Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Wochenend-und Ferienhausgebiet" der Gemeinde Dümmer

INHALT:

1. Vorbemerkungen

2. Plangrundlagen

3. Rechtsgrundlagen

4. Verfahrensstand

5. Planungsanlaß

6. Geltungsbereich

7. Maßnahmen der geplanten 1. Änderung

8. Grünordnungsplanung

9. Verfahrensablauf

10. Anlagen
- Eingriffs- und Ausgleichsbewertung,
- Feststellung der UVP-Pflicht, allgemeine Vorprüfung des Einzellfalles, Umweltbericht
- Nachweis der Abbruchflächen,
- 1. Änderung des Bebauungsplanes,

1. Vorbemerkungen

Mit dem Aufstellungsbeschluß vom 06. 09. 1999 wurde das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer "Wochenend-und Ferienhausgebiet" eingeleitet.
Das Baugebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 bildet einen zentralen Fremdenverkehrsentwicklungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Freizeitflächen in der Gemeinde Dümmer.

Es wurden im Plangebiet im Rahmen der städtebaulichen Gliederung Wochenendhaus- und Ferienhausflächen als Sondergebiete ausgewiesen.
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 9,4 ha.
Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet und entsprechend berücksichtigt.
Der Satzungsbeschluß zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer wurde am 17.07.2000 gefaßt.

Mit Schreiben vom 07. November 2000 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer durch die höhere Verwaltungsbehörde, dem Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern, genehmigt.

Gegenstand der geplanten 1. Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer ist die nachfolgend näher erläuterte Planungsabsicht.

Das Verfahren der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer "Wochenend-und Ferienhausgebiet" wurde mit dem Beschluß zur 1. Änderung durch die Gemeinde Dümmer am 30.01.2003 eingeleitet.
Antragsteller der Planung ist die Feriendorf Dümmer See GmbH,
Hundorfer Straße 10,
19069 Hundorf.

Die Finanzierung der gesamten Planungen obliegt dem Antragsteller.

2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlage ist der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer.

- rechtskräftiger vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4
  BAUPLAN Schwerin
  Planungsgesellschaft mbH
  Dreescher Markt 1
  19061 Schwerin

- Lage- und Höhenplan des Plangebietes
  Vermessungsbüro Bannuscher und Meißner
  Nordring 15 A
  19073 Wittenförden
  Tel.: (0385) 6 45 55-0
  Fax: (0385) 6 45 55 22

- Bestandsaufnahme und Ortsbesichtigungen im
  November / Dezember 2002

- Topographische Karte M 1 : 10.000

- Grünordnungsplanung
  Architekturbüro für Garten- und Landschaftsplanung
  Dipl.-Ing. A. Bauer
  Plater Str. 6
  19086 Peckatel
  Tel.: 03861 / 2178
  Fax: 03861 / 302266

3. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert durch die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBL. 1997 Teil I, Nr. 61) sowie § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. März 2001 (GVOBl. M-V. S.60).
Im Dezember 2002 wurde durch die Feriendorf Dümmer See GmbH um die nachfolgende 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 gebeten.

4. Verfahrensstand

Zur Klärung des Planverfahrens fand am 13.11.2002 beim zuständigen Landkreis Ludwigslust eine Abstimmung im Rahmen der Landesplanung statt, auf der auch über die Inhalte der beantragten 1.Änderung zum B-Plan Nr. 4 gesprochen wurde.
Die Fachbehörden signalisierten ihr Einvernehmen unter der Berücksichtigung von Hinweisen.
Am 14. November 2002 fand ein Informationsgespräch im "Amt Stralendorf" zwischen dem Antragsteller (Feriendorf Dümmer See Gmbh), dem Bauamt und der Gemeinde statt, auf der die Ergebnisse der vorgenannten Beratung abgestimmt wurden .
Basierend auf den vorangegangenen Absprachen wurden die Änderungen am 30.01.03 auf der Gemeindevertretersitzung in Dümmer vorgestellt.

Die Gemeindevertretung stimmte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 zu .

Alle nachfolgend genannten Änderungspunkte basieren auf den geführten Vorgesprächen.

5. Planungsanlaß

Entsprechend den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburgs gehört Dümmer zum Fremdenverkehrsentwicklungsraum.
Das bedeutet, es sollen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und entsprechende Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen ausgewogen entwickelt werden .
Diesem Ziel verpflichtet, beabsichtigen die Betreiber des Wochend - und Ferienhausgebietes einen dem heutigen Qualitätsstandard entsprechenden Freizeitplatz in Dümmer weiter zu entwickeln.
Hierzu zählt nicht zuletzt die Verbesserung des Serviceangebotes für die Platzbenutzer.
Damit verbunden geht die Erfüllung eines Zieles des Bebauungsplanes einher, kurzfristig ein hohes Niveau, vergleichbar mit Plätzen in den alten Bundesländern oder Skandinavien, zu erreichen und damit konkurrenzfähig zu werden.

Mit den baulichen Änderungen erfolgt gleichzeitig die Beseitigung der an verschiedenen Stellen fortschreitenden Verwahrlosung der vorhandenen Bausubstanz und es führt zu einer Verbesserung des gesamten Landschaftsbildes am Dümmer See.

6. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.4 wird nicht verändert.
Die geplanten Änderungen liegen alle im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Feriendorf Dümmer See GmbH.

7. Maßnahmen der geplanten 1. Änderung

(siehe Anlagen !)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 und dessen Umsetzung hat die Gemeinde Dümmer einen wichtigen Beitrag zur modernen und attraktiven Freizeitgestaltung geleistet, die städtebauliche Entwicklung Dümmers in einem reizvollen Landschaftsumfeld vorangetrieben und die Grundlage für die weitere touristische Festigung des Standortes in der Gemeinde gelegt.
Im Zuge der Realisierung und Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes ergaben sich durch zwischenzeitlich eingetretene veränderte Marktsituationen das städtebauliche Erfordernis, die rechtskräftige Satzung in einigen Punkten abzuändern und den eingetretenen Bedingungen anzupassen.

Folgende Änderungen sind geplant :

1. Die Sondergebiete **SO camp/woch** wurden hinsichtlich der Zulässigkeit für Wochenendhäuser erweitert und in **SO woch-Gebiete** umgewandelt.
   Ergänzungen zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen:
   -sofern in der Planzeichnung Teil A nicht geregelt, sind in den **SO woch**-Gebieten bei der Errichtung von Mobilheimen und Wochenendhäusern die Baugrenzen 3,0 m von den Grundstücksgrenzen einzuhalten.
   -die Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden ergänzt, die Nutzungsschablone sowie die textliche Festsetzung überarbeitet. (Text Teil B - Punkt I / 1.1,1.4 und 1.5)
   -Änderungen der Zulässigkeit von Gemeinschaftseinrichtungen (Inhalte des Puktes 1.1-Anstrich 6+7 gestrichen, da diese Zulässigkeiten mit den ausgewiesenen Wochenend- und Ferienhausgebieten gewährleistet sind bzw. nicht mehr notwendig sind.)

2. Änderung der maximal zulässigen Firsthöhe von 5,0 m auf 6,0 m in den **SO woch**-Gebieten.

3. Anpassung der Wegeführung im nördlichen Plangebietsteil.

4. Ausweisung eines Ferienhausgebietes im Eingangsbereich des Camping- und Wochenendplatzes.
   Die Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden von **SO camp/woch** in ein Ferienhausgebiet **SO fh** mit den entsprechenden Festsetzungen für dieses Gebiet geändert.
   Die Festsetzungen werden zeichnerisch sowie textlich gefasst (Art und Maß der baulichen Nutzung) .
   Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

   Zulässig sind: Ferienhäuser,Ferienwohnungen,
   Wohnungen für Personen, die im Beherbergungs-

gewerbe tätig sind ,
Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,Ferienwohnungen,
Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstigen Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf .

5. Ausweisung eines Sondergebietes **SO fh*** .
Hierzu ist die Herausnahme der Fläche aus dem LSG vollzogen worden.
Es wurden Regelungen für die maximal zulässige Bebaubarkeit des Bereiches getroffen.

In dem mit **SO fh*** gekennzeichneten Gebiet ist nur die Errichtung eines Wohngebäudes und der dazu notwendigen Nebenanlagen (Garage / Carport)für Personen zulässig, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind . Die max. zulässige Grundfläche der Bebauung ist mit 200 qm festgelegt. Des weiteren regelt sich das Maß der baulichen Nutzung durch die Ausweisung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe.
Es wird eine Baugrenze festgesetzt. Das Baufenster ist so gefasst, dass eine bauliche Erweiterung und Erneuerung gesichert ist. Es wird eine offene Bauweise bestimmt und eine Einzelhausbauweise festgesetzt.

Im genannten Bereich sind eine Vielzahl von abgängigen Bauruinen vorhanden, die im Zuge der Neubebauung verschwinden werden.
Als Nachweis, daß weniger Versiegelungen in diesem Bereich geplant sind, als jetzt vorhanden, wurde eine Ermittlung der Abbruchsubstanz durchgeführt. (siehe Anlage zur Begründung)
Der Nachweis ergab eine vorhandene Abbruchfläche von ca. 376 qm .
Für die Neubebauung ist eine max. Grundfläche von 200 qm geplant, damit wird eine Fläche von ca. 176 qm entsiegelt !
Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Abriß aller gekennzeichneten Baukörper.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird von den geplanten Änderungen nicht berührt bzw. die Änderungen sind in das Gesamterschließungskonzept des Ursprungplanes einzubinden .
Hinweis: Das geplante Wohngebäude wird erschließungstechnisch an das vorhandene und sanierte Leitungssystem angebunden. Hierfür wurden Leitungsrechte definiert.

6. Überarbeitung und Ergänzung von grünordnerischen Festsetzungen .
Der Ausgleich für die Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Dümmer See" wurde überarbeitet. Die Renaturierungsmaßnahmen des Originalplanes (Pkt. II, 4.1) wurden ergänzt .

8. Grünordnungsplanung

Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Dümmer wurde vom Architekturbüro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. A. Bauer im Dezember 2002 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt (siehe Anlage zur Begründung) .
Im Zuge der 1. Änderung ergibt sich nach der Prüfung der Auswirkungen nachfolgendes Ergebnis .

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ergab, daß es aufgrund der vorgenannten Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes zu keiner Vergrößerung des Eingriffs in Natur und Landschaft kommen wird.

Laut der Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung (UVPG vom 27.7.2001) ist der Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes im Außenbereich mit einer Stellplatzzahl von 50 bis weniger als 200 ("UVP-pflichtige Vorhaben" Nr. 18.2.2) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zu unterziehen.

**Die überschlägige Prüfung der Anlage 2 des UVPG ergab, dass keine nicht ausgleichbaren erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben entstehen.
(siehe Anlage zur Begründung)**

Für die Herausnahme einer geplanten Sondergebietsfläche aus dem LSG wird ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht, um das separate Verfahren einzuleiten.

Weiterhin ergab sich eine Korrektur der Waldgrenze im Bereich der Sondergebietsfläche **SO fh*** . Hierzu wurden Planungsgespräche mit dem Forstamt Radelübbe geführt und ein Ortstermin durchgeführt. Mit Schreiben vom 10.01.03/10.09.03 des Fortsamtes Radelübbe wird der eingereichten neuen Ziehung der Waldgrenze zugestimmt. Es wurde ein Antrag auf Unterschreitung der 50 m Waldabstandsregelung gestellt und genehmigt.

9. Verfahrensablauf

Die vorgenannte und erläuterte 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer stellt eine wesentliche Planänderung dar (Grundzüge der Planung werden berührt), so daß das vereinfachte Planänderungsverfahren nach § 13 BauGB **nicht** angewandt werden kann.

Auf der am 30.01.2003 stattgefundenen Gemeindevertretersitzung in Dümmer wurde den Änderungspunkten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 zugestimmt.

Die geänderten Planteile gelten in Verbindung mit der Originalsatzung, sie sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen, gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.
Anregungen können im Rahmen der Auslegung nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Die Planung hat in der Zeit vom 11.03.2003 bis zum 14.04.2003 im Amt Stralendorf, Dorfstraße 30 in 19073 Stralendorf während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 14.04.2003 beteiligt.

Es wurde festgestellt, daß keine wesentlichen öffentlichen Belange der Planung entgegenstehen. Relevante Einsprüche zur Planung wurden nicht geltend gemacht.

Gegebene Hinweise des Landkreises Ludwigslust wurden in der Planzeichnung berücksichtigt.
Mehrere Hinweise werden in der technischen Umsetzung Berücksichtigung finden. Der Anregung des BUND, die LSG Grenze nicht zu verändern, konnte nicht gefolgt werden.

Am 30.06.2003 wurde die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer als Satzung beschlossen.

Am 23.10.2003 wurde die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern mit Maßgaben und Hinweisen genehmigt. Die Erfüllung der Maßgaben und Hinweise wurden durch einen Beitrittsbeschluss der Gemeinde Dümmer realisiert.

Dümmer, den ...
(Ort, Datum)

.....
(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

aufgestellt : Dezember 2002
fortgeschrieben: Januar 2003
Mai 2003
Juli 2003
November 2003

Stutz & Winter
Architekten und Stadtplaner

Dipl.-Ing. Winter
Architekt für Stadtplanung

Anlagen