

Entwicklungssatzung mit Ergänzungsflächen der Gemeinde Dümmer

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

für das Gebiet:

"Ortsteil Dümmerstück Hof"

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Grundlage der Planung und Lage des Gebietes, Planungsziel	3
2. Planunterlage	5
3. Geschichtliche Entwicklung	5
4. Bevölkerungsentwicklung	6
5. Merkmale des Planungsgebietes,	7
6. Grüngestaltung	9
7. Denkmale	9
7.1 Bau- und Naturdenkmale	9
7.2 Bodendenkmale	9
8. Erschließung, Versorgung, Entsorgung	10
8.1 Baugrund	10
8.2 Gewässer und Hydrogeologie	10
8.3 Verkehr	11
8.4 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	11
8.5 Energieversorgung	13
8.6 Fernmeldeanlagen	14
8.7 Abfallentsorgung, Altlasten	14

9. Baubeschränkungen	15
9.1 Vermessungspunkte	15
9.2 Immissionsschutz	15
9.3 Munitionsfreiheit	16
9.4 Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen	16
9.5 Hinweis des Gewerbeaufsichtsamtes zu gewerblichen Einzelvorhaben	16
10. Zusammenfassung	17

<u>Anlagen</u>	<u>Nr.</u>
Auszug aus dem genehmigten F-Plan	1
Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom	2

Entwicklungssatzung mit Ergänzungsflächen der Gemeinde Dümmer

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

für das Gebiet:

"Ortsteil Dümmerstück Hof"

Begründung

1. Grundlage der Planung und Lage des Gebietes, Planungsziel

Die vorliegenden Entwicklungssatzung mit Ergänzungsflächen ist entwickelt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dümmer, der am 07. Juni 1996 genehmigt wurde (siehe Anlage 1 – Auszug aus dem genehmigten F-Plan für den Bereich „Ortsteil Dümmerstück Hof“). Die festgesetzten Bauflächen (Ergänzungsflächen) gehören zur Bilanz der Bauflächenausweisung der Gesamtgemeinde im genehmigten F-Plan.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 7,8 ha. Er besteht aus der alten bebauten Ortslage, von der die südliche Ergänzungsfläche alte Hofgrundstücke sind, die ursprünglich zur bebauten Ortslage gehörten, sowie einer nördlichen Ergänzungsfläche, die neues Baugebiet ist.

Die Aufstellung dieser Satzung ist erforderlich, damit die Bebaubarkeit des Ortsteiles Dümmerstück Hof und ihrer Randbereiche eindeutig festgesetzt ist. Wunsch der Gemeinde ist es, die Möglichkeit zu geben, auf den festgesetzten Bauflächen eine andere Nutzung unterzubringen als in B-Plan-Gebieten mit kleinparzellierten Baugrundstücken. Ziel ist es, Gebäude zu errichten oder umzunutzen, die sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügen, für

- Wohnen
- Gastronomie
- Handwerksbetriebe
- ruhendes, nicht störendes Gewerbe (keine staub-, geruchs- sowie lärmintensiven Betriebe)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Beherbergung
- Gartenbau
- Kleinsiedlung
- Hobbyviehhaltung

Insofern sollen die Bauflächen nicht vorwiegend der Schaffung von weiteren Wohneinheiten dienen. Eine wesentliche Erhöhung der WE ist aus der Aufstellung dieser Satzung nicht zu erwarten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3.

Der Ortsteil Dümmerstück Hof der Gemeinde Dümmer liegt im Westen des Landes Mecklenburg-Vorpommern, ca. 10 km südwestlich von Schwerin und etwa 4 km nördlich an der Landesstraße L 042, Schwerin – Wittenburg (siehe Lageplan auf Seite 4).

Durch den Ortsteil Dümmerstück Hof verläuft von Westen kommend und nach Norden abbiegend die Kreisstraße K 28. Der gesamte Ortsteil ist durch weitere Gemeindestraßen und -wege erschlossen.

Der Ortsteil Dümmerstück Hof der Gemeinde Dümmer wird umgeben von den Gemeinden Gottesgabe und Grambow (Kreis Gadebusch) im Norden, den Gemeinden Zülow und Strahlendorf im Osten, den Ortsteilen Walsmühlen und Dümmerhütte der Gemeinde Dümmer im Süden, der Ortslage Dümmer im Südwesten und dem Ortsteil Dümmerstück Dorf im Westen.

Die Entfernungen zu den umliegenden Städten betragen:

- nach Wittenburg ca. 13 km
- nach Hagenow ca. 20 km
- nach Schwerin ca. 10 km
- nach Gadebusch ca. 18 km

Für den im ländlichen Raum liegenden Ortsteil Dümmerstück Hof strebt die Gemeinde Dümmer eine Entwicklung an, wie in ihrer Gesamtgemeinde. Diese soll dazu beitragen, daß die vorhandene Bevölkerung mit ihren Bauwünschen in der Gemeinde verbleiben kann, das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen gesichert und erweitert wird und der Fremdenverkehr und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage gestärkt werden. Insofern kann hier nicht davon ausgegangen werden, daß im Geltungsbereich der Satzung nur neue Wohneinheiten entstehen. Das ist auch nicht Ziel der Gemeinde. Die Bauflächen können also nicht voll dem Zuwachs von 40 WE bis zum Jahre 2010 zugerechnet werden.

Aufgrund der Lage im Fremdenverkehrsentwicklungsraum sollen alle baulichen Maßnahmen so erfolgen, daß die schöne Landschaft in der Gemeinde Dümmer nicht beeinträchtigt wird.

2. Planunterlage

Als Planunterlage diente die Flurkarte der Gemarkung Dümmerstück Hof, Flur 1, des Kataster- und Vermessungsamtes Ludwigslust, in die für den Plan, Teil A, nicht eingemessene aber vorhandene Gebäude nach Ortsvergleich nachgetragen wurden.

3. Geschichtliche Entwicklung

Aus der geschichtlichen Entwicklung des Ortsteiles Dümmerstück Hof ist folgendes bekannt:

1851 Nach mehreren Kartoffelmißernten bitten die Hoftagelöhner um Abgabebefreiung. Dazu überprüft der Oberlandrat Schulze aus Wittenburg am 11. Oktober die Kartoffelvorräte

- bei den Tagelöhnern Joch, Kruse, Möller, Wiebcke, Benthin, Fr. Kruse, Lutterman, Harmen.
- 1938 Ortsteile Dümmer, Dümmerhütte und Dümmerstück (Dorf und Hof) werden zusammen gelegt.
- 1952 Am 18. November Kollektivierung in die "LPG Fortschritt"
- 1953 "Einige "LPG – Mitglieder" unterlagen der gegnerischen Beeinflussung und setzten sich illegal nach dem Westen ab" (aus dem Rechenschaftsbericht der "LPG" für 1953).
- 1999 Die Gemeinden Dümmer und Parum werden eine Gemeinde.

4. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Dümmerstück Hof geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor:

Tabelle 4.1 - Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Dümmerstück Hof	Gemeinde Dümmer gesamt		
1	3	2		
1991	51	603		
1992	52			
1993	53	624		
1994	51	743		
1995	53	851		
1996	53	859		
1997	47	964		
1998	48	1.061		
		Parum +	Dümmer	gesamt
1999	50	214	1.219	1.483
2000	46	218	1.249	1.513
2001	44	221	1.229	1.494
2002	39	221	1.252	1.512

Der Anstieg der Bevölkerungszahlen zeigt die typische Entwicklung im Umland von größeren Städten, wobei Dümmer dieser Entwicklung Rechnung getragen hat durch den Aufbau eines Ortszentrums, Neubau eines Kindergartens usw.. Seiner Funktion als touristisches Entwicklungsgebiet wird Dümmer u.a. durch die Neugestaltung des Campingplatzes und den Ausbau des Radwegenetzes gerecht. Entsprechend dem „Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen des Oberzentrums Schwerin ...“ ist für Dümmer ein Entwicklungspotential von 40 WE bis 2010 vorgesehen. Der Beschluß Nr. 5/2000 vom 06.12.2000 des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg fordert aber auch, daß

nachfragegerecht qualitativ und quantitativ ausreichende Standorte vorzuhalten sind. Dazu siehe auch Pkt. 1. (Diese Entwicklungssatzung erfüllt diese Kriterien, da die Einwohnerentwicklung in Dümmer im Wesentlichen als abgeschlossen betrachtet werden kann und die jetzt ausgewiesenen Bauflächen vorrangig dem Eigenbedarf (Kinder, Enkel) dienen.)

5. Merkmale des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 7,8 ha. Er besteht aus der alten bebauten Ortslage, von der die südliche Ergänzungsfläche alte Hofgrundstücke sind, die ursprünglich zur bebauten Ortslage gehörten, sowie einer nördlichen Ergänzungsfläche, die neues Baugebiet ist.

In Dümmerstück Hof sind noch heute sehr schön die Reste der alten Anlage des Gutshofes mit Herrenhaus, Stallungen und Scheune erkennbar, dazu das Tagelöhnerhaus. Die gesamte alte Anlage ist hier, Auszug aus dem Meßtischblatt von 1919, dargestellt:



Mit der Aufsiedlung des Gutes nach 1945 sind eine Reihe von Neubauernstellen entstanden. Die restlichen Gebäude des ehemaligen Gutes sind teilweise renoviert, die Neubauernstellen in einem guten Zustand (siehe hierzu Tabelle der ortsbildprägenden Bauten aus der Dorferneuerungsplanung auf Seite 8).

Wünschenswert ist vorrangig eine Restaurierung der noch vorhandenen baulichen Anlagen des Gutes. Sollte sich ein Investor finden zur Neu- oder Umnutzung der Anlage sind auch Neubauten denkbar, mit denen die alte Stellung der baulichen Anlage in einem Quadrat teilweise wiederhergestellt und sichtbar gemacht wird.

Ortsbildprägende Bauten

Ortsteil Dümmerstück Hof

Straße	Nr.	Nutzung		Alter				Zustand			Ortsbild prägend			Dorferneuerung			Bemerkung				
		gebaut für	mit Nebengebäuden zur Zeit	vor 1890	1890 - 1920	1920 - 1955	1955 - 1989	ab 1989	sehr gut	gut	nicht gut	schlecht	in Gruppe	einzeln	in Grünanlage	als Denkmal		ja	nein	wünschenswert	Rückbau wünschenswert
Hof-	3	Neubau	x	Wohnen	x					x			x						x		Hofanlage
straße	6	Neubau		Wohnen		x					x								x		
	7	Neubau		Wohnen		x					x								x		
	11	Scheune/Stall		Wohnen			x						x						x		Hofanlage
	13	Schweizerhaus	x	Wohnen			x							x					x		Hofanlage
	15	Gutshaus	x	Wohnen															x		Hofanlage

6. Grüngestaltung

Ein Blick auf den Planteil zeigt, daß es Wille der Gemeinde ist, das vorhandene Dorfgrün mit seinem reichen Straßenbegleitgrün und den Hausgärten durch Grünfestsetzungen zu erhalten und neues Dorfgrün auf den Abrundungsflächen zu entwickeln.

Der landschaftspflegerische Ausgleich für Baugrundstücke auf den Abrundungsflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken so erfolgen, wie im Text, Teil B, festgesetzt ist.

Einzelbäume und Gehölze, die nach der gültigen Gehölzschutzverordnung geschützt sind, sind im Plan zur Erhaltung festgesetzt.

Auf den Flurstücken 164, 165 und 166/3, im Zentrum der Ortslage, ist eine Grünfläche, öffentlich, Park, festgesetzt.

Der gebäudeumstandene Hof des Guts mit dem Gutsteich und den umstehenden Großbäumen ist immer Mittelpunkt diese Ortsteiles gewesen und gehört somit zur überkommenen Siedlungsstruktur. Mit der Dorferneuerungsmaßnahme DSÖ 6, Platzgestaltung Hofstraße mit Teichentschlammung, soll dieser historische Platz saniert und als Ortsteilmittelpunkt aufgewertet werden.

Im Norden und Süden der Ortslage ist eine ca. 6 m breite Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

7. Denkmale

7.1 Bau- und Naturdenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Bau- und Naturdenkmale.

7.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern [GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. (DSchG M-V)] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale nicht bekannt, können jedoch jederzeit im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes sind Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen genehmigungspflichtig, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen können. Dazu gehören auch alle baulichen Einrichtungen von Ent- und Versorgungssystemen, wie z.B. Elektro, Wasser, Gas und Telekom.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

8. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

8.1 Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach der geologischen Spezialkarte wird dieser vom Geschiebemergel der wechseleiszeitlichen Grundmoräne gebildet. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung.

8.2 Gewässer und Hydrogeologie

Südwestlich des Geltungsbereiches der Satzung verlaufen die Gewässer II. Ordnung

- ZV 14 Sude BE 1.38
- ZV 14 Sude BE 1.44

Gemäß § 81 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigungen und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

Gemäß § 82 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter nach der hydrogeologischen Karte im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers ist größer als 5 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Sicker-, Schichten- bzw. Stauwasser auftreten. Das Grundwasser fließt nach Südosten.

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Beim Umgang mit Wasserschadstoffen und anderen die Wasserbeschaffenheit nachteilig beeinträchtigenden Stoffen ist zu sichern, daß alle Einflüsse auf das Grundwasser, die zu einer Verunreinigung führen, ausgeschlossen werden. Insbesondere sind alle Einleitungen, die sich nachteilig auf die Gesundheit der Menschen auswirken, zu verhindern.

Sind Grundwasserabsenkungen für Vorhaben notwendig, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust vorher ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28. Juni 1995 (GVOBl. M-V 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – (LAGA, Stand: 06.11.1997)“ zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material zu verwenden. Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte-Z-0 der LAGA einzuhalten.

8.3 Verkehr

Die Bauflächen des Satzungsgebietes liegen an Gemeindestraßen und -wegen, die nur teilweise gebunden befestigt sind. Durch den Ortsteils Dümmerstück Hof verläuft in Nord - Süd - Richtung die Kreisstraße K 28, die von Brüsewitz über die B 104 (Schwerin - Gadebusch) nach Grambow, Wodenhof über Dümmerstück Hof und Dorf nach Dümmer an die Landesstraße L 042 (Schwerin - Wittenburg führt).

Die Kreisstraße wurde 1995 ausgebaut. Ein weiterer Straßenausbau ist nicht erforderlich. Die Straße durch das Schleusenholz nach Dümmerhütte soll nicht ausgebaut werden, damit nicht zusätzlich Verkehr angezogen wird. Die Erschließung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist gesichert.

~~Die genaue Lage der Einfahrt zum Flurstück 161 ist im Bauantrag anzugeben.~~ Mit dem Bauantrag sind auch Eingriff und Ausgleich der Gehölldurchbrechung und die Eingriffsminimierung zu regeln.

8.4 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Dümmer ist mit allen ihren Ortsteilen Mitglied des Zweckverbandes „Schweriner Umland“. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband „Schweriner Umland“.

Trinkwasser

Die Wasserversorgung erfolgt zentral vom Wasserwerk Walsmühlen zentral über das öffentliche Wasserversorgungsnetz wie für die gesamte Gemeinde. Für die vorgesehene weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung sichergestellt.

Für die auf dem Flurstück 163/2 dargestellte Trinkwasserschutzzone I ist ein Aufhebungsverfahren eingeleitet worden.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung in Dümmerstück Hof erfolgt wie bisher.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist eine Löschwasserbereitstellung in Wohn- und Mischgebieten, in denen mit einer geringen Brandausbreitung zu rechnen ist, von mind. 800 l/min über eine Zeit von 2 Stunden bereitzustellen. Bei Erhöhung der Brandausbreitungsgefahr steigt auch die Bevorratungsmenge an Löschwasser. Der Löschwassernachweis ist schriftlich zu führen und bei Beantragung von Baumaßnahmen mit einzureichen. Hierzu ist die Leistungsangabe der vorhandenen Hydranten des Trinkwassernetzes beim zuständigen Wasserversorgungsunternehmen einzuholen und schriftlich bestätigen zu lassen.

Bei der Berechnung des Löschwasserbedarfes können alle Wasserentnahmestellen, die sich im Umkreis von max. 300 m zum zu schützenden Objekt befinden, ständig ausreichend Wasser führen und eine Anfahrt mit Löschfahrzeugen sowie eine Wasserentnahme mit Feuerlöschpumpen ermöglichen, mit herangezogen werden.

Zugänge und Zufahrten sind entsprechend der Bebauung und Nutzung der Gebäude von öffentlichen Verkehrswegen aus für die Feuerwehr freizuhalten und zu gewährleisten.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt z.Zt. über Kleinkläranlagen. Die Entscheidung über die künftige Art der Abwasserentsorgung in Dümmerstück Hof steht noch aus.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll zur Grundwasserneubildung dezentral versickert werden, soweit dem aus wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Gründen nichts entgegensteht und der Untergrund als versickerungsfähig nachgewiesen ist. Nachweislich nicht versickerungsfähiges und nicht anderweitig verwendbares Niederschlagswasser ist zu behandeln. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit dem Landrat des Landkreises Ludwigslust als untere Wasserbehörde abzustimmen.

Aus Sicht des Wasser- und Bodenverbandes „Schweriner See /Obere Sude“ ist die Versickerungsfähigkeit am Standort Dümmerstück-Hof stark eingeschränkt (siehe auch Pkt. 8.1). Ggf. sollte über entsprechende Anlagen eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser (Überschußwasser) vorgereinigt in Gewässer II. Ordnung ermöglicht werden.

8.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über den öffentlichen Versorgungsträger WEMAG.

Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 und die Beachtung der Unfallverhütungsvorschrift VGB 4 zu gewährleisten. Die genaue Lage der unterirdischen Anlagen ist durch Querschläge in Handschachtung oder durch andere geeignete Methoden zu ermitteln.

Bei den Arbeiten ist auf die notwendigen Sicherheitsabstände zu achten. Für die Erweiterung der Netze der WEMAG sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich sind bei der WEMAG Erkundigungen über deren Versorgungsanlagen einzuholen. Bei beabsichtigter Näherung an WEMAG-Anlagen mit Baumaschinen jeder Art ist die WEMAG vorher zu konsultieren, eine örtliche Einweisung erforderlich. Diese ist rechtzeitig mit dem Netzdienststellenleiter zu vereinbaren.

Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen der WEMAG:

Unbeabsichtigte Freilegung von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden.

Sollte bei Bauarbeiten ein Kabel oder eine Freileitung beschädigt werden, so ist der Schadensort zu sichern und die Leitstelle der WEMAG, Tel. 0385-755112, zu informieren. Die Information muß folgende Angaben enthalten:

- Schadensort
- Schadensart
- Umfang
- Personenschaden.

Vorhandene Versorgungsanlagen der WEMAG müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf den Anlagen auch kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.

Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z.B. Aufgrabungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.

Versorgungsanlagen der WEMAG (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z.B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.

Die Versorgungsleitungen der WEMAG werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.

Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.

Die Unfallverhütungsvorschriften, andere Sicherheitsvorschriften und Normen wie DIN und VDE gelten gleichermaßen und sind Mindestforderungen.

Eine Gasversorgung ist in Dümmerstück Hof nicht vorhanden.

8.6 Fernmeldeanlagen

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG.

Vor Beginn der Bauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Telekom-Anlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Leitungen durch die Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 28, Güterbahnhofstraße 16 in 19059 Schwerin, Tel. 03 31/6 66-7 51 71, erforderlich. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an Telekom-Anlagen nicht zu behindern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG, siehe Anlage 2 der Begründung, ist zu beachten.

8.7 Abfallentsorgung, Altlasten

Die Abfall- und Hausmüllbeseitigung erfolgt durch die Mecklenburgische SERO Recycling GmbH Schwerin.

Um die kommunalen Einwirkungsmöglichkeiten auf die Abfallvermeidung zu nutzen, sind in der Ortslage Dümmer Behälter der Wertstoffeffassung (Container, Iglus etc.) aufgestellt worden. Bauwillige werden auf die Eigenkompostierung der Garten- und Küchenabfälle orientiert.

Nach § 1a Abfallgesetz sind Abfälle zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu verwerten. Es ist durchzusetzen, daß im Zuge von Baufreimachungen zu entfernende bauliche Anlagen geordnet zurückgebaut werden.

Alle späteren Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten.

Bei den zu planenden Bauvorhaben ist also darauf zu achten, daß weder Boden noch Bauschutt auf den zur Nutzung vorgesehenen Flächen kontaminiert sind.

Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Daher sollen anfallende unbelastete Bodenaushebungen einer Wiederverwertung in der Gemeinde zugeführt werden, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Im Ortsteil Dümmerstück Hof waren zum Zeitpunkt der F-Plan-Aufstellung nach dem StAUN

Schwerin folgende altlastverdächtige Flächen bekannt:

- ehem. Stallanlage Gemarkung Hof Dümmerstück Flur 1, (ehemalige) Flurstücke 147, 148, 151-155 und 166 (hierzu siehe Anlage 1 – Auszug aus dem F-Plan mit den gekennzeichneten Flächen und Numerierungen 5.1 bis 5.4)

Vor der Bebauung dieser Standorte sind Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen durch kompetente Ingenieurbüros in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Ludwigslust, FD Gewässerschutz/Altlasten, erforderlich. Diese Untersuchungen müssen entsprechend der zu erwartenden Art der Bodenbelastung den Verdacht ausräumen oder bestätigen. Das Gefährdungspotential sollte im Hinblick auf die geplante Nutzung geprüft bzw. eine erforderliche Behandlung der Altlast vorgeschlagen werden.

Sollten während späterer Erdarbeiten Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbung, Gerüche des Bodens bzw. Müllablagerungen auftreten, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz/Altlasten des Landkreises Ludwigslust sowie das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow, zwecks Abstimmung der weiteren Verfahrensschritte zu informieren. In diesem Falle sind die Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, daß durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechende Vorsorge zu treffen, daß schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

Im Falle einer Sanierung müssen die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, daß die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

9. Baubeschränkungen

9.1 Vermessungspunkte

Vor Beginn eventueller Erschließungsmaßnahmen ist das Kataster- und Vermessungsamt zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen (Verm. Kat.G vom 21. Juli 1992).

9.2 Immissionsschutz

Für die Bauflächen gelten entsprechend der schon vorhandenen Nutzung auf der Grundlage der

VDI 2058, Ziff. 3.31c) die Immissionsrichtwerte „Außen“ tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A). Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gelten gleichermaßen. Die auf gemischten Bauflächen zulässigen nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben dürfen die o.g Richtwerte nicht überschreiten. Sie sind auf den Flächen im Zuge der präzisierenden Bauleitplanung so anzusiedeln, daß die Immissionen in Richtung zur Wohnbebauung hin abnehmen.

9.3 Munitionsfreiheit

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein kampfmittelbelasteter Bereich nicht bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V, Galltiner Chaussee 7, 23996 Bad Kleinen (Tel. 038423/50255), zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggfs. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Eine Beräumung des Geländes darf nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

Gemäß § 81 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigungen und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

Gemäß § 82 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung durch die Wasserbehörde.

9.4 Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen

Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzementerzeugnissen Sanierungsarbeiten als notwendig erweisen, sind die Festlegungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 – Asbest; Abbruch, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten zu beachten.

Diese Arbeiten dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über die entsprechende Fach- und Sachkunde sowie die personellen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen gemäß TRGS 519 verfügen. Das gleiche trifft zu für alle unter den Punkten 2.1 bis 2.4 dieser TRGS genannten Arbeiten.

9.5 Hinweise des Gewerbeaufsichtamtes zu gewerblichen Einzelvorhaben

Für gewerbliche Einzelvorhaben (Neuerrichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Arbeitsstätten) sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen mit dem

Bauantrag zur Bearbeitung durch das Gewerbeaufsichtamt einzureichen:

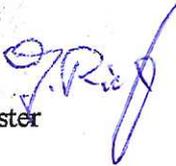
- Bauprojekt mit Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- ggf. Darstellung der Technologie

10. Zusammenfassung

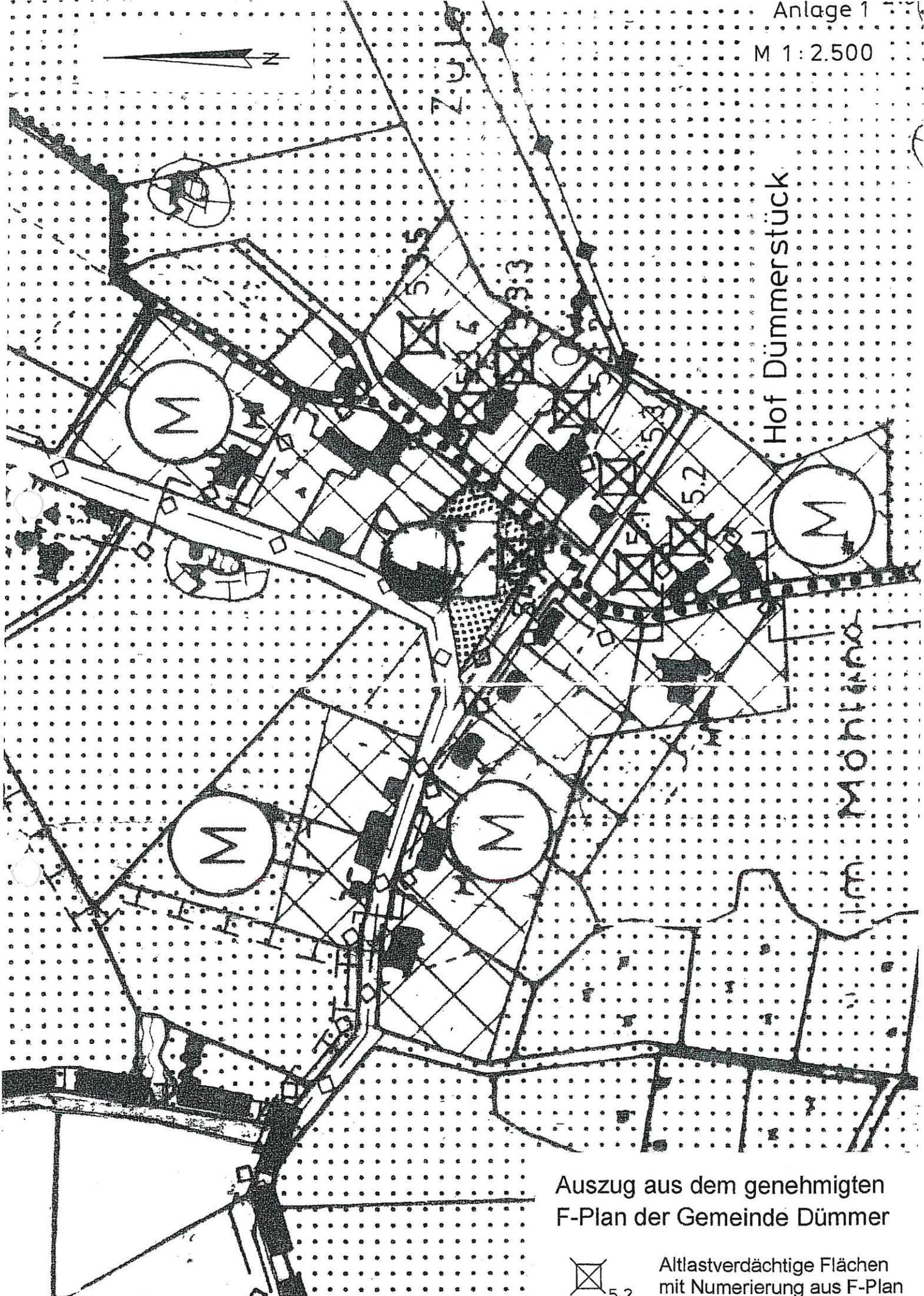
Die Gemeinde Dümmer legt hiermit eine Entwicklungssatzung mit Ergänzungsflächen für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich des Ortsteiles Dümmerstück Hof vor. Sie dient der Ordnung der baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen in diesem Bereich, um so die Möglichkeit für den Bau von Gebäuden so zu entwickeln, daß er im Einklang mit der Gestaltung des vorhandenen Ortsbildes steht. Wesentliches Planungsziel war und ist es also, den dörflichen Charakter der Ortslage zu erhalten und das Landschaftsbild und den Naturhaushalt möglichst nicht zu zerstören sondern eher zu verbessern.

Dümmer 06.12.2004

Bürgermeister



~~November 2004~~



Hof Dümmerstück

im Mönchhof

ZUG

Auszug aus dem genehmigten F-Plan der Gemeinde Dümmer



Altlastverdächtige Flächen mit Numerierung aus F-Plan