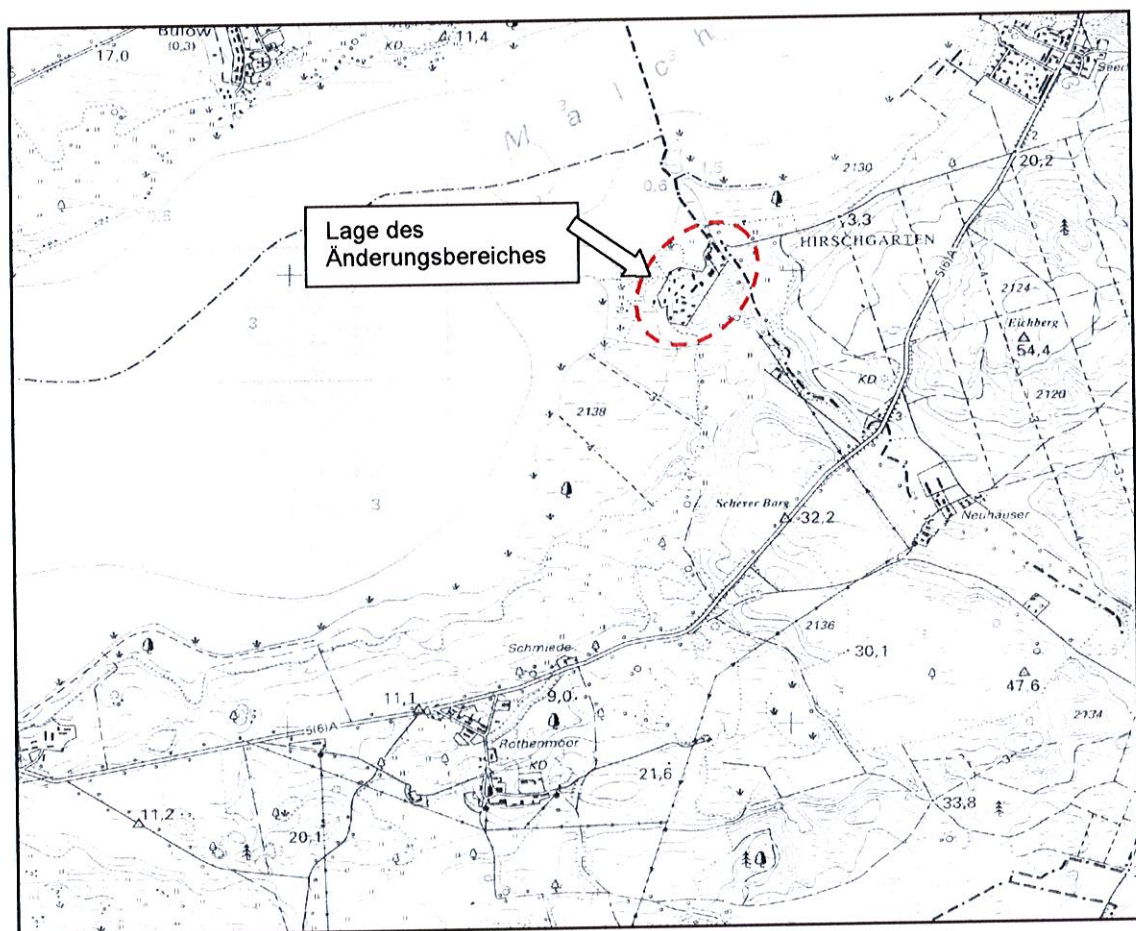


Bebauungsplan Nr. 2

- Hüttenkoppel -

1. Änderung

Begründung



GEMEINDE DAHMEN

Satzung: Stand 25.01.2007

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Angaben zum Bestand	4
2.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziele der Planung	5
3.	Umweltprüfung und Umweltbericht	5
3.1	Prüfung der Umweltbelange	5
3.2	Umweltbericht	8
4.	Inhalte des Bebauungsplans	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
4.2	Grünordnung	12
4.3	Immissionsschutz	12
4.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	13
4.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	13

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), bekannt gemacht in der Neufassung am 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 18.04.2006, alle jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	27.04.2006
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	30.09.2006
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	19.09.2006
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	23.11.2006
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.11.2006
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	12.12.2006 - 17.01.2007
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	25.01.2007

1.2 Landesplanerische Vorgaben und Flächennutzungsplan

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock weist die Mecklenburgische Schweiz als touristischen Entwicklungsraum aus mit der Maßgabe, die touristische Entwicklung im Binnenland weiter voran zu treiben. Die Gemeinde Dahmen an der Südspitze des Malchiner Sees mit ihren Ortsteilen Barz, Dahmen, Großen Luckow, Rothenmoor und Ziddorf eignet sich hierfür aufgrund ihrer exponierten landschaftlichen Lage in besonderer Weise. Die Beibehaltung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ fügt sich somit in die landesplanerischen Vorgaben ein.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dahmen aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche dar, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Rothenmoor im Grenzbereich zur Gemeinde Basedow, Ortsteil Seedorf. Der in unmittelbarer Nähe gelegene Lupenbach bildet die Grenze zwischen beiden Gemeinden. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird begrenzt im Nordosten durch den Lupenbach, im Süden und Südosten durch Weideland, im Südwesten und Westen durch Bruchwald und im Norden durch die dem Malchiner See vorgelagerte Wiese.

1.4 Angaben zum Bestand

Innerhalb des Plangebietes wurde Ende der 60er Jahre mit dem Bau der ersten Wochenendhäuser begonnen. Später kamen Wohnwagen, denen man größtenteils diese Vornutzung aufgrund handwerklich gelungener Ummantelungen nicht mehr ansieht, hinzu. Bis auf wenige Ausnahmen hinterlassen die Erholungsbauten selbst einen ansprechenden Eindruck, teilweise geprägt auch aus dem Spannungsverhältnis von alt und neu. Die Außenanlagen sind ganz überwiegend gepflegt. Die außerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen baulichen Anlagen des ehemaligen Kinos, Kinderferienlagers und der Freilichtbühne sind seit rund 15 Jahren ungenutzt und beeinträchtigen das Eingangsbild in das Wochenendhausgebiet durch fortschreitenden Verfall. Insgesamt ist das Plangebiet aber durch einen ausgeprägten Baumbestand und den angrenzenden Erlenbruchwald durch Grünstrukturen in die Umgebung landschaftlich wirkungsvoll eingebunden. Sämtliche Geh- und Fahrbeziehungen innerhalb der Siedlung sind unbefestigt, durch regelmäßige Wartung aber gut nutzbar. Einer dieser Wege im Nordwesten führt über eine Steganlage zum Malchiner See. Seit wenigen Jahren ist das Gebiet voll erschlossen mit Trinkwasser, Strom und einer zentralen Abwasserbeseitigung.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht praktisch unbewegt. Es fällt von Osten nach Westen ohne Böschungskanten um ca. 1,00 m ab. Die mittlere Höhe liegt bei 11,00 m über HN.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Seit geraumer Zeit wird durch die Untere Bauaufsicht beim Landkreis Güstrow bemängelt, dass zahlreiche bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes gegen die Festsetzungen der Ursprungssatzung, die 1999 in Kraft getreten ist, verstoßen. Es handelt sich insbesondere um die Überschreitung von Baugrenzen und festgesetzten maximalen Größenvorgaben durch Wochenendhäuser, die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb festgesetzter Baufelder, teils auch im Wurzelbereich von als „zu erhalten“ festgesetzter Bäume und um die Überdimensionierung von Freisitzen und Terrassen. Insgesamt sind mehr als 20 Eigentümer diesbezüglich zur Abhilfe aufgefordert worden, weitere haben mit einer ähnlichen Aufforderung zu rechnen. Vor diesem Hintergrund hat sich der Vorstand des Vereins „Hüttenkoppel e. V.“ im Interesse seiner betroffenen Mitglieder zum Ziel gesetzt, sich der aufgeführten Missstände insgesamt anzunehmen, um den auch verwaltungsseitig aufwändigeren Weg von Einzelfallentscheidungen zu vermeiden. Im Einvernehmen mit der Unteren Bauaufsicht und der Kreisplanung des Landkreises Güstrow einerseits und der Gemeinde Dahmen als Träger der Planungshoheit andererseits gelangte man zu dem Ergebnis, dass mit Hilfe einer Änderung des Bebauungsplanes dem überwiegenden Teil der festgestellten Satzungsverstöße begegnet werden kann, wenn diese Änderung den tatsächlichen Verhältnissen - bei interessensgerechter Abwägung der zu berücksichtigenden Schutzgüter - Rechnung trägt. Im Ergebnis stand der Aufstellungsbeschluss für diese Satzungsänderung durch die Gemeindevertretung Dahmen vom 27. April 2006 und das Ruhen weiterer bauaufsichtlicher Schritte hinsichtlich der festgestellten Verstöße.

2.2 Ziele der Planung

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der am Bestand orientierten planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Errichtung von Wochenendhäusern;
- Schaffung eines städtebaulich geordneten Spielraums als Ersatz für fortfallende bauliche Anlagen;
- Sicherung des jeweiligen Bestandes für die Dauer seiner Existenz;
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine eventuelle Erweiterung des Vereinsheims;
- Berücksichtigung der seit Mai 2006 geltenden Baumschutzregelungen im Landesnaturschutzgesetz.

3. Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung eingeführt worden, die sich nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt. Hierzu ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Da auf einer vorgelagerten Planungsebene keine Umweltprüfung vorgenommen worden ist, ist eine Abschichtung nicht möglich. Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine vorzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im Ergebnis lassen folgende Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erhebliche Umweltauswirkungen des geplanten Eingriffs erwarten:

- Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, auf das Wirkungsgefüge zu vor, auf die Landschaft.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der nachfolgenden Planungsebene oder einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen.

3.1 Prüfung der Umweltbelange

Das Regionale Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock weist das Plangebiet als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als

Fremdenverkehrsentwicklungsraum aus. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz“.

Als gesetzlich geschütztes Biotop grenzt westlich und südlich an das Plangebiet ein Erlenbruchwald. Der Lupenbach als weiteres gesetzlich geschütztes Biotop liegt in ca. 120 m Entfernung nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderungssatzung. Im Nordwesten ist der 100-m-Gewässerschutzstreifen des Malchiner Sees zu beachten. Im Nordosten wird ein kleiner Teilbereich des Plangebietes von der Trinkwasserschutzzone II berührt. Schließlich ist im Norden und Westen der Waldabstand von 30 m gemäß Landeswaldgesetz zu beachten. Der Baumbestand außerhalb des Plangebietes ist durch die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow geschützt.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:

Auf der Mehrzahl der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Dahmen ist bereits eine Bebauung vorhanden. Es handelt sich um 54 Wochenendhausgrundstücke, von denen drei noch unbebaut sind, vier öffentliche Grünflächen sowie eine Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen. Die Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet, wobei Laubhecken und intensiv genutzte Rasenflächen vorherrschen. Es handelt sich vorwiegend um einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die an die Erholungsnutzung durch den Menschen angepasst sind. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die B-Plan-Änderung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten, da mit der Festsetzung der absoluten Grundfläche (GR) die versiegelbare Fläche für Bebauung und Nebenanlagen gegenüber der ursprünglichen B-Plan-Festsetzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) reduziert wird. Zum Schutz für nachtaktive Insekten ist die Verwendung von insektenschonenden Lichtquellen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes existieren keine gesetzlich geschützten Biotope, während im Randbereich der den Malchiner See umgebende Bruchwald ein solches darstellt. Der vom Wald einzuhaltende Mindestabstand für hochbauliche Anlagen von 30 Metern wird von einigen Häusern an der Westgrenze ganz oder zum Teil nicht eingehalten. Die Gebäude genießen jedoch Bestandsschutz, der eine Ausnahmegenehmigung der Forstdirektion Ost des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Neustrelitz, vom 08.01.1997 gemäß § 20 LWaldG in Verbindung mit dem Waldabstandserlass zu Grunde liegt.

Im Gegensatz zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes werden im Rahmen dieser 1. Änderung nicht mehr alle vorhandenen Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, sondern nur diejenigen, die das Landschaftsbild prägen und/oder einen Stammdurchmesser von 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, aufweisen. Der Verzicht auf die Festsetzung hunderter weiterer Bäume mit überwiegend sehr geringen Stammdurchmessern erscheint unproblematisch, weil es sich überwiegend um die relativ schnellwüchsige Schwarzerle (Pioniergehölz) und teilweise um nicht heimische Ziergehölze handelt. Sie alle fallen nicht unter den Schutz des neu eingeführten § 26 a des Landesnaturschutzgesetzes, da in Hausgärten nur Eiche, Ulme, Platane, Linde, Buche, Walnuss und Esskastanie geschützt sind. Da das Wochenendhausgebiet stark durchgrünt ist und an den Rändern von Wald bzw. Anpflanzungen umgeben ist, sind

keine negativen Auswirkungen auf den Lebensraum von Tieren zu erwarten. Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nicht im Kronentraufbereich plus allseitig 1,50 m der festgesetzten Gehölze errichtet werden.

Auswirkungen auf Boden:

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht gemäß der Festsetzung der zulässigen Grundfläche eine Versiegelung von maximal 3180 m² bei 53 Baugrundstücken á 60 m² sowie zusätzlich von 140 m² für das Vereinsheim. Dies stellt eine Verringerung von 389 m² Vollversiegelung gegenüber der ursprünglichen Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 bezogen auf 18.545 m² Baulandfläche dar. Auch unter Einbeziehung der Nebenanlagen (i. d. R. Teilversiegelungen) wird eine Verringerung der Versiegelung von 64 m² erreicht. Ein Risiko zusätzlicher Schadstoffeinträge besteht nicht, da die Parkplatzanlage nach wie vor außerhalb der Anlage beibehalten wird. Darüber hinaus wird neu festgesetzt, dass der Einsatz von Chemikalien innerhalb des gesamten Plangebietes unzulässig ist. Bodenauf- und -abträge über 0,50 m sind nicht gestattet mit Ausnahme der Anlage von Gartenteichen. Für das Bodengefüge insgesamt wird durch die Änderungssatzung eine Verbesserung erzielt.

Auswirkungen auf Wasser:

Der Grundwasserstand von 6 bis 10 dm unter Flur und die Regenwasserversickerung auf den Wochenendhausgrundstücken lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate wird nicht negativ beeinflusst, da die Gesamtversiegelung sich gegenüber der ursprünglichen Festsetzung verringert. Auch die Verkehrsflächen bleiben unbefestigt. Verunreinigungen sind nicht zu erwarten, da sich die Parkplätze außerhalb befinden und ein Einsatz von Chemikalien im gesamten Geltungsbereich der Änderungssatzung untersagt ist. Negative Auswirkungen auf die Trinkwasserschutzzone sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu vor:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Auswirkungen auf die Landschaft:

Aufgrund der gestalterischen Festsetzungen zu Dächern und Fassaden sowie der Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 4,50 m sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Eine wirkungsvolle Einbindung des Wochenhausgebietes in Gehölzanpflanzungen bleibt nach wie vor gewährleistet. Das Gelände ist gut eingegrünt und fällt zum See hin leicht ab.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:

Das Plangebiet ist bereits weitgehend mit Ferienhäusern bebaut. Durch die Nachverdichtung vorhandener Baulücken bzw. bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden kann es zu vorübergehenden Staub- und Lärmbelastungen kommen, die aber in ihrem Umfang vernachlässigbar sind.

3.2 Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan verfolgt im Wesentlichen das Ziel, vorhandene Verstöße gegen Festsetzungen der Ursprungssatzung zu beseitigen. Dies geschieht durch die Ausweisung großzügigerer Baugrenzen und die Festsetzung einer absoluten Grundfläche für die Wochenendhäuser einerseits und die zulässige Versiegelung insgesamt. Bei Fortfall baulicher Anlagen sind die Festsetzungen der Satzung und die Abstandsvorschriften der Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern dann zwingend einzuhalten.

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatG M-V in der Fassung vom 23.05.2006):

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

wurden bereits im Rahmen des Grünordnungsplanes für die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Dahmen sowie durch gestalterische Festsetzungen berücksichtigt. Das zulässige Maß der Versiegelung wird durch diese Änderungssatzung geringfügig reduziert.

Die Ziele gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 **Landeswassergesetz** (LWaG M-V vom 30.11.1992):

1. keine Behinderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und
2. Erhaltung des Wasserrückhaltevermögens

wurden ebenfalls bereits im Rahmen des Grünordnungsplanes vom 30. Dezember 1997 berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der Vorgaben gemäß § 1 **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG vom 14.05.1990) in Verbindung mit **DIN 18005 Teil 1** (Juli 2002) geschieht durch die unveränderte verkehrliche Erschließung. Der Besucherverkehr wird bereits auf dem Parkplatz am Lupenbach abgefangen. Da zudem keine öffentliche Straße durch das Wochenendhausgebiet führt, kann von der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ausgegangen werden.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands: Der Umweltzustand wird durch den Erlenbruchwald zum Malchiner See und die starke Durchgrünung innerhalb des Plangebietes geprägt. Die meisten Wochenendhäuser sind, ebenso wie ihre Außenanlagen, anspruchsvoll gestaltet. Eine Beeinträchtigung erfährt die Gesamtanlage durch die funktionslos gewordenen Gebäude des ehemaligen Kinos und der ehemaligen Gaststätte außerhalb des Planbereiches, wohingegen sich die Verlegung der zentralen Abwasserentsorgung sowohl auf das Landschaftsbild, als auch auf den Wasserhaushalt positiv auswirkt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung: Die Durchführung der Planung führt dazu, dass die Umsetzung angedrohter bauordnungsrechtlicher Maßnahmen gegen Wochenendhausbesitzer unterbleiben kann und zugleich das Maß der zulässigen Versiegelung insgesamt geringfügig reduziert wird. Die Festsetzung nur landschaftsbildprägender Bäume oder solcher, die einen Stammdurchmesser von 60 cm erreicht haben, wird nicht dazu führen, dass eine Vielzahl von Gehölzen geringeren Stammdurchmessers gefällt werden. Die Erfahrung hat vielmehr gezeigt, dass die Akzeptanz von Grundstückseigentümern „ihren“ Bäumen gegenüber größer ist, wenn sie nicht behördliche Restriktionen bei Pflegemaßnahmen oder Ersatzpflanzungen zu befürchten haben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen: Der durch diese Änderungssatzung vorbereitete Eingriff ist nicht erheblich. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund des sparsamen Flächenverbrauchs - durch Festlegung von maximalen Grundflächen und einer sparsamen Erschließung - sowie der grünordnerischen Einbindung ausreichende Maßnahmen getroffen worden sind. Ein Ausgleichsbedarf besteht nicht.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten: Der eng gefasste Geltungsbereich lässt alternative Lösungen nicht zu. Unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauchs ist nur die vorgegebene Lösung möglich.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind Maßnahmen nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Als Folge der Änderungen des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Möglichkeit, Fläche zu versiegeln, wird sogar gegenüber der ursprünglichen Planfassung reduziert. Eine umfassende Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes bleibt erhalten. Die Komplexität der Beeinträchtigungen ist gering. Eine Kumulierung von Vorhaben besteht nicht.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Bei den Änderungen im Vergleich zur Ursprungssatzung handelt es sich im Wesentlichen um folgende Punkte:

- a) Anstelle einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Vorgabe von Abmessungen für Einzel- und Doppelwochenendhäuser wird nunmehr einheitlich für alle Wochenendhäuser eine Grundfläche (GR) von 60 m² festgesetzt. Diese Änderung ermöglicht eine für alle Grundstücke einheitliche und nachvollziehbare Ausnutzung mit einem Hauptgebäude und legalisiert einen Teil der festgestellten Verstöße innerhalb des Plangebietes im Nachhinein.
- b) Die Baugrenzen werden großzügiger, in der Regel unter Beachtung der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung, festgesetzt. Nur bei Wochenendhäusern, die bereits jetzt die Abstandsregelung nicht einhalten, findet eine Erweiterung des Baufeldes in die Abstandsfläche statt, um die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung zu sichern. Dabei ist zu unterscheiden zwischen formell und materiell legal errichteten baulichen Anlagen, für die die textliche Festsetzung Nr. 2.4 direkt zutrifft, und solche, die ohne Genehmigung errichtet worden sind. Diese sind wie ein Neubau zu betrachten und bedürfen einer (nachträglichen) Bauanzeige bzw. eines (nachträglichen) Bauantrages. Bei abgängiger Bausubstanz, auch in Teilen, sind die Festsetzungen der Satzung und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung einzuhalten, um so langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die einzige Ausnahme bildet das Vereinsheim (Baugrundstück Nr. 34), dessen Abstandsfläche teilweise auf den Baugrundstücken Nr. 30 und 33 nachgewiesen wird.
- c) Die Grundfläche insgesamt wird für jedes einzelne Wochenendhausgrundstück auf 100 m² begrenzt. Hierunter fallen sämtliche bauliche Anlagen wie Wochenendhäuser, Freisitze, Terrassen, Carports, Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen (Text I. 2.2). Hierdurch wird die bisher gültige Regelung der zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit um 50 % nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung ersetzt, die in Verbindung mit wiederum einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Errichtung von Carports, Freisitzen und weiteren Beschränkungen für Nebenanlagen, die nur innerhalb der festgesetzten Baufelder errichtet werden durften, stand. Diese Änderung geschieht im Interesse der Nachvollziehbarkeit und schafft eine für alle Grundstücke einheitliche, selbst messbare, Grundlage. Auch werden Verstöße, die gar nicht zwingend in böser Absicht, sondern wegen der Kompliziertheit der bisher gültigen Regelung aufgetreten sind, im Nachhinein legalisiert. Für das Vereinsheim gilt eine Grundfläche von insgesamt 200 m².
- d) Der Bestandsschutz der innerhalb des Waldabstandes errichteten Wochenendhäuser wird dahingehend definiert, dass dieser bei Abgängigkeit der Bausubstanz zum Zwecke einer Neuerrichtung im räumlichen Umfang des bisherigen Gebäudes fortbesteht (Text I. 2.5). Diese Regelung dient dem Interesse der Klarstellung und findet ihre Korrespondenz in der Planzeichnung, in der die Baugrenzen der betroffenen Grundstücke innerhalb des Waldabstandes direkt

entlang der jeweiligen Gebäude verlaufen. Die vorhandenen Terrassen innerhalb des Waldabstandes sind als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Erweiterungen der Wochenendhäuser und die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb des Waldschutzbereiches sind ausgeschlossen. Die am dichtesten zum Wald errichteten Gebäude sind nicht in den Geltungsbereich dieser Änderungssatzung einbezogen worden, da die zuständige Forstbehörde bereits im Vorfeld der Planung deutlich gemacht hatte, dass Ausnahmen über die, die im Rahmen der Ursprungssatzung erteilt worden sind, nicht zugelassen werden.

- e) Zwei begrenzte Teilbereiche, die Baugrundstücke Nr. 40/41 und 69/70, erhalten eine Ausweisung als Hausgruppe, in der jedoch die Errichtung von Einzelwochenendhäusern ausnahmsweise zulässig ist (Text I. 2.6). Zum einen handelt es sich um die Übernahme des Bestandes (69/70), zum anderen um eine bisherige Doppelhausausweisung, auf der eine Doppelhaushälfte auf dem Baugrundstück Nr. 41 errichtet worden ist. Durch diese Änderung wird der Baunutzungsverordnung Genüge getan, die die Hausform des Doppelhauses in Wochenendhausgebieten nicht vorsieht.
- f) Die Firsthöhe wird neu mit 4,50 m, anstelle von bisher 4,00 m festgesetzt, um Gebäuden mit steileren Satteldächern die Zulässigkeit zu ermöglichen. Die Anhebung der Gebäudehöhe erfolgt aus rein gestalterischen Gesichtspunkten, ohne dass dadurch einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder gar einer Zweigeschossigkeit Vorschub geleistet wird.
- g) Als „zu erhalten“ festgesetzt im Rahmen dieser Änderungssatzung werden insgesamt 18 Bäume. Es handelt sich um landschaftsbildprägende Baumpersönlichkeiten mit einem Stammdurchmesser von mindestens 60 cm. Die bisherige Planung sah den Erhalt nahezu eines jeden Baumes innerhalb des Plangebietes vor, was dem Festsetzungszweck des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b des Baugesetzbuches nicht entsprach. Da die umfangreichen Anpflanzgebote der Ursprungssatzung umgesetzt worden sind, ist das Wochenendhausgebiet in das Landschaftsbild eingebunden. Die Außenanlagen und Gehölze werden durch die Vereinsmitglieder der „Hüttenkoppel e. V.“ im Interesse eines Freizeitwohnens inmitten eines exponierten Naturraumes ansprechend unterhalten und gepflegt. Eine Überreglementierung, die dem willkürlichen oder missbräuchlichen Umgang mit Naturbestandteilen entgegen wirkt, ist nicht notwendig. Darüber hinaus schützt der neu eingeführte § 26 a des Landesnaturschutzgesetzes Bäume mit einem Stammumfang mit mehr als 100 cm gemessen in 1,30 m Höhe. Die im Plangebiet weitestgehend verbreiteten Erlen fallen, auch ohne dass es einer ausdrücklichen Festsetzung bedarf, unter diesen Schutz, soweit sie sich nicht innerhalb der Hausgärten befinden. Diese veränderte Regelung befindet sich somit in Übereinstimmung mit dem Landesgesetz. Darüber hinaus wird der Wurzelschutz der als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume auf den Kronentraufbereich, plus allseitig 1,50 m nach außen, festgesetzt.
- h) Die örtlichen Bauvorschriften werden auf das Mindestmaß der gegenseitigen Rücksichtnahme, gestalterische Vorgaben zu Fassaden und Dächern, reduziert.

4.2 Grünordnung

Das Plangebiet ist im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan als Bereich mit herausragender bzw. besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz“, windgeschützt zwischen Wald und Hügeln und wenig auffallend im Landschaftsbild, weder von der Landstraße, noch vom Malchiner See.

Die Ziele des Grünordnungsplanes, der im Zusammenhang mit der Ursprungssatzung von der Landschaftsarchitektin Frau Dipl.-Ing. Charlotte Schmid, Groß Wokern, im Dezember 1997 erarbeitet worden ist, sind erreicht worden. Festsetzungen, die dauerhaft notwendig sind, um die Nachhaltigkeit dieser Ziele zu erreichen, sind im Rahmen dieser Änderungsatzung übernommen worden. So ist festgesetzt, dass für die Beleuchtung des Plangebietes insektenschonende Lichtquellen vorzusehen sind, das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser zu versickern ist und die Verkehrsflächen in einem unbefestigten Zustand zu belassen sind. Der Grasbewuchs auf den Wegen ist zu erhalten. Ausgedehnt wurde die Unzulässigkeit des Einsatzes von Chemikalien, die nunmehr nicht nur auf den Wegen, sondern innerhalb des Plangebietes insgesamt nicht verwendet werden dürfen. Geländeauf- und -abträge von mehr als 0,50 m sind nach wie vor nur für das Anlegen von Gartenteichen erlaubt. Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen und darf nicht zu Abfall werden. Die Errichtung von Nebenanlagen und Carports im Wurzelbereich der als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume ist nicht erlaubt, wobei als Wurzelbereich der Kronentraufbereich plus allseitig 1,50 m gilt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten. Neu ist, dass bei notwendigen Ergänzungspflanzungen heimische Gehölze entsprechend dem Artenspektrum der natürlichen Vegetation zu verwenden sind.

Durch die aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen, in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen, wird sichergestellt, dass ein naturnaher Lebensraum für Pflanzen und Tiere in einem landschaftlich exponierten Gebiet erhalten bleibt.

4.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale 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 § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Güstrow, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Von der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von 45/35 dB(A) tags/nachts kann ausgegangen werden, da der Besucherverkehr bereits auf dem Parkplatz am Lupenbach abgefangen wird und keine öffentliche Straße durch die Siedlung führt.

4.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes erfolgt von der Landstraße 20 über einen Waldweg der Gemeinde Basedow bis zum Plangebiet. Die Wochenendhausgrundstücke selbst sind über ein befahrbares Wegenetz erschlossen. Das motorisierte Befahren ist nur außerhalb der Ruhezeiten erlaubt. Am Eingang der Siedlung und im Bereich des benachbarten Campingplatzes befinden sich Stellplatzanlagen für insgesamt ca. 60 Kraftfahrzeuge.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes - Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser - ist durch Anschluss an bereits vorhandene Leitungsnetze der E.ON edis AG, der Stadtwerke Teterow GmbH und des Zweckverbands „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ sichergestellt. Im Hinblick auf den Brandschutz sei darauf hingewiesen, dass zwischen den Grundstücken Nr. 4 und 10 ein Notweg existiert. Feuerwehrfahrzeuge können die landwirtschaftliche Fläche, Flurstück 319/24, bis an die Grenze des Plangebietes nutzen. Dies ist deshalb besonders wichtig, weil die beiden westlichen Wege innerhalb des Plangebietes zu schmal sind, um mit Löschfahrzeugen befahren zu werden. Der Erstbrandschutz ist darüber hinaus durch die im Plangebiet verlegten Hydranten gewährleistet. Für den darüber hinaus gehenden Brandschutz steht der Malchiner See zur Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Im Geltungsbereich sind keine **Telekommunikationsanlagen** und Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen der Deutschen Telekom AG verlegt. Das Leitungsnetz endet am jenseits des Lupenbaches gelegenen Campingplatz. Eine Verlängerung in das Plangebiet ist derzeit nicht beabsichtigt.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Güstrow. Der im Plangebiet anfallende Hausmüll, hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sowie die Erfassung kompostierbarer Abfälle sind dem Landkreis als entsorgungspflichtiger Körperschaft zu überlassen.

4.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die bebauten Wochenendhausgrundstücke befinden sich im jeweiligen Privateigentum. Das Grundstück des Vereinsheims ist Eigentum des Vereins „Hüttenkoppel e. V.“. Die Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen, die Grün- und Wegeflächen sowie die noch unbebauten Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde Dahmen. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind nicht erforderlich.

Teterow, den 12.02.07


.....
Klick
(Bürgermeister)