



GEMEINDE DAHMEN

Gemeindehauptort Dahmen

**SATZUNG DER GEMEINDE DAHMEN ÜBER DIE
FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR
DAS GEBIET DES DORFES D A H M E N NACH
§34, ABS.4 SATZ 1 NR.1 UND 3 BAUGB I.V.M. §4
ABS. 2A BAUGB-MASSNAHMENG SOWIE NACH
§86 ABS.1 UND 4 LBAUO M-V**

erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Dahmen durch:



A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Brunhilde Ott

Neubrandenburg, Juni 1998



genehmigungsfähige Fassung

SATZUNG DER GEMEINDE DAHMEN ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES DAHMEN NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1, 3 BAUGB I. V. M. § 4 ABS. 2 A BAUGB-MASSNAHMENG SOWIE NACH § 86 ABS. 1 UND 4 LBAUO M-V UND NR. 3

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1. Allgemeine Ausführungen

Die Gemeinde Dahmen befindet sich in landschaftlich exponierter Lage im Südteil des Kreises Güstrow am Malchiner See.

Der Gemeindehauptort Dahmen mit 229 EW befindet sich unmittelbar an der Südspitze des Malchiner Sees. Der Ort liegt an der Landesstraße 20, die von Malchow über die Kreuzung mit der B 108 südlich von Ziddorf nach Malchin führt.

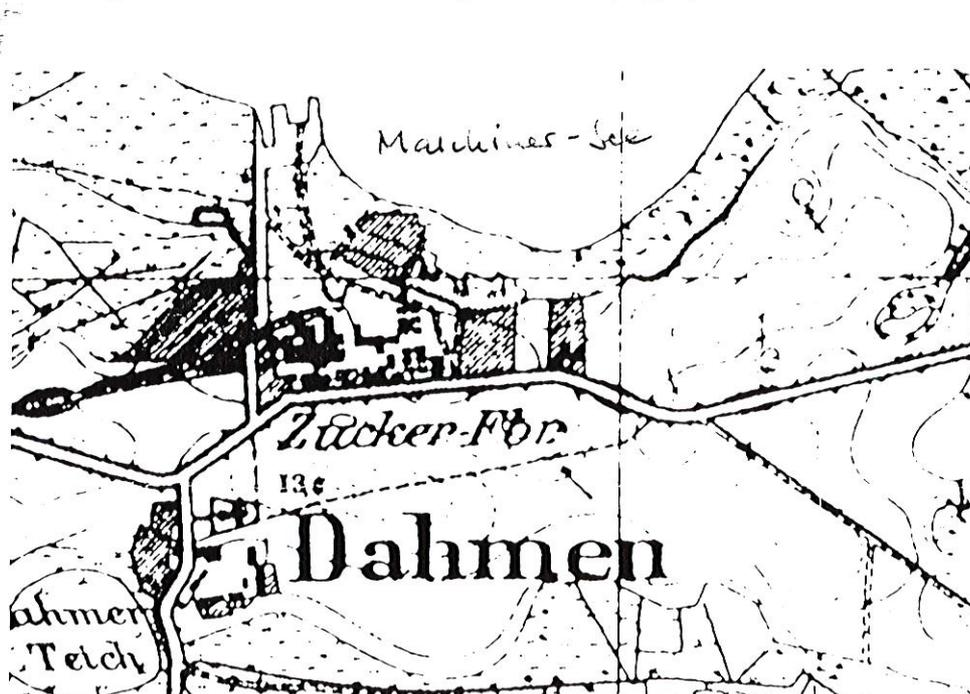
Administrativ ist Dahmen dem Amt Teterow-Land zugeordnet.

Der Ursprung des Dorfes befand sich südlich der Landesstraße 20 und hier stand auch von jeher die Kirche des Dorfes. Das heutige sakrale Bauwerk ist ein frühgotischer Backsteinbau aus der Mitte des 13. Jahrhunderts.

Dahmen war in der Vergangenheit ein landwirtschaftlich geprägter Ort mit einer Zuckerfabrik, die nördlich der Landesstraße 20 angesiedelt war. Die Seestraße mit den einheitlich gestalteten Häusern der Arbeiter und Landarbeiter zeugt noch heute von diesen Zeiten.

Die Zuckerfabrik wurde vom Standort verlagert. Es sind nur noch Restgebäude der Fabrikanlage vorhanden. Das Dorf entwickelte sich zwar mehr und mehr zum Wohn- und Erholungsstandort, jedoch immer war auch die Landwirtschaft ein entscheidender wirtschaftlicher Faktor des Dorfes Dahmen.

(zu den Ausführungen nachstehender Auszug aus der topographischen Karte von 1884).



Die im Ort befindliche Jugendherberge ist bereits als eine Beherbergungseinrichtung erbaut worden. Die historische Bausubstanz wurde nach 1945 durch umfangreiche Wohnungsneubauten und Erholungsbauten ergänzt, so daß der Ort eine respektable Größe erreicht hat. Es entstanden leider auch die unvermeidlichen Wohnblöcke und ein Werkstätengelände am westlichen Ortseingang, welches die Dorfeingangssituation stark negativ prägt.

Eine weitere Ausdehnung des Dorfes in Richtung See ist nicht mehr möglich, da im 100 m Gewässerschutzstreifen grundsätzlich Bausperre besteht.

Die Ortslage ist gut durchgrünt und weist insgesamt einen beachtlichen Bestand an Großgrün auf.

2. Abrundung des Dorfes Dahmen

Die Gemeinde stellt für Dahmen eine „Erweiterte Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a des BauGB - MaßnahmenG auf, um einige Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist und um gleichzeitig Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes zu nehmen. Die Wohnungsbaustandorte sollen zur Absicherung des Eigenbedarfs in der Gemeinde dienen und dazu beitragen, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren.

Entsprechend Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock sind die Gemeindehauptorte zu stärken. Dem wird durch die Anzahl der ausgewiesenen Baugrundstücke in Dahmen Rechnung getragen. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Seeblick“ aufgestellt, der mit Schreiben vom 26.03.1997 durch den Landrat des Landkreises Güstrow genehmigt ist. Der Abrundungsstandort Nr. 1 in der zur Genehmigung eingereichten Satzung befand sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Da der von der Gemeindevertretung Dahmen am 10.10.1996 als Satzung beschlossene Bebauungsplan höherrangiges Recht darstellt, gelten hier nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Abrundungsstandort 1 ist deshalb aus dem Satzungsgebiet der Abrundungssatzung herausgenommen worden. Es verbleiben die Abrundungsstandorte 2 und 3 im Satzungsgebiet. Der Standort 3 im Osten der Ortslage Dahmen erhält jetzt die Bezeichnung Abrundungsstandort 1.

Abrundungsstandort 1:

Die Häuserreihe südlich der Dorfstraße wurde bis an den östlichen Ortsrand, soweit es die Trinkwasserschutzzone II zuließ, bebaut. Es ist daher möglich, nördlich der Straße ebenfalls Flächen der Flurstücke 28/3, 29/1 und 30/2 der Flur 4 in den Innenbereich einzubeziehen. Der Standort ist für eine Bebauung mit max. 4 WE geeignet. Die Abrundungsflächen sind ausschließlich für Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen zu nutzen. Der auf dem Flurstück 28/3 befindliche große dorfbildprägende Birnbaum wird in der Karte als zu erhaltender Einzelbaum dargestellt.

Abrundungsstandort 2:

Südlich der Landesstraße 20 soll die Häuserreihe entlang der Straße bis an den Weg, der zur Kirche führt, (Flurstück 13/2) ergänzt werden. Dazu ist ein Teil des Flurstückes 1/1 der Flur 2, Gemarkung Dahmen, und das Flurstück 1/2 in den Innenbereich einbezogen. Der Blick in die Landschaft ist vom Weg aus gewährleistet.

In Fortsetzung der mit einem Walmdach angenehm einheitlich gestalteten Wohnhäuser südlich der Dorfstraße kann diese Dachform ebenfalls auf dem Abrundungsstandort angewendet werden.

3. Verkehrliche und technische Erschließung

- Verkehrliche Erschließung

Durch die Lage an der Landesstraße 20, die gleichzeitig auch die Haupteerschließungsstraße im Dorf bildet, ist Dahmen verkehrlich gut erschlossen. Die bebauten Bereiche nördlich der L 20 sind durch befestigte Straßen an die Landesstraße angebunden. Die Abrundungsstandorte werden von der Landesstraße her erschlossen. Eine Ausnahme bildet dabei das unmittelbar nördlich der Bushaltestelle gelegene mittlere Grundstück, welches über die Landesstraße nicht erschlossen werden kann, da sich hier die Bushaltestelle mit Wartehaus befindet. Dieses (gedachte) mittlere Grundstück ist über den Parkplatz östlich des Standortes über eine Zufahrt zu erschließen.

Bei Bebauung der Abrundungsstandorte **1 und 2** ist das Straßenbauamt Güstrow in das Baugenehmigungsverfahren einzubeziehen.

- technische Erschließung

Dahmen befindet sich in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten. Im Bereich Dahmen ist zuoberst ein ungedeckter Grundwasserleiter verbreitet. Die Wasserfassung Dahmen fördert Trinkwasser aus einem tiefer gelegenen Horizont, der durch eine Stauschicht gedeckt und vor Schadstoffeintrag relativ geschützt ist.

Für die Bebauung der Abrundungsstandorte ist nach Angabe der Stadtwerke Teterow GmbH eine Erweiterung des Trinkwassernetzes erforderlich.

Bislang ist noch keine Erweiterung des Wasserwerkes in Dahmen, wie ursprünglich für 1996 vorgesehen, erfolgt.

Die Erweiterung der Wasserfassung ist jedoch weiterhin vorgesehen und erforderlich. Ein Antrag auf Präzisierung der Genehmigung zur Grundwasserentnahme und zur Veränderung der Trinkwasserschutzzonen liegt bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises vor.

Die neu zu bohrenden Brunnen liegen in südlicher bzw. südöstlicher Richtung vom derzeitigen Standort entfernt. Die Abrundungsfläche 1 wird daher nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde nicht mehr von den Einschränkungen der Trinkwasserschutzzone II betroffen. Die Trinkwasserschutzzonen für die Erweiterung der Wasserfassung werden neu festgelegt. Die Entfernung zur Ortslage vergrößert sich voraussichtlich.

Abwasserseitig wird Dahmen in absehbarer Zeit an die Kläranlage Ziddorf angeschlossen.

Für die Löschwasserversorgung ist am Wasserwerk ein Löschteich vorhanden und der nahe See dient ebenfalls der Löschwasserversorgung.

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

Die Bebauung der erweiterten Abrundungsfläche nach § 4 Abs. 2a BauGB-MassnahmenG führt zu einer Veränderung von Grundflächen hinsichtlich ihrer Nutzung und Gestaltung, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, d.h. außerhalb der in der Karte dargestellten Klarstellungsgrenze, stellen einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG dar.

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 bzw. an ihrem unmittelbaren Rand wird die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft reduziert.

Die Bebauung auf den Standorten 1 und 2 wird zu einem Eingriff in das Landschaftsbild führen, der durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und das Erhaltungsgebot für den Birnbaum ausgeglichen bzw. minimiert wird. Die Pflanzungen bestehen vollständig aus den festgesetzten einheimischen Gehölzarten. Sie binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

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 Verkehrsimmissionen.

Die Lage der Standorte 1 und 2 an der Landesstraße 20 erfordert die Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens auf dieser Straße. Nach vorliegenden Ergebnissen sind an der Zählstelle am Abzweig von der B 108 südlich von Ziddorf im Jahre 1993

1.482 DTV-Kfz-Verkehr

173 DTV-SV (Schwerlastverkehr)

gezählt worden.

Mit der Festsetzung der Ortslage Dahmen als Allgemeines Wohngebiet - WA werden bei einem Abstand der Bebauung von der Landesstraße von 20 m zur Fahrbahnmitte die Grenzwerte, 55 dB tags und 40 dB nachts nach DIN 18005 nicht mehr eingehalten. Daher sind passive Lärmschutzmassnahmen, (durch Ruhigstellung von Kinder- und Schlafzimmern vorsorglich an den Standorten 1 und 2 durchzuführen und in den Text-Festsetzungen unter Punkt 2.2 festgesetzt.

Flora und Fauna:

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. Nach § 8 BNatSchG sind für Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die nachstehende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz unter Punkt 5 verdeutlicht, daß mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die auf der Karte und in den Text-Festsetzungen festgeschrieben sind, der für die Baumaßnahmen in Dahmen notwendige Ausgleich erfolgt.

Die in der Ortslage vorhandenen Großgehölze sind einschließlich hochstämmiger Obstbäume sind zu erhalten. Es gilt die Gehölzschutzordnung des Landkreises Güstrow.

Die Baumreihe entlang der Dorfstraße im Süden ist durch Neupflanzungen von Winterlinden (*Tilia cordata*) zu ergänzen.

Es wird festgesetzt, daß zur Einbindung der abrundenden Bebauung in der Landschaft auf den Standorten 1 und 2 eine 3 m breite Gehölzpflanzung anzulegen ist.

Der Teil B Text-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>

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

Gemäß des nachfolgenden Biotopwertvergleiches nach der Hessischen Methode wird der Eingriff in Natur und Landschaft auf den Abrundungsflächen selbst und durch Pflanzung der Baumreihe an der Dorfstraße ausgeglichen. Die Pflanzung der Baumreihe erfolgt in Verantwortung der Gemeinde.

5. DAHMEN - BIOTOPWERTVERGLEICH (nach der Hessischen Methode)

Standort Pos.	Biotoptyp	Menge m ²	Landschaftsausgangswert m ²		Gesamtwert vor den geplanten Maßnahmen
			Biotopwert	Schutzwert	
2.	Grünland/Wiese	1.000	27	1,25	33.750
1.	Rasen	1.750	10	1,5	26.250
1+2	Gesamtfläche der Standorte	2.750 m ²	zu kompensierender Wert		60.000
			Veränderter Landschaftswert/ m ²		Gesamtwert nach den geplanten Maßnahmen
			Biotopwert	Schutz-/Gestaltungswert	
1.	Grundstücksfläche überbaut (30 %)	825	3	1,0	2.475
2.	Grundstücksfläche, Garten (70 %)	1.925	14	1,25	33.688
3.	10 St. großkronige Bäume	200	31	1,5	9.300
4.	Schutzpflanzung	390	27	1,7	17.901
		abzüglich	Kompensationswert zu kompensierender Wert		63.364
			Biotopwertdifferenz		+ 3.364

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.
- 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.
- Die Deutsche Telekom verweist ebenfalls auf Abstimmung bei Realisierung der Bauvorhaben.
- Die Verbundnetz GAS AG verweist darauf, daß grundsätzlich eine Versorgung mit dem Energieträger Gas möglich ist.
- Die umfangreichen Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Güstrow wurden in die Karte, die Text-Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.

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

Dahmen, 4.6.98




Der Bürgermeister