Abb. 4:** Gesetzlich geschützte Biotope (Gewässerbiotope – blau, Gehölzbiotope – grün) im Umkreis des Plangeltungsbereichs (rot umrandet), Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>, Zugriff: 17.06.2016

## 7. Planungsziele

### 7.1 Planungsziel

Das Planungsziel der Gemeinde Damshagen besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nachverdichtung der Ortslage Rolofshagen verfolgt. Es ist beabsichtigt, die bestehenden Baulücken entlang des Sandweges zu schließen. In Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung sollen die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 für eine allgemeine Wohnnutzung vorbereitet werden. Die Schaffung von Wohngrundstücken durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Damshagen.

Die Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 für den nordwestlichen Bereich der Ortslage Rolofshagen ist als siedlungstypische, ländliche Bebauung mit Erdgeschoss und Dachgeschoss mit symmetrischen Dächern vorgesehen. Die Gemeinde möchte vorrangig Einzelhäuser schaffen. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Bebauung berücksichtigt und die vorhandene städtebauliche Struktur fortgeführt.

### 7.2 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses wurde nachfolgendes städtebauliches Konzept erstellt. Ziel ist die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes.

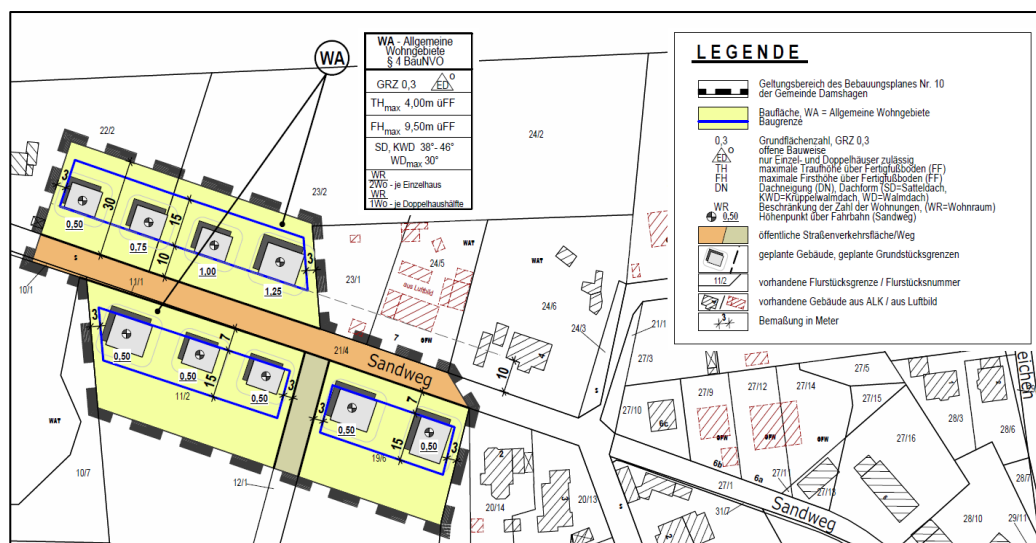


Abb. 5: Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Damshagen

## 8. Inhalt des Bebauungsplanes

### 8.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden und gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur sowie unter Berücksichtigung der

Planungsziele der Gemeinde Damshagen, wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

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

- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

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

Zur Sicherung der vorhandenen Wohnqualität und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind diese Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Die Gemeinde Damshagen schätzt ein, dass innerhalb des Gemeindegebietes geeignetere Flächen für diese Nutzungen vorhanden sind.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in der Ortslage Rolofshagen nicht erforderlich und würden sich negativ auf das dörflich geprägte Gebiet auswirken. Die Gemeinde Damshagen schließt diese Nutzungen daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 aus.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzungen

- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ,
- der max. zulässigen Traufhöhe und
- der max. zulässigen Firsthöhe

bestimmt.

### Grundflächenzahl

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird nach § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl wird im Wesentlichen der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte für Wohnbebauung entsprochen.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte (für die Traufhöhe und für die Firsthöhe) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiten (untere Bezugspunkte).

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.

Für die Firsthöhe wird die Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen als oberer Bezugspunkt bestimmt.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Traufhöhe ist als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt mit TH max. 4,00 m festgesetzt.

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

Die Firsthöhe ist als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt mit FH max. 9,50 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erfolgt unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise wird festgesetzt, um die ortsübliche Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 fortzuführen. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 50,00 m mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig. Gebäude von mehr als 50,00 m Länge sind nicht zulässig.

Entsprechend der dörflich geprägten Bebauung der Umgebung des Plangeltungsbereiches sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **8.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebietes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte) müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie des Sandweges entfernt sein.

Die Vorgartenbereiche sollen nicht durch hervortretende Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze gestört oder optisch beeinträchtigt werden.

### **8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Nutzungsdichte entspricht der Umgebungsbebauung. Eine höhere Nutzungsdichte ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die ortstypischen Strukturen gilt es zu bewahren.



## **8.6 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Nr. 17)**

Die Zufahrten zu den Grundstücken sind der jeweiligen Geländesituation entsprechend anzupassen. Vorhandene Hang- und Steillagen sind unter Beachtung normgerechter Steigungsverhältnisse im Wesentlichen zu erhalten. Um die natürliche Form des Geländes zu wahren und das Einfügen der Grundstücke in die Umgebung zu sichern, ist die vorhandene Geländesituation zu erhalten. Die Zufahrten sind entsprechend des Geländes zu entwickeln und harmonisch, unter Beachtung der Steigungen, bei angemessenen Steigungen zu gestalten.

## **8.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt der auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzte Höhenbezugspunkt über der Fahrbahn des Sandweges (maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens). Aufgrund der Geländesituation mit unterschiedlichen Steigungen werden die Bezugspunkte für die Höhenlage jeweils den Grundstücken zugeordnet. Aufgrund der Topographie wurden unter Berücksichtigung des erstellten Lage- und Höhenplanes grundstücksbezogene Höhenbezugspunkte festgesetzt, um einen eindeutigen Höhenbezug gewährleisten zu können.

Auf diese Weise wird das Einfügen der Gebäude in die Umgebung sichergestellt und die vorhandene Geländeform wird erhalten.

## **9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **9.1 Dächer**

Die Dächer der Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes sind mit roter bis rotbrauner, grüner oder anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen können darüber hinaus auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder als Metaldächer hergestellt werden.

Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Anbauten und untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker.

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38 Grad bis höchstens 46 Grad oder als symmetrische Walmdächer mit einer Dachneigung von höchstens 30 Grad auszubilden. Die Festsetzungen gelten nicht für Dachaufbauten, Anbauten, Nebengiebel sowie für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.

Anhand der Festsetzungen zu Farbspektrum, Beschaffenheit und Form der Dächer wird die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung berücksichtigt und ergänzt. Es werden mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung der Dächer gegeben.

## 9.2 Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur zulässig:

- als Ziegelmauerwerk aus ungenarbt Ziegeln in ziegelrotem bis rotbraunem Farbspektrum,
- aus geschlämmtem Mauerwerk in weißen oder gedeckten, hellen Farbtönen oder ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen,
- aus glattem Putz in weißen oder gedeckten, hellen Farbtönen oder ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen,
- als Kombination der vorgenannten Materialien.

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

Die Verwendung von Holz ist zulässig, wenn es nicht mehr als 30% der jeweiligen Fassade einnimmt.

Glänzende Baumaterialien sind unzulässig.

Die Außenwände von Anbauten oder Nebengebäuden und Garagen sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes. Darüber hinaus dürfen auch Stahl, Glas, Holz, Metall oder Natursteine verwendet werden.

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

Eine Verkleidung von Außenwandflächen mit Riemchen, Platten, Spaltklinkern oder Ziegelimitaten ist nicht zulässig.

Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden orientieren sich an dem vorhandenen Bestand der Ortslage Rolofshagen. Mit den getroffenen Festsetzungen sind ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung der Außenwände gegeben.

## 9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m<sup>2</sup> 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.

Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

## 9.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen. Die Festsetzung dient der Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen der Vorgartenbereiche durch Abfallbehälter.

## 9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

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

### **9.6 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.

### **9.7 Einfriedungen**

Zur Abgrenzung zwischen dem Vorgarten des Baugrundstückes und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Laubholzhecken sowie Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Teil des Baugrundstückes bis zur straßenseitigen Gebäudefront.

### **9.8 Bußgeldvorschrift**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden. Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

## **10. Immissions- und Klimaschutz**

Es sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandene und auf die geplante Wohnnutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Damshagen begründet.

Durch die Schließung der vorhandenen Baulücken entlang des bereits durch Wohnnutzung geprägten Sandweges in Form der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird keine unzumutbare Erhöhung der Emissionen erwartet.

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

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Umfangreiche, klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Es bleibt jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz selbst zu verwirklichen.

## **11. Verkehrliche Erschließung**

Die Ortslage Rolofshagen ist in Richtung Süden über die L03 in Richtung Grevesmühlen an das überörtliche Verkehrsnetz (A20) angebunden.

Das Plangebiet ist über den Sandweg erschlossen. Dieser führt zur Hauptstraße (L03), welche weiter in Richtung Norden nach Damshagen und in Richtung Süden nach Grevesmühlen verläuft.

Ausgehend vom Sandweg verläuft in Richtung Süden das öffentliche Wegefurstück 12/1 Gemarkung Rolofshagen. Die Grundstücke werden direkt an den Sandweg angebunden. Zusätzliche Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der vorhandenen Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen in der näheren Umgebung wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung auch für das Plangebiet gesichert ist. Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, welche entsprechenden Maßnahmen darüber hinaus erforderlich sind. Die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern werden geführt.

### **12.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Der Zweckverband wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

### **12.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Grevesmühlen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird der Zweckverband am Aufstellungsverfahren beteiligt.

### **12.3 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser**

Die Ortslage Rolofshagen ist nicht in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen. Der Zweckverband teilte mit, dass ein langfristiges Niederschlagswasserbeseitigungskonzept besteht. In der Langen Straße der Ortslage Rolofshagen sind bereits Baumaßnahmen durchgeführt worden, im Grünen Weg sollen diese in absehbarer Zeit stattfinden. Im Sandweg sollen langfristig ebenfalls Maßnahmen im Rahmen des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes durchgeführt werden.

Hinsichtlich der Ableitung von Oberflächenwasser ist ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erbringen. Hierzu soll eine Baugrund-/Bodenuntersuchung durchgeführt werden. In Abhängigkeit der Ergebnisse des Gutachtens werden die Anforderungen zur Entsorgung von Oberflächenwasser ergänzt. Sofern der Boden geeignet ist, Niederschlagswasser zu versickern, soll diese Möglichkeit bevorzugt betrachtet werden. Ein entsprechendes Bodengutachten wird den Bauherren empfohlen, um die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers abschließend regeln zu können. Anlagen zur Rückhaltung (z.B. Zisternen) werden empfohlen. In der Ortslage ist die Versickerung auf den Grundstücken typisch.

### **12.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Die Gemeinde Damshagen sichert die Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass auch für die geringfügige Ergänzung der vorhandenen Bebauung die Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

### 12.5 **Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die e.dis AG gesichert. Die e.dis AG wird am Aufstellungsverfahren beteiligt und die Erkenntnisse vor Satzungsbeschluss in die Unterlagen eingearbeitet.

### 12.6 **Telekommunikation**

Die Gemeinde Damshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Deutsche Telekom AG wird am Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### 12.7 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat gemäß gültiger Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Die in den Haushalten anfallenden Abfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

## 13. **Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Damshagen umfasst eine Fläche von ca. 0,81 ha.

Die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 ist Folgende:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
Baugebietsfläche (Allgemeines Wohngebiet)	<b>6.662,0</b>
Öffentliche Verkehrsfläche (Sandweg)	<b>1.152,5</b>
Verkehrsfläche (Weg/Zufahrt)	<b>296,5</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>8.111,0</b>

## 14. **Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt mit der Planung die Vorbereitung der baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche in der Ortslage Rolofshagen. Die straßenbegleitenden Flächen entlang des Sandweges sollen für eine Wohnnutzung vorbereitet werden und die vorhandenen Baulücken auf diese Weise geschlossen werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, welche von einer Umgestaltung und einer Nutzungsintensivierung betroffen sein werden. Durch die Planung kommt es zu Bodenversiegelungen. Eingriffe nach § 13a BauGB sind zulässig.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz, welcher teilweise im Plangeltungsbereich liegt. Dieser kann entweder in seinem Standort verändert werden und auf eine andere geeignete Fläche verlegt werden oder das betroffene Grundstück südlich des Sandweges ist entsprechend in seiner Größe so zu bemessen, dass der Spielplatz erhalten bleiben kann.

## **15. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

### **15.1 Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Lage im Innenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Mit der vorliegenden Planung wird keine Ausweitung der Baugebietsflächen in Freiflächen vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund wird von der Erstellung eines Artenschutzgutachtens abgesehen. Im Folgenden wird eine Potentialabschätzung bezogen auf mögliche relevante Artgruppe, besonders geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle wildlebenden Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Rolofshagen und ist durch anthropogene Nutzung vorbelastet.

### **15.2 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen**

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

### **15.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote**

**Schadigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der*

*besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

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

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

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

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

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

#### 15.4 Relevanzprüfung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nördlich des Sandweges intensiv genutzte Ackerflächen. Südlich des Sandweges grenzen artenreiche Grünflächen an, die als Pferdekoppel genutzt werden, sowie im östlichen Bereich eine Spielrasenfläche, die teilweise aus dem Geltungsbereich hinaus reicht.

Weiter südlich, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein Silber-Weiden-Bestand. Umliegend befinden sich bebaute Grundstücke.

##### **I alle wildlebenden Vogelarten**

Es befinden sich aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und der anthropogenen Nutzung keine geeigneten Brutplätze innerhalb des Plangeltungsbereichs. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Brutvögeln ist somit auszuschließen.

Der nördliche Bereich des Plangeltungsbereichs ist gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V als Rastgebiet der Stufe 2 – regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen (mittel bis hoch) – eingestuft. Tatsächlich stellt sich die Nutzung als Rastfläche aufgrund der Lage zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen als gering dar. Rastvögel halten in der Regel einen gewissen Meidungsabstand zu bebauten Bereichen ein, sodass die betreffende Fläche keine reale Relevanz als Rastgebiet darstellt. Durch die Bebauung wird es dennoch zu einer Verringerung der potentiellen Äsungsfläche kommen, die aufgrund der genannten Siedlungsstruktur und der relativ geringen Flächengröße als unerheblich zu bewerten ist. Weiter nördlich bleiben ausreichend potentielle Äsungsflächen erhalten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Rastvögeln im Sinne des § 44 BNatSchG besteht nicht.

## **II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL**

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs stellen aufgrund der geringen Strukturvielfalt keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie dar.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit, insbesondere der Artgruppen Amphibien, Reptilien und Fledermäuse besteht nicht.

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

Aufgrund der anthropogenen Nutzung und der relativ strukturarmen naturräumlichen Ausstattung sind keine Pflanzenarten des Anhang IVb der FFH-Richtlinie im Plangebiet zu erwarten.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

## **15.5 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens**

### *Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auf (geschützte) Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet sind.

### *Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Bei Umsetzung der Maßnahmen bestehen anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Das Gebiet wird bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Aktuell ist mit dem Vorkommen von Arten des



Siedlungsraumes zu rechnen, was sich nach Umsetzung des Bebauungsplans nicht ändern wird.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG wurde durchgeführt. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Damshagen nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### **15.6 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine potentielle Betroffenheit von Rastvögeln besteht, wird jedoch aufgrund der Lage der potentiellen Äsungsflächen innerhalb des Siedlungsbereichs und der bestehenden anthropogenen Vorbelastung als unerheblich eingestuft. Brutvogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## **16. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen**

### **16.1 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).

### **16.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten nicht übernommen werden kann.

### **16.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

### **16.4 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.

### **16.5 Bodenschutz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

### **16.6 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als

Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

#### **16.7 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

Ob sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden, wird während des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ermittelt.

## **TEIL 2            Ausfertigung**

---

### **1.    Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen am ..... gebilligt.

Damshagen, den .....

(Siegel)

.....  
Krüger  
Bürgermeisterin  
der Gemeinde Damshagen

### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der 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  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)