



GEMEINDE DAHMEN

ORTSTEIL ROTHENMOOR

SATZUNG DER GEMEINDE DAHMEN ÜBER DIE
FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS
GEBIET DES DORFES R O T H E N M O O R NACH §
34, ABS.4, SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 2a
BAUGB - MASSNAHMENG 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

**SATZUNG DER GEMEINDE DAHMEN ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER
IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE ROTHENMOOR NACH § 34 ABS. 4 SATZ
1 NR. 1, 3 BAUGB I. V. M. § 4 ABS. 2 A BAUGB-MASSNAHMENG**

BEGRÜNDUNG
ZUR
ABRUNDUNGSSATZUNG ROTHENMOOR

1. Allgemeine Ausführungen

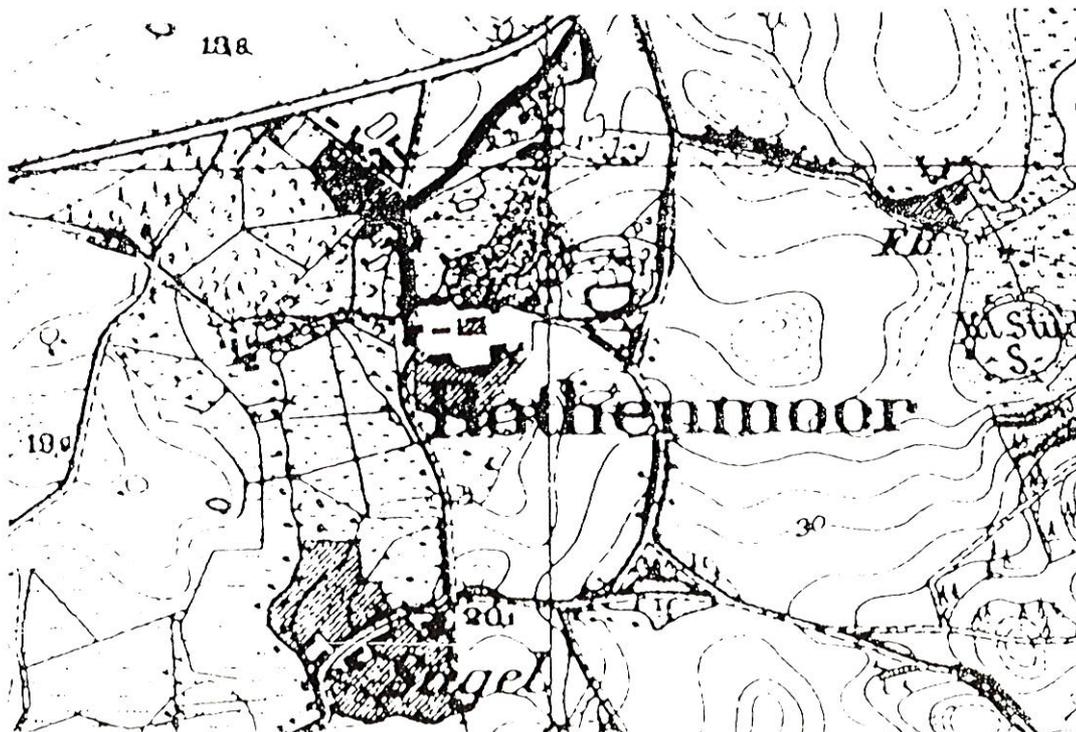
Der Ortsteil Rothenmoor befindet sich im östlichen Teil des Gemeindeterritoriums in landschaftlich außerordentlich reizvoller und in geschichtsträchtiger Lage.

Rothenmoor war einst Besitz der von Thiele-Winkler. Park und Landschaft um das Dorf wurden durch sie gestaltet bzw. die Gestaltung veranlaßt. Bis auf den heutigen Tag kann sich der Besucher dem Reiz dieser von Menschengestalt und Menschenhand geschaffenen Landschaft nicht entziehen.

Am etwas weiter südwestlich gelegenen Ausbau (Sagel) ist wahrscheinlich die mittelalterliche Siedlung zu finden gewesen. Ein noch erkennbarer Turmhügel deutet darauf hin. Das sogenannte Burgtal am Ostufer des Burgtalbaches südlich von Rothenmoor weist auf eine frühe slawische Besiedlung hin. Dort sind gut erhaltene Erdwälle einer kleinen halbkreisförmigen Burganlage erhalten.

Die topografische Karte von 1884 mit letzten Nachträgen von 1919, zeigt uns das kleine Gutshof mit einem Gutshof und der Katenzeile an der Dorfstraße.

Diese historische Grundstruktur ist bis in die Gegenwart nicht verändert worden. Ergänzende Neubauten halten sich in akzeptablen Grenzen.



Neben den noch erhaltenen Katen an der Dorfstraße sind einige sehr schöne villenartige Wohnhäuser in Rothenmoor entstanden. Die Altbausubstanz ist insgesamt sanierungsbedürftig.

Die ehemalige Gutshofanlage ist weitestgehend in einem desolaten, vernachlässigten Zustand, das Gutshaus weist noch einen relativ guten Bauzustand auf. Besonders bemerkenswert im Gutshofensemble ist die Durchfahrtscheune.

Die sehr schöne Dorfanlage, die südlich der Landesstraße 20 nach Malchin liegt, ist geprägt durch einen beeindruckenden Großbaumbestand und durch den Gutspark, der einerseits in das Dorf hineinwirkt und andererseits das Dorf mit der gestalteten Landschaft verbindet.

2. Abrundungsstandorte

Die Gemeinde Dahmen stellt für das Dorf Rothenmoor eine „Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB auf um klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist und gleichzeitig um Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes in Rothenmoor zu nehmen. Die Wohnungsbaustandorte sollen zur Absicherung des Eigenbedarfs in der Gemeinde und ihren Ortsteilen dienen und dazu beitragen, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren.

Im Dorf bestehen im Innenbereich einige Verdichtungsmöglichkeiten auf den Flurstücken 51/1, 31, 34 und 27/1. Auf den Flurstücken 51/1 und 34 ist ganz besonders sorgfältig auf die gestalterische Anpassung der Neubauten in das bestehende Gebäudeensemble zu achten. Auf diesen Standorten ist nur die Einordnung von langgestreckten Häusern oder Doppelhäusern zulässig.

Mit den Möglichkeiten der Lückenbebauung können etwa 5 WE in Einzel- oder Doppelhäusern in Rothenmoor errichtet werden, ohne daß sich die Ortslage erweitert. Mit einer ergänzenden Bebauung dieser Größenordnung wird Rothenmoor in einer angemessenen Größe als Dorfanlage erhalten.

Gegenwärtig leben in Rothenmoor 124 Einwohner.

Bei der Realisierung der Bebauung wird sich die Einwohnerzahl stabilisieren.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Dorfes ist abgesichert.

Für die Abwasserbeseitigung ist allerdings eine Lösung noch nicht konkret festgelegt.

Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind entsprechend gesetzlicher und technischer Regelungen anzulegen und zu betreiben.

3. 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, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen.

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

Infolge der auf den Abrundungsgrundstücken geplanten Bebauung sind folgende Auswirkungen zu erwarten.

Landschaftsbild:

Durch die Bebauung von Flächen innerhalb der Ortslage wird die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft reduziert.

Die Bebauung an der Dorfstraße wird zu einem unerheblichen Eingriff in das Landschaftsbild führen, der durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen ausgeglichen wird. Die Pflanzungen bestehen aus den festgesetzten einheimischen Gehölzarten. Sie binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Es werden insgesamt 4.200 qm Grünland und Gartenland ihrer bisherigen Nutzung entzogen. 1.360 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.

Lärm:

Die geplante Bebauung führt nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit zu keiner erheblichen Erhöhung der Verkehrsemissionen.

Die Landesstrasse 20, die nördlich an der Ortslage vorbeiführt, hat keinen negativen Einfluss auf die Bebauung.

Flora und Fauna:

Die Bebauung und Versiegelung von Teilflächen führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche um 1.360 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.

Es wird festgesetzt, daß zur Einbindung der abrundenden Bebauung in die Landschaft und in Verbindung mit der Aufwertung und Ergänzung des Gutsparkes ergänzende Pflanzungen in allen an die Parklandschaft grenzenden Bereichen des Dorfes vorzusehen sind. Die Pflanzmaßnahmen und -standorte werden zum gegebenen Zeitpunkt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow abgestimmt.

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

Bäume:

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

Sträucher:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

Da Rothenmoor zu einem Bereich gestalteter Landschaft gehört, ist eine Landschaftsplanung für diesen Teil der Gemeinde unumgänglich, um Fehler und Eingriffe in die Landschaft zu vermeiden.

4. ROTHENMOOR FLÄCHENBILANZ - BIOTOPWERTVERGLEICH (nach der „Hessischen Methode“)

Nach § 8 BNatSchG sind 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 Planzeichnung Teil A und in den textlichen Festsetzungen Teil B 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.	Lückenschließung Gartenland . Grünland, int.	2.400	14	1,25	42.000
		1.800	21	1,25	47.250
		4.200 m ²	zu kompensierender Wert		89.250
			Veränderter Landschaftswert/m ²		Gesamtwert nach den geplanten Maßnahmen
			Biotopwert	Schutz-/Gestaltungswert	
1.	Grundstücksfläche überbaut (30 %)	1.360	3	1,0	4.080
2.	Grundstücksfläche, Garten (70 %)	2.840	20	1,25	71.060
3.	25 Stück großkronige Bäume	400	33	1,5	19.800
		abzüglich	Kompensationswert zu kompensierender Wert		95.940
			Biotopwertdifferenz		89.250
					+ 6.690

5. Wichtige Hinweise aus den Stellungnahmen der TÖB

1. 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.
2. Der vom Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zugearbeitete Lage- und Höhenfestpunkt wurde in die Planzeichnung übernommen. Er liegt außerhalb des Geltungsbereiches.
3. Der Schutz landwirtschaftlicher Flächen und der Landwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor im Territorium ist zu sichern.
4. Die Traubenkirsche gilt entsprechend Hinweis des Forstamtes Teterow als ungeeignet für Pflanzungen. Sie wurde aus der Pflanzliste entfernt.
5. Die umfangreichen Hinweise des STAUN Rostock sind der Stellungnahme zu entnehmen und stets zu beachten.
6. 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 Flurstückes 31 erneut als TÖB zu beteiligen (Vorfluter!).
10. Die umfangreichen Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Güstrow wurden in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

Die Begründung zur Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage für das Gebiet der Ortslage Rothenmoor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird bestätigt:

Dahmen, 27.11.96




Der Bürgermeister