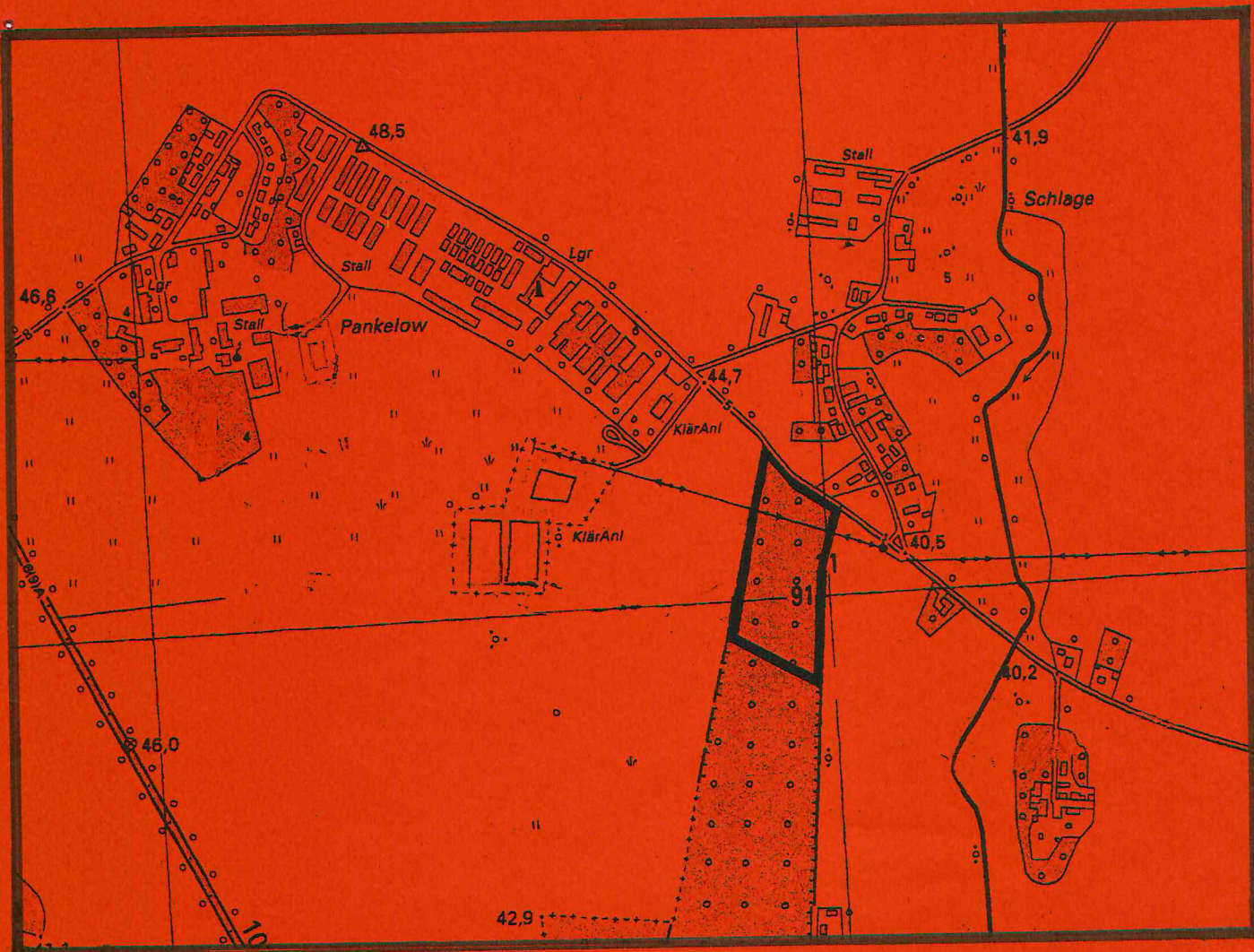


Übersichtsplan



Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Bad Doberan
Mecklenburg-Vorpommern

Begründung

1. Änderung über den Bebauungsplan Nr.6 "Schlager Streuobstwiesen "

auf dem Gelände der ehemaligen Obstanlage südlich der Straße
Pankelow - Schlage- Göldenitz, westlich des Weges "Am Obstgarten"

Dummerstorf, Mai 2007

[Handwritten Signature]
Lüdtke
Bürgermeister

Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Bad Doberan
Mecklenburg-Vorpommern

Begründung

1. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Schlager Streuobstwiesen“

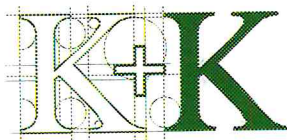
auf dem Gelände der ehemaligen Obstanlage südlich der Straße
Pankelow - Schlage- Göldenitz, westlich des Weges „Am Obstgarten“

Inhalt:

Seite

I.	Angaben zum Ursprungsplan	1
II.	Ziel und Zweck der 1. Änderung des B-Planes	2
III.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
IV.	Lage des Änderungsbereiches, Darstellung	3
V.	Auswirkung der Planänderung	7
VI.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	8

Planverfasser
1. Änderung



Bauplanungsbüro
Klänhammer + Klinckenberg
Rostocker Straße 6b
18190 Sanitz
Dipl.-Ing (FH) I.Klänhammer

Tel.: (03 82 09) 8 12 37
Fax: (03 82 09) 4 96 47
E-Mail: KplusK-bauplan@t-online.de

I. Angaben zum Ursprungsplan

Ziel des Ursprungs-Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Naturerlebnis- und Umweltbildungsstätte auf dem Gelände der ehemaligen Obstanlage südlich von Schlage in der Gemeinde Dummerstorf. Da das Planungsgebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt und die ursprüngliche Nutzungsart „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden soll, ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Inhaltliche Aufgabenstellungen der Naturerlebnis- und Umweltbildungsstätte sind die Vermittlung von Kenntnissen und Fertigkeiten im nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen der Natur, die Entwicklung und Achtung gegenüber Tieren und Erholungsmöglichkeiten im Einklang mit der Natur.

Der Aufstellungsbeschluss zum Ursprungsbebauungsplan Nr.6 wurde am 01.12.1998 gefasst. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.10.2000 im Amtsanzeiger Nr.10 bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 16.10.2000 in Kraft getreten.

Im Zuge der beginnenden Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes stellte sich heraus, dass für das SO 1 eine flächenmäßige und inhaltliche Erweiterung notwendig ist. Sichtbar wurde, dass die schnell gestiegenen und weiter steigenden quantitativen Anforderungen mit den im Ursprungsplan vorgesehenen baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht zu bewältigen sind.

Zwischenzeitlich ergab sich die Notwendigkeit, die Naturerlebnis- und Umweltbildungsstätte Jahresdurchgängig zu betreiben, um den rückläufigen Zuweisungen geförderter Mitarbeiter und Fördergelder durch steigende Erwirtschaftung von Eigenmitteln zu begegnen. Daraus entwickelten sich weitere Anforderungen an die Infrastruktur, die im ursprünglichen Bebauungsplan keine Berücksichtigung fanden.

Die bisherige Entwicklung der Naturerlebnis- und Umweltbildungsstätte hat zu steigender überregionaler Bekanntheit der Gemeinde Dummerstorf beigetragen und zahlreiche Besucher in die Region Warnow -Ost geführt. Gleichzeitig bietet die Einrichtung Arbeitsmöglichkeiten in unterschiedlichen Arbeitsverhältnissen für Einwohner der Gemeinde.

Die Gemeindevertretung Dummerstorf hat deshalb bereits mit Beschluss vom 09.12.2004 beschlossen ein Verfahren einzuleiten, um in Gemeinsamkeit mit dem Betreiberverein eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes vorzunehmen, um die notwendigen Voraussetzungen für Entwicklung und bauliche Erweiterungen zu schaffen.

Am 13.02.2007 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf den Entwurf vom 17.01.2007 zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Dummerstorf für die „Schlager Streuobstwiesen“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB beschlossen. Gem. §3 (2) BauGB wurde im Amtsanzeiger Nr.3 vom März 2007 Stelle und Dauer bekannt gemacht, wo der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.6 und der Entwurf der Begründung öffentlich zu jedermanns Einsicht ausliegt.

Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist allein das SO 1. Das SO 2 und der gesamte übrige Teil des Ursprungsbebauungsplanes bleiben in der 1.Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des B-Planes

Ziel der 1. Änderung des B-Planes ist die Erweiterung des „Sonderbaugebiet 1“ als Voraussetzung der weiteren schrittweisen Errichtung von Gebäuden und Anlagen. Mit der vorgesehenen Änderung werden Voraussetzungen zur Konzentration baulicher Anlagen auf einem Standort und deren sinnvoller Bewirtschaftung geschaffen. Vorgesehene Nutzungserweiterungen zum Ursprungs-Bebauungsplan ergeben sich aus den wachsenden inhaltlichen Anforderungen zur Existenzsicherung der Einrichtung.

Die Änderung des B-Planes und die damit beabsichtigte Erweiterung des „Sonderbaugebietes 1“ trägt somit den gestiegenen Anforderungen an die Infrastruktur zur Gewährleistung qualitativ anspruchsvoller Umweltbildung und Erholungsmöglichkeiten Rechnung.

Die bisherigen Nutzungsziele des Geländes als Naturerlebnis- und Umweltbildungsstätte bleiben in ihrer Gesamtheit erhalten. Mit der Erweiterung der bebaubaren Fläche soll die eingeschlagene Entwicklung dauerhaft gesichert und weiter befördert werden.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des Artikels 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau vom 24. Juni 2004, in Kraft seit dem 20.07.2004, sind die Vorschriften des BauGB (vom 23.09.2004, zul. geändert 21.12.2006) in seiner gültigen Fassung für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden.

Da die beabsichtigte Änderung im Sondergebiet 1 nicht die Grundzüge des Ursprungsplanes berührt, sieht die Gemeinde Dummerstorf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Bau GB und kann nach § 13 Abs.1 Bau GB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg- Vorpommern [Landes UVP-Gesetz - LUVPG M-V] GS Meckl.-Vorp.

Gl. Nr. 2129 - 7 vom 09. August 2002) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Aufgrund des § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 wird in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wird darauf verwiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gleichzeitig mit dem Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.02.2007 der Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Etwa zeitgleich wird von den von der 1. Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB anhand des Entwurfs der 1.Änderung die Stellungnahme eingeholt.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geänd. 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316) wird die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.6 "Schlager Streuobstwiesen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 1. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Dummerstorf übereinstimmt, ist eine Genehmigung nicht erforderlich.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses erlangt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Rechtskraft.

Nach Abschluss des Verfahrens ist vorgesehen, eine interne Arbeitsfassung des Bebauungsplans anzufertigen, die er aufgrund der 1. Änderung erfahren hat.

IV. Lage des Änderungsbereichs, Darstellung

Das zu ändernde „Sonderbaugebiet 1“ , Teil des Flurstücks 179/1, befindet sich im nördlichen Teil des B-Plangebietes, westlich durch eine Zauntrasse begrenzt von den Flurstücken 168, 170/3 und 175 der Flur 1 der Gemarkung Schlage, im Norden durch die Flurstücksgrenze zwischen der Gemeindestraße und dem Flurstück 63/1 der Flur 1 der Gemarkung Schlage, im Osten durch die Trasse des Zaunes am öffentlichen Weg „Am Obstgarten“ und südlich durch eine Zauntrasse abgegrenzt vom weiterführenden Flurstück 179/1.

- TEIL A: PLANZEICHNUNG

- Die Vermessung des Geländes durch das Vermessungsbüro Hansch & Bernau im Jahre 2003 hat ergeben, dass die Lage des Gewässers 18/5/2 - Rohrleitung NW 400 anders verläuft, als im B-Plan vom 12.05.2000 dargestellt.
- An Hand der Schächte ist die Lage der Leitung ersichtlich und eingemessen worden.
- Die im Plan vom 12.05.200 eingetragene Elt-MS-Freileitung ist nicht mehr vorhanden.
- Den örtlichen Gegebenheiten und Notwendigkeiten wird die Baugrenze erweitert.

- TEIL B: TEXT

I. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:

§9 Abs. 1 Bau GB

Pkt.: 1 B-Plan 12.05.2000

Im Sonstigen Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen, (SO 1) sind zulässig:

Anlagen für die Haltung und Vorführung von heimischen Tieren wie Gehege, Koppeln, Unterstände, Ställe;

Gebäude für Beherbergung, für Sanitäranlagen, für Gastronomie einschl. einer Wohnung für den Betreiber, für Verwaltung und für Ausstellung nur innerhalb der Baugrenzen; Spiel- und Sportplätze;

notwendige Pkw-Stellplätze für den der zulässigen Nutzung entsprechenden Bedarf.
(§ 11 Abs.1 und 2 Bau NVO)

Pkt.: 1 1. Änderung

Im Sonstigen Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen, (SO 1) sind zulässig:

Anlagen für die Haltung und Vorführung von Tieren wie Gehege, Koppeln, Unterstände, Ställe;

Futterlagerung; Anlagen für soziale Zwecke;

Gebäude für Schulungs- und Unterrichtszwecke, für Beherbergung

bis max. 100 Betten, für Sanitäranlagen, einschließlich Sauna,

für Versorgung und Gastronomie, für Verwaltung, für Verkaufsraum bis max. 35 m²,

für Ausstellung, für Materiallager, überdachte Spielanlagen,

nur innerhalb der Baugrenzen;

Spiel- und Sportplätze;

notwendige Pkw-Stellplätze für den der zulässigen Nutzung entsprechenden Bedarf.

(§ 11 Abs.1 und 2 Bau NVO)

Begründung:

Bei den festgeschriebenen Nutzungszielen ist eine inhaltliche Erweiterung unbedingt erforderlich, um eine eigenständige wirtschaftliche Unabhängigkeit zu erreichen

Die bisher vorhandenen Gebäude und Einrichtungen sind für die erweiterte Nutzung nicht ausreichend bzw. entsprechen nicht den Anforderungen.

Gebäude für Schulungs- und Unterrichtszwecke,

Werkstätten und Lager, zum Abstellen von Fahrzeugen und landwirtschaftlichem Gerät,

für die Obstverarbeitung und für eine Verkaufseinrichtung sind ergänzend zu den bereits

vorhandenen Gebäuden zur Erreichung einer ganzjährigen Nutzung unbedingt erforderlich.

Pkt.:2 B-Plan 12.05.2000

Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen im SO 1 ist nur bis zu einer Grundfläche von 900 m² zulässig; dabei darf die Grundfläche eines Gebäudes 250 m² nicht überschreiten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 Bau GB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO)

Pkt.:2 1. Änderung

Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen im SO 1 ist nur bis zu einer Grundfläche von 2.500 m² zulässig; dabei darf die Grundfläche keines Gebäudes 500 m² nicht überschreiten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 Bau GB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO)

Begründung:

Die bisher vorhandenen Gebäude und Einrichtungen sind für die erweiterte Nutzung nicht ausreichend bzw. entsprechen nicht den Anforderungen.

Pkt.: 7 B-Plan 12.05.2000

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude wird auf ein Höchstmaß von 20 m beschränkt.

(§ 22 Abs. 4 Satz 1 Bau NVO)

Pkt.: 3 1. Änderung

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.

Die Länge der Gebäude wird auf ein Höchstmaß von 40 m begrenzt.

(§ 22 Abs. 4 Satz 1 Bau NVO)

Begründung:

Die bisher vorhandenen Gebäude und Einrichtungen sind für die erweiterte Nutzung nicht ausreichend bzw. entsprechen nicht den Anforderungen.

Pkt.: 9 B-Plan 12.05.2000

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich ist ein naturnah gestaltetes Becken mit befestigtem Rand und befestigter Feuerwehrrzufahrt für mindestens 100 m³ Löschwasseredarf herzustellen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 Bau GB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)

Pkt.: 4 1. Änderung

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich ist ein Becken mit befestigter Feuerwehrrzufahrt für mindestens 100 m³ Löschwasseredarf herzustellen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 Bau GB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)

II. FESTSETZUNG ZUR GESTALTUNG/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

§ 86 LBauO M -V

Pkt.: 11 B-Plan 12.05.2000

Innerhalb der Baugrenzen gilt eine Dachneigung von 15° bis 48°. In diesen Bereichen sind die Hauptdachflächen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotbraunem oder braunem Farbton zu decken. Bei Dächern mit einer Neigung von 15° bis 22° sind Deckungen mit Welltafeln, mit Bahnen oder schindelartiger Form in den Farbtönen Rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Pkt.: 5 1. Änderung

Innerhalb der Baugrenzen gilt eine Dachneigung von 15° bis 48°. Die Deckungen *sind mit Welltafeln, mit Bahnen oder in schindelartiger Form* in den Farbtönen rotbraun, braun, anthrazit oder *grün* zulässig.

Dachbegrünung ist zulässig.

Begründung:

Die Naturverbundenheit soll sich in Farbe und Art der Bedachung widerspiegeln.

V. Auswirkungen der Planänderung

Die beabsichtigte Planänderung stellt eine Veränderung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, so dass eine Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig wird. Mit der 1. Änderung erfolgt für das Gebiet eine neue Eingriffsbewertung.

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung nach § 1a Abs 3 BauGB

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Der erforderliche Ausgleich wird als Maßnahme innerhalb des Gewässerentwicklungsplanes (GEP) "Zarnow" ausgeführt.

Die Maßnahme GEP KI ZI M2 beinhaltet den Rückbau eines Staubauwerkes an der kleinen Zarnow (Graben 18/3).

Das Bauwerk bei Stat. 0.200 besteht aus einem Betonrohrdurchlass DN 800 mit einem einlaufseitigen Staubauwerk aus Stahl und einer Stautafel aus Holz.

Die Durchführung und die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme werden nach § 135a BauGB vom Grundstückseigentümer und Betreiber übernommen, so dass für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

Die Maßnahme wird zum 31.12.2007 fertiggestellt.

Eingriffsbilanzierung:

Fläche	Biotoptyp	Kompensations- erfordernis	Zuschlag	Freiraum- beeinträchti- gungsgrad	mittelbare Eingriffswirkungen	Bedarf
2.500 m ²	ursprüng- liche Obstbaum- plantage	1	0,5	0,75	-	2.812 m ²

Ausgleichsbilanzierung:

Kompensationsflächenäquivalent nach LUNG, 1999

Fließstrecke des Gewässers	Breite des Gewässers	Faktor ⁽¹⁾	Ermittelte Fläche der Kompensationsmaß- nahme	Kompensations- wertzahl ⁽²⁾	Leistungsfaktor ⁽³⁾	Kompensationsflächen-äquivalent (Planung)
2.817,00 m	2,00 m	10,00	56.340,00 m ²	1,00	1,00	56.340,00

(1) Bonusfaktor zur Berücksichtigung des erhöhten Aufwandes zur Beseitigung von Querbauwerken nach LUNG, 1999 (generell 10,00)

(2) Kompensationswertzahl nach LUNG, 1999 Anlage 10, Tabelle 2

(3) Leistungsfaktor zur Berücksichtigung von Beeinträchtigungen der Kompensationsmaßnahme (generell 1,00)

Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ist wesentlich höher als der zu erbringende Ausgleich. Mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme wird der ermittelte Eingriff ausgeglichen. Die Maßnahme liegt im geschätzten Kostenrahmen von 4.000,00 €

VI. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die von der Änderung berührten Flächen des erweiterten „Sonderbaugebiet 1“ befinden sich im alleinigem Eigentum des Betreibervereins, der in Übereinstimmung mit der Gemeinde daran interessiert ist, eine Bebauung im Sinne der verfolgten Änderung vorzunehmen. Die Gemeinde Dummerstorf beabsichtigt nicht, mit Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (§§14-28BauGB) oder der Bodenordnung (§§45 ff BauGB) aktiv zu werden.

Gemeinde Dummerstorf, den 18.06.07



.....
Der Bürgermeister