

Satzung der Gemeinde Dahmen über den Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet „Seenfischerei mit Ferienwohnungen“

BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Dahmen im Herzen der Mecklenburger Schweiz ist sehr wesentlich touristisch geprägt. So befinden sich in der Gemeinde eine Jugendherberge, ein Campingplatz, eine ausgedehnte Ferienhaussiedlung sowie ein gut ausgebauter Badestrand.

Die Seenfischerei Dahmen bietet seit einigen Jahren „Angelferien auf dem Fischerhof“ an. Die baurechtliche Genehmigung dazu wurde jedoch nur befristet erteilt, da es sich um ein Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt und für diese Nutzung die Gesetzeslage nicht eindeutig ist. Die Binnenfischerei selbst zählt aufgrund § 201 BauGB zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher für die gleichzeitige untergeordnete touristische Mitnutzung Rechtssicherheit zu schaffen.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN, PLANUNGSUNTERLAGEN, STANDORT

2.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).

2.2. Planungsgrundlagen

Derzeitiger Planungsstand des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dahmen. Ggf. erforderliche Anpassungen werden bei der nächsten Aktualisierung berücksichtigt.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandserfassung

Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich ausschließlich auf das Betriebsgelände der Seenfischerei Dahmen; Gemarkung Rothenmoor, Flur 1, Flurstücke 28/10 und 28/12 sowie Gemarkung Rothenmoor, Flur 5, Flurstück 1/4.

2.4. Städtebaulicher Bestand

Es wurde der städtebauliche Bestand zugrunde gelegt, wie ihn die derzeitigen Betriebsgebäude der Seenfischerei bilden. Die geplante Feriennutzung soll ausschließlich als untergeordnete Nutzung in diesen Gebäuden stattfinden. Die Gebäude sind jedoch in unterschiedlichem Erhaltungszustand, so dass unter Umständen Ersatzneubauten nicht auszuschließen sind. Diese können je nach betrieblichem Erfordernis gegebenenfalls auch an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden.

2.5. Verkehrliche Situation

Das Fischereigelände ist durch einen öffentlichen Plattenweg an das Straßennetz der Gemeinde Dahmen angeschlossen.

2.6. Ver- und Entsorgungssituation

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf dem Grundstück vorhanden (Elektroenergie, Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon). Die Wärmeerzeugung wird durch eine Wärmepumpe mit Erdwärme sichergestellt:

3.0 UMWELTBERICHT

3.1. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet (Betriebsgelände der Seenfischerei) befindet sich im Naturpark „Mecklenburger Schweiz und Kummerower See“. Mit Ausnahme des Betriebsgeländes der Seenfischerei befindet es sich in einem Europäischen FFH-Gebiet. Außerdem ist das gesamte Malchiner Becken Landschaftsschutzgebiet. Der vorliegende Bebauungsplan soll diesen Belangen Rechnung tragen. So soll jede freistehende Ferienhausbebauung ausgeschlossen werden und damit eine Zersiedlung der Landschaft dauerhaft ausgeschlossen werden. Touristische Nutzungen sind ausschließlich als untergeordnete Nutzung in ohnehin erforderlichen Betriebsgebäuden zulässig. Mit dem Angebot von „Angelferien auf dem Fischerhof“ soll der hier gebotene „sanfte Tourismus“ befördert werden. Die Ausübung der Berufsfischerei erfolgt entsprechend den Regelungen des Fischereigesetzes M-V (LFischG M-V vom 11.08.05) sowie der Binnenfischereiverordnung M-V (BiFVO M-V vom 15.08.06). Im Rahmen ihrer Berufsausübung verleiht die Seenfischerei z.B. auch Angelkähne und verkauft Angelkarten für das Seengebiet. An dieser Situation wird sich durch die geplante Nutzungserweiterung nichts ändern.

3.2. Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V vom 21.07.98, zuletzt geändert am 09.08.02):

1. nachhaltige Sicherung von Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt,
2. nachhaltige Sicherung der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. nachhaltige Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft,

sind Existenzgrundlage des Fischereibetriebes. Nur der schonende Umgang mit den Ressourcen der Natur sichert langfristig den Bestand des Betriebes. Eine Zersiedlung des Seeufers durch reine Ferienhäuser soll in diesem Bereich definitiv ausgeschlossen werden. Gerade die Einbindung der Urlauber in den Fischereibetrieb soll sie für die Belange des Natur- und Umweltschutzes sensibilisieren.

3.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

3.4. Immissionsschutz

Die Nutzungserweiterung führt zu keinen Emissionen. Daher sind keine Maßnahmen für den Immissionsschutz erforderlich.

3.5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

4.0 PLANINHALT

4.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass gerade keine eigenen Gebäude für eine reine Feriennutzung hergestellt werden, sondern dass diese Nutzung ausschließlich als untergeordnete Nutzung in ohnehin erforderlichen Betriebsgebäuden stattfindet (z.B. durch Nutzung ansonsten ungenutzter Dachgeschosse).

4.2. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden. Infrastrukturanforderungen werden nicht gestellt. Die erforderlichen Stellplätze stehen auf dem Betriebsgelände hinreichend zur Verfügung. Freisitze sind auch in Verbindung mit der vorhandenen Verkaufsstelle / Gastronomie vorhanden, ebenso Kinderspielmöglichkeiten.

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung aller öffentlicher Medien ist vorhanden. Erweiterungen sind nicht erforderlich. Infrastrukturanforderungen werden durch die vorliegende Planung nicht erzeugt.

4.4. Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind nicht gegeben.

4.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

4.6. Immissionsschutz

Es sind keine Maßnahmen für den Immissionsschutz erforderlich.