2. Änderung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer

„Wochenend- und Ferienhausgebiet Dümmer“

• September 2007 •
Satzungsbeschluss

Architekten
&
Stadtplaner

Stutz & Winter

B e g r ü n d u n g
zur 2. Änderung des vbz. B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer „Wochenend- und Ferienhausgebiet Dümmer“

1.0	**Vorbemerkungen**
2.0	**Planungsgrundlagen**
3.0	**Rechtsgrundlagen**
4.0	**Bestandteile des Bebauungsplanes**
5.0	**Verwendete Unterlagen**
6.0	**Planungsanlass / Planungsanforderungen**
6.1	Raumordnerische Grundsätze
6.2	Planungsziel / Maßnahmen des B-Planes
6.3	Grundsätze des Immissionsschutzes
6.4	Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg
6.5	Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung
6.6	Flächennutzungsplan
7.0	**Das Plangebiet**
7.1	Die räumliche Lage
7.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
7.3	Bisherige Nutzungen des Plangebietes
7.4	Topografische Verhältnisse
7.5	Vorhandenen Bebauungen und Strukturen
7.6	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
8.0	**Städtebauliche Planung / Inhalt der 2. Änderung**
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
8.1.1	Art der baulichen Nutzung/Zweckbestimmung
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung
8.1.3	Bauweise
8.1.4	Höhe baulicher Anlagen
8.1.5	Nebenanlagen
8.1.6	Stellplätze
8.1.7	Leitungsrechte
8.2	Erschließung
8.2.1	Äußere Verkehrserschließung
8.2.2	Innere Verkehrs- und Medienerschließung
8.3	Einrichtungen der Infrastruktur
8.4	Grünordnerische Festsetzungen
8.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
8.6	**Hinweis, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
8.6.1	Denkmalschutz und Ökologie
9.0	**Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
10.	**Altlasten**
11.	**Flächenbilanz**
12.	**Immissionsschutz**
13.	**Verfahrensstand**
Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
Anlage 2	Umweltbericht
Anlage 3	2. Änderung B-Plan Nr. 4 (Planzeichnung)

1.0 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 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 Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,4 ha.

Im Rahmen der Erarbeitung des 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 Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer durch die höhere Verwaltungsbehörde, dem Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern, genehmigt.
Am 12.01.2001 wurde die Satzung rechtskräftig.

Der B-Plan Nr. 4 wurde im Jahr 2003 zum erstem mal geändert.
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 war die Feriendorf Dümmer See GmbH, Hundorfer Straße 10, 19069 Hundorf.
Am **30.06.2003** wurde die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 durch die 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.
Am 26.02.2004 wurde die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.4 rechtskräftig.

Das Verfahren der **2. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer für das betreffende Plangebiet wurde auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes am **23.04.2007** eingeleitet. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtende Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt.
Diese Beteiligungen werden im laufenden Planungsprozess beachtet.

2.0 Planungsgrundlagen

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

1. Änderung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4
Architekturbüro Stutz & Winter
Mecklenburgstrasse 13
19053 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

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

3.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102), die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4. 1993, BGBl. I S. 466), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997, die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung vom 22.01.1998, gültig seit dem 13.02.1998 sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

4.0 Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 besteht aus folgenden Teilen:

Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A - Planzeichnung im M 1 : 500,
Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie
den Verfahrensvermerken.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentlichen Auswirkungen der Planänderung dargelegt werden, beigefügt.

In die Begründung und in den Bebauungsplan wurde folgendes Fachgutachten eingearbeitet:

Landschaftspflegerische Begleituntersuchungen bestehend aus Eingriffs- und Ausgleichsbewertung und Umweltbericht.

5.0 Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Bearbeitung des Bebauungsplanes herangezogen:

- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg,
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg.

6.0 Planungsanlass / Planungsanforderungen

Die Gemeinde Dümmer befindet sich gem. dem Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg in einen Fremdenverkehrsentwicklungsraum.
Der Ort Dümmer ist neben der hervorragenden Wohnfunktion prädestiniert für das Freizeitwohnen.
Es gilt, die Freizeitfunktionen weiter zu festigen und langfristig zu sichern und die entsprechenden Angebote in vielfältigen Formen ausgewogen voranzutreiben.
Das bedeutet, das die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und entsprechende Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Wohnformen ausgewogen entwickelt werden sollen.
Diesem Ziel verpflichtet, beabsichtigen die Betreiber des Wochenendhaus- und Ferienhausgebietes einen dem heutigen Qualitätsstandard entsprechenden Freizeitplatz in Dümmer weiter zu entwickeln.

Es ist der Wunsch der Gemeinde, den Planbereich als eine Wochenendhaussiedlung zu entwickeln, die Grundlagen für eine Neubebauung zu legen und einen Ausbau der Erschließungssysteme entsprechend den Ansprüchen, die an das Freizeitwohnen gestellt werden, zu ermöglichen.
Aus diesen vorgenannten Gründen hat sich die Gemeinde zur 2. Änderung dieses Bebauungsplanes entschieden.
Die Gemeinde Dümmer ist verwaltungstechnisch im Amt Stralendorf organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust.
Die Gemeinde umfasst die Orte Dümmer, Parum und Walsmühlen. Erst seit 1998 gehört der Ortsteil Parum der Gemeinde an. Insgesamt mehr als 1.600 Einwohner haben, 18 km westlich von der Landeshauptstadt Schwerin gelegen, hier ihr Zuhause.

Der Ort Dümmer liegt gemäß RROP am Rand des Ordnungsraum Schwerin, in sehr ruhiger reizvoller Landschaft.
Begründet auf dem raumordnerischen Ziel, dokumentiert im Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg, beabsichtigt die Gemeinde Dümmer die planerischen Voraussetzungen zur Stärkung des Tourismus in der Region u. a. auch durch den weiteren Ausbau und durch die zukünftige Neuordnung der Wochenendhaus- und Ferienhaussiedlung in Dümmer, zu schaffen.

Am 23.04.07 beschloss die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung das Planverfahren für die 2. Änderung des B-Planes durchzuführen.

6.1 Raumordnerische Grundsätze

Die Gemeinde Dümmer liegt am Rand des Ordnungsraumes Schwerin. Der Ort hat sich, insbesondere in den 70 - iger und 80 - iger Jahren des vorigen Jahrhunderts im Bereich der Erholungsnutzung baulich stark entwickelt. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf ihre Nähe zur Landeshauptstadt, auf die Lage im Ordnungsraum Schwerin, die reizvolle Landschaft und die daraus resultierenden sehr guten Erholungsbedingungen zurückzuführen.

Innerhalb der Ordnungsräume sollen die erforderlichen Flächen für Wohnungsbau, Arbeitsstätten, **Freizeit- und Erholungseinrichtungen**, Kultur- und Bildungsbauten in ausgewogenem Maße zur Verfügung gestellt werden. Alle damit verbundenen Planungen und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen einer Gemeinde sind mit der Kernstadt, den Nachbargemeinden und mit dem jeweiligen Zentralort abzustimmen. Dabei sind konkurrierende Flächennutzungen zu vermeiden, vorhandene Einrichtungen rationeller auszulasten und künftige Anforderungen an Flächen und Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen. Die Region um Dümmer ist lt. Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg als **Fremdenverkehrsentwicklungsraum** definiert.
Das Planvorhaben steht diesem Ziel nicht entgegen. Mit der städtebaulichen Regelung des Planbereiches kann die touristische Entwicklung im Gebiet um Dümmer verbessert und weiter geordnet werden.

6.2 Planungsziel / Maßnahmen der 2. Änderung

Ziel der Gemeinde ist die **erschließungstechnische Neuregelung** eines Teilbereiches des Planbereiches im Zusammenhang mit den bereits vielfältig in gleicher Weise genutzten Umfeldstrukturen in Dümmer und die Überarbeitung der städtebaulichen Ordnung im Wochenend- und Ferienhausgebiet.
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange abschließend neu gestalten. Insbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden in den vorangegangenen Planungen bereits entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durch zu führende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen. Ein zu erstellender Umweltbericht wird die vorliegenden Informationen bündeln und zusammenfassen.
Durch den Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Änderungsbereich getroffen.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 hat die städtebauliche Neuordnung des westlich gelegenen Teils des B-Planes zum Inhalt. Art und das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert!

Um für den ausgewiesenen Änderungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen,

wurde im Rahmen des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes **Sondergebiete Erholung** gem. §10 BauNVO mit der **Zweckbestimmung Wochenend- und Ferienhausgebiet** ausgewiesen.

Im Rahmen der 2. Änderung werden in Teilbereichen die Grundstückszuschnitte durch die Änderung der Erschließung des Gebietes verändert. So erfolgt zukünftig die Haupterschließung des nordwestlich gelegenen Wochenendhausgebietes separat über einen bestehenden gemeindlichen und privaten Verbindungsweg. Eine Anbindung in die angrenzenden südlichen Erholungsflächen erfolgt nur untergeordnet über eine schmale Wegeachse.
Damit wird eine unnötige Frequentierung des Erholungsgebietes durch die Nutzer des betreffenden Planbereiches ausgeschlossen und dient damit der Befriedung des Gebietes.

Die Bauweise wird, bedingt durch die Änderung der Parzellierung durch die notwendige Korrektur der Baugrenzen, angepasst.

Auf den vorgenannten Aspekten aufbauend, beabsichtigt die Gemeinde Dümmer zukünftig die landschaftliche Attraktivität des Plangebietes über vielfältige Freizeitangebote zu betonen.
Ziel ist es, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein städtebauliches Konzept der Wochenendhaussiedlung festzuschreiben und einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, der in städtebaulicher Übereinstimmung mit den bereits vorhandenen Baustrukturen steht und Erweiterungen in einem vorgegebenen Gestaltungsrahmen ermöglicht.
Die Entwicklung des Plangebietes hat im Einklang mit einer ortsbildverträglichen Bebauungsgröße und dem Ressourcen schonenden Umgang mit der Natur zu erfolgen. Die geplante Bebauung wird dem Anspruch gerecht und wird keine negativen stadtplanerischen Auswirkungen auf das Umfeld haben.
So wird z.B. durch die Regelung der **Art und des Maßes der baulichen Nutzung** eine nicht gewollte Verdichtung der Bebauungsstruktur verhindert und eine größtmögliche Sichtbeziehung zum Landschaftsraum aufrechterhalten.

6.3 Grundsätze des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die auf das Plangebiet wirken, sind nicht bekannt.

6.4 Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg ergeben sich für den Gemeindebereich von Dümmer nachfolgende Aussagen:

Landschaftscharakteristik

Großlandschaft:

Die Gemeinde Dümmer befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung in der Großlandschaft: „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet".
Landschaftszone: „Südwestliches Vorland der Seenplatte"

Raumnutzung:
Das Plangebiet wird hauptsächlich durch Ackerflächen und Flächen sonstiger Nutzung

geprägt.

Landschaftsschutzgebiet:

Das Plangebiet grenzt an das LSG „Dümmer See".
Der vordringliche Schutzzweck der Gebiete besteht u. a. in dem Erhalt und dem Schutz der Gewässer, des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der Arten und Lebensräume von Tieren und Pflanzen und ist von gemeinschaftlichem Interesse.

Böden und Wasser:

Die vorhandenen Böden besitzen eine niedrige Ertragsfähigkeit.
Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit eingeschätzt. Die Schutzwürdigkeit des Grund und Oberflächenwassers wird mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft.

Lebensraumpotenzial für rastende und überwinternde Vögel:

Das Plangebiet wird als terrestrisches Nahrungsgebiet für rastende und überwinternde Wasservögel mit mittlerer bis hoher Wertigkeit ausgewiesen.
Das Rastgebiet des Dümmer Sees wird als mittel- bis hochwertig ausgewiesen.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.

6.5 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen.
Im Rahmen der durch die Gemeinde Dümmer erarbeiteten Planungsanzeige an den Landkreis Ludwigslust wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt. Die Stellungnahme des Amtes vom 15.05.2007 liegt der Gemeinde vor.
Der 2. Änderung des Bebauungsplanes stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

6.6 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Die Gemeinde Dümmer verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.
Erst seit 1998 gehört der Ortsteil Parum der Gemeinde Dümmer an.
Die Gemeinde Parum war nicht im Besitz eines rechtskräftigen F-Planes.

Das Gesamtplangebiet des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer befindet sich in Teilen auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Parum.
Daraus ergibt sich, dass der F - Plan der Gemeinde Dümmer das Plangebiet nur in Teilen als Sonderbaufläche ausweist.
In gemeinsamer Abstimmung mit dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung und dem Landkreis Ludwigslust wurde festgelegt, das die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer auch ohne eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes zulässig ist, da der bereits rechtskräftige B-Plan mit der

1. Änderung Regelungen enthält (Art und Maß der baulichen Nutzung), die im Rahmen der 2. Änderung nicht berührt werden.
Bei der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich hauptsächlich nur um die Neugestaltung der inneren Erschließung des Gebietes.
Es wird davon ausgegangen, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Inhalten eines ggf. zukünftig neu zu erarbeitenden bzw. ergänzten Flächennutzungsplanes stehen wird.

7.0 Das Plangebiet

7.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 15 km westlich von der Landeshauptstadt Schwerin.
Zum Gemeinde Dümmer gehören die Ortsteile Dümmerstück Dorf, Dümmerstück Hof, die Orte Kowahl, Parum und Walsmühlen.
Die Gemeinde Dümmer gehört verwaltungstechnisch zum Amt Stralendorf im Landkreis Ludwigslust.

7.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer umfasst eine Vielzahl von Flurstücken, die Abgrenzung untereinander ist der Planzeichnung genau zu entnehmen.
Zur Neuordnung der äußeren verkehrlichen Erschließung wurde der Plangeltungsbereich auf das private Wegeflurstück 176/1 ausgedehnt.
Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Projektentwickler.

Folgende Flurstücke sind in die Änderung eingeschlossen bzw. werden berührt:

Gemeinde Dümmer; Gemarkung Parum, Flur 1,
Flurstücke: 102/9; 102/11; 102/8; 102/10; 102/7; 102/5; 103/6
Gemeinde Dümmer; Gemarkung Kowahl, Flur 1,
Flurstücke: 175/3; 173/3

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: von Acker- und Waldflächen;
im Osten: von Wald- und Erholungsflächen;
im Süden: von Sonderbau- und Verkehrsflächen;
im Westen: von Ackerflächen;

Die angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen überwiegend landwirtschaftlich geprägt oder dienen der Erholung.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.

Die von der 2. Änderung berührten Wochenend- und Ferienhausgrundstücke befinden sich im Eigentum der Projektentwickler und stehen grundsätzlich für die bauliche Entwicklung zur Verfügung.

7.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Das Plangebiet unterlag bis Ende der 80- ziger Jahre des letzten Jahrhunderts der

intensiven Freizeitwohnnutzung (Erholung). Ab der 90- iger Jahre des ietzten Jahrhunderts wurde das Plangebiet relativ unkontrolliert erholungstechnisch genutzt. Im Jahr 2000 wurde durch die Erarbeitung einer Bauleitplanung die weitere erholungstechnische Nutzung des Areals sichergestellt.

7.4 Topographische Verhältnisse

Das Plangebiet ist relativ eben und weist im Mittel eine Geländehöhe von ca. 49 m ü. HN auf.

7.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Das Plangebiet ist bebaut. Der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes berührte bauliche Bestand ist durch eine kleinteilige eingeschossige Wochenendhausbebauung mit geringen Freiflächenanteilen gekennzeichnet. Fast alle Wochenendhäuser sind zukünftig abgängig.
Die Altbebauungen stammen größtenteils aus den 70-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Alle Grundstücke sind dem Charakter nach zur Freizeitwohnnutzung vorgesehen worden.
Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt ist, welche Gebäude ggf. nur ergänzt oder durch bauliche Anlagen erweitert werden sollen, wird im Rahmen der Schaffung einer neuen städtebaulichen Ordnung im Plangebiet davon ausgegangen, das alle zukünftigen Erholungsgrundstücke einer Neubebauung entsprechend dem Standard, der an Wochenend- oder Ferienhäuser gestellt wird, zugeführt werden.
Dies bedeutet, dass der Altbestand zurückgebaut wird und sich die entstehenden Neubauten im Rahmen der B-Plan - Festsetzungen entwickeln werden.

Hinweis: Jede bauliche Veränderung am vorhandenen Bestand (außer Sanierung) hätte den Bestandsverlust zur Folge und wäre wie ein Neubau zu betrachten und hat die Festsetzungen des B-Planes einhalten. Bauliche Erweiterungen in den ungeregelten Außenbereich sind unzulässig.
Dieser Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen.

7.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Der gewählte Standort ist aufgrund der bereits stark durch die Freizeitnutzung in Dümmer beeinflussten Umfeldes als vorgeprägt einzustufen. Durch die Vorbelastungen des Umfeldes ist die Möglichkeit einer verträglichen Einfügung des Vorhabens gegeben.
Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die Entwicklung der baulichen Anlagen nicht auftreten.
Ein weiterer Betrachtungsfaktor ist dem Landschaftsbild beizumessen. Hier handelt es sich, wie im Landschaftsrahmenplan dargelegt, um ein größtenteils bewaldetes oder als Wiese/Ackerland genutztes, bis an die Ortsgrenze heranreichendes Gelände. Die Ortslage Dümmer wird durch den Dümmer See geprägt.
Der Planbereich liegt abseits vom Ortszentrum und ist kaum frei einsehbar. Größere, die Blickbeziehung zu den Anlagen des Erholungsgebietes verhindernde Wald- und Heckenstrukturen sind im direkten Umfeld vorhanden.

Durch die Umbauten im Erholungsgebiet kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Hierbei sind folgende Hauptkomponenten der Versiegelung zu benennen:

- Neubau/Umbau/Erweiterung der Wochenendhäuser,
- Neubau/Erweiterung Ferienhäuser,

- Neubau/Ausbau der Verkehrsflächen.

Die Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen wurden in der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch geeignete Kompensationsflächen ausgeglichen.
Die vorhandenen Verkehrsflächen sind unbefestigt. Sie dienen größtenteils weiterhin der Erschließung der Grundstücke und können mit Schotter oder wassergebundener Decke befestigt werden.

Der Wasserhaushalt wird durch die Versiegelungen nicht negativ beeinflusst, da das anfallende Niederschlagswasser voll zur Versickerung gelangt.
Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund stehen. Die Eingriffe lassen sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten ausgleichen.
Der durch die Wochenend- und Ferienhäuser verursachte Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastungen minimal. Die städtebaulichen Maßnahmen (Minimierungsmaßnahmen) führen zum ortsbildverträglichen Einfügen in den Siedlungsraum.

8.0 Städtebauliche Planung / Inhalt der 2. Änderung

Im Zuge der Realisierung und Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes ergeben sich durch zwischenzeitlich eingetretene veränderte Marktsituationen neue städtebauliche Erfordernisse, die rechtskräftige Satzung im geplanten Erschließungssystem abzuändern und den eingetretenen Bedingungen anzupassen.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer wurden Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen.
Um für den ausgewiesenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurden Planbereiche als **Sonderbauflächen für die Erholung** mit der **Zweckbestimmung Wochenend- und Ferienhausgebiet** ausgewiesen.
Ein Wochenendhausgebiet dient dem zeitlich begrenzten, also nicht andauernden Aufenthalt in der Freizeit, beispielsweise am Wochenende oder im Urlaub.
Das Gebiet dient der Erholung und nicht dem Dauerwohnen. Der tatsächliche Lebensmittelpunkt der Bewohner muss sich an anderen Orten befinden. Bei einem Wochenendhaus handelt es sich nicht um eine Dauerwohnstätte.
Der Ausschluss des dauerhaften Wohnens bildet rechtlich den wesentlichen Charakter eines Wochenendhausgebietes. Das Freizeitwohnen in einem Wochenendhaus setzt eine Hauptwohnung voraus.
In einem Wochenendhausgebiet ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, wie z.B. Festsetzungen einer geringen Grundfläche oder einer geringen Dachneigung die Dauerwohnnutzung zu verhindern.
Ein Ferienhaus dient dem touristisch genutzten Freizeitwohnen, das dazu bestimmt sein muss, „überwiegend" und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Entscheidend ist nicht der längere Erholungsaufenthalt in einem Ferienhaus gegenüber einem Wochenendhaus, sondern der ständige Wechsel durch Erholungssuchende. Dadurch unterscheidet sich das Ferienhausgebiet entscheidend von dem Freizeitwohnen in einem Wochenendhaus, die im Allgemeinen einem bestimmten Besitzer (Personenkreis) nach dessen zeitlichen Wünschen zur Verfügung stehen und nicht gewerblich vermietet werden.
Die auf Dauer angelegte Vermietung der Freizeitwohngelegenheiten an einen wechselnden Personenkreis prägt den Gebietscharakter.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung/Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 10 BauNVO)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Sonderbaufläche Erholung – Wochenendhausgebiet
Sonderbaufläche Erholung – Ferienhausgebiet

K e i n e Ä n d e r u n g !

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 10, 16, 18, 19, 20 BauNVO)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Wochenendhausgebiet:
festgesetzte Grundflächenzahl = 0,2
max. Grundfläche der Wochenendhäuser 80 m²

Ferienhausgebiet:
festgesetzte Grundflächenzahl = 0,4

K e i n e Ä n d e r u n g !

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB; § 18 BauNVO)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Die maximale Bauhöhe der geplanten baulichen Anlagen sollte die höhenmäßige Entwicklung der bereits bestehenden Baukörper im Freizeitumfeld von Dümmer nicht wesentlich überschreiten.
Zur Höhenregelung der Baukörper wurde die max. zul. First- oder Traufhöhen der Hauptdachflächen und die zulässige Geschossigkeit bestimmt.
Als Bezugspunkt der Gebäudehöhe für die Gebäude wird die jeweils konkrete topographische Höhenlage des betreffenden Baufeldes im unmodellierten Geländezustand ohne Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bestimmt.
Das Ziel, das damit verfolgt wird, ist im schonenden Umgang mit dem Landschafts- und Siedlungsbild im Ort Dümmer zu suchen.

Wochenendhausgebiet:
Firsthöhe max. = 6,0 m
Eingeschossige Bauweise.

Ferienhausgebiet:
Traufhöhe max.: 3,5 m
Firsthöhe max.: 9,0 m

K e i n e Ä n d e r u n g !

8.1.3 Bauweise
(§ 9 (1) 2, BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Die Erschließung und die zukünftige Grundstücksgestaltung werden

entsprechend des neuen städtebaulichen Entwurfes angepasst. Demzufolge verändern sich die Baugrenzen.

Änderung der Baugrenzen!

8.1.4 Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB; §14 BauNVO)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Nebenanlagen sind generell zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Um keine Konflikte im Erholungsgebiet entstehen zu lassen, wurden u. a. Anlagen der Kleintierhaltung (Kleintierställe, Volieren) und Gewächshäuser ausgeschlossen.
Der rechtskräftige B-Plan schließt Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen) auf den östlich der damals geplanten Planstrasse A auf dem Grundstück 175/1, jetzt 175/3, im damals als zulässig bestimmten Waldabstandsbereich von 3 m, aus.

Keine Änderung!

8.1.5 Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB; §12 BauNVO)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Im Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenend- und Ferienhausgebiet sind Stellplätze auf den jeweiligen eigenen Grundstücken vorzusehen. Ein Parken auf den Erschließungswegen ist aus Gründen der Sicherheit und Ordnung unzulässig.

Keine Änderung!

8.1.6 Leitungsrechte
(§ 9 (1) 13 BauGB)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. - Kabel wurden entsprechend des damaligen Kenntnisstandes zeichnerisch Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der Allgemeinheit eingeräumt.

Änderung:
Da zum jetzigen Zeitpunkt der Bearbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes die genaue Lage der zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, wurden die Leistungsrechte zeichnerisch festgesetzt.

8.2 Erschließung

8.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Die momentane äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die für den Durchgangsverkehr gesperrt und nur für die Erschließung des Erholungsgebietes

genutzte Seestraße.

Änderung:

Zukünftig wird das westlich gelegene Wochenendhausgebiet aus nördlicher Richtung über ein bestehendes Wegesystem über einen Privatweg (Flurstück 176/1) erschlossen. Das Flurstück befindet sich im Besitz der Projektentwickler und steht für die Nutzung grundsätzlich zur Verfügung. Da sich der Weg im LSG befindet, wurde dieser nicht mit in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen.
Eine Ausnahmegenehmigung zur Nutzung dieses Weges wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust signalisiert.
Eine Veränderung der Ausbauart (Befestigung) außerhalb des B-Planes ist zur Zeit nicht angedacht. Sollte dennoch eine Veränderung der Befestigungsart erforderlich werden, ist hierzu eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dümmer See" vom 03. März 1998 erforderlich und gesondert (außerhalb des B-Planverfahrens) zu beantragen.

Der Privatweg bindet an das Wegeflurstück 171/1 an, welches sich im Besitz der Gemeinde befindet. Somit ist die Erschließung gewährleistet.

8.2.2 Innere Verkehrs- und Medienerschließung

Verkehr

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Die innere Verkehrserschließung im Änderungsbereich ist momentan durch eine geplante Ringerschließung gekennzeichnet.
Der geplante Fahrweg A (Regelprofil) hatte eine Breite von 3,0 m mit beidseitigem 1,25 m breitem Schotterrasenstreifen. (kein Begegnungsverkehr, sondern Einbahnstraßenregelung)

Änderung:
Bauliche Neuordnung von Wegeachsen im nordwestlichen Wochenendhausgebiet

Da sich die innere Erschließung komplett ändert, ist auch das Regelprofil für den Begegnungsverkehr auszulegen.
Die Wegebreite wird mit 4,75 m Breite bemessen + beidseitigem 0,5 m breitem Randstreifen.
Ein separater Gehweg wird nicht vorgesehen. (Mischverkehrsfläche)

Bauliche Neuordnung von Wegeachsen im südwestlichen Wochenendhausgebiet

Im südlich gelegenen Wochenendhausgebiet entfällt der ehemals mittig im Straßenringsystem gelegene Fahrweg A. Dieser ist aufgrund der großzügiger geplanten Grundstücksgestaltung nicht mehr notwendig.
Zur besseren Grundstücksgestaltung wird der geplante Fahrring geringfügig im Plangebiet verschoben.

Die Befestigungsarten werden gegenüber dem Originalplan nicht geändert.
Zukünftig werden die inneren Wege, wie im Originalplan festgesetzt, mit Rasengittersteinen, Schotter, Kies oder Schotterrasen befestigt.
Die fußläufigen Verbindungen zum Siedlungsraum werden durch die vorhandenen Wege in Richtung Wochenend- und Ferienhausgebiet Dümmer und in den Landschaftsraum sichergestellt.

Regenwasser

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Außerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist die Festsetzung und Regelung einer Versickerung von Regenwasser mittels eines B-Planes zulässig. Das anfallende Regenwasser der Dach und Wegeflächen wird dezentral auf den eigenen Grundstücken direkt versickert.
Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass Schäden mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gem. § 80 Abs. 1 LWaG haben die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten von Bodenflächen und Grundstücken gegen die Boden abtragende Wirkung des Wassers geeignete Maßnahmen durchzuführen.
Nach § 80 Abs. 3 LWaG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden.
Die Versickerungsanlagen sind gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" herzustellen.

K e i n e Ä n d e r u n g !

Schmutzwasser

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Konzeption:
Das gesamte Plangebiet wird an eine Schmutzwasserleitung angeschlossen und an Übergabepunkten dem bestehenden öffentlichen Schmutzwassersammler des Zweckverbandes „Schweriner Umland" zugeführt.
Die im Änderungsbereich vermuteten abflusslosen Abwassergruben bzw. Sickergruben werden beseitigt und abgebrochen und das Entsorgungsprinzip auf hohem technischen Stand entsprechend der Regeln der Technik ausgebildet.
Das Plangebiet wird von einer vorhandenen Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Schweriner Umland tangiert. Die Leitung durchläuft mittig, von der Seestraße kommend in Richtung Norden, das westliche Plangebiet.

Ä n d e r u n g :

Im nordwestlich gelegenen Wochenendhausgebiet befindet sich ein Abwasserpumpwerk, welches im Zuge der Neuparzellierung innerhalb des Änderungsbereiches verschoben werden muss. Hierzu wurde in Abstimmung mit dem Zweckverband und dem zuständigen Fachplaner eine Vorbehaltsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Das Ver- und Entsorgungssystem im Plangebiet wurde mit dem Erschließungsplaner abgestimmt.

Wasser-/ Löschwasserversorgung

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Eine Versorgung mit Trinkwasser ist für die bauliche Entwicklung des Plangebietes durch das Versorgungsunternehmen und durch das bestehende öffentliche Trinkwassernetz abzusichern. Das Plangebiet wird von einer Trinkwasserleitung des Zweckverbandes „Schweriner Umland" tangiert.
Zur Zeit hat der Erholungsbereich noch teilweise eine Eigenversorgung.
Das bestehende Versorgungsnetz wird entsprechend des baulichen Fortschritts und dem Nutzungskonzept neu gestaltet und umgebaut. Es ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers bei Veränderung bzw. Erweiterung der Trinkwasserleitungen eine Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich.
Die Löschwasserversorgung ist über die direkte und nahe Lage zum Dümmer See abgesichert. Es wird eine Löschwasserentnahmestelle im zukünftigen Erschließungs-

projekt vorgesehen und im Plangebiet gekennzeichnet.
Ein direkter Zugang zum Gewässer ist gegeben. Die Löschwasserentnahmestelle und die Zufahrt sind in Anlehnung an die DIN 14210 zu gestalten.

K e i n e Ä n d e r u n g !

Elektroenergie

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch das zuständige Versorgungsunternehmen zur Zeit sichergestellt.
Die für die Elektroversorgung des Plangebietes notwendigen technischen Anlagen sind teilweise vorhanden bzw. werden entsprechend dem Betreiberkonzept neu konzipiert.

Die im nordwestlichen Plangebiet (Gebiet der 2. Änderung) vorhandene Freileitung ist im Zuge der Erschließung umzuverlegen. Es sind die Sicherheitsabstände zu Freileitungen und Kabel gemäß der DIN VDE 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 einzuhalten.
Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an die Anlagen der WEMAG ist der Versorger vorher zu konsultieren.

Für die zukünftige Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist erneut zu prüfen, ob ein eigener Trafo zur Versorgung notwendig wird. Hierzu sind im Rahmen der baulichen Entwicklung des Bereiches Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Komplex komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Die notwendigen Erschließungsanlagen (Leitungen, Kabeltrassen etc.) sind ggf. entsprechend zu erweitern bzw. auszubauen.

K e i n e Ä n d e r u n g !

Beheizung

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Eine zentrale Wärmeversorgung für das Plangebiet ist nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.
Südlich der Straße Dümmer nach Pogreß/Perlin wird das Erholungsgebiet von einer Gasversorgungsleitung des Zweckverbandes „Radegast" erschlossen.
An diese Leitung könnte konzeptionell angeschlossen werden.

K e i n e Ä n d e r u n g !

Es sollte innerhalb des Gebietes die Versorgung mit Erdgas angestrebt werden. Somit können die Wochenendhausgrundstücke umweltfreundlich mit Heizenergie versorgt werden. Inwieweit das zuständige Versorgungsunternehmen das Gebiet konzeptionell versorgen wird, ist im laufenden Planverfahren zu hinterfragen.
Die erforderlichen Abstimmungen und Genehmigungen für Heizungsanlagen sind durch die Bauherren zu veranlassen. Die notwendigen Überwachungsüberprüfungen sind für alle Heizungs- und Abgasanlagen regelmäßig nachzuweisen.

Telekommunikation

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Zukünftig ist geplant, das Erholungsgebiet kommunikationstechnisch weiter auszubauen.
Das Versorgungsunternehmen erklärt in der Regel, das keine Versorgungspflicht hinsichtlich des Anschlusses einer Wochenend- bzw. Ferienhaussiedlung besteht.
Es obliegt den Eigentümern mit dem Telekommunikationsdienstleister eine Vereinbarung abzuschließen.

Die im Umfeld des Bebauungsplanes vorhandenen Einrichtungen sind aber in der Regel telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des geplanten Wochenendhausgebietes medientechnisch zu sichern sein wird.
Für die geplanten Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert wird.

K e i n e Ä n d e r u n g !

Müllentsorgung

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Im Plangebiet ist ein Abfallentsorgungsplatz ausgewiesen, um die Müllabfuhr nicht in das Gebiet zu führen.
Am Entsorgungstag sind die Müllgefäße an diesen Ort zu verbringen.

Da sich das Erschließungssystem im nordwestlichen Wochenendhausgebiet (Gebiet der 2. Änderung) zukünftig ändern wird, wurde ein Wendehammer am Ende des Haupterschließungsweges angeordnet. Hier ist u.a. ein Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen im Rangierbetrieb möglich. Somit ist die Anfahrt durch einen Entsorger sichergestellt.

Ä n d e r u n g :
Baulliche Neuordnung von Wegeachsen.

8.3 Einrichtungen der Infrastruktur

Gaststätte:

In unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet befindet sich eine Gaststätte, die der Öffentlichkeit und den Erholungssuchenden im Gebiet zur Verfügung steht.

Versorgungseinrichtungen:

Zur Versorgung der Bewohner des Erholungsgebietes stehen die Supermärkte in Schwerin oder Wittenburg zur Verfügung.

Feuerwehr:

Zur Brandbekämpfung unterhält die Gemeinde Dümmer eine Freiwillige Feuerwehr.

Busverkehr:

Eine ÖPNV-Anbindung ist über eine Bushaltestelle in Dümmer gesichert.

8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Grundlage für die Erarbeitung grünordnerischer Festsetzungen für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer war die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung **(Anlage 1)** und die Erarbeitung eines Umweltberichtes **(Anlage 2)** vom Architekturbüro für Garten- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. A. Bauer. Dafür erfolgte eine aktuelle Erfassung des Baumbestandes und eine Abgleichung mit den geplanten Zielen der 2. Änderung.

Durch die Reduzierung von privaten Grünflächen und Erschließungsflächen (Wege) kommt es zu einer Erhöhung der Sondergebietsflächen (Wochenendhausgebiet). Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,2 und der damit verbundenen geringen Versiegelungsflächen, entsteht keine negative Bilanz in der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Anlage 1) ergab, dass die Maßnahmen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu keiner Vergrößerung des Eingriffs in Natur und Landschaft führen.
Der nordwestliche Planbereich mit seiner Wochenendhausbebauung wurde seit über 10 Jahren nicht genutzt und ist derzeit stark durch Jungwuchs von Eschenahorn gekennzeichnet. Ehemals angepflanzte Zierkirschen kennzeichnen ebenfalls diesen Bereich. Aufgrund der geringen Wertigkeit für die landschaftliche Situation wird hier der Ausgleichsmodus analog der Hybrid-Pappel festgesetzt.

In Ergänzung zu den Festsetzungen der Originalsatzung und der 1. Änderung wird folgendes festgesetzt:

Private Grünflächen
Erhalt und Ersatz von Bäumen

Die auf den Privatgrundstücken vorhandenen Pappeln (Populus-Hybride), Eschenahorn (Acer negundo) und Zierkirschen (Prunus serrulata, Prunus- Hybride) können gefällt werden, wenn pro Baum bis zu 150 cm Stammumfang 1 Ersatzbaum und bei größerem Stammumfang 2 Ersatzbäume gemäß Punkt 3, Liste 1 im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes auf dem privaten Wegeflurstück 176/1 (Gemarkung Kowahl, Flur 1) als einseitige Baumreihe gepflanzt werden.

8.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:

Gestaltung von PKW-Stellflächen und Grundstückszufahrten:
Asphalt und Betondecken unzulässig.

Verkehrsflächen:
Befestigungsarten der Erschließungswege: Rasengittersteine, Schotter, Kies, Asphalt oder Pflaster.
Befestigungsarten der Fußwege: Recyclingmaterial, kleinformatige offenfugige Pflastersteine, wassergebundene Befestigungen.

K e i n e Ä n d e r u n g !

8.6 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

8.6.1 Denkmalschutz und Ökologie

Bodendenkmale:

Lt. Stellungnahme des Landesamtes vom 10.05.2007 sind durch das Vorhaben keine Bodendenkmale betroffen.

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historische und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

K e i n e Ä n d e r u n g !

Bauökologie:

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Hinweise zur Verwendung von schädlichen Baustoffen aufgenommen.
Aus Gründen des Artenschutzes wurden Hinweise zur Beleuchtung des Plangebietes ausgewiesen.

K e i n e Ä n d e r u n g !

9.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum der Projektentwickler und stehen grundsätzlich für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.
Für die städtebauliche und grünordnerische Abrundung des Plangebietes befinden sich die Projektentwickler in Abstimmungen mit dem Eigentümer des Flurstückes 175/4, 174 und 177. Es ist beabsichtigt auf diesen Flächen bepflanzte Pufferzonen zum Wochenendhausgebiet hin zu errichten.
Weitere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind zur Zeit nicht angezeigt.

10.0 Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, das bei den Bebauungsflächen ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

11.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet Dümmer" der Gemeinde Dümmer umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha, einschließlich der Erschließungsanlagen.

Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches:

•	SO-Gebiet :	ca. 23.000 m²
•	innere Erschließungsflächen :	ca. 4.650 m²
•	Grünflächen:	ca. 2.900 m²
•	Versorgungsanlagen:	ca. 100 m²
	Gesamt:	**ca. 30.650 m²**

12.0 Immissionsschutz

Relevante, ggf. zu untersuchende Verkehrslärmquellen sind zur Zeit nicht bekannt.

13.0 Verfahrensstand

Am 23.04.2007 beschloss die Gemeindevertretung von Dümmer die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Die Planung wurde zur Anzeige gebracht.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt. Die Stellungnahme vom 15.05.2007 liegt vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der Bauleitplanung entgegen.
Am 23.04.07 wurde die Vorentwurfsfassung des B-Planes in der Gemeinde vorgestellt und die Empfehlung ausgesprochen, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, durchzuführen.
Dieser Verfahrensschritt erfolgte ab der 18. KW 2007.
In der Zeit vom 03.05.07 bis zum 21.05.07 wurde die frühzeitige Bürgerinformation im Rahmen der Ermöglichung einer öffentlichen Einsichtnahme in die Planunterlagen im Amt Stralendorf durchgeführt.
Anregungen zur Planung wurden von folgenden Ämtern und Behörden vorgebracht bzw. berücksichtigt:
Landkreis Ludwigslust

Am 09.07.2007 wurde die Entwurfsplanung der Gemeinde Dümmer erneut vorgestellt. Auf dieser Gemeindevertretersitzung haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Dümmer den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltrelevanten Fachstellungnahmen zur Offenlage bestimmt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung und Information zur Offenlage erfolgte ab der 30. KW 2007 .

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.08.2007 bis 03.09.2007 statt.
Die Fachbehörden gaben erneut eine Stellungnahme ab. Es wurden Hinweise zur Planung eingebracht. Einwendungen zur Planung wurden durch die Fachbehörden nicht angezeigt.
Einsprüche zur Planung wurden von 2 Bürgern geltend gemacht. Diese wurden aber im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde nicht berücksichtigt.
Am 27.09.2007 wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 durch die Gemeinde Dümmer gefasst.

aufgestellt:	10. April 2007
fortgeschrieben:	27. April 2007
	22. Juni 2007
	13. Juli 2007
	18. September 2007

Winter
Architekt für Stadtplanung

Dümmer, ...
(Ort, Datum)

Rieß
(Bürgermeisterin)

(Siegel)

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Dümmer gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 4:

Ziel der Gemeinde ist die erschließungstechnische Neuregelung eines Teilbereiches des Planbereiches im Zusammenhang mit den bereits vielfältig in gleicher Weise genutzten Umfeldstrukturen in Dümmer und die Überarbeitung der städtebaulichen Ordnung im Wochenend- und Ferienhausgebiet.
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange abschließend neu gestalten.
Insbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen und die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden in den vorangegangenen Planungen bereits entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durch zu führende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen. Ein zu erstellender Umweltbericht wird die vorliegenden Informationen bündeln und zusammenfassen.
Durch den Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Änderungsbereich getroffen.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 hat die städtebauliche Neuordnung des westlich gelegenen Teils des B-Planes zum Inhalt. Art und das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert!

Um für den ausgewiesenen Änderungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen, wurde im Rahmen des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Sondergebiete Erholung gem. §10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenend- und Ferienhausgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der 2. Änderung werden in Teilbereichen die Grundstückszuschnitte durch die Änderung der Erschließung des Gebietes verändert. So erfolgt zukünftig die Haupterschließung des nordwestlich gelegenen Wochenendhausgebietes separat über einen bestehenden gemeindlichen und privaten Verbindungsweg. Eine Anbindung in die angrenzenden südlichen Erholungsflächen erfolgt nur untergeordnet über eine schmale Wegeachse.
Damit wird eine unnötige Frequentierung des Erholungsgebietes durch die Nutzer des betreffenden Planbereiches ausgeschlossen und dient damit der Befriedung des Gebietes.

Die Bauweise wird, bedingt durch die Änderung der Parzellierung durch die notwendige Korrektur der Baugrenzen, angepasst.
Auf den vorgenannten Aspekten aufbauend, beabsichtigt die Gemeinde Dümmer zukünftig die landschaftliche Attraktivität des Plangebietes über vielfältige Freizeitangebote zu betonen.
Ziel ist es, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein städtebauliches Konzept der Wochenendhaussiedlung festzuschreiben und einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, der in städtebaulicher Übereinstimmung mit den bereits vorhandenen Baustrukturen steht und Erweiterungen in einem vorgegebenen Gestaltungsrahmen ermöglicht.
Die Entwicklung des Plangebietes hat im Einklang mit einer ortsbildverträglichen Bebauungsgröße und dem Ressourcen schonenden Umgang mit der Natur zu erfolgen. Die geplante Bebauung wird dem Anspruch gerecht und wird keine negativen stadtplanerischen Auswirkungen auf das Umfeld haben.
So wird z.B. durch die Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung eine nicht gewollte Verdichtung der Bebauungsstruktur verhindert und eine größtmögliche Sichtbeziehung zum Landschaftsraum aufrechterhalten.

Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
Die beteiligten Behörden teilten in ihren Stellungnahmen mit, dass keine Planungen beabsichtigt oder eingeleitet sind und auch keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen seien.
Es wurden vielfach Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben, aber keine Anregungen zur Änderung der Planungsabsicht des Vorentwurfs geäußert.
Den Bürgern wurde die Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung vorgestellt. Einwände wurden nicht geäußert.
Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer mit Begründung/Umweltbericht und umweltbezogene Stellungnahmen den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.08.2007 bis zum 03.09.2007 vorgestellt. Es wurden Hinweise seitens der Fachbehörden vorgebracht.
Einsprüche zur Planung wurden von 2 Bürgern geltend gemacht Diese wurden aber im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde nicht berücksichtigt.
Am 27.09.2007 wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 durch die Gemeinde Dümmer gefasst.

Beurteilung der Umweltbelange

Der gewählte Standort ist aufgrund der bereits stark durch die Freizeitnutzung in Dümmer beeinflussten Umfeldes als vorgeprägt einzustufen. Durch die Vorbelastungen des Umfeldes ist die Möglichkeit einer verträglichen Einfügung des Vorhabens gegeben.
Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm kommen. Geruchsemissionen werden durch die Entwicklung der baulichen Anlagen nicht auftreten.
Ein weiterer Betrachtungsfaktor ist dem Landschaftsbild beizumessen. Hier handelt es sich, wie im Landschaftsrahmenplan dargelegt, um ein größtenteils bewaldetes oder als Wiese/Ackerland genutztes, bis an die Ortsgrenze heranreichendes Gelände. Die Ortslage Dümmer wird durch den Dümmer See geprägt.
Der Planbereich liegt abseits vom Ortszentrum und ist kaum frei einsehbar. Größere, die Blickbeziehung zu den Anlagen des Erholungsgebietes verhindernde Wald- und Heckenstrukturen sind im direkten Umfeld vorhanden.

Durch die Umbauten im Erholungsgebiet kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Hierbei sind folgende Hauptkomponenten der Versiegelung zu benennen:

- Neubau/Umbau/Erweiterung der Wochenendhäuser,
- Neubau/Erweiterung Ferienhäuser,
- Neubau/Ausbau der Verkehrsflächen.

Die Flächenversiegelungen der vorgenannten Maßnahmen wurden in der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch geeignete Kompensationsflächen
ausgeglichen.
Die vorhandenen Verkehrsflächen sind unbefestigt. Sie dienen größtenteils weiterhin der Erschließung der Grundstücke und können mit Schotter oder wassergebundener Decke befestigt werden.

Der Wasserhaushalt wird durch die Versiegelungen nicht negativ beeinflusst, da das anfallende Niederschlagswasser voll zur Versickerung gelangt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im

Vordergrund stehen. Die Eingriffe lassen sich anhand der nachgewiesenen Kompensationsmöglichkeiten ausgleichen. Der durch die Wochenend- und Ferienhäuser verursachte Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastungen minimal. Die städtebaulichen Maßnahmen (Minimierungsmaßnahmen) führen zum ortsbildverträglichen Einfügen in den Siedlungsraum.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Die Bestandserfassung und die Bewertung der zu untersuchenden Umweltbelange sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in dem Grünordnungsplan (2000) und in den vorliegenden Umweltberichten (2003, 2007) auf der Grundlage nachfolgender Unterlagen verfasst:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dümmer;
- Baumschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust;
- Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis;
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg;
- Natura 2000 – Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete M./V.;
- Landesnaturschutz-, Landeswald- und Landeswassergesetz M./V.;
- Abfallwirtschafts- Altlastengesetz M./V.;
- Immissions- und Bundesbodenschutzgesetz.

Gegenüber der letzten Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (2003) kommt es zu keiner zusätzlichen baulichen Nutzung (Voll- und Teilversiegelung).

Das nordwestlich gelegene Wochenendhausgebiet wird zukünftig über ein vorhandenes Wegeflurstück (Flurstück 176/1) erschlossen. Dieser Weg liegt zwischen Waldrand und Ackerfläche (Landschaftsschutzgebiet „Dümmer See"). Da es hier um die Nutzung eines bestehenden Weges geht und es nicht zu einer massiven Verkehrsbelastung (Zufahrt für ca. 16 Grundstücke) kommen wird, ist auch eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt aufgrund des Erhaltes der Befestigungsart nicht vor.

Nach den geltenden Vorschriften des EU-Rechts und des Baurechts ist für diese Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob und welche Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat. Die Ergebnisse wurden im vorliegenden Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer ist.

Die Umweltgüter im Planungsraum werden ebenfalls im Grünordnungsplan (2000) beschrieben und bewertet. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auf vorhandenen Unterlagen (Vermessung) und Planungen von Stellen und Planungsträgern der Kommune, der Regional- und der Landesplanung sowie auf den geltenden Gesetzen und Verordnungen.
Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um eine bisher als Campingplatz genutzten Bereich, der an den Dümmer See grenzt und eine Badestelle aufweist. Waldflächen und eine Ackerflächen (derzeit Brachland) liegen ebenfalls im Plangebiet. Die Waldfläche bleibt erhalten (LSG) und die Ackerfläche (5.100 m²) wird in ein Wochenendhausgebiet umgewandelt.
Die Potentiale des Naturhaushalts wie Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild weisen für das Plangebiet mittlere bis hohe Wertigkeiten auf.
Durch die Aufteilung in einzelne dauerhafte Wochenend- und Ferienhausgrundstücke kommt es zu einer geringeren Nutzerzahl und damit zu einer geringeren Versiegelungsrate als bisher und zu Ansiedlung von siedlungstypischen Biotopen. Die Konfliktsituationen können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Heckenbereiche, Vorwaldpflanzungen) und durch landschaftsaufwertende Maßnahmen (Feldhecke, Straßenbaumallee) innerhalb der Gemeinde ausgeglichen werden.

Der Schutz des Baumbestandes erfolgt durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen bei Baumabnahmen und durch Festsetzung des Erhaltes von Grünflächen in den Randbereiches des Plangebietes zur Eingliederung in die landschaftliche Situation.

Die Gemeinde wird die Umsetzung und Einhaltung der Festsetzung überprüfen (Monitoring).

Abwägungsvorgang

Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind zu nennen.
Auf die damit verbundenen erheblichen Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan mit Festsetzungen, die von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zu Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft im Plangebiet reichen.
Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für die Vorhaben im Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.
Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und den sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden im Zuge der Abwägung in den Bebauungsplan übernommen bzw. eingearbeitet. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Plangebietes reagiert.
Die im Umweltbericht und in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung genannten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden berücksichtigt. Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sind Bestandteile der Planung (Begründung).

Hinweise der weiteren Fachbehörden wurden in den B-Plan eingestellt sowie für die weitere bauliche Realisierung im Rahmen des Planvorhabens zur Kenntnis genommen.

Dümmer, 1.10.2007 Rieß

(Ort, Datum) (Bürgermeisterin)

GEMEINDE DÜMMER 1 LANDKREIS LUDWIGSLUST

(Siegel)

Anlage 1

ARCHITEKTURBÜRO FÜR GARTEN und LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.- Ing. Angela Bauer
Plater Straße 6
19086 Peckatel

Tel: 03861 / 2178
Fax: 03861 / 30 22 66

Landschaftspflegerische Bewertung (4/07)

- Eingriffs- und Ausgleichsbewertung -

Vorhaben: **2. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer „Wochenend- und Ferienhausgebiet"**

A - Ausgangsdaten

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer beinhaltet die erschließungstechnische Neuregelung eines Teilbereiches des Plangebietes und die damit verbundene städtebauliche Neuordnung im Wochenend- und Ferienhausgebiet. Die Gesamtfläche bleibt in ihrer Nutzung für Erholung und Freizeit bestehen.

Mit der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist zu prüfen, ob durch die 2. Änderung der Festsetzungen ein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Daher erfolgt die Bewertung analog der bisherigen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung des Landes Rheinhessen-Pfalz), wobei die Grundlage für die Berechnung des Eingriffs die Veränderungen gegenüber der 1. Änderung bilden.

Eine Veränderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Dümmer See" erfolgt durch die 2. Änderung der Planung nicht.

B - Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile
(weitere Angaben in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan)

Der Eingriff durch die Neuregelung der Erschließungsflächen und der städtebaulichen Ordnung wird eine Verschiebung der einzelnen Flächengrößen zur Folge haben, da sich an dem Inhalt des Sondergebietes für Erholung und an dem Maß der baulichen Nutzung keine Änderungen ergeben.

Folgende Veränderungen wurden durch die 2. Änderung festgestellt:

Veränderung der Grünflächen innerhalb des Plangebietes:
- die Lage und Größe der Grünflächen (P 1, P 2, P 3) haben sich aufgrund der Neustrukturierung verringert

Veränderung der Verkehrsflächen:
- die Verkehrsflächen haben sich verringert und sind neu geordnet
- Die Versiegelung der bisher realisierten Flächen (östliches Plangebiet) erfolgte als wassergebundene Wegedecke (siehe Bestand) mit seitlichem Schotterrasen, daher wird für die Fläche der 2. Änderung in versiegelten und teilversiegelten Flächen unterschieden.
- Die nordwestlich Plangebietsfläche wird über einen vorhandenen Feldweg neu erschlossen.

Veränderung der baulichen Nutzflächen:
- Ferienhausgebiet (Zentrumsfläche mit einer GRZ von 0,4 hat sich um 250 m² vergrößert.)
- Wochenendhausgebiete (die Flächen haben sich vergrößert, die GRZ von 0,2 ist geblieben)

Veränderung der Kompensationsflächen:
- es erfolgen keine negative Veränderungen im Bestand
- geringfügig hat sich die Fläche B vergrößert (B = 75 m²)

Flächenbilanz: Gesamtfläche der 2. Änderung: ca. 30.650 m²

Flächenart	Bestand 1. Änderung	Planung 2. Änderung	Differenz
- Sondergebietsfläche			
-- Ferienhausgebiet GRZ 0,4	2.500 m²	2.750 m²	+ 250 m²
-- Wochenendhausgebiet GRZ 0,2	18.316 m²	20.342 m²	+ 2.026 m²
- Erschließungsflächen			
-- Zufahrt	645 m²	645 m²	0
-- innere Erschließung 1. Änderung:	5.000 m²	-	
innere Erschließung 2. Änderung:	-	4.073 m²	- 927 m²
(TV – teilversiegelt: 1.447 m²)			
(VV – vollversiegelt: 2.626 m²)			
- Grünflächen			
-- P1 bis P 3	3.529 m²	2.105 m²	- 1.424 m²
-- Entwicklungsflächen	660 m²	735 m²	+ 75 m²
	30.650 m²	30.650 m²	

Die Erschließungsflächen werden mittig in wassergebundener Wegedecke (Asphalt ist möglich) ausgeführt. Daher wird bei der 2. Änderung dieser Bereich bei der
- Planstraße A 3,00 m Breite
- Planstraße B 3,00 m Breite
- Planstraße C 4,75 m Breite als Vollversiegelung gewertet.

Die seitlichen Schotterrasenflächen gelten als teilversiegelte Fläche.

C - Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer „Wochenend- und Ferienhausgebiet" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 94.000 m².

Die Planungsdaten der 1. Änderung bilden die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

Planungsflächen (1. Änderung):

Waldfläche	29.360 m²
Grünflächen	7.346 m²
Verkehrsflächen	8.850 m²
Sondergebiet am Wald	1.264 m²
Wochenendhausgebiet (GRZ 0,2)	41.650 m²
Ferienhausgebiet (Zentrum GRZ 0,4)	2.500 m²
Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft	3.030 m²
	94.000 m²

Planungsflächen (2. Änderung – Änderungen fett gedruckt)

Waldfläche	29.360 m²
Grünflächen	**5.922 m²**
Verkehrsflächen	**7.923 m²**
Sondergebiet am Wald	1.264 m²
Wochenendhausgebiet (GRZ 0,2)	**43.676 m²**
Ferienhausgebiet (Zentrum GRZ 0,4)	**2.750 m²**
Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft	**3.105 m²**
	94.000 m²

Die nachfolgende Ausgleichsberechnung (4 / 2007) verdeutlicht keine Verschlechterung der Grünflächesituation innerhalb des Wochenend- und Ferienhausgebietes. Durch die GRZ von 0,2 (Wochenendhausgebiet) und 0,4 (Ferienhausgebiet) kommt es zu einer ausreichenden Durchgrünung (31.673 m² Grünfläche im Sondergebiet).

Ersatzpflanzungen für Baumabnahmen:
Für Baumabnahmen (Privatgelände) der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind Baumersatzpflanzungen durchzuführen. Dabei wird der Wert der Gehölze (natürliche, ortstypische Vegetation) für das Landschaftsbild in der Höhe der Ersatzpflanzung berücksichtigt.
Die auf den Privatgrundstücken vorhandenen Pappeln (Populus-Hybride), Eschenahorn (Acer negundo) und Zierkirschen (Prunus serrulata, Prunus- Hybride) können gefällt werden, wenn pro Baum bis zu 150 cm Stammumfang 1 Ersatzbaum und bei größerem Stammumfang 2 Ersatzbäume gemäß Punkt 3, Liste 1 im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes auf dem privaten Wegeflurstück 176/1 (Gemarkung Kowahl, Flur 1) als einseitige Baumreihe gepflanzt werden.

Änderung der äußeren Erschließung
Das nordwestlich gelegene Wochenendhausgebiet wird zukünftig über ein vorhandenes Wegeflurstück (Flurstück 176/1) erschlossen. Dieser Weg liegt zwischen Waldrand und Ackerfläche und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dümmer See". Eine Nutzung des Weges ist möglich, da es zu keiner Beeinträchtigung des Waldbestandes (Forstfläche) kommt. Eine Elektro-Freileitung (Schnittmaßnahmen zur Freihaltung der Trasse) führt teilweise am Wald entlang.
Da es hier um die Nutzung eines bestehenden Weges (Schotterweg) geht und es nicht zu einer massiven Verkehrsbelastung (Zufahrt zu ca. 16 Grundstücke) kommen wird, ist auch eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt aufgrund des Erhaltes der unversiegelten Erschließungsart nicht vor.

D - Bilanzierung:

Biotopwert Bestand 2000	Biotopwert Hauptblatt 2000	Biotopwert 1. Änderung 2003	Biotopwert 2. Änderung 2007
37.399	37.061	37.342	37.582

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Änderungen ist keine negative Bilanz des Eingriffs in Natur und Landschaft festzustellen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ergab, dass die angeführten Veränderungen der 2. Änderung zu keiner Vergrößerung des Eingriffs in Natur und Landschaft führen.

i.V.
Dipl.-Ing. A. Bauer / 27.4.2007

Ausgleichsberechnung (4/2007) Planung
Vorhaben: Wochenend- und Ferienhausgebiet Dümmer

Grundlage: Ausgleichsberechnung (1/2003) Planung
Flächennachweis: Planung (mit § 19, Abs. 4, Satz 2 der Bau NVO)

Nutzungsart	Biotoptyp	m²		Biotopwert	Punktwert
Wald	Laub-Mischwald	29.360	x	0,8	23.488,00
Sondergebiet am Wald	Grünfläche	1.064	x	0,3	319,20
(max. 200 m²)	Versiegelte Fläche	200	x	0,0	0
Spiel/ Strandfläche/ Grünflächen	**Grünflächen P1, P2, P3**	**5.922**	**x**	**0,3**	**1.776,60**
Verkehrsflächen	**Zufahrt**	**645**	**x**	**0,0**	**0**
2. Änderung - westl.:	**Versiegelter Teil (VV)**	**2.626**	**x**	**0,0**	**0**
	Teilversiegelter Teil (TV)	**1.447**	**x**	**0,1**	**144,70**
Östliches Plangebiet:	Versiegelte Fläche	3.205	x	0,0	0
Wochenendhausgebiet	**Grünfläche (70%)**	**30.573**	**x**	**0,3**	**9.171,90**
(GRZ 0,2)	**Versiegelte Fläche (20%)**	**8.735**	**x**	**0,0**	**0**
43.676 m²	**Teilversiegelte Fläche (10%)**	**4.368**	**x**	**0,1**	**436,80**
Ferienhausgebiet	**Grünfläche (40%)**	**1.100**	**x**	**0,3**	**330,00**
2.750 m²	**Versiegelte Fläche (40%)**	**1.100**	**x**	**0,0**	**0**
	Teilversiegelte Fläche (20%)	**550**	**x**	**0,1**	**55,00**
Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft	**Feldgehölzflächen / Waldrand**	**3.105**	**x**	**0,6**	**1.863,00**
		94.000			**37.582,20**

Anlage 2

ARCHITEKTURBÜRO FÜR GARTEN und LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.- Ing. Angela Bauer
Plater Straße 6
19086 Peckatel

Tel: 03861 / 2178
Fax: 03861 / 30 22 66

Umweltbericht

Objekt: **2. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer „Wochenend- und Ferienhausgebiet“**

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanes
1.2 Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§2 Abs. 4 Satz 1)
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Beschreibung)
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Bewertung)
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen
3. Zusätzliche Angaben
3.1 Verwendete Verfahren der Umweltprüfung
3.2 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)
4. Zusammenfassung

Datum: 27.04.2007

1. Einleitung

Nach § 2 BauGB ist beim Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung der Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Inhalte des Umweitberichts sind im BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 festgelegt. Der Umweltbericht wird somit auch in das förmliche Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Bürger eingebracht.
Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer „Wochenend- und Ferienhausgebiet" wurde im Jahre 2000 ein Grünordnungsplan erarbeitet. Der 1. Änderung 2003 wurde ein Umweltbericht als allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3c Abs.1 Satz1 UVPG) beigefügt.

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanes
(Festsetzungen, Standort, Flächenbedarf)

Weitere Angaben über das Plangebiet, seinen Standort, der Lage und der Abgrenzung sowie den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden an anderer Stelle der Begründung genannt.
Nachfolgend wird hauptsächlich auf die in der 2. Änderung genannten Maßnahmen eingegangen.

Inhalt / Ziel:
Die 2. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer „Wochenend- und Ferienhausgebiet" befasst sich mit der erschließungstechnischen Neuregelung der westlich der Zufahrt gelegenen Plangebietsfläche (30.650 m²). Es ist das Ziel eine optimale Aufteilung der Fläche zu erreichen.

Beschreibung der Festsetzungen:
Standort: Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Dümmer Sees und wird über die Seestraße erschlossen. Zukünftig wird die nordwestlich gelegene Wochenendhausgebietsfläche über einen vorhandenen Feldweg (Wegeflurstück 176/1) erschlossen.
Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird an 3 Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.
Der Dümmer See und Teile der Uferbereiche liegen im Landschaftsschutzgebiet „Dümmer See".
Art und Umfang: Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nicht verändert. Es bleiben die Sonderbauflächen „Wochenendhausgebiet" (GRZ 0,2) und „Ferienhausgebiet" (GRZ 0,4) erhalten. Eine Überschreitung der GRZ laut § 19, Abs. 4, Satz 2 der BauNVO, um 50%, ist wie bisher möglich.
Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt und der Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes geregelt. (Siehe Grünordnungsplanung, 2000)
Für Baumabnahmen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind Baumersatzpflanzungen durchzuführen. Dabei wird der Wert der Gehölze (natürliche, ortstypische Vegetation) für das Landschaftsbild in der Höhe der Ersatzpflanzung berücksichtigt.

Bedarf an Grund und Boden: Unter dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden" (§ 1a BauGB) wird in der 2. Änderung die Lage und die Länge der Erschließungswege verändert, wodurch sich der Bedarf an Grund und Boden verringert.
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

1.2 Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes

Die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes in Mecklenburg-Vorpommern wurden bereits im Grünordnungsplan 2000 berücksichtigt.
Eine Überprüfung ergab keine Veränderung im Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, im Raumordnungsprogramm, im Flächennutzungsplan (seit 1998 gehört die Gemeinde Parum zu Dümmer) und in der Ausweisung von Schutzgebietsflächen im näheren Umfeld.

Zusammenfassung:
Die Ausweisung als Sondergebiet Erholung mit Flächen für Wochenend- und Ferienhäusern bleibt erhalten und steht nicht den Zielen der geprüften Unterlagen und Pläne entgegen. Es werden für die Plangebietsfläche keine umweltrelevanten Ziele in den Plänen genannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 Satz 1)

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere diejenigen Umweltbelange zu erfassen, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Es ist der Bestand und die Entwicklung des Umweltzustandes zu untersuchen und zu bewerteten.
Der Untersuchungsraum erstreckt sich über die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer bis in ca. 100 m Entfernung.

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Beschreibung)

Für die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden nachfolgende Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet.

Dazu wird zusammenfassend der Naturhaushalt bewertet:
Das gesamte Plangebiet unterliegt seit mehreren Jahrzehnten der intensiven Freizeitwohnnutzung mit öffentlicher Badestelle und Bootsstegan lagen. Die Gesamtkapazität war mit 350 Stellplätzen ausgewiesen und hat sich um die Hälfte verringert. Der zentrale Platz im Eingangsbereich wurde als Gaststätte mit Verwaltungsräumen genutzt. Daneben lag ein Spielplatz.
Der Uferbereich war mit Bauten für Bungalow, Garagen und Bootslager bebaut. Diese Bauten waren verwahrlost und sind bereits entfernt. Die Wochenendhausflächen (östlicher Teil) sind bereits mit einer befahrbaren Wegefläche und Versorgungsanlagen erschlossen. Dieser bereits geordnete Bereich macht einen sauberen Eindruck, das Grundstück ist eingezäunt und die Ver- und Entsorgung ist organisiert und verringert die Schadstoffbelastung.

Der Bereich der 2. Änderung wird derzeit zum Freizeitwohnen mit Campingwagen und Bungalow genutzt, wobei der nordwestliche Teil durch verwahrloste Bauten und zunehmender Sukzession (Gehölzwildwuchs) gekennzeichnet ist.
Die Waldflächen sind Flächen des Landschaftsschutzgebietes und werden deshalb in ihrer Flächengröße und ihrem Bestand erhalten. Sie haben gerade als bewaldeter Ufersaum große Bedeutung für den Dümmer See und das Klima. Die gesamte Region wird als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Das bedeutet für die Schutzwürdigkeit der einzelnen Naturgüter (die mit mittel bis hoch für die Region eingestuft wurden), dass die Verhältnisse auf dem Wochenend- und Ferienhausgebiet, gerade in Hinsicht Bebauung sowie Ver- und Entsorgung geordnet ablaufen müssen.

Bewertung der Schutzgebiete / Schutzobjekte/Landschaftsgeschützte Bestandteile:
In der Untersuchung des Umweltzustandes der Planregion sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Dümmer See" zu beachten. Hier wird ein seit Jahrzehnten vorgeprägter Standort umgenutzt. Die Wald- und Uferbereiche werden bereits von den Erholungssuchenden aufgesucht.
FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind im näheren Bereich nicht ausgewiesen.

Der Baumbestand auf dem Gelände der 2. Änderung besteht vorwiegend aus Pappel-Hybriden und nur im Randbereich sind ortstypische Gehölze wie z.B. Eichen vorhanden. Der nordwestliche Bereich ist besonders durch Gehölzwildwuchs (vorwiegend Eschahorn) und durch Zierkirschen (Prunus serrulata, Prunus.Hybride) sowie Nadelgehölze inmitten der stark geschädigten, ungenutzten Bungalowbauten gekennzeichnet.

Nutzen und Schäden auf den Menschen, Sach- und Kulturgüter
Die Auswirkungen auf die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen die Sachwerte, das kulturelle Erbe und die archäologischen Schätze werden bewertet.
Das überplante Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Dümmer Sees und ist eine seit Jahrzehnten genutzte Freizeitanlage mit Badestelle.
Da die bestehende Nutzung als Erholungsstandort erhalten bleibt, sind keine Schäden im Hinblick auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Relevante Sach- und Kulturgüter befinden sich nicht im Untersuchungsraum.

Aussagen der Flächennutzungs- und Landschaftspläne
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für die Gemeinde Dümmer weist die Fläche als Sondergebiet Erholung aus. Da das Plangebiet zum Teil auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Parum (gehört jetzt zur Gemeinde Dümmer) liegt, fehlt hier eine übereinstimmende Planung. Entscheidende Änderungen werden durch die 2. Änderung innerhalb des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer nicht ausgewiesen.
Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Dümmer ist nicht aufgestellt.

Wechselwirkungen
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und die Kultur- und Sachgüter sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist eine deutliche anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter und Umweltbelange festzustellen. Daher ist die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen der Schutzgüter im Plangebiet durch die Intensität der vorhandenen Beeinflussung nicht sehr hoch.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Bewertung)

Unter diesem Punkt werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zuvor beschriebenen Umweltbelange beschrieben und bewertet.

Entwicklung des Naturhaushaltes:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist Wochenendhausflächen und Ferienhausflächen aus. Des weiteren werden Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft an den Waldrändern (LSG-Schutz) und Flächen für Gehölzstreifen an den Grundstücksgrenzen festgelegt. Die im Plangebiet vorhandenen Naturgüter werden erhalten und erweitert.
Durch die Beseitigung der besonders auf dem Gebiet der 2. Änderung vorhandenen Verwahrlosung der Bausubstanz kommt es zu einer Verbesserung der Umweltbilanz, die gerade im Bereich des Dümmer Sees (Gefahr durch Oberflächen- und Grundwasserverunreinigung) als Landschaftsschutzgebiet von großer Wichtigkeit ist.

Die Maßnahmen der 2. Änderung beziehen sich auf die erschließungstechnische Neuregelung. Dadurch kommt es ebenfalls zu einer neuen städtebaulichen Ordnung. Beide Maßnahmen führen zu einer geringeren Versiegelungsfläche und damit zu einer positiven Flächenbilanz. (siehe Anlage 1)
Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden nicht auftreten, da das Untersuchungsgebiet ohnehin durch kleinteilige Bauten, wie Gebäude für die Erholungsnutzung geprägt ist und die umgebenden Waldflächen eine Weitsicht verhindern.

Bewertung der Schutzgebiete / Schutzobjekte/Landschaftsgeschützte Bestandteile:
Bezüglich des Landschaftsschutzgebietes „Dümmer See" ist festzustellen, dass aufgrund der Vorhabensbeschreibung und der prognostizierten voraussichtlichen Umweltauswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Schutzziele zu erwarten sind.

Nutzen und Schäden auf den Menschen, die Sach- und Kulturgüter
Nutzen oder Schaden für den Menschen sowie die Sach- und Kulturgüter entstehen durch das Vorhaben aus Umweltsicht nicht. Die Emissionen, die durch Verkehr oder sonstige Belastungen entstehen, werden aufgrund der Größe des Vorhabens gering ausfallen und nicht erheblich sein.

Wechselwirkungen
Da die Intensität des Eingriffs auf grund der Vorbelastungen gering ausgeprägt ist wird die Empfindlichkeit der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen.
Die Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und Wasser im Hinblick auf den Grundwasserschutz durch den Boden sowie die verringerte Neubildungsrage bei Versiegelung des Bodens sind hier mäßig erheblich, da die örtliche Versickerung des Regenwassers erfolgt.
Für den Baumschutz werden Festlegungen getroffen. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb der eigenen Grundstücke bzw. auf einem Wegeflurstück im näheren Bereich durchzuführen.

Kumulative Wirkungen
Auswirkungen des Plans oder Programms sollen im Zusammenhang mit anderen Plänen oder Programmen bzw. Vorhaben untersucht werden.
Es zeichnet sich die Entwicklung eines Wochenend- und Ferienhausgebietes (geordnete Entsorgung) auf einem ehemaligen Campingplatz (ungeordnete Entsorgung) ab. Andere Vorhaben dieser Art sind im näheren Bereich nicht geplant.
Wenn weiterhin eine Dauerwohnnutzung und eine Vergrößerung der Anlage in den Landschaftsraum ausgeschlossen bleibt, ist mit keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der 2. Änderung

Durchführung der 2. Änderung der Planung:
Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der 2. Änderung wird sich verbessern. Die bisher geplanten Erschließungswege werden minimiert und die Strukturierung und Anzahl der Wochenendhausflächen wesentlich verbessert.
Durch die Bauvorhaben wird es vereinzelt zu Baumabnahmen kommen, die durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück zu einer Durchgrünung im gesamten Planbereich führen wird.

Nichtdurchführung der 2,. Änderung der Planung:
Es liegt bereits ein rechtskräftig beschlossener Bebauungsplan vor.
Daher wird hier nur auf die 2. Änderung bezug genommen.
Die Erhaltung der Lage der Erschließungsflächen im beschlossenen Bebauungsplan führt zu einer höheren Versiegelung von Grund und Boden und zu einer kleinteiligeren Bebauung.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt unter Punkt II. des Teiles B – Text - Satzung der Planung.

Die Ergänzung bezieht sich auf den Erhalt und Ersatz von Bäumen und lautet:

„Die auf den Privatgrundstücken vorhandenen Pappeln (Populus-Hybride), Eschenahorn (Acer negundo) und Zierkirschen (Prunus serrulata, Prunus- Hybride) können gefällt werden, wenn pro Baum bis zu 150 cm Stammumfang 1 Ersatzbaum und bei größerem Stammumfang 2 Ersatzbäume gemäß Punkt 3, Liste 1 im Plangebiet oder außerhalb des Plangebietes auf dem privaten Wegeflurstück 176/1 (Gemarkung Kowahl, Flur 1) als einseitige Baumreihe gepflanzt werden."

Es erfolgte eine aktuelle Erfassung des Baumbestandes und eine Abgleichung mit den geplanten Zielen der 2. Änderung. Der nordwestliche Planbereich mit seiner Wochenendhausbebauung wurde seit über 10 Jahren nicht genutzt und ist derzeit stark durch Jungwuchs von Eschenahorn gekennzeichnet. Ehemals angepflanzte Zierkirschen kennzeichnen ebenfalls diesen Bereich. Aufgrund der geringen Wertigkeit für die landschaftliche Situation wird hier der Ausgleichsmodus analog der Hybrid-Pappel festgesetzt.

Durch die Reduzierung von privater Grünfläche und Erschließungsfläche kommt es zu einer Erhöhung der Sondergebietsfläche (Wochenendhausgebiet). Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,2 und der damit verbundenen geringen Versiegelungsflächen, entsteht keine negative Bilanz in der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Anlage 1) ergab, dass die Maßnahmen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu keiner Vergrößerung des Eingriffs in Natur und Landschaft führen.

Das nordwestlich gelegene Wochenendhausgebiet wird zukünftig über ein vorhandenes Wegeflurstück (Flurstück 176/1) erschlossen. Dieser Schotterweg liegt zwischen Waldrand und Ackerfläche und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dümmer See". Eine Elektro-Freileitung (Schnittmaßnahmen zur Freihaltung der Trasse) führt teilweise am Wald entlang. Da es hier um die Nutzung eines bestehenden Weges geht und es nicht zu einer massiven Verkehrsbelastung (Zufahrt zu ca. 16 Grundstücke) kommen wird, ist auch eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt aufgrund des Erhaltes der Befestigungsart (teilversiegelt) nicht vor.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativen

Aufgrund der Inanspruchnahme einer bereits seit Jahrzehnten genutzten Erholungsfläche (Badebetrieb, Campingplatz, Gaststättenbauten u.a.) mit ungeregelter Erschließung im Bereich des Dümmer Sees, gibt es keine Alternative zu dem geplanten Vorhaben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Die Bestandserfassung und die Bewertung der zu untersuchenden Umweltbelange sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in dem Grünordnungsplan (2000) und in den vorliegenden Umweltberichten (2003, 2007) auf der Grundlage nachfolgender Unterlagen verfasst:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Dümmer
- Baumschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust
- Atlas der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg
- Natura 2000 – Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete M./V.
- Landesnaturschutz-, Landeswald- und Landeswassergesetz M./V.:
- AbfallwirtschaftsAltlastengesetzM./V.
- Immissions-und Bundesbodenschutzgesetz

Die nach dem geltenden Naturschutzrecht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu untersuchenden Umweltbelange werden als Anlage 1 in einer „Eingriffs- und Ausgleichsbewertung" ausführlich ermittelt, beschrieben und bewertet.

3.2 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Der Prozess der Umweltprüfung ist nicht mit der Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung abgeschlossen. Die Gemeinde ist für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt zuständig (§ 4 Abs. 3 BauGB). Das Monitoring dient der frühzeitigen Erkennung unvorhergesehener negativer Auswirkungen auf die Umwelt. Damit können rechtzeitig geeignete Abhilfen geschaffen werden.
Folgende Maßnahme zur Überwachung bzw. zum Monitoring der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sind notwendig:
Zur Sicherung der Umsetzung der Planung in der beabsichtigten Form ist nach Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Realisierung der Festsetzungen durch Begehung nach 2 Jahren zu kontrollieren.
Durch die genannten Maßnahmen wird eine weitest gehende Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben erreicht.

4. Zusammenfassung

Die Gemeinde Dümmer plant in einer 2. Änderung die erschließungstechnische Neuregelung eines Teilgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenend- und Ferienhausgebiet Dümmer". Der Grund für die Änderung liegt in der Verringerung der Erschließungswege und in der damit verbundenen städtebaulichen Neuordnung in den Wochenendhausflächen.
Gegenüber der letzten Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (2003) kommt es zu keiner zusätzlichen baulichen Nutzung (Voll- und Teilversiegelung). Siehe dazu die Anlage 1 „Landschaftspflegerische Bewertung 4/07 – Eingriffs- und Ausgleichsbewertung".

Das nordwestlich gelegene Wochenendhausgebiet wird zukünftig über ein vorhandenes Wegeflurstück (Flurstück 176/1) erschlossen. Dieser Weg liegt zwischen Waldrand und Ackerfläche (Landschaftsschutzgebiet „Dümmer See"). Da es hier um die Nutzung eines bestehenden Weges geht und es nicht zu einer massiven Verkehrsbelastung (Zufahrt zu ca. 16 Grundstücke) kommen wird, ist auch eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt aufgrund des Erhaltes der Befestigungsart nicht vor.

Nach den geltenden Vorschriften des EU-Rechts und des Baurechts ist für diese Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob und welche Auswirkungen die Planung auf die Umwelt hat. Die Ergebnisse wurden im vorliegenden Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Dümmer ist.

Die Umweltgüter im Planungsraum werden ebenfalls im Grünordnungsplan (2000) beschrieben und bewertet. Die Bestandsbeschreibung und Bewertung beruht auf vorhandenen Unterlagen (Vermessung) und Planungen von Stellen und Planungsträgern der Kommune, der Regional- und der Landesplanung sowie auf den geltenden Gesetzen und Verordnungen.
Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um eine bisher als Campingplatz genutzten Bereich, der an den Dümmer See grenzt und eine Badestelle aufweist. Waldflächen und eine Ackerflächen (derzeit Brachland) liegen ebenfalls im Plangebiet. Die Waldfläche bleibt erhalten (LSG) und die Ackerfläche (5.100 m²) wird in ein Wochenendhausgebiet umgewandelt.
Die Potentiale des Naturhaushalts wie Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild weisen für das Plangebiet mittlere bis hohe Wertigkeiten auf.
Durch die Aufteilung in einzelne dauerhafte Wochenend- und Ferienhausgrundstücke kommt es zu einer geringeren Nutzerzahl und damit zu einer geringeren Versiegelungsrate als bisher und zu Ansiedlung von siedlungstypischen Biotopen. Die Konfliktsituationen können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Heckenbereiche, Vorwaldpflanzungen) und durch landschaftsaufwertende Maßnahmen (Feldhecke, Straßenbaumallee) innerhalb der Gemeinde ausgeglichen werden.

Der Schutz des Baumbestandes erfolgt durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen bei Baumabnahmen und durch Festsetzung des Erhaltes von Grünflächen in den Randbereiches des Plangebietes zur Eingliederung in die landschaftliche Situation.

Die Gemeinde wird die Umsetzung und Einhaltung der Festsetzung überprüfen (Monitoring).