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

„Wochenend- und Ferienhausgebiet Dümmer“

- vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

SATZUNGSBESCHLUSS

Architekten
&
Stadtplaner

Stutz & Winter

B e g r ü n d u n g
zur 3. 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 Planungsanlass / Planungsanforderungen
5.1 Raumordnerische Grundsätze
5.2 Planungsziel / Maßnahmen des B-Planes
5.3 Grundsätze des Immissionsschutzes
5.4 Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg
5.5 Raumordnerische Beurteilung / Stellungnahme der Raumordnung
5.6 Flächennutzungsplan
6.0 Das Plangebiet
6.1 Die räumliche Lage
6.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
6.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes
6.4 Topografische Verhältnisse
6.5 Vorhandenen Bebauungen und Strukturen
6.6 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
7.0 Städtebauliche Planung / Inhalt der 3. Änderung
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
7.1.1 Art der baulichen Nutzung/Zweckbestimmung
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
7.1.3 Bauweise
7.1.4 Höhe baulicher Anlagen
7.1.5 Nebenanlagen
7.1.6 Stellplätze
7.1.7 Leitungsrechte
7.2 Erschließung
7.2.1 Äußere Verkehrserschließung
7.2.2 Innere Verkehrs- und Medienerschließung
7.3 Einrichtungen der Infrastruktur
7.4 Grünordnerische Festsetzungen
7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
7.6 **Hinweis, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
7.6.1 Denkmalschutz und Ökologie
8.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
9.0 Altlasten
10. Flächenbilanz
11. Immissionsschutz
12. Verfahrensstand
Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

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 Gesamtbebauungsplanes 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 vorhabenbezogene 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.

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 4 wurde im Jahr 2007 zum zweiten mal geändert.
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.
Am **27.09.2007** wurde die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 durch die Gemeinde Dümmer als Satzung beschlossen. Am **19.12.2007** wurde die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Landkreis Ludwigslust mit Hinweisen genehmigt. Am **31.01.2008** wurde die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.4 rechtskräftig.

Das Verfahren der **3. Änderung** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer wurde auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes am **07.12.2009** eingeleitet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

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

2. 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
Stand vom Oktober 2009

Bestandsaufnahme und Ortsbesichtigungen im November 2009

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.4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 besteht aus folgenden Teilen:

Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000,
Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie
den Verfahrensvermerken.
Der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentlichen Auswirkungen der Planänderung dargelegt werden, beigefügt.
Der Begründung wurde folgendes Fachgutachten beigelegt:
• überarbeitete Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vom November 2009.

5.0 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 Betreuer des Wochenendhaus- und Ferienhausgebietes einen dem heutigen Qualitätsstandard entsprechenden Freizeitplatz in Dümmer weiter langfristig 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.
Bezug nehmend auf die in den letzten Jahren vollzogene Vermarktung und Erschließung der Wochenendhausgrundstücke auf der östlich gelegenen Plangebietsseite wird es notwendig, die Erschließungswege und damit verbunden die aktuelle Grundstückssituation, der eingetretenen örtlichen Vermarktungssituation anzupassen.

Aus diesem vorgenannten Grund hat sich die Gemeinde zur 3. Änderung des 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 **07.12.2009** beschloss die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung das Planverfahren für die 3. Änderung des B-Planes durchzuführen.

5.1 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.

5.2 Planungsziel / Maßnahmen der 3. Änderung

Ziel der Gemeinde ist die **erschließungstechnische Anpassung** des östlichen Teilbereiches des Plangebietes im Zusammenhang mit den bereits in der Entwicklung befindlichen Grundstücken.
Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches der zukünftig eintretenden Vermarktungssituation ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange anpassen.
Durch den Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Änderungsbereich getroffen.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 hat die erschließungstechnische Anpassung des östlich gelegenen Teils des B-Planes zum Inhalt.

Hierbei handelt es sich um die Korrektur der Darstellung des Erschließungssystems im Plangeltungsbereich der 3. Änderung. Kleinteilige, zur Zeit der Erarbeitung der Originalsatzung 1999 notwendige Stichwege, sind nicht mehr zur Ausführung gelangt.
Dies liegt in der veränderten Marktsituation und dem veränderten Kundenverhalten der Erholungssuchenden bei der Grundstückssuche begründet.

Die Bauweise wird, bedingt durch die Änderung der Erschließungswege durch die notwendige Korrektur der Baugrenzen, angepasst. Die bisherige textliche Regelung der Baugrenzenausweisung wurde zeichnerisch in die Planzeichnung übertragen. Damit ist der Plan, mit den anderen Planfassungen (Originalfassung und 1. + 2. Änderung), einheitlich lesbar.

Um für die Gemeinde Dümmer Planungssicherheit bei der zukünftigen Beurteilung der Baugesuche herstellen zu können, bedarf es der vorliegenden 3. Änderung.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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 durchzuführenden Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB wird das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt. Die Stellungnahme des Amtes vom **24.02.2010** liegt der Gemeinde vor.
Der 3. Änderung des Bebauungsplanes stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

5.6 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 einer Abstimmung mit dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung und dem Landkreis Ludwigslust wurde im Jahr 2007 zum Zeitpunkt der 2. Änderung festgelegt, das die 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 wurden.

Dieser Grundsatz gilt auch für die 3. Änderung.

Bei der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich nur um die Anpassung des inneren Erschließungssystems des östlichen Plangebietsteiles.
Es wird davon ausgegangen, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Inhalten eines ggf. zukünftig neu zu erarbeitenden bzw. ergänzten Flächennutzungsplanes stehen wird.

6.0 Das Plangebiet

6.1 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.

6.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer umfasst eine Vielzahl von Flurstücken, die Abgrenzung untereinander ist der Planzeichnung genau zu entnehmen.

Das Plangebiet wird begrenzt:
im Norden: von Wasser-, Grün-, und Waldflächen;
im Osten: von einer Wegefläche- und Ackerflächen;
im Süden: von Verkehrsflächen;
im Westen: von Erholungsflächen;

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

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

6.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Das Plangebiet unterlag bis Ende der 80- ziger Jahre des letzten Jahrhunderts der intensiven Freizeitwohnnutzung (Erholung). Ab den 90- iger Jahre des letzten Jahrhunderts wurde das Plangebiet relativ unkontrolliert erholungstechnisch genutzt. Im Jahr 2000 wurde durch die Erarbeitung einer Bauleitplanung die weitere erholungstechnische Nutzung des Areals sichergestellt.

6.4 Topographische Verhältnisse

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

6.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Das Plangebiet ist bebaut. Der durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes berührte bauliche Bestand ist durch eine kleinteilige eingeschossige Wochenendhausbebauung mit geringen Freiflächenanteilen gekennzeichnet.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die neu entstandenen Wochenendhäuser im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes entwickelt haben.

6.6 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 Bebauungen 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 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch geeignete Kompensationsflächen ausgeglichen.
Die vorhandenen Verkehrsflächen sind unbefestigt. Sie dienen 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.

7. Städtebauliche Planung / Inhalt der 3. 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 Erschließungssystem abzuändern und den eingetretenen Bedingungen anzupassen.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemein

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 Sondergebietsflächen 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.

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.

Nachfolgend wird nur auf die Regelungen im Bereich der 3. Änderung abgestellt.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung/Zweckbestimmung

(§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 10 BauNVO)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Sondergebietsfläche Erholung – Wochenendhausgebiet

K e i n e Ä n d e r u n g !

7.1.2 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

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.

K e i n e Ä n d e r u n g !

7.1.3 Bauweise

(§ 9 (1) 2, BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Die Erschließungswege wurden der vor Ort tatsächlichen Situation angepasst.
Die in der Originalsatzung bzw. in der 1. Änderung textlich geregelte Baugrenze wurde zeichnerisch darauf abgestellt.

Z e i c h n e r i s c h e D a r s t e l l u n g d e r B a u g r e n z e n !

7.1.4 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.

K e i n e Ä n d e r u n g !

7.1.5 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.

K e i n e Ä n d e r u n g !

7.1.6 Leitungsrechte
(§ 9 (1) 13 BauGB)

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

Ä n d e r u n g !
Im Bereich der Liegewiese/Badestelle und im Bereich der Flurstücke 55/69 und 55/70 an der Seestraße entfällt ein nicht gebrauchtes Leitungsrecht!

7.2 Erschließung

7.2.1 Äußere Verkehrserschließung

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

K e i n e Ä n d e r u n g !

7.2.2 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:
Anpassung der Wegeachsen im östlichen Wochenendhausgebiet in der Planzeichnung auf die tatsächliche Lage. Die kleinen, Richtung Seestraße ausgerichteten Stichwege, (Profil B) wurden baulich nicht realisiert. Die Stichwege entfallen in der Planzeichnung. Die Befestigungsarten werden gegenüber dem Originalplan nicht geändert.

Die inneren Wege, wie im Originalplan festgesetzt, werden 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.

Änderung:
Der Parkplatz an der südlichen Plangebietsgrenze wird der tatsächlich realisierten Ausführung angepasst. Die im Ursprungsplan vorgesehene zweireihige Schrägaufstellung von PKW ist nicht zur Ausführung gekommen. Die Planzeichnung wird auf eine einreihige Schrägaufstellung geändert.

Änderung:
Gehweg über die Liegewiese an der Badestelle entfällt.

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.

Keine Änderung!

Schmutzwasser

Regelung im rechtskräftigen B-Plan:
Konzeption:
Das gesamte Plangebiet wurde an eine Schmutzwasserleitung angeschlossen und an Übergabepunkten dem bestehenden öffentlichen Schmutzwassersammler des Zweckverbandes „Schweriner Umland" zugeführt. Anfallendes Schmutzwasser ist nach Maßgabe des AZV „Schweriner Umland" in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Damit ist die Entsorgung sichergestellt.

Änderung:
Eine Fläche für Versorgungsanlagen für ein Schmutzwasserpumpwerk ist nicht zur Ausführung gekommen. Diese Fläche innerhalb des jetzigen Flurstückes 104/2 wird nunmehr als Grünfläche geführt.

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 sichergestellt. Das bestehende Versorgungsnetz wurde entsprechend des baulichen Fortschritts und dem Nutzungskonzept neu gestaltet und umgebaut. Die Versorgung ist gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist über die direkte und nahe Lage zum Dümmer See abgesichert. Es wird eine Löschwasserentnahmestelle im zukünftigen Erschließungsprojekt 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 zzt. sichergestellt. Die für die Elektroversorgung des Plangebietes notwendigen technischen Anlagen sind vorhanden bzw. werden entsprechend dem Betreiberkonzept neu konzipiert.

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.

K e i n e Ä n d e r u n g !

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 medien-technisch 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.
K e i n e Ä n d e r u n g !

7.3 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.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Grundlage für die Überprüfung der grünordnerischer Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die überarbeitete Eingriffsbilanzierung. **(Anlage 1)**
Da Wegeachsen entfallen, dafür aber Sondergebietsflächen dazugekommen sind, ist es notwendig, diese Veränderung in die Eingriffsbilanzierung einfließen zu lassen.
Hierzu erfolgte eine Abgleichung der Planung mit den geplanten Zielen der
3. Änderung durch das Architekturbüro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing.
A. Bauer.

Die Gemeinde führt für die 3. Änderung ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durch. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a abgesehen.

Durch die Reduzierung von Erschließungsflächen kommt es zu einer Erhöhung der Sondergebietsflächen (Wochenendhausgebiet). Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,2 und der damit verbundenen geringen Versiegelungsflächen, kommt es zu einer Vergrößerung der Grünflächen innerhalb dieses Gebietes.
Durch den Wegfall des Fußweges in der Grünfläche an der Badestelle wird nun diese Erholungsfläche nicht mehr geteilt und es kommt zu keiner Versiegelung von Bodenfläche. Daher erhöht sich insgesamt der Grünflächenanteil, trotz Wegfall zweier Grünflächen (P1), die der Minimierung des Eingriffs dienen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Anlage 1) ergab, dass die Maßnahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu keiner Vergrößerung des Eingriffs in Natur und Landschaft führen.

Änderung:
2 Grünflächen (P1) entfallen aufgrund der Anpassung des Erschließungssystems.

An den textlichen grünordnerischen Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen!

7.5 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 !

7.6 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

7.6.1 Denkmalschutz und Ökologie

Bodendenkmale:

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 !

8.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum der Projektentwickler oder der jeweiligen Nutzer und stehen grundsätzlich für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.
Da nur die Planzeichnung des B-Planes der tatsächlichen vorhandenen örtlichen Situation der Erschließungswege angepasst wird, ist davon auszugehen, dass keine Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden notwendig werden.

9.0 Altlasten

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

10.0 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet Dümmer" der Gemeinde Dümmer umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha, einschließlich der Erschließungsanlagen.

Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches:

• SO-Gebiet :	ca. 18.320 m²
• innere Erschließungsflächen :	ca. 4.920 m²
• Grünflächen:	ca. 3.920 m²
• Versorgungsanlagen:	ca. 40 m²
Gesamt:	**ca. 27.200 m²**

11.0 Immissionsschutz

Relevante, ggf. zu untersuchende Lärmquellen sind nicht bekannt.

12.0 Verfahrensstand

Am **07.12.2009** beschloss die Gemeindevertretung von Dümmer die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 durchzuführen.
Die Gemeinde Dümmer beschloss, dass vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Am **07.12.2009** wurde die Entwurfsplanung der Gemeinde Dümmer vorgestellt. Auf dieser Gemeindevertretersitzung haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Dümmer den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung und überarbeiteter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Offenlage bestimmt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahme vom **24.02.2010** liegt vor. Es stehen keine raumordnerischen Belange der Bauleitplanung entgegen.

Die gem. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführende Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung und Information zur Offenlage erfolgte ab der 3. KW 2010.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom **04.02.2010** bis **05.03.2010** statt.

Die Fachbehörden gaben Stellungnahmen ab. Es wurden einige Hinweise zur Planung eingebracht. Einwendungen zur Planung wurden durch die Fachbehörden nicht angezeigt.

Am ..... wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 durch die Gemeinde Dümmer gefasst.

aufgestellt: 27. November 2009
fortgeschrieben: 08. Dezember 2009
14. April 2010

W i n t e r
Architekt für Stadtplanung

Dümmer, den 27.9.2010 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 (11/09)

- Eingriffs- und Ausgleichsbewertung -

Vorhaben: **3. 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.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Dümmer beinhaltet eine Veränderung vorwiegend im Bereich der Verkehrswege (Stichwege) in dem östlichen Bereich (2,7 ha) des Plangebietes.

Die Gesamtfläche bleibt in ihrer Nutzung für Erholung und Freizeit bestehen.

Mit der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist zu prüfen, ob durch die 3. Änderung ein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, erfolgt die Bewertung analog der bisherigen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung des Landes Rheinhessen-Pfalz) und auf der Grundlage der Bewertung zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Folgende Veränderungen wurden durch die 3. Änderung festgestellt:

Durch den Wegfall von Erschließungsflächen wird sich eine Verschiebung zugunsten der Sondergebietsflächen ergeben. An dem Inhalt des Sondergebietes für Erholung und an dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,2) ergeben sich keine Änderungen. Die 50%-ige Überschreitung der GRZ laut § 19, Abs. 4, Satz 2 der Bau NVO wird als Teilversiegelung, wie bereits bei der 2. Änderung im westlichen Plangebiet, bewertet.

Es erfolgt eine Änderung von Verkehrsflächen hinsichtlich:
- der Stichwege (Fahrwege B fallen weg),
- des Weges an der Badestelle (fällt weg)
- und des Parkplatzes (hier Neuordnung der Fläche)

Die Grünflächen P1 dienen der Eingriffsminimierung. Sie gehen jetzt zum Teil als private Grünfläche in die Sondergebietsfläche ein.

Flächenbilanz: **Die Gesamtfläche der 3. Änderung beträgt 27.200 m².**

Flächenart	Planung Hauptblatt 2000		Planung 3. Änderung	Differenz
- Sondergebietsfläche				
-- Wochenendhausgebiet GRZ 0,2	17.710 m²		18.320 m²	+ 610 m²
- Verkehrsflächen:	5.714 m²		4.920 m²	- 794 m²
-- Parkplatz (Neuordnung) (alt 807 m², neu 600 m²)		(- 207 m²)		
-- Wegfall von 6 Nebenwegen(TV)) (Fahrweg B)		(- 282 m²)		
-- Wegfall Gehweg Badestelle		(- 305 m²)		
- Grünflächen:	3.736 m²		3.920 m²	+ 184 m²
-- Wegfall P1 – Flächen (2 Stück)		(- 121 m²)		
-- neu Grünfläche an der Badestelle		(+ 305 m²)		
- Pumpwerk	40 m²		40 m²	
	27.200 m²		27.200 m²	

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 und die Art der Bewertung bilden die Grundlage für alle bereits erfolgten Änderungen der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Dümmer.

Plangebiet gesamt (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

Plangebiet gesamt(2. Änderung)

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

Plangebiet gesamt (3. Änderung – Änderungen fett gedruckt)

Waldfläche	29.360 m²
Grünflächen	**6.106 m² (+ 184 m²)**
Verkehrsflächen	**7.129 m² (- 794 m²)**
Sondergebiet am Wald	1.264 m²
Wochenendhausgebiet (GRZ 0,2)	**44.286 m² (+ 610 m²)**
Ferienhausgebiet (Zentrum GRZ 0,4)	2.750 m²
Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft	3.105 m²
	94.000 m²

D - Bilanzierung:

Die Ausgleichsbewertung der Planung (11 / 2009) auf der Seite 3 a und die nachfolgende Tabelle verdeutlichen, dass es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Änderungen der Planzeichnung zu keiner negativen Bilanz kommt.

Biotopwert Bestand 2000	Biotopwert Planung 2000	Biotopwert 1. Änderung 2003	Biotopwert 2. Änderung 2007	Biotopwert 3. Änderung 2009
37.399	37.061	37.342	37.582	37.774,60

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

Dipl.-Ing. A. Bauer / 26.11.2009

Ausgleichsberechnung (11/2009) Planung
Vorhaben: Wochenend- und Ferienhausgebiet Dümmer

Grundlage: Ausgleichsberechnung (4/2007) 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	**6.106**	**x**	**0,3**	**1.831,80**
Verkehrsflächen (7.129 m²)	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
3. Änderung –östl.:	**Versiegelte Fläche (-794)** (3.205 m² – 794 m²)	**2.411**	**x**	**0,0**	**0**
Wochenendhausgebiet	**Grünfläche (70%)**	**31.000**	**x**	**0,3**	**9.300,00**
(GRZ 0,2)	**Versiegelte Fläche (20%)**	**8.857**	**x**	**0,0**	**0**
44.286 m²	**Teilversiegelte Fläche (10%)**	**4.429**	**x**	**0,1**	**442,90**
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			**37.774,60**