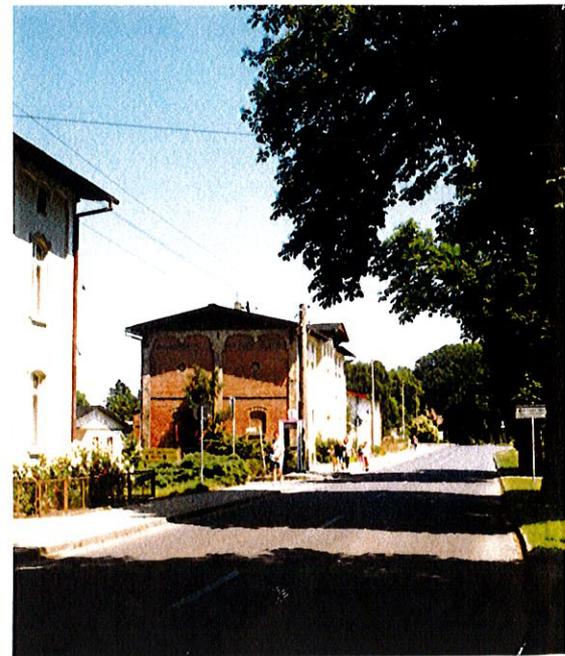
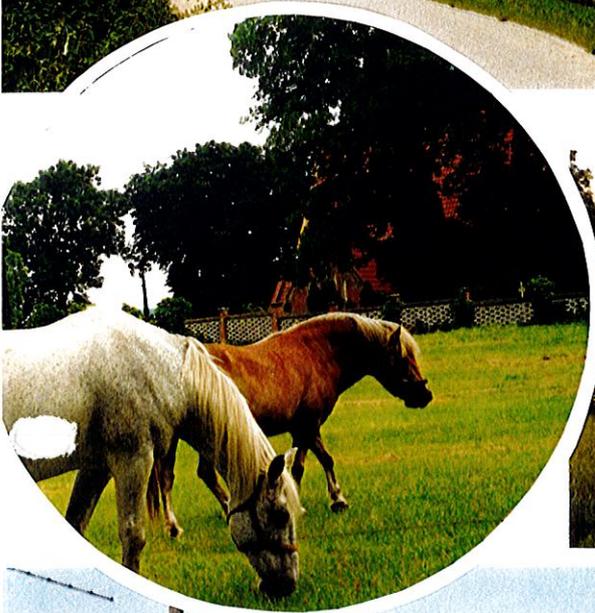


Bebauungsplan Nr.1 der **GEMEINDE DAHMEN** **"ZUM SEEBLICK**

mit Grünordnungsplan

A & S - architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg
Dipl. Ing. Charlotte Schmid, freie Landschaftsarchitektin



**GEMEINDE DAHMEN
LANDKREIS GÜSTROW**

**Bebauungsplan Nr. 1
„Zum Seeblick“
mit Grünordnungsplan**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber: Amt Teterow-Land
handelnd für die Gemeinde Dahmen
von Pentz-Allee 7
17166 Teterow

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

**Dipl.-Ing. (FH) Architekt für Stadtplanung
Brunhilde Ott**

**Marion Heuck
Bauzeichner**

**Dipl.-Ing. Charlotte Schmid
Groß Wokern
Kastanienweg
Freie Landschaftsarchitektin**

Neubrandenburg, Oktober 1996

INHALT:

1. Planungsanlaß
2. Aufstellungsbeschluß
3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4. Einordnung des B-Planes in das gesamtgemeindliche Planungskonzept
(Entwicklung aus dem F-Plan)
5. Beschaffenheit des Planbereiches
 - 5.1 Allgemeine Angaben zur Gemeinde Dahmen
 - 5.2 Ortsbild und Ortsstruktur
 - 5.3 Verkehrliche Anbindung und Erschließung
 - 5.4 Technische Infrastruktur
6. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Gestaltungsabsichten - Städtebauliche Grundidee
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke
 - 6.4 Verkehrliche Erschließung, Flächen mit Geh- und Leitungsrecht
 - 6.5 Technische Erschließung
 - 6.6 Immissionsschutz
 - 6.7. Altlasten
 - 6.8 Textliche Festsetzungen
7. Sicherung der Bauleitplanung, Verwirklichung des Bebauungsplanes
8. Grünordnungsplan

1. PLANUNGSANLASS

Für den Gemeindehauptort Dahmen ist bereits 1991 im Bereich nördlich der Landesstraße 20 am Ortseingang aus Richtung Teterow / Ziddorf eine Grundstückseinmessung erfolgt. Daraufhin wurden 5 Wohnhäuser auf diesem Standort errichtet. Insgesamt jedoch war für den Standort kein Baurecht gegeben, so daß die Aufstellung einer Abrundungssatzung beschlossen wurde. Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren für die Abrundungssatzung wurde der Gemeinde Dahmen seitens des Landkreises Güstrow empfohlen, einen Bebauungsplan für den Ortseingang aufzustellen. Einerseits sollen mit der Überplanung und deren Umsetzung die städtebaulichen Mißstände am Ortseingang beseitigt werden und andererseits soll mit einer angemessenen Größenordnung des Planungsgebietes erreicht werden, daß der sich aus dem Auflockerungs- und Ersatzbedarf ergebende Wohnungsbau der Gemeinde vorrangig im Gemeindehauptort Dahmen angesiedelt wird. Dabei soll auch der Wohnungsbedarf Berücksichtigung finden, der sich aus einer, wenn auch eingeschränkten Entwicklung des Tourismusgewerbes für Dahmen ergeben wird.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Mittleres Mecklenburg / Rostock ist das Gebiet um Bristow - Bülow - Dahmen als kulturhistorisch bedeutsame Landschaft den Fremdenverkehrsräumen mit speziellen Nutzungseinschränkungen zugeordnet. In Fremdenverkehrsräumen mit speziellen Nutzungsbeschränkungen soll nur eine sehr „sanfte“ Entwicklung des Tourismus und der Beherbergungskapazität erfolgen. Bestehende Ferienhaussiedlungen und touristische Einrichtungen werden ergänzt und nur geringfügig erweitert, um die kulturhistorische Landschaft nicht zu zerstören.

Mit der Konzentration des Wohnungsbaues vornehmlich auf den Gemeindehauptort Dahmen wird auch dem Umstand Rechnung getragen, daß in diesem Dorf die besseren infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Erweiterung gegeben sind.

2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 23.5.1996 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Seeblick“ gefaßt.

Mit der Planung wurden die A & S - architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg und die Freie Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Ch. Schmid, Groß Wokern (Grünordnungsplan), beauftragt.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortseingang des Dorfes Dahmen nördlich der Landesstraße 20. Er umfaßt die Flurstücke 21/3, 21/7, 21/10, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15, 21/16, 21/17, 21/18, 21/19 (Straße „Zum Seeblick“ mit Wendehammer), 21/20, 23/4, 23/5 und 23/6 (Dorfstraße „Am Kanal“, teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rothenmoor und Teile des Flurstückes 9 der Flur 1 der Gemarkung Dahmen (ca. 3,0 ha).

Der gesamte Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 6,5337 ha.

Die Flurstücksgrenzen sind in der von der Gemeinde übergebenen Entwurfsvermessung eingetragen. Sie sind Bestandteil des B-Planes.

Das Planungsgebiet weist folgende Nutzungen auf:

1. Die Flurstücke 21/7, 21/10, 21/11, 21/12, 21/13, 21/14, 21/15, 21/16 und 21/17 sind mit neuen Eigenheimen mit Nebengebäuden bebaut. Die rückwärtigen Teile der Grundstücke sind gärtnerisch genutzt. Vor den Häusern befinden sich zur Straßenseite hin Vorgärten.
2. Die Flurstücke 23/6 und 21/19.(Stichstraße) sind die vorhandenen Erschließungsstraßen Zum Seeblick und Am Kanal.
3. Das Flurstück 21/20 ist im nordwestlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil des Flurstückes befand sich umgeben von einer Ligusterhecke der Sportplatz und das Kino. Beide Einrichtungen sind nicht mehr in Funktion. Das Kino (Blechkonstruktion) wurde abgetragen. Das Fundament ist noch vorhanden. Die Fläche des damaligen Sportplatzes liegt brach.
Der nördliche Bereich des Flurstückes 21/20 umfaßt die notwendigen Ausgleichsflächen.
4. Teile des Flurstückes 9, Flur 1 der Gemarkung Dahmen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen, sind versiegelt (4500 m²). Es ist das Gelände einer ehemaligen Werkstatt. Ein Werkstattgebäude steht gegenwärtig leer, das Zweite wird gewerblich genutzt. Der Rest der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Osten durch die kopfsteingepflasterte Dorfstraße, im Norden durch Wiesen und Weiden der Niederung am Malchiner See, im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch die Landesstraße 20.

4.0 EINORDNUNG DES BEBAUUNGSPLANES IN DAS GESAMTGEMEINDLICHE PLANUNGSKONZEPT (ENTWICKLUNG AUS DEM F-PLAN)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahmen liegt als Vorentwurf vor. Die Überarbeitung ist für 1996/97 von der Gemeinde vorgesehen.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist die für eine Bebauung im Sinne des vorliegenden B-Planentwurfes vorgesehene Fläche bereits als Wohnbaufläche -W- ausgewiesen.

In der Abrundungssatzung für den Gemeindehauptort Dahmen war wie bereits erwähnt, entlang der neuen Straße Zum Seeblick und an der Dorfstraße Am Kanal im Geltungsbereich dieses B-Planes bereits eine Fläche in den Innenbereich einbezogen und somit für eine Bebauung prädestiniert.

Der stark angestiegene Baubedarf einerseits und die Empfehlung des Landkreises andererseits führten sinnvollerweise zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die städtebauliche Entwicklung des Dorfes in geordnete Bahnen zu lenken.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock hat mit Schreiben vom 17.07.1996 und vom 20.8.96 die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Seeblick“ mitgeteilt. Für die gesamte Gemeinde Dahmen werden aus siedlungsplanerischer Sicht ca. 45 WE als angemessen betrachtet. Die Siedlungsplanung der Gemeinde ist auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Mit der Reduzierung der Standorte im Geltungsbereich der Abrundungssatzungen für die Dörfer Ziddorf und Rothenmoor und mit der Einbeziehung des Abrundungsstandortes 1 im Gemeindehauptort Dahmen in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Seeblick“ werden die Vorgaben von ca. 45 WE für die Gemeinde entsprechend nachfolgender Darstellung annähernd eingehalten.

Ziddorf	ca.	8 WE auf Abrundungsstandorten
Rothenmoor		6 WE auf Abrundungsstandorten
Dahmen		4 WE auf Abrundungsstandorten
Dahmen		30 WE im B-Plangebiet (einschl. Abrundungsstandort 1)
<hr/>		
Gesamt-WE		48 WE

Die Gesamtanzahl von 48 WE zur Abdeckung des WE-Bedarfes in der Gemeinde Dahmen bestätigt sich auch aus den vorliegenden Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1995.

Demnach sind in der Gemeinde Dahmen insgesamt 307 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 21.000 qm vorhanden. In der Gemeinde leben 741 Einwohner.

Daraus ergibt sich ein Wert von 28,3 qm Wohnfläche/Einwohner.

Lt. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Mittleres Mecklenburg/Rostock wird der Wohnungszuwachs vordergründig durch den Nachholebedarf bestimmt. Der Nachholebedarf ergibt sich aus der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße pro Wohneinheit.

Wohnfläche pro Einwohner

Ist-Wert	28,3 m ² /EW in Dahmen
Orientierungswert	32-34 m ² /EW
(Altbundesländer	36,5 m ² /EW)

Wohnungsgröße pro WE:

Ist-Wert	71,8 m ² /WE in Dahmen
Orientierungswert	80 - 90 m ² /WE
(Altbundesländer	86,5 m ² /WE)

Damit ergibt sich ein Bedarfswert von 4.200 m² Wohnfläche und eine Anzahl von 50 WE für die Gemeinde Dahmen.

Eine Reduzierung der Baufläche ist nicht erforderlich.

In der Planzeichnung Teil A wird eine Korrektur hinsichtlich der Darstellung der Baugrenzen vorgenommen. Es werden einzelne Baufelder auf den Grundstücken dargestellt, so daß eine Reihenhausbauung ausgeschlossen ist.

5.0 BESCHAFFENHEIT DES PLANBEREICHES

5.1 Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Dahmen mit einer Fläche von ca. 36 km² liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Güstrow unmittelbar an der Südspitze des Malchiner Sees. Auf dem Territorium der Gemeinde befinden sich die Dörfer Barz, Dahmen, Großen Luckow, Rothenmoor und Ziddorf. In der Gemeinde leben gegenwärtig 741 Einwohner, davon 240 Einwohner im Gemeindehauptort Dahmen (Stand 30.4.1996).

Die Entfernung vom Gemeindehauptort zu den wichtigsten Versorgungszentren beträgt:

Landeshauptstadt Schwerin ca.	120 km
Kreisstadt Güstrow ca.	45 km
Stadt Teterow ca.	15 km
Stadt Malchin ca.	15 km
Oberzentrum Rostock ca.	65 km
Oberzentrum Neubrandenburg ca.	65 km

Die Gemeinde befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz.

Zahlreiche Biotop, Sölle, Alleen, Wälder und Naturschutzgebiete sind in dem kulturhistorisch wertvollen Landschaftsraum der Gemeinde Dahmen vorzufinden.

Das Plangebiet ist, wie die bebauten Ortslagen auf dem Territorium der Gemeinde Dahmen, aus dem Landschaftsschutzgebiet bei dessen genauer Festschreibung herausgelöst worden. Die parzellenscharfe Herauslösung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zu überprüfen. Nach Aussagen des geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern wird der Baugrund im Geltungsbereich des B-Planes aus tragfähigen Sand- und Geschiebemergelböden gebildet.

5.2 Ortsbild und Ortsstruktur

Der Ursprung des Dorfes Dahmen ist südlich der gegenwärtig bestehenden Ortslage zu finden. Hier steht nordöstlich des Hofsees das älteste Gebäude des Dorfes, die Kirche, ein frühgotisches Bauwerk aus der Mitte des 13. Jahrhunderts.

Mit dem Bau der Zuckerfabrik entstand das städtebaulich architektonisch beeindruckende Ensemble der Arbeiterwohnhäuser an der Seestraße einschließlich einiger im gleichen Stil errichteter Gebäude an der Dorfstraße. Diese Bebauung und die südlich der Dorfstraße in den 70er Jahren entstandenen, ebenfalls einheitlich gestalteten Wohnhäuser mit Walmdach sowie der gut erhaltene Baumbestand prägen das Dorfbild entscheidend.

Natürlich sind auch durch den in der DDR-Zeit ausgeprägten Betriebstourismus und die landwirtschaftliche Produktion städtebauliche Mißstände hervorgerufen worden, die jedoch nicht irreparabel sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird bereits einer dieser städtebaulichen Mißstände beseitigt, wenn auch vorerst nur planerisch. Die nördlich der Landesstraße am Ortseingang von Ziddorf (westlicher Ortseingang) gelegenen teilweise unansehnlichen Werkstattgebäude werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant und somit werden Voraussetzungen geschaffen, daß sie in absehbarer Zeit das Dorfbild nicht mehr negativ beeinträchtigen.

5.3 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die Dörfer der Gemeinde Dahmen sind über die B 108, die Landesstraße 20 und die Kreisstraße 45 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B 108 Teterow - Waren führt durch den Ortsteil Ziddorf. Die Dörfer Dahmen, Rothenmoor und Großen Luckow liegen unmittelbar an der Landesstraße 20. Im Gemeindehauptort Dahmen bildet die Landesstraße die Haupteerschließungsstraße des Dorfes. Sie ist aber auch eine Durchgangsstraße mit einer relativ hohen Verkehrslast, insbesondere in den Sommermonaten. Von der Landesstraße zweigt in nördlicher Richtung die Dorfstraße Am Kanal, an die der Standort verkehrlich angebunden werden soll, ab. Gegenwärtig ist von dieser Dorfstraße abzweigend bereits eine nur 3,20 m breite Stichstraße Zum Seeblick ausgebaut worden, die einseitig bebaut ist. Hier wird die verkehrliche Anbindung des gesamten Standortes fortgeführt.

5.4 Technische Infrastruktur

- Wasserversorgung

Nach Archivunterlagen des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern ist im Bereich der Gemeinde Dahmen zuoberst ein ungedeckter Grundwasserleiter verbreitet. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist er nicht geschützt. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2 m. Die Fließrichtung orientiert sich zum Malchiner See. Der Planungsraum liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzone II, jedoch in einer Trinkwasservorsorgefläche.

Die Wasserversorgung der Dörfer Dahmen und Rothenmoor erfolgt durch das in Dahmen vorhandene Wasserwerk. Das Wasserdargebot ist ausreichend, um den Erweiterungsstandort anschließen und versorgen zu können. Ein Ausbau des

Wasserwerkes Dahmen ist seit einem längeren Zeitraum bereits geplant. Es soll dann zusätzlich die Orte Ziddorf, Schorssow und Bülow mit Trinkwasser versorgen.

- Abwasserentsorgung

Der Gemeindehauptort verfügt über ein zentrales Entwässerungsnetz. Das Schmutzwasser wird gegenwärtig noch dem nordwestlich des Standortes gelegenen Oxydationsteich zugeleitet. Mit Baubeginn 1996/1997 ist der Bau einer zentralen Kläranlage in Ziddorf vorgesehen. Die Abwässer des Gemeindehauptortes werden dann nach Ziddorf übergeleitet.

- Regenentwässerung

für die Regenentwässerung ist ein Regenrückhaltebecken in Standortnähe vorgesehen.

- Löschwasserversorgung

Ein Feuerlöschteich ist in Dahmen am Wasserwerk vorhanden. Für das Planungsgebiet kann Löschwasser aus dem Malchiner See entnommen werden (300 m Entfernung).

- Elektroenergieversorgung

Für die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Über den Standort verlaufen 2 Freileitungen (0,4 kV und 20 kV), die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eventuell zu verkabeln sind. Ein entsprechender Antrag wurde an das Versorgungsunternehmen EMO AG gerichtet.

- Fernmeldetechnische und postalische Versorgung

Die Versorgung des Standortes ist abgesichert.

- Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg - Vorpommern.

Der durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern angegebene Lagefestpunkt außerhalb des Geltungsbereiches kann nicht in die Planzeichnung übernommen werden, da er sich nicht mehr im Bereich des Planes befindet.

6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1 „ZUM SEEBLICK“

6.1 Gestaltungsabsichten - Städtebauliche Grundidee

Mit der geplanten Bebauung sollen die klaren, einfachen dörflichen Strukturen, welche die Ortslage Dahmen so eindeutig prägen, wieder aufgenommen werden und ihre Fortsetzung und Ergänzung finden. Dabei wird eine lockere Bebauung angestrebt, um den dörflichen Charakter der Bebauung, die bereits im nördlichen Teil mit 5 Wohnhäusern begonnen wurde, fortzusetzen. Ausschlaggebend für die Anordnung der Gebäude sind die natürlichen und technischen Gegebenheiten am Standort. Zum einen sind die über den Standort verlaufenden Freileitungen der Elektroenergieversorgung zu berücksichtigen und zum anderen sind Teile einer Ligusterhecke und darin befindliche Linden als Überhälter, einzelne Exemplare von Bergahorn und eine herrliche Kirschpflaume zu erhalten. Die Grundstücke wurden diesen Standortbedingungen angepaßt. Der Standort wird durch eine halbrund verlaufende Straße erschlossen, die zwei Anbindungen an die Dorfstraße Am Kanal erhält. Die Straße wird beidseitig bebaut. Es können, so max. 35 Wohnhäuser auf dem Standort entstehen (einschl. der bereits vorhandenen 5 WE). Die auf dem Werkstattgelände befindlichen Pappeln sind zu fällen, da sie durch ihre Vielzahl eine Belastung für die Grundstückseigner werden und in Mecklenburg nicht heimisch sind.

Die Straßen werden durch einen Geh- und Radweg miteinander verbunden.

Um die geplante Bebauung vor den Beeinträchtigungen der Landesstraße 20 zu schützen, wird an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang der Landesstraße eine Schutzpflanzung von 5 m Breite ausgeführt. Die Wohngebäude werden entsprechend der eingetragenen Baugrenze so weit wie möglich von der Landesstraße entfernt an der inneren Erschließungsstraße errichtet. Die Pflanzung wird an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches fortgesetzt, um die neuen Gebäude in den wertvollen Landschaftsraum einzubinden. Es wird viele Jahre in Anspruch nehmen bis die Bäume und Sträucher so hoch gewachsen sind, daß der Eingriff in das Landschaftsbild nicht mehr erkennbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplanvorentwurf für die Gemeinde Dahmen wurden mit der Ausweisung von überwiegend Wohnbau- und Sondergebietsflächen für den Gemeindehauptort bereits die Weichen für die langfristige Entwicklung des Ortes zum Wohn- und Erholungsstandort gestellt. Über die in einigen Bereichen ausgewiesenen dörflichen Mischgebiete muß bei der Überarbeitung des F-Planvorentwurfes neu entschieden werden.

Das gesamte Dorfgebiet von Dahmen soll seiner exponierten landschaftlichen Lage entsprechend vorwiegend dem Wohnen und der Erholung dienen, daher wird für das B-Plangebiet als Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet -WA- festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine geringere Grundflächenzahl als nach § 17 BauNVO als Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet zulässig festgesetzt, um durch eine geringe Bebauung der Grundstücke den dörflichen Charakter des Gebietes zu wahren und um Durchblicke in die freie, außerordentlich reizvolle Landschaft zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt. Die Bebauung soll durchgängig eingeschossig erfolgen. Die maximal zulässige Traufhöhe für die Wohnhäuser beträgt 4 m.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke

Gemäß § 22 der BauNVO wird zugunsten des störungsfreien Wohnens und der Erholung und der städtebaulichen Gestaltung die offene Bauweise festgelegt.

Um eine variable Einordnung der Wohngebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurde die Baugrenze großzügiger in die Planzeichnung eingetragen. Die überbauten Flächen dürfen jedoch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 nur in der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Höchstgrenze bis zu 50 vom Hundert überschreiten.

Nebenanlagen wie Garagen oder Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die einzelnen vorgeschlagenen Grundstücke haben eine Größe zwischen 580 m² und 1.700 m².

6.4 Verkehrliche Erschließung

Im nördlichen Bereich sind bereits 5 Wohnhäuser errichtet worden, die durch eine 3,20 m breite Stichstraße Zum Seeblick, die an die Dorfstraße Am Kanal anbindet, erschlossen sind. Die Stichstraße Zum Seeblick wird auf eine Breite von 4,75 m (Begegnungsfall Pkw/Lkw mit verminderter Geschwindigkeit) ausgebaut, in westlicher Richtung fortgesetzt und halbkreisförmig nach Süden geführt. Danach erfolgt die Fortführung dieser Straße in östlicher Richtung mit dem Ringschluß in Anbindung an die Dorfstraße. Da die vorhandene Dorfstraße Am Kanal sowohl der verkehrlichen Anbindung der etwa 30 - 35 geplanten Gebäude (einschließlich der vorhandenen 5 Wohnhäuser) am Standort als auch der Erschließung weiterer Bereiche des Dorfes dient, muß sie auf 5,50 m verbreitert werden (Begegnungsfall Lkw / Lkw). Für die Aufpflasterung ist das auf dem Werkstattgelände vorhandene wunderschöne Pflaster zu bergen und wieder zu verwenden. Straßenbegleitend wird ein Grünstreifen von 2,00 m Breite und ein Gehweg von 1,50 m

Breite an der westlichen Straßenseite angelegt. Der Gehweg an der östlichen Straßenseite bleibt erhalten. Ebenso ist der Baumbestand auf dieser Straßenseite zu erhalten.

An der Aufmündung der Straße Am Kanal auf die Landesstraße 20 ist ein Stoppschild aufzustellen.

An dem inneren Erschließungsstraßenring wird straßenbegleitend ein 1,50 m breiter Gehsteig ausgeführt. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt, d.h. es erfolgt keine Trennung des Gehsteiges von der Fahrbahn durch einen Hochbord, sondern nur eine farbliche Absetzung des Gehsteiges (keine rote Pflasterung! Farbgebung eventuell „Herbstlaub“ braunbunt). Die Fahrbahn ist nicht voll zu versiegeln, sondern nur in einer Breite von 3 m zu pflastern und 1,75 m sind in Pflasterung mit Rasenfugen auszuführen. Im Abstand von 12 m sind Bäume im Straßenraum auf der vorgenannten Fläche anzupflanzen. Diese Art der Gestaltung entspricht dem Ortsbild des Dorfes Dahmen, welches von einer starken Begrünung geprägt ist.

Ein Geh- und Radweg verbindet westlich der Ligusterhecke den nördlichen und südlichen Straßenteil miteinander.

Gemäß § 31(1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1993 dürfen außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieser Abstand wird in der vorliegenden Planung eingehalten.

Für das geplante Wohngebiet sind lt. EAE 85/95 eine Anzahl von 6 Stellplätzen für Besucher und Lieferanten erforderlich. Für diese Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum - bei einer Straßenbreite von 4,75 m und einem befahrbaren Gehweg von 1,50 m für Ausweichmanöver - zwischen den im Abstand von 12 m zu pflanzenden Bäumen ausreichende Flächen vorhanden. Die Stellplätze sind in Längsaufstellung zu errichten.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken zu errichten, entweder als Garage oder Carport oder in Freiaufstellung.

Entsprechende Festsetzungen für die Belange des ruhenden Verkehrs sind im Teil B Textliche Festsetzungen des B-Planes getroffen.

6.5 Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Leitungssysteme in der Dorfstraße, die unter Pkt. 5.4 beschrieben sind.

Detaillierte Aussagen sind durch die Beteiligung der Versorgungsbetriebe als Träger öffentlicher Belange zu erwarten.

Werkstoffbehälter sind an nahezu zentraler Stelle an der Einmündung des Geh- und Radweges auf die südliche Ringstraße aufzustellen und einzugrünen.

6.6 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist das Optimierungsgebot des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einzuhalten, wonach bei der städtebaulichen Planung hinsichtlich der Anordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen die Verpflichtung besteht, die Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dabei wird zu Klarstellung bemerkt, daß die Vorschrift des § 50 BImSchG die, unter Beachtung aller bei der städtebaulichen Planung abwägungserheblichen Belange, bestmögliche Berücksichtigung des Immissionsschutzes fordert, wobei bei Neuplanungen ein vorbeugender Immissionsschutz anzustreben ist. Hinsichtlich der im Sinne der Anforderungen des § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planungen (einschließlich der diesbezüglichen Anwendungshinweise) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 verwiesen. Dabei sind dem Plangebiet folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

WA

tags 55 dB

nachts 45 dB für Verkehrsgeräusche (öffentlicher Verkehr) bzw.

40 dB für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben

Die Orientierungswerte sollten möglichst eingehalten oder unterschritten werden.

Die Grundstücksordnung im Planungsgebiet wurde dahingehend verändert, daß alle geplanten Wohngebäude 35 m von der Fahrbahnmitte der L 20 entfernt angeordnet werden. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebaulichen Planungen nach DIN 18005 eingehalten.

Der Verlauf der südlichen Erschließungsstraße im Planungsgebiet wurde um 5 m in nördlicher Richtung verschoben, so daß die Grundstücke 3 und 4 den nötigen Abstand zur Fahrbahnmitte der L 20 erreichen.

Das Grundstück in der südwestlichen Ecke des Gestaltungsbereiches wird nicht bebaut, sondern dem nördlich davon gelegenen Grundstück zugeordnet (Grundstück 9).

Aus der Verkehrsmengenkarte von 1993 ist für die Zählstelle an der L 20 südlich von Ziddorf ein Verkehrsaufkommen von

1.482 DTV Kfz-Verkehr

173 DTV-SV Schwerlastverkehr

zu entnehmen.

Für das Jahr 2010 ist damit mit einem Verkehrsaufkommen von 2.615 Fahrzeugen (DTV) zu rechnen (Faktor 1,58). Bei einem Abstand der Bebauung von mind. 35 m zur Fahrbahnmitte der L 20 werden die Orientierungswerte mit 55,9 dB tags und 46,3 dB nachts bei diesem Verkehrsaufkommen nicht mehr ganz eingehalten. Es sind daher auf den Grundstücken 1-9 im B-Plangebiet vorsorglich Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden wie Schallschutzfenster und Ruhigstellung der Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung wurde aufgenommen (s. Teil B, textliche Festsetzungen).

Tierhaltungsanlagen berühren das Bebauungsplangebiet nicht.

Die Gülleausbringung erfolgt durch die ortsansässigen Landwirte gemäß Düngeverordnung vom 26. Januar 1996, BGBL Teil I vom 6. Februar 1996.

Es wird davon ausgegangen, daß die zu errichtenden Wohnhäuser mit modernen Öl- oder Gasheizungsanlagen ausgerüstet werden, also mit emissionsarmen Brennstoffen betrieben werden.

6.7 Altlasten

Aus abfallrechtlicher Sicht ist zu beachten, daß alle Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen sind. Da es sich bei der versiegelten Fläche auf dem Flurstück 9, Flur 1 (Gelände einer ehemaligen Werkstatt) um eine Altlastenverdachtsfläche handelt, ist zu untersuchen, ob der Boden mit Schadstoffen belastet ist. Bei bestätigtem Verdacht ist dieses dem Abfallwirtschaftsamt, Landkreis Güstrow, mitzuteilen.

Eine entsprechende Kennzeichnung der Fläche ist in der Planzeichnung erfolgt.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall und Wertstoffen geordnet zurückzubauen. Die Abfälle sind über einen behördlichen zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu entsorgen, die Wertstoffe sind Aufbereitungsanlagen anzudienen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den § 2 und 3 Abfallgesetz vom 27.8.86 (BGBl. 1, S. 1410, ber.S. 1501) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ausführungsgesetzes zum Basler Übereinkommen vom 30.9.94 (BGBl. 1, S. 2771) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

6.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 - 3 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Um den dörflichen Charakter der Ortslage zu erhalten, wird für das allgemeine Wohngebiet als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).
- 1.2 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.3 Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig, um die Grundstücke von einer rückwärtigen Bebauung freizuhalten und damit große zusammenhängende Freiräume innerhalb des Baugebietes und in der Randlage zur freien Landschaft erhalten bleiben (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gebäude und Anlagen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.5 Es ist nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,30 - 0,50 m über Niveau der Straßenachse des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes zulässig.
- 1.6 Auf den Grundstücken sind Stellplätze in ausreichender Anzahl zu errichten (§ 12, Abs. 2 BauNVO).
- 1.7 Stellplätze für Besucher und Lieferanten sind im öffentlichen Straßenraum in Längsaufstellung zwischen den im Abstand von 12 m gepflanzten Bäumen zu errichten (§ 12, Abs. 2 BauNVO)

2. Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 2.1 Für die dargestellte Baumpflanzbindung werden folgende Arten und Qualitäten festgesetzt:
 - entlang der Straße am Ostrand des Planungsgebietes: Zierapfel (*Malus x moerlandii* „Lisett“), H 3 x v mDB, 16-18 cm STU, Abstand von Baum zu Baum 7 m
 - im Bereich der Erschließungsstraße, Abschnitt Süd: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), H 3 x v mDB, 16-18 cm STU, Abstand von Baum zu Baum 12 m
 - im Bereich der Erschließungsstraße, Abschnitt Nord: Feldahorn (*Acer campestre*), H 3 x v mDB, 16-18 cm STU, Abstand von Baum zu Baum 12 m

Die Straßenbäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern.
- 2.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Süd- und Westrandes des Planungsgebietes ist eine Hecke aus heimischen Arten wie folgt anzulegen:

Bäume sind unregelmäßig anzuordnen - Menge: 1 St/30 qm, Qualität HmB 12-14, (Malus und Pyrus Str. 100-150)

Arten: Feldahorn (*Acer campestre*) - 10 %, Birke (*Betula pendula*) - 10 %, Hainbuche (*Carpinus betulus*) - 10 %, Holzapfel (*Malus sylvestris*) - 20 %, Vogelkirsche (*Prunus avium*) - 20 %, Holzbirne (*Pyrus communis*) - 20 %, Eiche (*Quercus robur*) - 10 %

Sträucher: Menge 1 St/qm, Qualität Str. 60-100,

Arten: Hartriegel (*Cornus sanguinea*) - 10 % Hasel (*Corylus avellana*) - 10 %, Weißdorn (*Crataegus monogyna*) - 10 %, Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) - 10 %, Hundsröse (*Rosa canina*) - 10 %, Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*) - 20 %, Zaunrose (*Rosa rubiginosa*) - 10 %, Schneeball (*Viburnum opulus* „Roseum“) - 10 %, Liguster (*Ligustrum vulgare*) - 10 %.

2.3 Die zu erhaltenden Bäume im und am Rande des Baugebietes sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Innerhalb der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

3.1.1 Entlang der Böschungsoberkante ist eine 6 bis 15 m breite Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Bäume sind in Gruppen anzuordnen - Art: Erle, *Alnus glutinosa*, Qualität HoB 12-14, Menge: 72 St, Pflanzanweisung: 12 Gruppen im mittleren Abstand von 25 m, zwischen 20 und 30 m variieren, mittlere Anzahl in der Gruppe 6 St., zwischen 3 und 9 St. variieren.

Sträucher sind flächig anzupflanzen, Menge: 1 St/qm, Qualität: Str. 60 - 100, Arten: Hartriegel (*Cornus sanguinea*) - 5 %, Hasel (*Corylus avellana*) - 5 %, Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) - 5 %, Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*) - 5 %, Schlehe (*Prunus spinosa*) - 35 %, Faulbaum (*Rhamnus frangula*) - 5 %, Hundsröse (*Rosa canina*) - 5 %, Ohrweide (*Salix aurita*) - 5 %, Grauweide (*Salix cinerea*) - 5 %, Lorbeerweide (*Salix pentandra*) - 5 %, Purpurweide (*Salix purpurea*) - 5 %, Mandelweide (*Salix tiandra*) - 5 %, Holunder (*Sambucus nigra*) - 5 %, Schneeball (*Viburnum opulus*) - 5 %.

3.1.2 Am Regenrückhaltebecken sind an der Böschungsoberkante 12 Erlen (*Alnus glutinosa*), Qualität HoB 12-14 unregelmäßig zu gruppieren.
Die Uferböschung ist in einem Bereich von 1/6 der Uferlänge mit einer Böschungsneigung von 1:5 zu formen. Es ist so zu dimensionieren, daß die Menge eines Starkregens ohne Nutzung des Überlaufes aufgenommen werden kann.

3.1.3 Die Fläche um das Regenrückhaltebecken ist mit Rasen zu begrünen.
Der Rasen ist extensiv zu pflegen (keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung, 2 Rasenschnitte pro Jahr mit Entfernung des Schnittgutes).

3.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18195, Bl. 2 zu sichern und zum Wiedereinsatz vorschriftsmäßig zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.

3.3 Zum Schutz des natürlichen Reliefs und des Bodens sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Geländeauf- und -abträge von mehr als 0,50 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abträge für das Anlegen von Gartenteichen. Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen und darf nicht zu Abfall werden.

3.4 Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Sickergruben) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wiederzuverwenden. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

- 3.5 Das Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und zu versickern.
- 3.6 Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher, Hecken und Vegetationsflächen im und am Rande des Baugebietes sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.
- 3.7 Innerhalb der als Biotop mit dem Planzeichen 13.3 gekennzeichneten Fläche ist jegliche Pflege und Nutzung zu unterlassen.
- 4. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15BauGB**
- 4.1 Der nicht bebaute Teil der Baugrundstücke ist als Nutz- und Erholungsgarten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Notwendige Bestandteile: Rasen, Bäume, Sträucher. Mögliche Bestandteile: Blumen und Staudenrabatten, Grabeland, Wege, Teiche, Mauern. Landschaftsgärtnerische Elemente wie Treppe, Mauer, Weg sind aus natürlichen Materialien herzustellen (Stein, Holz, Kies, Rindenmulch).
Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume aus nachfolgend aufgeführten Arten frei in der Wahl des Standortes zu pflanzen: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Walnuß (*Juglans regia*) und Eßkastanie (*Castanea sativa*) sowie Kultursorten der genannten Arten.
- 4.2 Bei der Anlage freiwachsender Hecken und Formschnitthecken sind ausschließlich laubtragende Gehölzarten auszuwählen. Insgesamt darf die Menge der verwendeten Nadelgehölze die der Laubgehölze nicht überschreiten.
- 4.3 Der Grünstreifen am Ostrand des Planungsgebietes ist mit Rasen und Strauchrosengruppen zu begrünen.
- 4.4 Carports sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- 5.1 An den Wohngebäude auf den Grundstücken 1 bis 9 sind vorsorglich passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und Ruhigstellung von Schlaf- und Kinderzimmern durchzuführen.
- 6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V)**
- 6.1 Außenwände
- 6.1.1 Es sind nur Mauerwerk, verputzte Flächen und Teilflächen aus Holz und Glas zulässig.
- 6.1.2 Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.
- 6.1.3 Kunststoffe als Außenwandverkleidung sind nicht zulässig.
- 6.1.4 Für die Farbgebung verputzter Flächen sind die RAL-Farben 9010 - reinweiß - und 9016 - verkehrsweiß - nicht zulässig, da sie störend im Landschaftsbild wirken.

6.2 Dächer

- 6.2.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42° - 49° zulässig.
- 6.2.2 Für Garagen oder andere Nebenanlagen sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer bei Carports.
- 6.2.3 Dacheindeckungen aus Betondachsteinen bzw. Tondachziegeln sind nur in den Farbgebungen rot, rotbraun und braun zulässig.
- 6.2.4 Jahreszahlen oder Werbeschriften aus dem Dacheindeckungsmaterial in der Dachfläche sind unzulässig.
- 6.2.5 Bei Ausbau des Dachraumes sind entweder Dachgaupen oder Dachflächenfenster auf jeweils einer Dachseite zulässig. Die Größe der Dachflächenfenster darf max. 78/118 betragen. Die Breite einer Dachgaupe oder mehrerer Dachgaupen zusammen darf nicht mehr als die halbe dazugehörige Länge an der Traufseite des Daches betragen. Eine Reihung von mehr als 2 Dachflächenfenstern ist unzulässig. Dachausstiegsfenster sind zusätzlich zulässig.
- 6.2.6 Sonnenkollektoren sind zulässig.

6.3. Nebenanlagen

- 6.3.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden in der Außengestaltung anzupassen.
- 6.3.2 Nebengebäude dürfen an der Erschließungsstraße nicht vor der Bauflucht der Wohngebäude angeordnet werden, sondern in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt.
- 6.3.3 Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen in Vorgärten oberirdisch nicht aufgestellt werden. In den hinteren Bereichen der Grundstücke sind sie einzugrünen.

6.4 Einfriedungen

- 6.4.1 Einfriedungen sind nur an den Straßenbegrenzungslinien und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten laubtragenden Hecken, aus Holz und im rückwärtigen Bereich als Maschendrahtzaun zulässig. Natursteinpfeiler oder -sockel und Pfeiler aus Mauerwerk sind zulässig.
- 6.4.2 Einfriedungen aus Holz und die Hecken dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 6.4.3 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

6.5 Vorgärten

- 6.5.1 Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Sie sollen gärtnerisch gestaltet sein.
- 6.5.2 30 % der Fläche sind als Stellplatz oder Zuweg nutzbar. Die Stellplätze sind als befahrbare Rasenfläche auszubilden. Zulässiges Befestigungsmaterial sind Rasenwaben, Pflasterrasen und Schotterrasen.

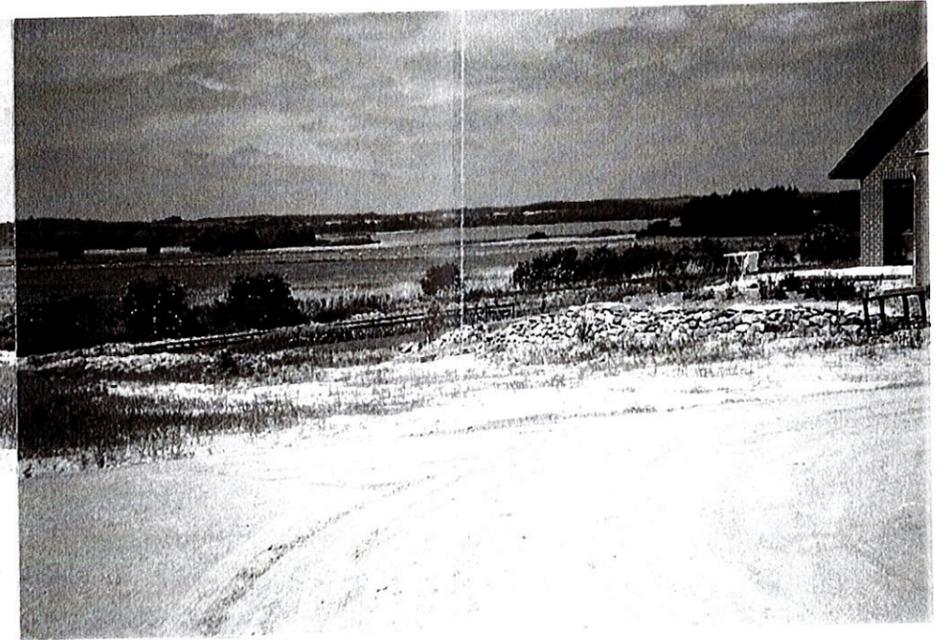
7.0 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG, VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Entsprechend der geltenden Verfahrensvorschriften wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses die öffentliche Auslegung des B-Planes durchgeführt. Da der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan und der Abrundungssatzung entsprechend aufgestellt wurde, konnte auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Sie wurden parallel zur Auslegung beteiligt und gleichzeitig von der Auslegung benachrichtigt. Eine Bürgerbeteiligung erfolgte auf der öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 27.6.1996. Der Auslegungsbeschluss wurde ebenfalls auf der Gemeindevertretersitzung vom 27.06.1996. Am 10.10.1996 hat die Gemeindevertretung den B-Plan als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 26.3.1997 wurde der B-Plan durch den Landrat des Landkreises Güstrow mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Der Beitrittsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung am 15. Mai 1997 gefasst.

Die Auslegung erfolgte vom 29. Juli 1996 bis 16. September 1996. Die Umsetzung der Planung ist weitestgehend von der Initiative der Gemeinde abhängig, die den Standort erschließen und vermakeln wird. Anträge auf Wohnbauplätze liegen in ausreichender Anzahl vor. Gegenwärtig wird die Erschließung des Standortes vorbereitet.



Blick über
den Malchiner
See zu den
Schorssower
Bergen und
über die
Westpeene-
mündung nach
Burg Schlitz mit
Röthelberg und
Buchenbergen.
Im Vordergrund
des Panoramas
ist das Klein-
gewässer mit



Blick aus der
Niederung zum
Planungsgebiet



Blick vom gleichen Standort über den alten Dorfteich zu den Moltzower Höhen.



Blick von dem kleinen Hügel am Südwestrand des Planungsgebietes über die Fläche der geplanten Bebauung zum Dorf. Das Gebäude rechts gehört zum Gutshof.



Die
Liguster-
hecke mit
Linden
und den
Pappeln





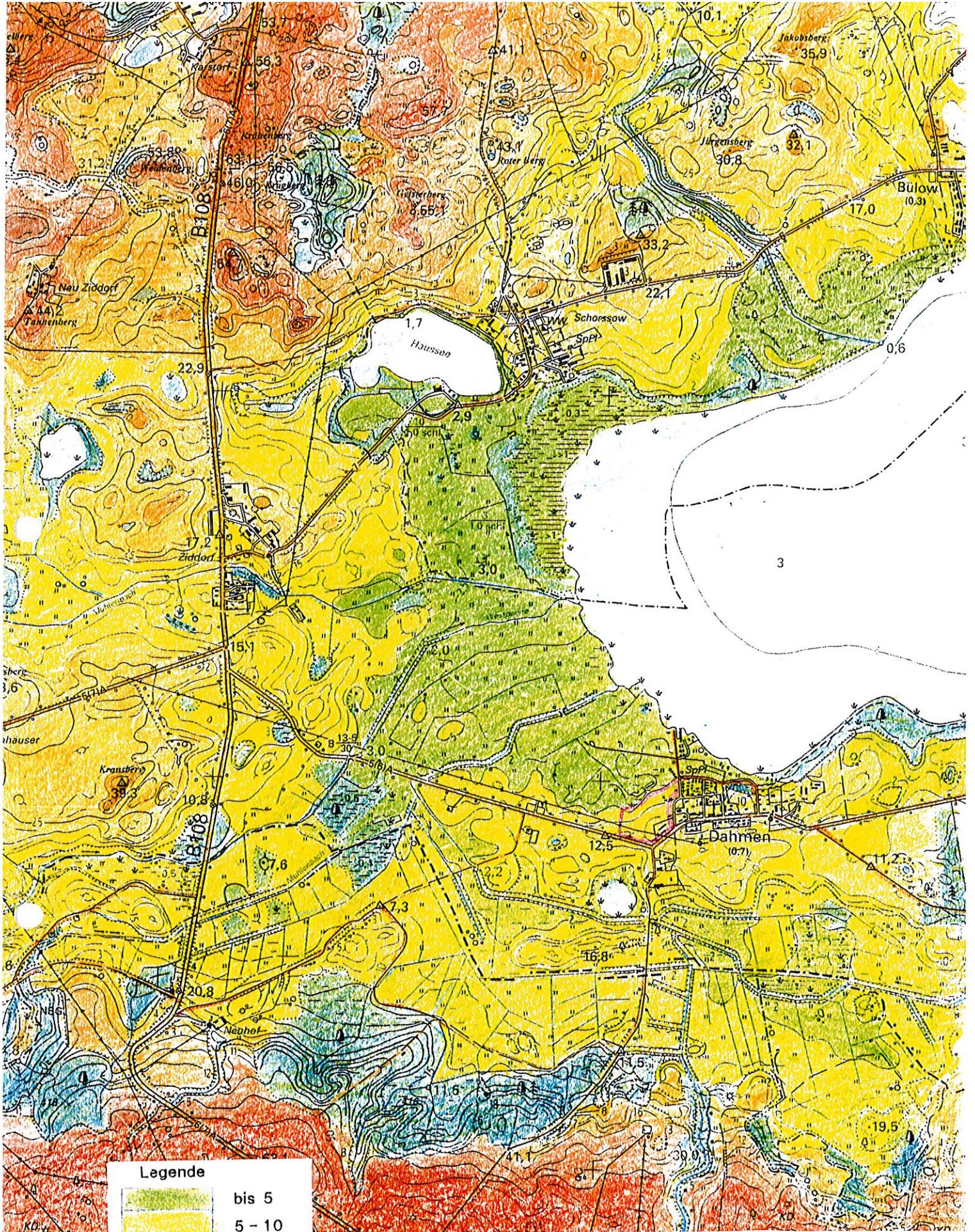
Diese Straße erschließt die bereits bebauten Grundstücke des Wohngebietes.



Diese Straße führt am Ostrand des Planungsgebietes vorbei. Sie ist wichtiger Zugang zum Strand, zu den Bootshäusern und zum Sportplatz und verbindet die Wanderwege des Seeufers mit den Wegen der Lupendorfer und Moltzower Höhen.



Blick von
Norden
von der
Straße
Ziddorf-
Schorssow



Legende	
	bis 5
	5 - 10
	10 - 20
	20 - 30
	30 - 50
	über 50
	Wald

Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 1
 Wohngebiet "Zum Seeblick" in Dahmen
 Bestandsaufnahme: Höhenplan
 M 1 : 25 000



Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 1

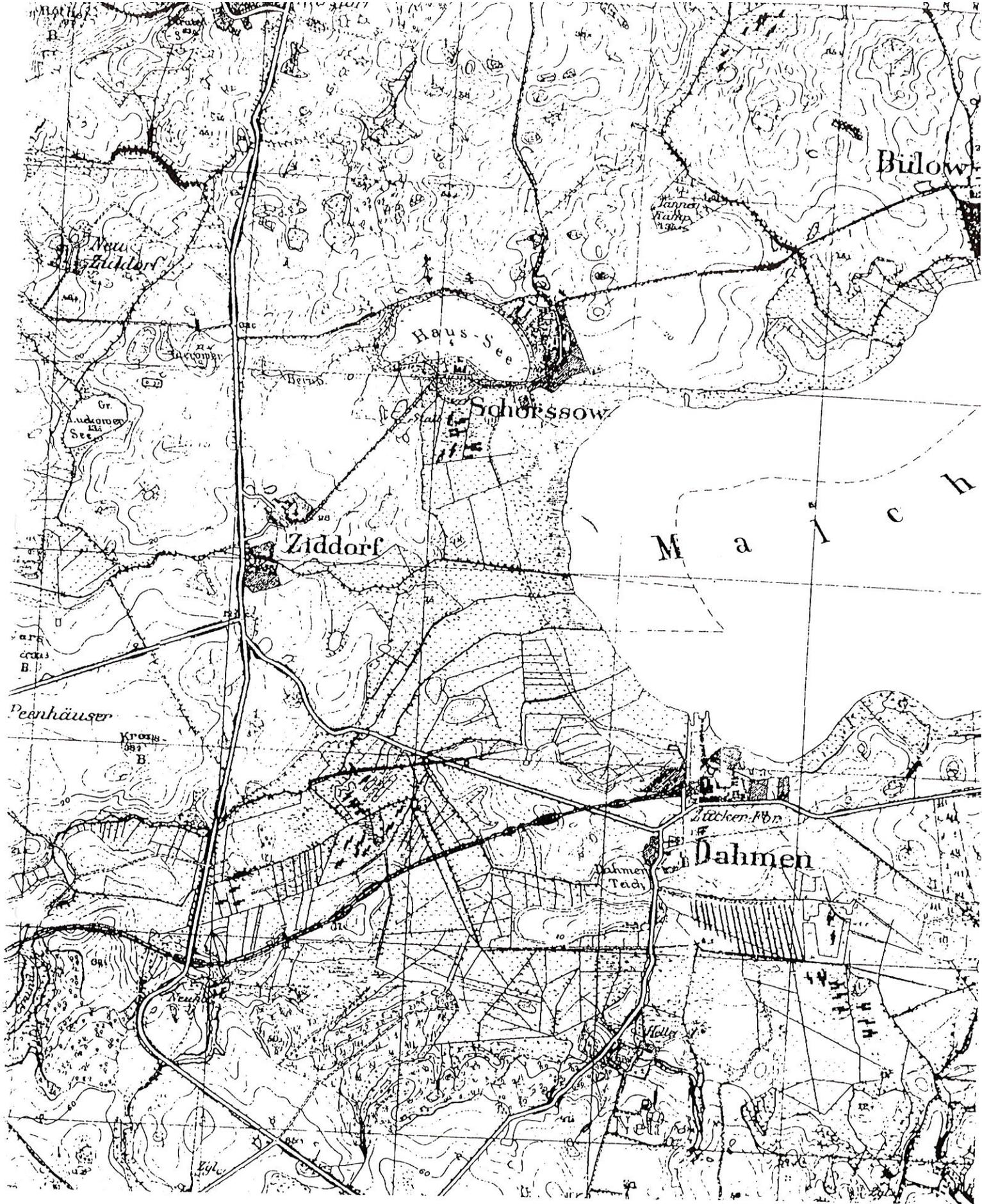
Wohngebiet "Zum Seeblick" in Dahmen

Bestandsaufnahme Siedlungsgeschichte: Topographische Karte, 1991

M 1 : 25 000



Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 1
Wohngebiet "Zum Seeblick" in Dahmen
Bestandsaufnahme Siedlungsgeschichte: Militärkarte von 1907
vergrößert auf M 1 : 25 000



Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 1
 Wohngebiet "Zum Seeblick" in Dahmen
 Bestandsaufnahme Siedlungsgeschichte: Preußische Landesvermessung, 1884
 M 1 : 25 000



Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 1

Wohngebiet "Zum Seeblick" in Dahmen

Bestandsaufnahme Siedlungsgeschichte: Schmettau'sche Karte, Stand 1798

vergrößert auf M 1 : 25 000