

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Dümmer,
Kreis Ludwigslust
über den Bebauungsplan Nr. 2
"Zum Gutshof" Walsmühlen**

Inhalt

Allgemeines

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel**
- 4. Einzelfragen der Planung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Grünordnung**

Allgemeines

Für das Gebiet in der Ortslage Walsmühlen, begrenzt im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch dörfliche Siedlungshäuser mit Hausgärten, im Süden durch die Niederung der umverlegten Sude und im Westen durch Grünflächen (Weide) und neuer Wohnbebauung liegt eine, mit Maßgaben und Auflagen am 16.05.1994 genehmigte Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Dümmer vor.

Bedauerlicherweise zog sich der Investor, die Planbygg - Bauunternehmen GmbH 1995 aus dem Vorhaben zurück.

1996/97 konnte ein neuer Investor gewonnen werden.

Ein Fortführung des vorliegenden V/E-Planes ist auf Grund firmenbezogener Festlegungen nicht möglich.

Die erforderlichen Änderungen bedürfen nach Aussage des zuständigen Bauplanungsamtes des Kreises Ludwigslust einer erneuten Trägerbeteiligung und Auslegung.

Aus diesen Gründen hat die Gemeindevertretung Dümmer am 10.03.1997 beschlossen den Vorhaben- und Erschließungsplan in einen B-Plan zu ändern, um gleichzeitig für die Gemeinde eine größere Planungssicherheit zu erreichen. Der räumlichen Geltungsbereich und die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

Entsprechend einer, von der Gemeinde Dümmer eingeholten, ergänzenden landesplanerischen Stellungnahme (vom 18.02.1997) zum Vorhaben- und Erschließungsplan durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, bestehen aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht keine Bedenken bezüglich der Änderung des Planverfahrens.

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Dümmer beabsichtigt auf der Grundlage von §§ 2, 8, 9 und 10 BauGB für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 in Walsmühlen einen B-Plan aufzustellen.

Der B-Plan trägt die Bezeichnung "Zum Gutshof".

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich als Baufläche ausgewiesen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Walsmühlen der Gemeinde Dümmer, beidseitig der zum ehemaligen Gutshof führenden Straße. Einschließlich der eingeschlossenen Flächen der Straße zum Gutshof mit Nebenanlagen umfaßt er insgesamt etwa 1,2 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch dörfliche Siedlungshäuser mit Hausgärten, im Süden durch die Niederung der umverlegten Sude und im Westen durch Grünflächen mit Gehölzen und neue Wohnbebauung begrenzt.

Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich an den Grenzpunkten der Grundstücke. Der B-Plan umfaßt die Flurstücke 6/2, 7 und 37/1 sowie Teile des Flurstückes 5.

Die Lage in der Ortslage kann dem Übersichtsplan M 1 : 3.000, und der Geltungsbereich des B-Planes der Planzeichnung M 1 : 500 entnommen werden.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Die Gemeinde Dümmer ist dem Amt Stralendorf im Kreis Ludwigslust zugeordnet. Sie liegt ca. 14 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 5 km westlich des Amtsortes Stralendorf.

Zur Gemeinde gehören die Orte bzw. Ortsteile Dümmer, Dümmerhütte, Dümmerstück Dorf, Dümmerstück Hof, Walsmühlen und Kowahl.

Das Gebiet der Gemeinde grenzt an das der Gemeinden Zülow, Stralendorf, Warsaw, Schossin, Parum und Perlin.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt z.Zt. 850, davon leben in Walsmühlen ca. 230 Einwohner.

Die Ortslage Walsmühlen ist weiträumig locker bebaut. Sie erstreckt sich entlang der Landesstraße 042 und an der Straße nach Schossin.

Die Sude, als Hauptvorfluter im Gemeindebereich, durchfließt den Ort.

Die Lage des Geltungsbereiches des B-Planes wurde unter 2. beschrieben.

Die nördlich der Straße zum Gutshof gelegene Fläche (Flurstück 6/2 und 7) wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt (Wiese, Acker).

An der Straße zum Gutshof steht noch ein Fachwerkgebäude in einem desolaten Zustand, z.T. ist es schon abgerissen. Ein, in den älteren Karten noch dargestelltes Stallgebäude ist nur noch als Schutthaufen vorhanden. Während des Baus der zentralen Abwasserentsorgung in Walsmühlen wurde die Fläche teilweise als Baulager genutzt.

Auf dem größeren Teil der südlich der Straße zum Gutshof gelegenen Fläche (Flurstück 37/1) wurde vor ca. 1 Jahr Bodenaushub aufgebracht und einplaniert. Sie ist gegenwärtig Brache mit einem hohen Steinanteil.

Der verbleibende Teil ist eine verwahrloste Grünfläche die z.T. vom Schutt eines eingestürzten Stalles bedeckt ist.

Insgesamt wird durch den Zustand der Flächen der Eindruck von der Ortslage in diesem Bereich negativ geprägt. Das Grundstück der Straße zum Gutshof (Flurstück 5) ist im Bereich des B-Planes relativ breit (bis 25 m). Es umfaßt neben der vor 3 Jahren erneuerten Straße zum Gutshof auch einen kleinen Teich (Soll) und breite begrünte Seitenstreifen.

Das Soll wurde im Zuge des Straßenbaus wiederhergestellt und dient als Regenrückhaltebecken. Der vorhandene Gehölzbestand blieb erhalten. Über die Seitenstreifen verlaufen die Zufahrten zu den Flurstücken 3/1, 3/2, 3/3, 3/4 und 4/1.

Durch die Bebauung mit Eigenheimen soll die im Ortsbereich gelegenen Fläche aufgewertet und eine Verbindung zwischen der alten Bebauung an der Landesstraße und der, am alten Gutshof entstandenen, hergestellt werden. Die positive Entwicklung des Ortsbildes wird damit fortgesetzt.

Um Baurecht für die geplante Bebauung zu erlangen ist eine bauplanerische Neuordnung erforderlich. Dies soll durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 an Stelle des Vorhaben- und Erschließungsplanes erreicht werden.

4. Einzelfragen der Planung

Der Bereich der Straße zum Gutshof (Flurstück 5) bleibt als Verkehrsfläche erhalten. Auf der Fläche nördlich der Straße zum Gutshof sind wie im V/E-Plan Grundstücke für 9 Eigenheime ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt durch eine Stichstraße die verkehrsberuhigt gestaltet wird.

Auf der Fläche südlich der Straße zum Gutshof sind wie im V/E-Plan Grundstücke für 5 Eigenheime ausgewiesen. Die Anordnung wurde jedoch verändert. Auf eine zweite Reihe wird verzichtet. Damit kann auch die Zufahrt zur zweiten Reihe entfallen.

Im hinteren Bereich, Richtung Sude wird eine Fläche für die Neuanpflanzung von Bäumen ausgewiesen.

Als Art der Nutzung wird für die bebaubaren Grundstücke "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgelegt. Um die lockere Bebauung der Umgebung fortzuführen wurde die Grundflächenzahl abweichend vom V/E-Plan, auf 0,3 reduziert. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 1 begrenzt. Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen.

Zu beachten ist, daß sich das Baugebiet in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Walsmühlen befindet.

5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Dümmer mit allen Ortsteilen erfolgt zentral vom Wasserwerk Walsmühlen aus.

Betreiber, im Auftrag des Zweckverbandes "Schweriner Umland", ist die Aqua Service Schwerin GmbH.

Im Bereich der Straße zum Gutshof existiert eine Trinkwasserleitung PE-HD 6,3 x 5,8. Da der Querschnitt nicht ausreichend ist, wurde im Zuge des Neubaus der Straße zum Gutshof eine Leitung DN 80 bis zum geplanten Baugebiet neu verlegt.

Abwasser

In der Gemeinde Dümmer wurde in den vergangenen Jahren eine zentrale Ortsentwässerung (Trennkanalisation) mit Überleitung zur Kläranlage Schwerin-Süd aufgebaut. Seit Anfang 1997 ist sie betriebsfähig. Auch im Bereich der Straße zum Gutshof wurde ein Kanal Stz DN 200 verlegt. Eine Anschlußmöglichkeit für das Baugebiet ist vorgesehen. Über den Kanal wird das Abwasser einem westlich des Teiches gelegenen Pumpwerk zugeleitet.

Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist auf den Grundstücke zu versickern.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird dem Soll zugeleitet.

In der Straße zum Gutshaus ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Eine Anschlußmöglichkeit für die geplante Stichstraße ist gegeben. Eine Ablaufleitung von dem, als Regenrückhaltebecken genutzten Soll zur Sude ist vorbereitet und muß noch realisiert werden.

Da die Trasse der Ablaufleitung über ein Baugrundstück (Randbereich) verläuft, ist sie durch entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Dümmer zu sichern.

Energie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Das Versorgungsnetz ist ggf. zu erweitern.

Gas

In Walsmühlen ist eine zentrale Gasversorgung vorhanden. Der Betrieb erfolgt durch den Zweckverband Radegast.

Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Ludwigslust geregelt und wird durch die Fa. SERO GmbH Schwerin durchgeführt.

Altlasten

Die freien Flächen wurden bisher als Acker und Grünland genutzt, hier sind keine altlastverdächtigen Standorte zu vermuten. Der Schutt der Gebäuderuinen wird durch die Gemeinde Dümmer beräumt. Hinter Haus Nr. 7 befindet sich eine aufgegebenen Kleinkläranlage.

In den Graben Richtung Sude werden Überläufe von Hauskläranlagen eingeleitet.

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Landesstraße 042 und die Straße zum Gutshof. Die Straße zum Gutshof ist neu ausgebaut (Bitumen), die Breite der Fahrbahn beträgt 3,0 m, einschließlich der beidseitigen Betonmulden 4,0 m.

Die Erschließung der südlichen Flächen erfolgt direkt von der Dorfstraße. Für den nördlichen Bereich ist die Anlage einer Stichstraße geplant. Die Breite der Fahrbahn wird der vorhandenen Straße zum Gutshof angeglichen. Die Seitenstreifen werden überfahrbar ausgebildet. Die Gesamtbreite der Straße beträgt 5,50 m.

Am Ende der Stichstraße wird ein Wendehammer angeordnet.

Die vorgesehene Fläche erlaubt die Anlage einer Wendeanlagentyps 3 nach EAE 85, geeignet für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22 t).

6. Grünordnung

Bestand

Der Bereich der Straße zum Gutshof (Flurstück 5) wurde im Zuge des Ausbaus der Straße zum Gutshof gestaltet, das vorhandene Soll als Regenrückhaltebecken wiederhergestellt.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführten grünordnerischen Maßnahmen gelten als Ausgleich für den Straßenbau (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum V/E-Plan vom 16.11.93). Er kann somit in die Eingriffs-Ausgleichsbewertung nicht mehr einbezogen werden. Andererseits sind im Bereich des Flurstücks 5 keine weiteren Veränderungen vorgesehen. Deshalb wurde es in die weiteren Betrachtungen nicht mehr einbezogen.

Die nördlich der Straße zum Gutshof gelegenen Fläche wurde und wird zum Teil als Acker und Wiese genutzt. An der Grenze zu Flurstück 6/1 stehen 5 Obstbäume, weitere Gehölze sind nicht vorhanden. Im vorderen Teil steht ein zum Teil noch erhaltenes Fachwerkgebäude. Weiterhin liegen hier die Schuttreste eines weiteren Gebäudes. Da ein Teil der Fläche während der Bauarbeiten an der Ortsentwässerung als Baulager diente, ist in diesen Bereichen z.Zt. kein Bewuchs vorhanden.

Auf den größeren Teil der südlich der Straße zum Gutshof gelegenen Fläche wurde vor ca. 1 Jahr stark steinhaltiger Bodenaushub aufgebracht und einplaniert. Die Fläche weist zur Zeit keinen Bewuchs auf. Im Bereich der Fläche stehen 3 Stück Weiden (*Salix fragilis*). Zwei davon unmittelbar an der Grenze des Planbereiches.

Das im Plangebiet stehende große Exemplar hat ihr Lebensoptimum bereits überschritten. Eine Festsetzung zum Erhalt erscheint nicht sinnvoll.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes stellt sich als verwahrloste Grünfläche dar, die teilweise mit dem Schutt eingestürzter Gebäude bedeckt ist.

Plan

Im Plangebiet sollen 14 Eigenheime errichtet werden. Die maximal überbaubare Fläche ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3.

Der Bau von Häusern stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG dar, der zu bewerten und auszugleichen ist. Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes liegt nicht vor, da sich die Fläche im Ortsbereich befindet und die Ruinen der ehemaligen Bebauung noch vorhanden sind.

Ausgleich

Als Ausgleich ist die Anlage einer zweireihigen Hecke an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen. Dadurch wird eine Abgrenzung zur offenen Feldflur hergestellt.

Der Abstand in der Reihe beträgt 1,0 m, zwischen den Reihen 1,0 m. Als Abstand bis zur späteren Außenkante der Hecke sind 1,50 m zu berücksichtigen. (Sonderheft Flurbereinigung des BELF).

Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Im südlichen Bereich, Übergang zur Sude wird ein Teil der nicht bewachsenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Damit wird eine Fortsetzung und Verbreiterung des Ufergehölzstreifens erreicht.

Zur Anpflanzung sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Bilanz

Da an der Fläche der Straße zum Gutshof (Flurstück 5) keine weiteren Veränderungen vorgesehen sind, wurden in die Bilanzierung nur die Flurstücke 6/2, 7 und 37/1 einbezogen. Die Gesamtgröße beträgt nach Katasterangaben 10.120 m².

Leider existiert für Mecklenburg-Vorpommern noch keine verbindliche Richtlinie für die Bewertung von Bestand und Ausgleich. Als Orientierung kam deshalb die "Richtlinie für die Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen und Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 1992 zur Anwendung.

Bestandsbewertung - Ist

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Acker	1.600	13	20.800
Wiese	6.430	21	135.030
unbewachsene Fläche Bodenauftrag (Bewertung wie Acker)	2.300	13	29.900
Schuttflächen (Bewertung wie Abraumhalde)	590	14	8.260
	<u>10.120</u>		<u>193.990</u>

Bestandsbewertung - Plan mit Ausgleich

Baugrundstücke = 8.830 m²

davon versiegelt

(Häuser, Zufahrten)

8.830 x 0,3 = 2.650 3 7.950

davon

Vorgärten, Garten

(struktureich, Neuanlage) 6.180 20 123.600

Verkehrsanlagen Pflaster 350 3 1.050

Verkehrsanlagen Seitenstreifen 150 6 900

Fläche für Anpflanzung

von Bäumen

(Weiden, Weichholzaue) 790 36 28.440

2-reihige Hecke 80 x 4 = 320 20 6.400

168.340

Bilanz gesamt - Ist = 193.990

Bestandsbewertung - Plan = 168.340

Bilanz - 25.650

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine teilweise Flächenversiegelung. Durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereich wird der geplante Eingriff nicht ausgeglichen.

Im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Dümmer wurde als eine Ausgleichsmaßnahme die Herausnahme eines umgebrochenen Grünlandes in eine Sukzessionsfläche festgelegt. Die Fläche liegt unmittelbar am Dümmer See. Es handelt sich um das Flurstück 54/9, Flur 1, Gemarkung Dümmer.

Die Nutzungsänderung wurde durch die Eintragung einer Baulast gesichert. Lt. Grünordnungsplan des genehmigten B-Planes ergab sich ein Überschuß von 11.730 Punkten (nach den Verfahren Schleswig-Holstein) der für Ersatzmaßnahmen aus weiteren B-Plänen zur Verfügung steht.

Der im Grünordnungsplan ausgewiesene Aufwertungsfaktor von 0,875/m² nach dem Verfahren Schleswig-Holstein entspricht unter den gegebenen Bedingungen ca. 18 Punkten nach dem Hessischen Verfahren.

Umwandlung von Grünland (21) in eine Wiesenbrache durch Liegenlassen (39).

D.h. 1 Punkt nach dem Verfahren Schleswig-Holstein entspricht 20,6 Punkten nach dem Verfahren Hessen. Somit kann von folgendem Überschuß ausgegangen werden:

$$11.730 * 20,6 = 241.638$$

Dieser Überschuß ist ausreichend um für den erforderlichen Ausgleich von 25.650 Punkten des B-Planes Nr. 2 "Zum Gutshof" Walsmühlen herangezogen zu werden.

August 1997

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 25.08.97 gebilligt.



Dümmer, den 03.09.1997


Der Bürgermeister