



GEMEINDE DAHMEN ORTSTEIL ZIDDORF

**SATZUNG DER GEMEINDE DAHMEN ÜBER DIE
FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS
GEBIET DES DORFES Z I D D O R F NACH § 34, ABS.4,
SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 2a BAUGB -
MASSNAHMEN MIT BEGRÜNDUNG**

ERARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE DAHMEN DURCH

**A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August - Milarch - Straße 1 PF 1129
17001 Neubrandenburg**

Bearbeiter: Dipl. Ing. (FH) Brunhilde Ott

BEGRÜNDUNG

ZUR

ABRUNDUNGSSATZUNG ZIDDORF

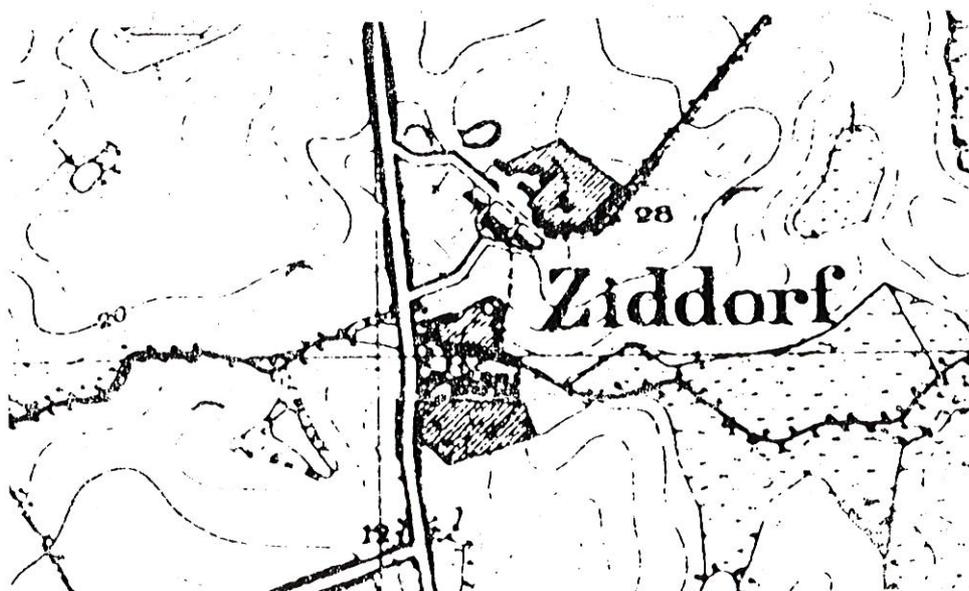
1. Allgemeine Ausführungen

Ziddorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Dahmen.

Die Gemeinde Dahmen befindet sich im Süden des Kreises Güstrow in landschaftlich exponierter Lage an der Südspitze des Malchiner Sees am Rande der Mecklenburgischen Schweiz. Administrativ ist die Gemeinde Dahmen dem Amt Teterow-Land zugeordnet. Der Ortsteil Ziddorf ist verkehrsgünstig an der B 108 gelegen.

Gegenwärtig leben in Ziddorf 111 Einwohner.

Ursprünglich war Ziddorf ein Gutsdorf mit einem nördlich angelagerten Gutshof, der von der Katenzeile an der Dorfstraße durch eine Niederungszone mit dem Mühlenbach getrennt war (vergleiche nachstehenden Auszug aus der topographischen Karte von 1884, letzte Nachträge 1919).



Diese zweigeteilte, natürlich bedingte und locker bebaute Grundstruktur des Dorfes ist erhalten geblieben.

Der ehemalige Gutshof ist nicht mehr vollständig erhalten. Das repräsentative Gutshaus, ein Backsteingebäude aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts, ist in einem guten baulichen Zustand. Einige Ställe sind abgängig. In Ergänzung zur Gutshofbebauung sind nach 1945 einige Neubauernhäuser errichtet worden, so daß der nördlich des Mühlenbaches gelegene Bereich des Dorfes insgesamt sehr locker bebaut ist und daher Standorte für eine weitere ergänzende Bebauung vorhanden sind.

Der südlich des Mühlbaches gelegene Teil des Dorfes hat sich beträchtlich erweitert. Neben der dorfbildprägenden Altbausubstanz sind hier bereits neue Wohnhäuser entstanden und auch der „obligatorische“ Wohnblock mit dem Garagenkomplex ist als negatives störendes Element in die Dorfstruktur eingefügt worden.

Das wohl markanteste Gebäude in Ziddorf, die Ziddorfer Mühle, ist gegenwärtig Heimstatt für die Frauenwerkstatt Ziddorfer Mühle e.V. Künftig wird eine vielfältige Nutzung des Gebäudes angestrebt. Zu einem soll die Frauenwerkstatt im Haus bleiben und zum anderen soll die Naturparkverwaltung Mecklenburgische Schweiz dort ihren Sitz finden. Auch eine gastronomische Einrichtung und ein Mühlenmuseum mit der Vorführung von Mühlentechnik sind vorgesehen.

Weiterhin ist ein Baugewerbe in Ziddorf angesiedelt, ein Landschafts- und Gartenbaubetrieb und zwei bäuerliche Betriebe. Insgesamt ist, sicher begünstigt durch die Verkehrslage, die Ortslage nicht nur als Wohnstandort interessant.

2. Bauliche Abrundung der Ortslage Ziddorf

Die Gemeinde Dahmen stellt für den Ortsteil Ziddorf eine „Erweiterte Abrundungssatzung“ auf. Mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a des BauGB MaßnahmenG werden einige Grundstücke in den Innenbereich einbezogen und es wird klargestellt, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Gleichzeitig soll mit der Satzung Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Dorfes genommen werden.

Die Wohnungsbaustandorte dienen der Absicherung des Eigenbedarfs in der Gemeinde Dahmen und tragen dazu bei, die Bevölkerungszahlen insbesondere auch in den Ortsteilen zu stabilisieren. Unter Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutz soll eine lockere, dorfgemäße Bebauung erfolgen.

Abrundungsstandorte 1 und 2

Diese Abrundungsstandorte befinden sich im Bereich des ehemaligen Gutshofes, der dem Dorf nördlich angelagert ist. Durch die Bebauung mit Neubauernhäusern wurde dieser Bereich bereits baulich aufgewertet. Vorhandene Fundamente weisen am Gutshof auf eine frühere Bebauung hin. Auf dem Flurstück 21 ist in Zuordnung zu dem dort angesiedeltem Gewerbe ein Wohnhaus geplant, so daß sich das Gebiet nördlich des Mühlenbaches insgesamt als für eine Bebauung durchaus geeignete Fläche darstellt, deren verkehrliche und technische Erschließung gesichert ist und die weder in der historischen Entwicklung noch von der gegenwärtigen Bebauung her dem Außenbereich zugeordnet werden kann.

Die Gemeinde möchte daher im Bereich des ehemaligen Gutshofes und an der Kreisstraße 44, die von der B 108 abzweigt und nach Schorssow führt, die Flurstücke 14/2, 14/3, 14/4, 16/1, 16/2, 16/3 und 17 ganz oder teilweise in den Innenbereich einbeziehen. Soweit es die natürlichen Gegebenheiten des Mühlenbachtals zulassen, wird somit die bereits vorhandene bauliche Verbindung zwischen dem ehemaligen Gutshof und der südlichen Dorfanlage hergestellt.

Die vorhandene Gehölzgruppe auf den Flurstücken 16/4 und 14/5 darf durch die Bautätigkeit nicht beeinträchtigt werden. Sie ist zu erhalten. Die Bebauung darf nur innerhalb der Baugrenzen stattfinden.

Die Obstgehölze im südlichen Bereich des Flurstückes 2 sind ebenfalls zu erhalten. Auf den Abrundungsstandorten 1 + 2 können 3-4 Häuser entstehen.

Abrundungsstandorte 3, 4 und 5:

Im Südteil des Dorfes wird für eine abrundende Bebauung das Flurstück 143/3 ebenfalls in den Innenbereich einbezogen. Auf dieser Fläche, die als erweiterte Abrundung entsprechend § 4 Abs. 2a Bau-MaßnahmenG zu betrachten ist, sind nur Wohngebäude zulässig. Die angrenzenden Garagen verhindern eine weitere Ausdehnung des Ortes in dieser Richtung. Die noch vorhandenen Dorf und Landschaft verunstaltenden Garagen werden sicher zu einem späteren Zeitpunkt einer Neubebauung weichen. Ebenfalls im Süden der Ortslage sind auf den Flurstücke 40 und 43/18 weitere Baumöglichkeiten vorhanden, ohne daß sich Ziddorf über den abschließenden Weg hinaus ausdehnt. Eine Windschutzpflanzung soll die Ortslage hier begrenzen und eingrünen.

Für den Standort auf dem Flurstück 43/18 (ehemaliger Sportplatz) wurde die Genehmigung versagt, weil der Geltungsbereich in der zur Genehmigung eingereichten Fassung der Satzung unbedacht verändert worden ist. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wurde in die Karte eine Baugrenze auf dem betreffenden Flurstück eingetragen. Dabei wurde gleichzeitig diese unbedachte Änderung des Geltungsbereiches vollzogen.

Die Gemeindevertreter haben auf ihrer Sitzung am 15.05.1997 sowohl den Beitrittsbeschluß zur mit Auflagen teilgenehmigten Abrundungssatzung Ziddorf als auch einen Beschluß zum Geltungsbereich gefaßt. Der Geltungsbereich der Auslegungsfassung der Satzung ist demnach gültig und in der Karte entsprechend dargestellt (Stand 2. Juli 1996).

Auf den genannten Flurstücken zur Abrundung der Ortslage (Standort 1-5) besteht die Möglichkeit, insgesamt etwa 8 Eigenheime zu errichten. Damit erhält Ziddorf als dörflicher Wohnstandort, in dem vielfältige Nutzungsarten zugelassen sind, eine angemessene Größe. Außerdem werden mit dem vorgesehenen Bau einer Kläranlage in Ziddorf auch günstige Voraussetzungen in der technischen Infrastruktur für die Bautätigkeit geschaffen.

3. Verkehrliche und technische Erschließung

- Verkehrliche Erschließung

Ziddorf ist verkehrlich gut erschlossen durch die Lage an der B 108 und der Kreisstraße 44.

Desweiteren führen befestigte Straßen zum ehemaligen Gutshof und in die ursprüngliche Dorfanlage. Eine befestigte Straße schließt das Dorf im Süden ab.

Für die Abrundungsflurstücke ist die verkehrliche Erschließung abgesichert.

Die Teile der Dorfstraßen, die mit Kopfsteinpflaster befestigt sind, sollen in dieser Pflasterart erhalten werden. Umpflasterungen und Ergänzungen sind allerdings erforderlich.

Das Straßenbauamt Neustrelitz ist bei Bebauung der Flurstücke 43/18, 40 und 21 als TÖB zu beteiligen.

- Technische Erschließung

Ziddorf befindet sich in einem Raum mit bestätigten Grundwasservorräten. Der obere Grundwasserleiter ist gedeckt. Der Planungsraum liegt in der Trinkwasserschutzzone III und grenzt an die Trinkwasserschutzzone II der gegenwärtig noch bestehenden Wasser-

fassung Ziddorf. Das Wasserwerk Ziddorf wird voraussichtlich 1996/97 stillgelegt. Im Zusammenhang mit dem Bau einer Kläranlage in Ziddorf für die Dörfer Dahmen und Ziddorf und der Überleitung der Abwässer von Dahmen nach Ziddorf wird gleichzeitig der Anschluß von Ziddorf an das Wasserversorgungsnetz Dahmen realisiert. Für die Trinkwasserversorgung der Abrundungsstandorte werden Rohrnetzauswechslungen bzw. -erweiterungen notwendig (s. Stellungnahme Stadtwerke). Löschwasser wird aus dem Mühlenbach in Ziddorf entnommen.

4. Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaft und Massnahmen zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bauvorhaben außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles stellen einen Eingriff nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren bzw. durch Massnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die auf den Abrundungsgrundstücken geplante Bebauung wird sich erwartungsgemäß wie folgt auswirken:

Landschaftsbild:

Durch die Bebauung von Flächen innerhalb der Ortslage bzw. an ihrem unmittelbaren Rand reduziert sich die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft.

Die Bebauung am südlichen Ortsrand (Standort 3, 4 und 5) wird zu einem Eingriff in das Landschaftsbild führen, der durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen entlang des Weges ausgeglichen wird. Die Pflanzung besteht vollständig aus den festgesetzten einheimischen Gehölzarten. Sie bindet die geplante Bebauung in die Landschaft ein.

Es werden insgesamt 9150 qm Gartenland, Rasenfläche und Weide ihrer bisherigen Nutzung entzogen. 2745 qm können überbaut bzw. versiegelt werden.

Wasser:

Da eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers Voraussetzungen für die geplante Bebauung darstellen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Klima:

Die geplante Bebauung bewirkt keine Veränderung des Lokalklimas. Die Windexponiertheit der Bauflächen am südlichen / südwestlichen Ortsrand wird durch die geplanten Gehölzpflanzungen reduziert.

Lärm:

Die geplante Bebauung führt nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Ziddorf selbst, jedoch sind die Standorte an der Bundesstraße B 108 doch Belästigungen durch das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße ausgesetzt.

Nach vorliegenden Ergebnissen sind an der Zählstelle 031 südlich von Ziddorf im Jahre 1993

1943 DTV-Kfz-Verkehr

210 DTV-SV (Schwerlastverkehr)

gezählt worden.

Berechnungen zur Einhaltung der Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzgesetz und DIN 18005 (60 dB tags und 45 dB nachts) für ein dörfliches Mischgebiet - MD - haben ergeben, daß bei Einhaltung eines Abstandes der Bebauung von 30 m zur **Fahrbahnmitte der Bundesstraße 108** die Bebauung ohne Lärmschutzmaßnahmen erfolgen kann. Beim Einbau von Schallschutzfenstern, Ruhigstellung der Kinderzimmer und Schlafzimmer auf der Rückseite der Gebäude und Errichtung von 2,0 m hohen begrünten Palisaden auf den Grundstücken zur Straßenseite hin, kann der Abstand auf 20 m von der Straße verringert werden.

Für Bebauungen im Bereich der Bundesstraße sind gesonderte Pläne mit den entsprechenden Lageangaben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beim Straßenbauamt vorzulegen. Forderungen an den Baulastträger der Bundesstraße in Bezug auf Lärmschutzmaßnahmen können nicht gestellt werden.

Die Kreisstraße K 44 nach Schorssow ist nur geringfügig belegt. Verkehrszählungen wurden hier nicht durchgeführt. Der Verkehr auf dieser Straße hat keine Auswirkungen auf die Bebauung der Abrundungsstandorte 1 und 2.

Flora und Fauna:

Die Bebauung und Versiegelung von Teilflächen führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche um 2.745 qm.

Die Änderung der Form der Bodennutzung wird in Bezug auf die Fauna eine Veränderung des Artenspektrums zur Folge haben. Anstelle von verschiedenen Grasarten werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen, Obstbäume und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen. Auf Grund der Größe der Grundstücke werden auch Arten der Spontanvegetation einen Lebensraum finden.

Die in der Ortslage vorhandenen Großgehölze sind einschließlich hochstämmiger Obstbäume zu erhalten.

Der Gehölzbestand auf den Flurstücken 16/4 und im Bereich des Mühlenbaches sind zu erhalten und vor nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Es wird festgesetzt, daß zur Einbindung der abrundenden Bebauung in die Landschaft 3 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen sind.

Der Teil B Textliche Festsetzungen enthält folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

Bäume:

Geimeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Weißbirke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuß	Juglans regia

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina

Schneeball
Wolliger Schneeball
Heckenkirsche
Salweide

Viburnum opulus
Viburnum lantana
Lonicera xylosteum
Salix caprea

Die einheimischen Gehölzarten haben einen höheren Wert als fremdländische und eignen sich in besonderem Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft.

Für jeden Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 qm freizuhalten und vor dem Überfahren zu sichern,

Der Kellerberg und die Mühlenbachniederung sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. ZIDDORF - FLÄCHENBILANZ - BIOTOPWERTVERGLEICH

Nach § 8 BNatSchG sind **nach der „Hessischen Methode“** für Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die nachstehende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz verdeutlicht, daß mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die auf der **Karte** und in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben sind, der für die Baumaßnahmen in Ziddorf notwendige Ausgleich erfolgt.

Standort Pos.	Biotoptyp	Menge m ²	Landschaftsausgangswert m ²		Gesamtwert vor den geplanten Maßnahmen
			Biotopwert	Schutzwert	
1.	. Gartenland	2.400	14	1,25	42.000
2.	. Rasen	2.350	1,0	1,25	29.375
	. Hoffläche	1.000	6	1,00	6.000
	. Rasen	500	10	1,25	6.250
3.	. Rasen	1.200	10	1,25	15.000
4.	. Weide	1.600	27	1,25	54.000
5.	. Gartenland	600	14	1,25	10.500
1-5	Gesamtfläche der Standorte	9.150	zu kompensierender Wert		163.125
			Veränderter Landschaftswert/m ²		Gesamtwert nach den geplanten Maßnahmen
			Biotopwert	Schutz-/Gestaltungswert	
1.	Grundstücksfläche überbaut (30%)	2.745	3	1,0	8.235
2.	Grundstücksfläche, Garten (70 %)	6.405	20	1,25	160.125
3.	Windschutzpflanzung	630	27	1,5	25.515
4.	20 + 40 Stck. großkronige Bäume	960	33	1,5	47.520
		abzüglich	Kompensationswert zu kompensierender Wert		241.395 - 163.125
			Biotopwertdifferenz		78.270 ~ 32 %

6. Wichtige Hinweise aus den Stellungnahmen der TÖB

- Gemäß § 1 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 v. 28.12.1993, S. 975 ff) sind bei allen öffentlichen und privaten Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
- Die vom Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zugearbeiteten Lage- und Höhenfestpunkte wurden in die **Karte** übernommen.
- Der Schutz landwirtschaftlicher Flächen und der Landwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor im Territorium ist zu sichern.
- Die Traubenkirsche gilt entsprechend Hinweis des Forstamtes Teterow als ungeeignet für Pflanzungen. Sie wurde aus der Pflanzliste entfernt.
- Die umfangreichen Hinweise des STAUN Rostock sind der Stellungnahme zu entnehmen und stets zu beachten.
- Der Versorgungsbetrieb EMO verweist auf weitere erforderliche Abstimmungen im Rahmen der Feinplanung.

7. Die Deutsche Telekom verweist ebenfalls auf Abstimmung bei Realisierung der Bauvorhaben.
8. Die Verbundnetz GAS AG verweist darauf, daß grundsätzlich eine Versorgung mit dem Energieträger Gas möglich ist.
9. Der Wasser- und Bodenverband Obere Peene ist bei der Bebauung des Flurstücks 21 (Firma Lustig) als TÖB zu beteiligen.
10. Die umfangreichen Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Güstrow wurden in die **Karte**, die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.
11. Die Gemeindevertreter haben in der Abwägung beschlossen, das Flurstück 19, Flur 3, von Herrn Hanske nicht in den Innenbereich aufzunehmen.

Die Begründung zur Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage für das Gebiet der Ortslage Ziddorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG wird bestätigt:

Dahmen,

23.03.98

Der Bürgermeister



Gemeinde Dahmen
Der Bürgermeister
17166 Dahmen