

Gemeinde Damshagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Damsh/19/13945			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 24.10.2019 Verfasser: Schultz, Maria			
Beschluss - Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen für den Bereich Gutshaus Stellshagen im Verfahren nach § 13a BauGB hier: Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Damshagen Gemeindevertretung Damshagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Damshagen hat das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 als Verfahren nach § 13a BauGB, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gemeinde Damshagen hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB gesammelt, bewertet und gewichtet. Die Abwägungsvorschläge wurden beraten und entschieden.

Die Satzungsunterlagen bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil-B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen notwendig. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist vorzunehmen; mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich Gutshaus Stellshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich auf einer Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 4 für das Gutshotel Stellshagen. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:
 - im Norden: durch das Gebiet mit dem Gutshaus Stellshagen und dem begleitenden Bettenhaus mit Shops,
 - im Südosten: durch den Weg Richtung Norden nach Klütz (Schloss Bothmer),
 - im Westen: durch den Zufahrtsweg zum Gutshaus (Lindenstraße).

3. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird gebilligt.
4. Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ergänzend ins Internet eingestellt ist.
5. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
<input type="checkbox"/>	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
<input type="checkbox"/>	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
<input type="checkbox"/>	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
<input type="checkbox"/>	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
<input type="checkbox"/>	unvorhergesehen und
<input type="checkbox"/>	unabweisbar und
<input type="checkbox"/>	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
<input type="checkbox"/>	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen.

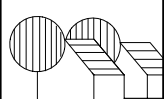
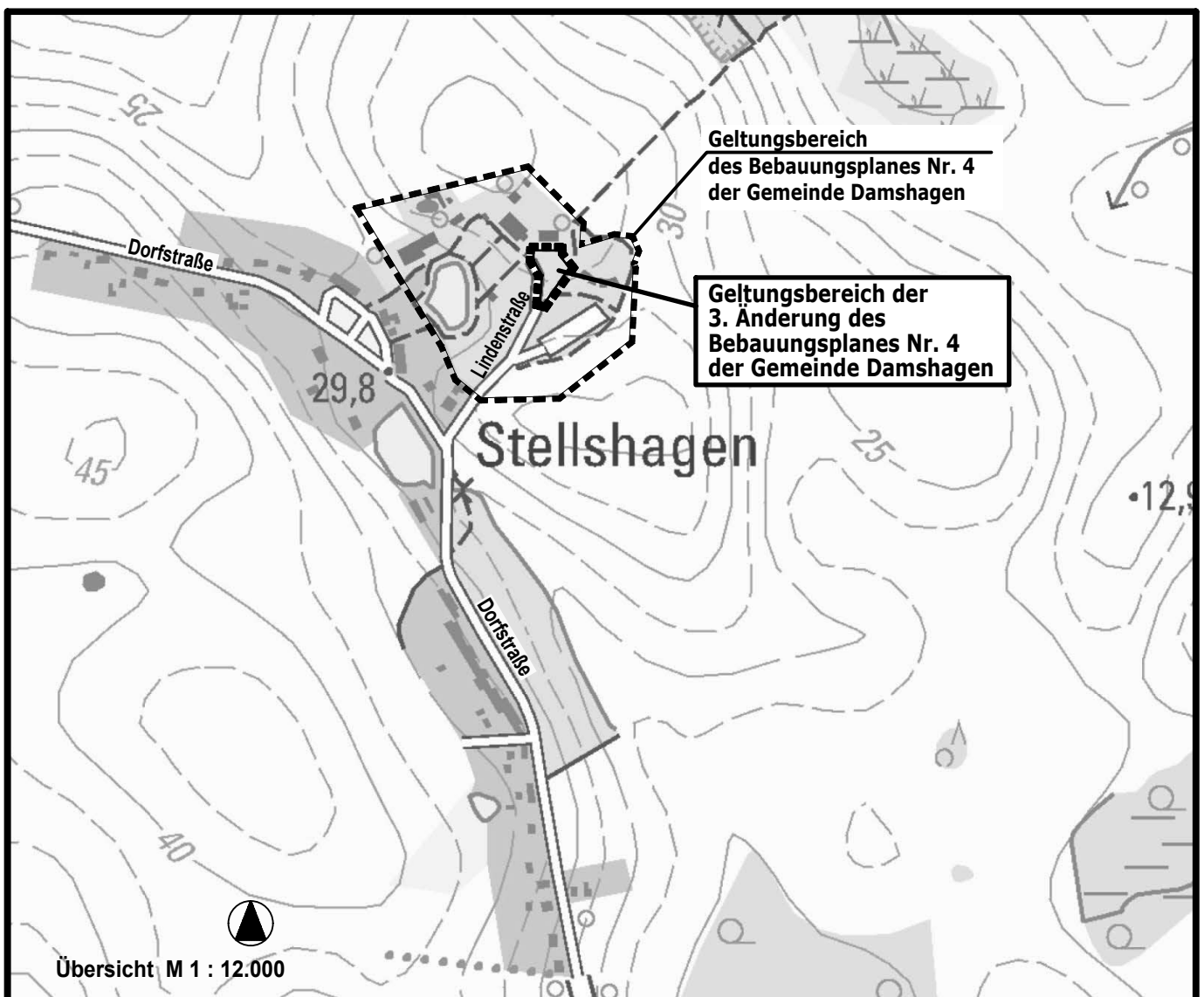
Anlagen:

- Planzeichnung (Teil-A) Beschlussvorlage Satzung
- Teil-B Text (Entwurf, die Ergebnisse der Abwägung sind einzuarbeiten)
- Begründung (Entwurf, in die Ergebnisse der Abwägung noch einfließen)

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:

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**



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

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

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

Erweiterung Gutshotel

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

SO 7	SO 8
Erweiterung Gutshotel	Badeteich
0,2	0,2
I	I
0	0
FH _{max} = 7,50m	FH _{max} = 7,50m
TH _{max} = 4,50m	TH _{max} = 4,50m
Für Heizhaus Dachüberstand 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

SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE DAMSHAGEN FÜR DEN BEREICH GUTSHAUS STELLSHAGEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

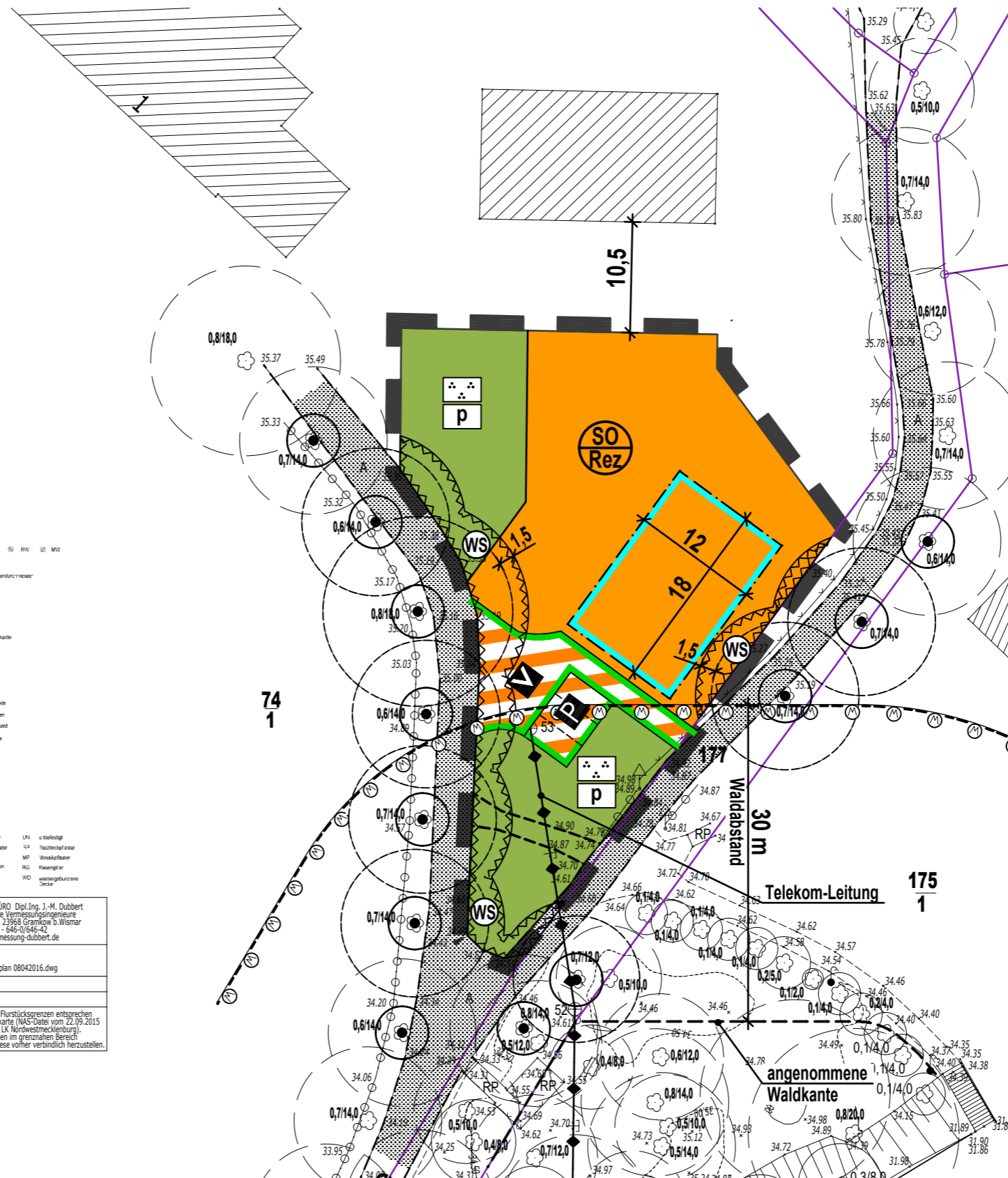
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Rez
SO - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
I
0,45
o
TH _{max} 3,50m
FH _{max} 7,00m

Legende	
	Zachten für Einträge
	Schraube
	EW
	RV
	MM
	MW
	Einlauf
	Bauwerk mit Stufen- und Kraneneinrichtung
	Tafelkubikel
	Hecke
	Zaun
	Funktionsgrenze
	Unvollständige Flächen, Straßenkante
	Stromleitung
	Mauer
	Stützmauer
	RWA-Leitung
	MW-Leitung
	Wandung, Straßen
	Aufgehängte Gebäudecarporte
	Straßenbahn, Busstation
	Holzramm / A-Mittel / Betonramm
	Straßenkante, Bogenlampe
	Stabenschicht
	Wasserschleuse
	Unterflurhydrant
	Höhenerschädel
	Blickkanten
	Angelp
	NP Naturpfaster
	GP Granitpflaster
	LN u. Verbleibig
	AP Asphalt
	KP Kiespflaster
	RP Rasenpflaster
	SP Splittschotter
	WP Weichpflaster
	BP Betonplatten
	RG Rasengras
	PI Pflanzstein
	WD Wassergrube
	DK Decke

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow b. Wismar Tel./Fax: 038428 - 646-0/646-42 e-mail: info@vermessung-dubbert.de
Datum:	08.04.2016
Auftrags-Nr.:	---
Datei-Name:	Lage- und Höhenplan 08042016.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHN92
Hinweise:	Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen der digitalen Flurstückskarte (VMS-Datei vom 22.09.2015 vom Katasteramt LK Nordwestmecklenburg). Bei Baumaßnahmen im grenznahen Bereich empfehlen wir, diese vorher verbindlich herzustellen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstige Sondergebiete
- Rezeption

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 11 BauNVO

0,45

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,45

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Par. 16 bis 21a BauNVO

TH_{max} 3,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 7,00m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Par. 22 und 23 BauNVO

o

offenen Bauweise



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche



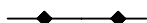
private Grünfläche



Parkanlage

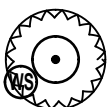
HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen,
oberirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN



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

Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



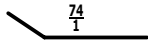
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen

Par. 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen

Erläuterung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



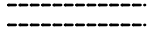
vorhandener Baum



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 Abs. 2 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 Sonstigen Sondergebiet Rezeption wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet Rezeption 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 sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unveränd-ertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes er-kennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

V. HINWEISE

1. 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.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3. 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.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

5. 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.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung sowie der Schnitt von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

7. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie der Stellplätze sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und die Stellplätze sind im Bereich des Wurzelschutzbereiches mit einer wassergebundenen Decke herzustellen. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

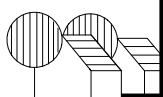
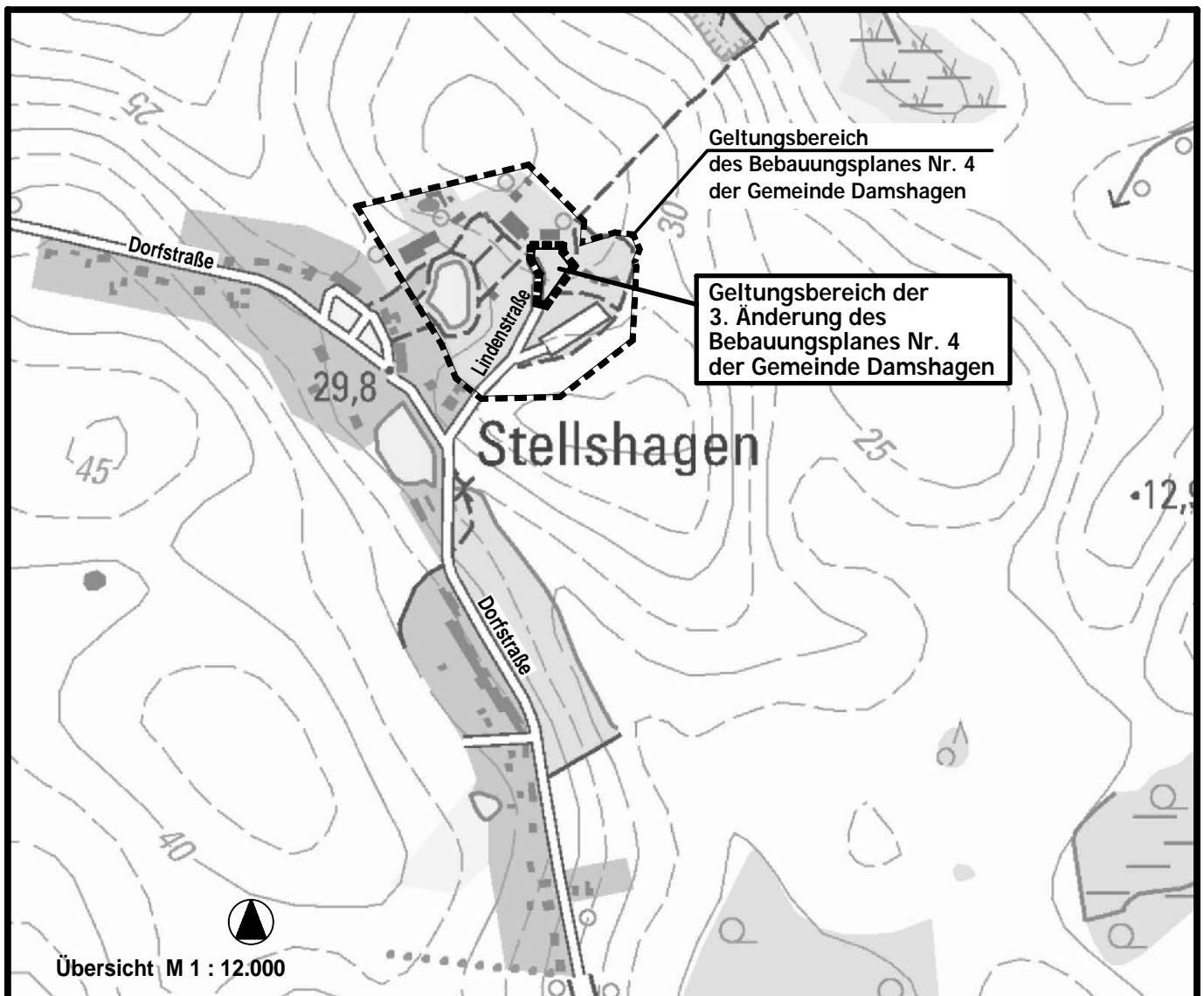
Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

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:

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen für den Bereich Gutshaus Stellshagen im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Allgemeines	3
1.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.2	Kartengrundlage	3
1.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
2.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	4
3.1	Übergeordnete Planungen	4
3.2	Örtliche Planungen	5
3.3	Schutzgebiete-Schutzobjekte	6
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Naturräumlicher Bestand	9
4.3	Wahl des Planverfahrens	9
5.	Planungsziele	11
5.1	Planungsziel	11
5.2	Städtebauliches Konzept	12
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4	Stellplätze	14
6.5	Höhenlage	14
7.	Örtliche Bauvorschriften	14
8.	Grünflächen	14
8.1	Grünflächen	14

9.	Immissions- und Klimaschutz	14
10.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	15
11.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
11.1	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	17
11.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	18
11.3	Relevanzprüfung	19
11.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	20
11.5	Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags	20
12.	Verkehrliche Erschließung	21
13.	Ver- und Entsorgung	21
13.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	21
13.2	Oberflächenwasserbeseitigung	21
13.3	Brandschutz/ Löschwasser	21
13.4	Energieversorgung	21
13.5	Telekommunikation	22
13.6	Abfallentsorgung	22
13.7	Flächenbilanz	22
14.	Auswirkungen der Planung	22
15.	Nachrichtliche Übernahmen	22
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	22
16.	Hinweise	23
16.1	Bodenschutz	23
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	23
16.3	Munitionsfunde	24
16.4	Hinweise zu Versorgungsleistungen	24
16.5	Gasbehältertank	24
16.6	Artenschutzrechtliche Belange	24
16.7	Gehölzschutzmaßnahmen	24
TEIL 2	Ausfertigung	26
1.	Beschluss über die Begründung	26
2.	Arbeitsvermerke	26

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Stellshagen und umfasst ca. 1.429 m², ca. 0,15 ha. Der Plangeltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 74/1 der Flur 1 Gemarkung Stellshagen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

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



Abb. 1: Plangeltungsbereich

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. J.-M. Dubbert, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow b. Wismar mit Datum vom 08.04.2016. Die Planzeichnung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen wird im Maßstab 1:500 angefertigt.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen besteht aus:

- Teil A – Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und

- Teil B – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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).

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Ortslage Stellshagen weist aufgrund des erfolgreichen Betriebes des Gutshotels Stellshagen eine sehr positive Entwicklung auf. Derzeit finden sämtliche Serviceleistungen der Rezeption im Eingangsbereich des Gutshotels statt. Dieser Bereich wird ebenfalls durch die Hotelgäste sowie die Gäste des Restaurants genutzt. Aufgrund der begrenzten Fläche und der unterschiedlichen Nutzungen im Bereich des Einganges entsteht in diesem Bereich Unübersichtlichkeit und Unruhe. Dieser Zustand stellt einen Missstand dar und wird mit der Errichtung einer separaten Rezeption behoben. Die räumliche Herauslösung der Rezeptionsfunktion aus dem Bereich des Gutshauses führt zu einer Entspannung der Situation im Eingangsbereich. Das Gutshotel wird auf diese Weise gestärkt und der Dienstleistungsbereich verbessert. Dies trägt zu einer weiterhin positiven Entwicklung des Gutshotels bei.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg von 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Gemeinde Damshagen wird dem Nahbereich Klütz und dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.

Die Gemeinde Damshagen ist über die L03 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

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. (RREP WM 2011: 3.1.4).

Die Ortslage Stellshagen befindet sich in einem Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum.

In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus „soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (RREP WM 2011, 3.1.3 (1), S. 33).

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird diesem Ziel der Raumordnung entsprochen.

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

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen befindet sich in innerörtlicher Lage. Es handelt sich lediglich um die Ergänzung von einem Grundstück zur Errichtung eines Rezeptionsgebäudes. Auswirkungen in Bezug auf die gutachtlichen Landschaftsprogramme des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. auf den gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden daher nicht untersucht.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

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 Stellshagen liegt die wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ein Sondergebiet, das der der Beherbergung dient (SO - B), dar.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Errichtung einer Rezeption für das Gutshotel Stellshagen vorgesehen.



Abb. 2: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Damshagen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Gemeindegebiet nicht vor. Die Gemeinde schätzt ein, dass ihre Entwicklung anhand des Flächennutzungsplanes ausreichend bestimmt werden kann.

3.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens.

Folgende internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Bereich des Plangebietes vorhanden:

- GGB-Gebiet DE 2032-301 "Lenorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 2 km nordwestlich).
- LSG "Lenorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 2 km nordwestlich)



Abb. 3: Nationales Schutzgebiet im Umkreis der Ortslage Stellshagen LSG "Lenorenwald" (grün), (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))



Abb. 4: Internationales Schutzgebiet im Umkreis der Ortslage Stellshagen GGB "Lenorenwald" (blau), (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Die gesetzlich geschützten Biotope im Umgebungsbereich des Plangebietes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 5 : Geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (gelb) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 vor.

Im Bebauungsplan Nr. 4 ist für den Bereich der 3. Änderung private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen für eine Gasreglerstation. Die Gasreglerstation wird zurückgebaut und eine kleinere Gasreglerstation an einem anderen Standort errichtet. Darüber hinaus sind Bäume zum Erhalt festgesetzt. Im Südwesten ist eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein Sondergebiet, das der Beherbergung dient, dar.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich in der Ortslage Stellshagen zugehörig zum Gutshotel. Das Plangebiet wird im Norden durch das Gebiet SOS 1 mit dem Gutshaus und dem begleitenden Bettenhaus mit Shops begrenzt. Im Südosten durch den Weg Richtung Norden nach Klütz und im Westen durch den Zufahrtsweg zum Gutshaus. Die grünordnerische Ausstattung stellt sich als sehr untergeordnet dar. Das Plangebiet umfasst eine Grünfläche mit einer Gasreglerstation im Bereich der vorhandenen Parkanlage. Die Gasreglerstation ist durch einen Zaun umgrenzt. Südlich des Plangebietes mündet eine Allee aus Linden, die sich südlich des Plangeltungsbereiches aufgabelt und in nördliche Richtung verläuft. Das Plangebiet wird durch die aufgegabelte Allee im westlichen und östlichen Bereich begrenzt. Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V sind keine geschützten Einzelbäume, Gehölze oder Biotope auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben betroffen.

4.3 Wahl des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat am 05.04.2017 den Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 Stellshagen. Auf der Fläche ist eine Gasreglerstation vorhanden. Diese wird zurückgebaut und an einem anderen Standort eine kleinere Gasreglerstation errichtet. Ein Ausufer in den Außenbereich erfolgt nicht – es erfolgt lediglich eine Nachverdichtung und Ergänzung des vorhandenen Gebäudeensembles in angemessenem Rahmen.

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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Rezeption festgesetzt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung. Die in der Umgebung vorhandene Bebauung wird durch die Errichtung eines Rezeptionsgebäudes und Stellplätzen ergänzt.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,15 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² 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.
 - Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
 - Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V sind keine geschützten Einzelbäume, Gehölze oder Biotope auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben betroffen.
 - Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
 - 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.
 - Mit der geplanten Bebauung ist keine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung verbunden. Durch die Errichtung der Rezeption wird kein zusätzlicher Verkehr hervorgerufen. 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.
 - Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befindet sich ein Natura-2000-Gebiet. Das GGB-Gebiet DE 2032-301 "Lenorenwald" liegt nordwestlich und etwa 2 km entfernt vom Plangebiet. Im direkten Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. Das LSG "Lenorenwald" befindet sich ca. 2 km nordwestlich

entfernt zum Plangebiet. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten und den nationalen Schutzgebieten.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen 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.

Zusammenfassung:

Die Vorbereitung von Flächen für die Errichtung einer Rezeption mit Stellplätzen für das Gutshotel ist 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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Damshagen stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 ein Sondergebiet für Beherbergung dar. Die Rezeption dient in direkter Weise dem Gutshotel. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Errichtung eines Rezeptionsgebäudes mit drei Stellplätzen für das Gutshotel Stellshagen. Der Dienstleistungs- und Servicebereich soll verbessert werden und die Situation innerhalb des Gutshauses entzerrt werden. Innerhalb des Gutshauses sind die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung weitestgehend ausgeschöpft. Derzeit befindet sich die Rezeption im Eingangsbereiches des Gutshauses. Die räumlichen Möglichkeiten sind stark begrenzt. Zusätzlich wird dieser Bereich durch Restaurant- und

Hotelgäste genutzt wodurch es zu unübersichtlichen und beengten Zuständen kommt. Für den erfolgreichen Betrieb des Gutshotels Stellshagen ist zukünftig die Ergänzung des Gebäudeensembles durch eine Rezeption vorgesehen. Die Qualität für die Besucher des Gutshauses im Aufenthaltsbereich wird auf diese Weise ebenfalls verbessert. Das neue Rezeptionsgebäude dient der funktionalen Gliederung und Entzerrung des Gutshotelbetriebes. Der Standort der neuen Rezeption befindet sich zwischen dem Parkplatz und dem Gutshaus. Die anreisenden Besucher des Hotels werden somit auf dem Weg zum Gutshaus zur Rezeption geführt. Darüber hinaus werden drei Stellplätze an der Rezeption geschaffen. Das neue Rezeptionsgebäude bettet sich in das gesamte räumliche Konzept ein. Es ist ein Gebäude vorgesehen, dass sich vom Maßstab her in die umgebende Bebauung einfügt. Dabei ist beabsichtigt, einen Serviceteil baulich innerhalb eines Glashauses zu integrieren.

Die Errichtung eines Rezeptionsgebäudes steht im Einklang mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 4.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das bisherige städtebauliche Konzept sieht in der von der Planänderung betroffenen Fläche eine Grünfläche mit einem unterirdischen Gasbehältertank vor. Die Aufrechterhaltung des Gasbehältertanks ist nicht mehr notwendig, weil andere Formen der Energiegewinnung, wie zum Beispiel Hackschnitzelheizung, in Betrieb genommen wurden. Anstelle der bisherigen Fläche für den Gasbehältertank soll die Gästebetreuungs- und Dienstleistungsfunktion aufgewertet werden und an den bisherigen Standort treten. Es bietet sich an, die Entlastung für das Gutshaus von den an- und abfahrenden Gästen zugunsten der Ruhe im Beherbergungsbereich vorzubereiten. Die Fläche zwischen Parkplatz, im südöstlichen Planbereich und dem Gutshaus Stellshagen ist gut geeignet, um hier die Rezeption aufzunehmen. Sie gilt gleichermaßen für ankommende Gäste über die Lindenstraße und für Gäste, die auf dem Parkplatz ankommen. Es ist ein transparentes Gebäude vorgesehen, das in die parkartige Umgebung eingebettet wird. Es ist eine wohlwollende Ergänzung der bisherigen baulichen Anlagen vorgesehen. Da auch Grünflächen erhalten bleiben, bleibt die ursprünglich angestrebte parkartige Struktur und die Erhaltung der Grünflächen bzw. Gehölzbestände bestehen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet Rezeption (§ 11 Abs. 2 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.

Mit dem Nutzungsspektrum sind sämtliche beabsichtigte Nutzungen innerhalb des umgrenzten Gebäudekörpers und der baulichen Hülle möglich und umsetzbar. Beabsichtigte Entlastung des Gutshotels lässt sich erreichen.

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

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 festgesetzte Bezugshöhe von 35,50 m nicht überschreiten (unterer Bezugspunkt).

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

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird festgesetzt, um unmissverständlich die Höhe für Gebäude mit einem unteren Bezugspunkt festzulegen. Der festgesetzte Bezugspunkt gilt für die Bemessung der Trauf- und der Firsthöhe. Es wird klargestellt durch die Gemeinde, dass für Dachaufbauten keine Reglementierungen erfolgen, sondern die Festsetzungen für den Hauptbaukörper in Bezug auf die Trauf- und Firsthöhe erfolgen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet Rezeption wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet Rezeption sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung einer Bauweise wäre unter Berücksichtigung der vorgegebenen überbaubaren Fläche entbehrlich. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude ist mit den Maßen 13 x 19 m umgrenzt durch die Baugrenze.

6.4 Stellplätze (§ 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.

Es ist das Ziel, die Stellplätze nur auf diesen Flächen zuzulassen, um ansonsten einen parkartigen Eindruck zu gewährleisten. Dies entspricht auch den Interessen der Betreiber.

6.5 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).

Die Festsetzung erfolgt, um unmissverständlich den Höhenbezugspunkt vorzugeben.

7. Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Umgebung und unter Berücksichtigung des Spielraumes für die Vorhabenträger wird auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet. Es wird auf eine konzeptionell einfühlsame Integration eines neuen Baukörpers orientiert und aufgrund der bisherigen Entwicklung davon ausgegangen. Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde demnach entbehrlich. Bei der Beurteilung des Gebäudes im Baugenehmigungserfahren ist das ehemalige Gutshaus zu beachten.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Grünflächen

private Grünfläche – Parkanlage

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu erhalten. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Rasen- und Wiesenflächen und das Anlegen von Wegen sind zulässig. Die Anlage von Gewässern ist zulässig.

Mit der Festsetzung soll die Grünfläche der bestehenden Parkanlage gesichert werden.

9. Immissions- und Klimaschutz

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandene Wohnnutzung und die Nutzung durch das Gutshotel erwartet. Durch die Errichtung eines Rezeptionsgebäudes wird keine unzumutbare Erhöhung der Emissionen erwartet. Innerhalb des Plangebietes sind die Errichtung einer Rezeption und von drei Stellplätzen beabsichtigt.

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

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Eine Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG hinsichtlich der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen ist nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechts sind im Rahmen der Abwägung gemäß § a Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

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

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist keine Zunahme verkehrlicher Frequentierung verbunden. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Durch die maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen können die Aufenthaltsqualität des Gutshotels verbessert werden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet umfasst eine Grünfläche mit einer Gasreglerstation im Bereich der vorhandenen Parkanlage. Südlich des Plangebietes mündet eine Allee aus Linden, die sich südlich des Plangeltungsbereiches aufgabelt und in nördliche Richtung verläuft. Das Plangebiet wird durch die aufgegabelte Allee im westlichen und östlichen Bereich begrenzt.

Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich und der naturräumlichen Ausstattung ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig stöempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung sowie der Schnitt von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im

Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Dieser Hinweis wurde aufgenommen, da sich angrenzend an das Plangebiet im Ursprungsplan eine Allee befindet und deren Kronentraufbereich in das Plangebiet hineinragt. Weiterhin wird angenommen, dass auf den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ Anpflanzungen erfolgen werden. Die oben genannten Ausführungen zum Gehölzschnitt sind für den vorhandenen Gehölzbestand sowie für Neuanpflanzungen zu beachten.

Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V sind keine geschützten Einzelbäume, Gehölze oder Biotope auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben betroffen.

In der weiteren Umgebung befindet sich ein Natura-2000-Gebiet. Das GGB-Gebiet DE 2032-301 "Lenorenwald" liegt nordwestlich und etwa 2 km entfernt vom Plangebiet. Im direkten Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. Das LSG "Lenorenwald" befindet sich ca. 2 km nordwestlich entfernt zum Plangebiet. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten und den nationalen Schutzgebieten.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen, da das innerörtliche Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet ist. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die vorgesehene Bebauung. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden

Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt.

Durch die geplante Bebauung wird sich eine erhöhte Versiegelung ergeben als derzeit vorliegend. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich.

Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der auf Teilen der Fläche vorhandenen Bebauung bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im unmittelbaren Planbereich nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. 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.

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich die Flächenversiegelung und damit der Oberflächenabfluss erhöhen. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Grundstücksnutzungen gering.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden.

Aufgrund der geringen Erweiterung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Begriff Landschaftsbild in § 8 BNatSchG umfasst all das, was den Eindruck von Landschaft mitbestimmt. Dazu gehören z.B. Täler, Flüsse, Pflanzengruppen und Tiere ebenso wie vom Menschen geschaffene Anlagen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Damshagen geprägt. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Gebiets ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das neue Rezeptionsgebäude wird sich in den vorhandenen Gebäudebestand einbetten und integrieren. Ein nachteiliger Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten.

Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen überplant und verändert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

11.1 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.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

11.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 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 europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

11.3 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Das Plangebiet umfasst eine Grünfläche mit einer Gasreglerstation im Bereich der vorhandenen Parkanlage. Südlich des Plangebietes mündet eine Allee aus Linden, die sich südlich des Plangeltungsbereiches aufgabelt und in nördliche Richtung verläuft. Das Plangebiet wird durch die aufgabelte Allee im westlichen und östlichen Bereich begrenzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage sowie der bestehenden Nutzung besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der angrenzenden anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Als potentielle Brutplätze kommen die umliegenden Gehölze infrage. Geschützte Einzelbäume kommen in dem Gebiet nicht vor.

Aufgrund der Lage innerhalb der der Ortslage Stellshagen und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Plangebiet brütende Arten wenig störungsempfindlich sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Rastvögel

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehender Bebauung nicht zu rechnen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Das Plangebiet weist aufgrund der Biotopausstattung (Grünfläche mit Gasregleranlage und angrenzenden Gehölzen) und der geringen Größe keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten gemäß des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

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.

11.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits durch seine vorherige Nutzung und Umgebung anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Auf den neu angelegten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Grünflächen entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude (Rezeption) kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Ortslage bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

11.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

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

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 33 der Ortslage Stellshagen 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.

12. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist gesichert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lindenstraße und die Zufahrt zum Gutshaus. Die Lindenstraße bindet an die Dorfstraße an, welche in Richtung Süden nach Damshagen führt.

Innerhalb des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt,

13. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen in der näheren Umgebung soll die Ver- und Entsorgung auch für das Plangebiet über die vorhandenen Anlagen erfolgen. Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, welche Maßnahmen erforderlich sind. Die Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern werden geführt.

13.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung erfolgen über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Aufgrund der innerörtlichen Lage sollen die vorhandenen Anlagen für die Versorgung mit Trinkwasser und die Beseitigung von Abwasser genutzt werden. Der Zweckverband wird am Verfahren beteiligt.

13.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Der Ortsteil Stellshagen ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst versickert werden.

13.3 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Damshagen sichert die Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes. Für die Löschwasserbereitstellung soll das vorhandene offene Gewässer Schlossteich genutzt werden.

13.4 Energieversorgung

Das neu zu errichtende Rezeptionsgebäude wird an die vorhandenen Leitungen und Anlagen angeschlossen.

13.5 Telekommunikation

Die Gemeinde Damshagen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die vorhandenen Anlagen sollen genutzt werden. Die Deutsche Telekom AG wird am Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt.

13.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß gültiger Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen.

13.7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha.

Die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist Folgende:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sonstiges Sondergebiet Rezeption (davon Fläche innerhalb von Baugrenzen 13 x 19 m)	721 (304)
Grünfläche	525
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	183
(Flächen für Stellplätze – 9 x 5 m ²)	(45)
Weg	innerhalb der Parkanlage integriert
Plangeltungsbereich	1.429 m² ≈ 0,15 ha

14. Auswirkungen der Planung

Mit der Neuerrichtung eines Rezeptionsgebäudes sowie der Stellplätze und der verkehrlichen Erschließung des Gebäudes werden Flächen versiegelt. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu befürchten. Es findet lediglich eine funktionale Neugliederung des Servicebereiches statt, die Besucher des Gutshotels werden in einem anderen Gebäude empfangen als bisher üblich. Dadurch wird die Servicequalität für die Besucher verbessert und der Hotelbetrieb optimiert.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle

sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes im unveränderten 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

16. Hinweise

16.1 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.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

16.3 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.

16.4 Hinweise zu Versorgungsleistungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten

16.5 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.

16.6 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung sowie der Schnitt von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

16.7 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sowie der Stellplätze sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und die Stellplätze sind im Bereich des Wurzelschutzbereiches mit einer wassergebundenen Decke herzustellen. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Damshagen wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen am gebilligt.

Damshagen, den

(Siegel)

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