

Gemeinde Dümmer

Kreis Schwerin

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1

der Gemeinde Dümmer

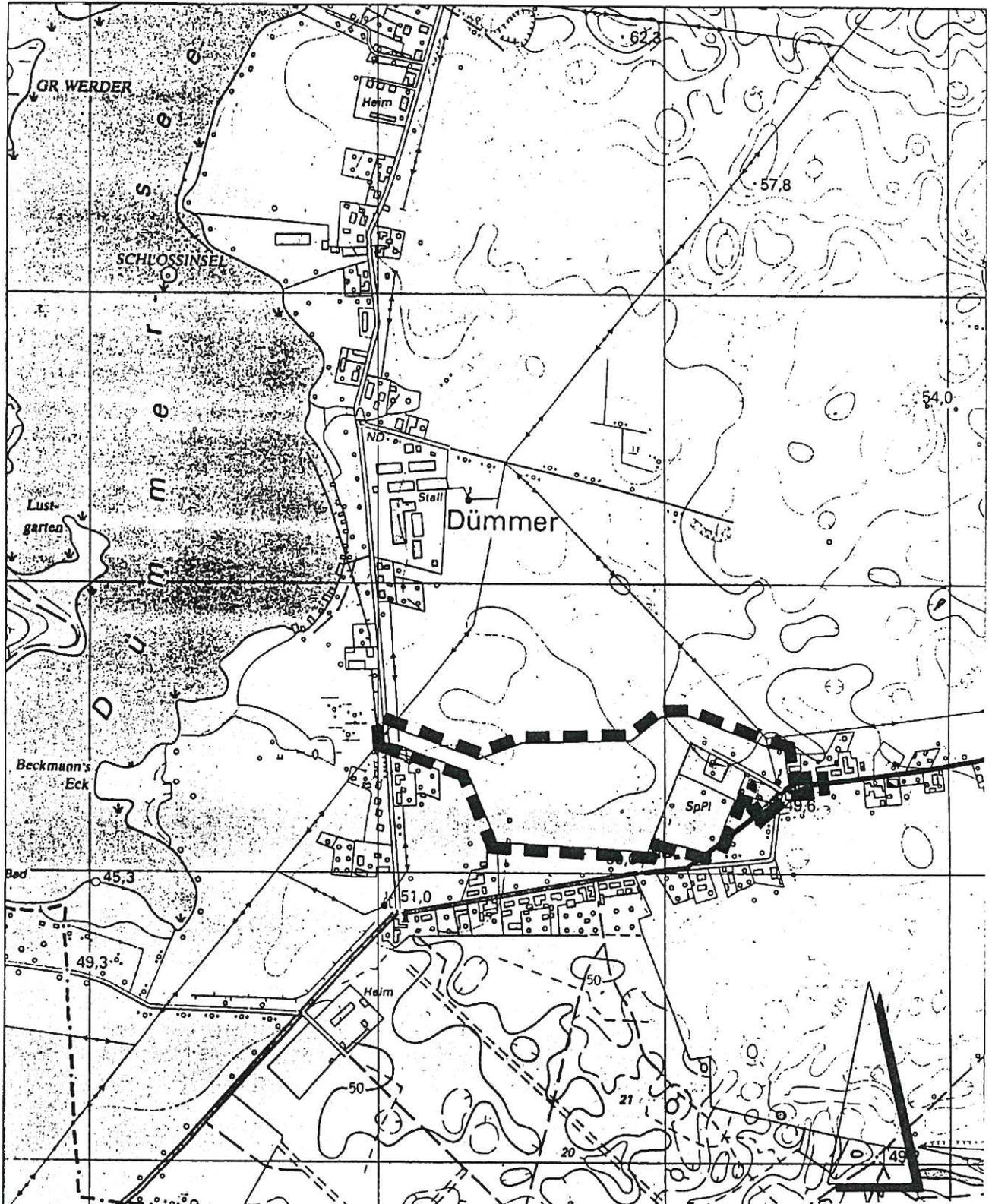
Gebiet:

Nördlich der Hauptstraße, östlich der Dorfstraße, Flurstücke 108, 109/3, 109/5 und 109/6 sowie 44 teilweise, Flur 1 in der Gemarkung Dümmerhütte und 65, 82/4, 82/5 sowie 75, 76, 82/6, 66/1, 66/2 und 70 teilweise, Flur 1 der Gemarkung Dümmer

Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 10000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Sonstige Planungen
 - 1.40 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Äußere Erschließung
 - 5.20 Innere Erschließung
 - 5.30 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

- 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken
 - 6.10 Grünordnerische Belange
 - 6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 7.00 Grünflächen

- 8.00 Versorgungsanlagen
 - 8.10 Wasserversorgung
 - 8.20 Feuerlöscheinrichtungen
 - 8.30 Schmutzwasserbeseitigung
 - 8.40 Regenwasserbeseitigung
 - 8.50 Energieversorgung
 - 8.60 Gasversorgung
 - 8.70 Fernsprechversorgung
 - 8.80 Müllentsorgung

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 10.00 Realisierung der Planung

- 11.00 Hinweise

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer hat in ihrer Sitzung am 20.8.1992 beschlossen, für das Gebiet:

Nördlich der Hauptstraße, östlich der Dorfstraße, Flurstücke 108, 109/3, 109/5 und 109/6 sowie 44 teilweise, Flur 1 in der Gemarkung Dümmerhütte und 65, 82/4, 82/5 sowie 75, 76, 82/6, 66/1, 66/2 und 70 teilweise, Flur 1 der Gemarkung Dümmer

den Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen.

Bereits vor dem Aufstellungsbeschluß sind Abstimmungsgespräche mit maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange sowie der Landesplanung geführt worden.

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt, einschließlich des Bereiches des alten Sportplatzes, da sich die Firma Nova-Bau zurückgezogen hat. Für den v.g. Bereich wird somit nicht, wie geplant, ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, sondern nach Einigung der Grundstückseigentümer und der Gemeinde, ein gemeinsamer Bebauungsplan.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Dümmer besteht noch kein Flächennutzungsplan. Mit der Planung hat die Gemeinde das Ingenieur-Büro Haker und Borgwardt/Bäk/Ratzeburg beauftragt. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgte in Abstimmung mit dem v.g. Ingenieur-Büro und ist Teil des in der Gemeinde beratenden Vorentwurfes ihres Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird gegenüber dem Vorentwurf geändert, für den Kernbereich des Ortsteiles Dümmer in Allgemeines Wohngebiet.

1.30 Sonstige Planungen

Auf Anregung der Landschaftspflegebehörde wurden die Landschaftsarchitekten Bendfeldt und Partner/ Kiel mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes beauftragt. Der Bebauungsplan beinhaltet die grundsätzlichen Aussagen des Grünordnungsplanes.

Mit der Planung der erforderlichen Erschließungsanlagen ist bereits das Ingenieur-Büro Jahn/ Hamburg 90 beauftragt. Das Erschließungskonzept ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

1.40 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Prestin und Ahrens/Schwerin verwandt.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- b) Die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
- c) Das Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20.7.1990 über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 (GBl. I Nr. 28 S. 255).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet befindet sich im Kernbereich der Gemeinde Dümmer. Die Gemeinde ist durch unterschiedliche Siedlungsbereiche etwas verstreut. Der Plangeltungsbereich liegt im Hauptsiedlungsbereich und entspricht den Darstellungen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes, hier den Hauptentwicklungsbereich für die Gemeinde auszuweisen.

2.20 Bisherige Nutzung/Bestand

Das Plangebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich vorhandene Wohnbebauung mit großen Gärten. Auf der Ostseite befindet sich ebenfalls eine vorhandene Zuwegung (Eigentümer Gemeinde). An bzw. auf dieser Zuwegung befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

Im Umfeld befinden sich überwiegend Wohngebäude, die ehemalige Gemeindeverwaltung, die ehemalige Molkerei, landwirtschaftliche Gebäude, Nebenerwerb, Gärtnerei, Gaststätte und landwirtschaftliche Flächen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:

Der Plangeltungsbereich befindet sich nördlich der Hauptstraße. Ein kleiner Teil des Einmündungsbereiches zur Darstellung der Sichtdreiecke beinhaltet auch die Hauptstraße sowie östlich die Dorfstraße. Auch hier beinhaltet der Plangeltungsbereich einen kleinen Teilbereich der Dorfstraße durch die Übergabe des Regenwassers.

Sonstige Begrenzungen:

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 69, durch die südliche Grenze des Flurstückes 66/1, 109/6 sowie einen Teil der neuen Zufahrtsstraße.

Im Westen:

Durch die westliche Grenze der Dorfstraße.

Im Norden:

Durch eine neu geschaffene Linie nördlich der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 66/2 in ca. 60 bis 200 m Abstand.

Im Osten:

Durch die östliche Grenze des Flurstückes 82/4 und des Flurstückes 109/6.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5,92 ha	=	65,3 %
Grünflächen	1,87 ha	=	20,7 %
Verkehrsflächen	1,06 ha	=	11,7 %
Entsorgung	0,21 ha	=	2,3 %
<hr/>			
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	9,06 ha	=	100,0 %

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs.

- Ausweisung von Verkehrsflächen/unter besonderer Berücksichtigung der Anbindung und der Ausweisung von verkehrsberuhigten Flächen im Bereich der Hauptwohnbebauung.
- Ausweisung von Pflanzgeboten.
- Ausweisung von privaten Grünflächen.
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen.
- Ausweisung von Wanderwegen und fußläufigen Verbindungen, einschließlich Vernetzung mit dem Umfeld.
- Für die Wohnbauflächen sollen Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise vorgesehen werden.
- Baugestalterische Festsetzungen.
- Sicherung der Erschließung.

Hauptziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs. Hierbei sollte die besondere Situation der Gemeinde berücksichtigt werden. Auf der einen Seite handelt es sich um eine ländliche Gemeinde, jedoch mit kurzen Entfernungen zur Landeshauptstadt (18 km) und nach Wittenburg (12 km); auf der anderen Seite hat die Gemeinde durch den Dümmer See und die schöne Landschaft erhebliche Naherholungsfunktionen wahrzunehmen.

Entwickelt aus den v.g. Grundbedingungen und in Anpassung an die im Umfeld vorhandene Bebauung sollen hier Wohnbauflächen ausgewiesen werden in erster Linie zur Schaffung von Eigenheimen.

Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wurde für den gesamten Kernbereich ein Konzept entwickelt mit vernünftiger Erschließung, Ausweisung von Wohnbauflächen, untergliedert durch öffentliche Grünflächen und Vorschläge von weiteren zukünftigen Nutzungen. Der Bebauungsplan ist ein Teil dieses Konzeptes. Im Umfeld befinden sich weitere Grünflächen, Bauflächen für Wohnungen sowie im direkten Eckbereich zwischen Hauptstraße und Dorfstraße einer Fläche die vorgeschlagen ist für Gemeinbedarfsnutzungen, sonstige öffentliche Nutzungen, die der Versorgung der Gemeinde dienenden Läden und eventuell für eine etwas dichtere Bebauung.

Aus dem Gesamtkonzept wurde der am schnellsten zu verwirklichende Teil für den Bebauungsplan herausgenommen. Zusätzlich wurde, nachdem sich die Nova-Bau zurückgezogen hat, noch die Fläche des alten Sportplatzes (hier bestand bereits ein Konzept für einen Vorhaben- und Erschließungsplan) mit in den Plangeltungsbereich aufgenommen.

Nach dem heutigen Stand einer möglichen Erschließung von Wohnbauflächen im Kernbereich ist dies die einzig zu verwirklichende.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

Das Gesamtgebiet wird eingebettet in öffentliche Grünflächen, um auch eine Zonierung zu erreichen gegenüber eventuell weiteren Bauflächen und zur derzeitigen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft.

Besondere gestalterische Festsetzungen wurden für die zukünftigen Gebäude nicht getroffen, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten zu erhalten. Um jedoch eine Anpassung an die vorhandene Bebauung zu erreichen wurden Sockelhöhen, Firsthöhen und Dachneigungen festgesetzt.

Um in der Gemeinde keine städtischen Grundstücksgrößen zu erhalten, wurden die Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und auch für Doppelhäuser in einem wirtschaftlich noch vertretbaren Maß festgesetzt, so daß jedoch noch eine aufgelockerte Bebauung entstehen kann.

4.10 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde festgesetzt entsprechend der gewünschten zukünftigen Nutzung.

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht dem Bestand der Gemeinde Dümmer.

Die Grundflächenzahlen wurden der zukünftigen Nutzung angepaßt.

Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleine Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB A 24 Hamburg - Berlin, in Verbindung mit der Landesstraße (Hauptstraße) Wittenburg - Schwerin erschlossen.

Auf dieser Strecke verkehrt auch eine Buslinie.

5.20 Innere Erschließung

Das Baugebiet erhält eine Anbindung an die Hauptstraße. Hierbei wurde insbesondere in Abstimmungsgesprächen mit maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange Wert auf gute Sichtverhältnisse gelegt. Weitere Zufahrten sollen zum jetzigen Zeitpunkt zum Baugebiet nicht erfolgen.

Eine fußläufige Anbindung zur Dorfstraße ist durch die Planung gegeben.

Für Rettungsfahrzeuge sowie für Ver- und Entorgungsfahrzeuge wäre hier eine Notzufahrt noch gegeben.

Das gesamte Baugebiet soll verkehrsberuhigt erschlossen werden mit Ausnahme des Einmündungsbereiches zur Hauptstraße. Im gesamten Plangeltungsbereich sollen die Verkehrsflächen niveaugleich ausgebaut werden.

Im Bereich der Zufahrt steht nur eine Trassenbreite von 7,50 m zur Verfügung. Hier soll eine farblich abgesetzte Fahrgasse in 4,00 m Breite erstellt werden. Für den Begegnungsverkehr mit z.B. einem Müllfahrzeug ist der 1,50 m breite südlich angelegte Gehbereich

überfahrbar auszubilden. Auf der Nordseite der Zufahrtstraße soll ein Seitenstreifen in wassergebundener Decke angelegt werden, da sich hier in Teilbereichen erhaltenswerte Bäume befinden. Im Bereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche anzulegen. Diese Bereiche könnten durch Findlinge o.ä. geschützt werden. Die restlichen Randstreifen könnten zusätzlich bei Bedarf zur Parken genutzt werden.

Der gesamte übrige Bereich erhält eine gepflasterte Fahrgasse in 4,00 m Breite, bei überfahrbaren Gehwegen in 2,00 m Breite (farblich abgesetzt) sowie 2,00 m breiten Parkstreifen. Es werden Fahrgassenversprünge eingebaut sowie Aufpflasterungen in Naturpflaster vorgenommen, um die Schrittgeschwindigkeit auch baulich zu gewährleisten. Die Wendeanlagen erhalten einen Wendekreisdurchmesser von 16,00 m + umlaufend 1,00 m Sicherheitsabstand. Innerhalb der Wendeanlagen sind Pflanzinseln vorzusehen und Aufpflasterungen mit anderen Pflasterarten.

Auf die Eintragung von Sichtdreiecken wurde innerhalb des Gebietes verzichtet, da im verkehrsberuhigten Bereich nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist. Im Einmündungsbereich in die Hauptstraße wurden großzügige Sichtdreiecke eingetragen.

5.30 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Bauordnung auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Öffentliche Parkplätze sind in großzügiger Anzahl im Straßenraum festgesetzt.

6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken

6.10 Grünordnerische Belange

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan wird den Originalen der Begründung als Anlage beigelegt. Die Zielsetzung des Grünordnungsplanes sind in Teil A Planzeichnung und Teil B Text eingeflossen. Es sind Festsetzungen getroffen zur Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sowie privaten Grünflächen, Erhaltung von vorhandenen Bäumen, zur Anpflanzung einer erheblichen Anzahl von neuen Bäumen sowie Erstellung des Regenwasserrückhaltebeckens als Naßbecken.

6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ausgewiesen zur Erschließung einiger Hintergrundstücke sowie zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen bzw. für die Umlegung der vorhandenen Leitungen.

7.00 Grünflächen

Die Grünflächen sind entsprechend der Vorgaben des Grünordnungsplanes anzulegen und zu pflegen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind für den Bereich der Grünflächen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan der zuständigen Behörde nachzuweisen. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis abzusichern und als Anlage der Begründung beigelegt.

8.00 Versorgungsanlagen

8.10 Wasserversorgung

Das gesamte Baugebiet wird an eine zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Westmecklenburger Wasser GmbH ist verständlicherweise aufgrund des großen Arbeitsanfalles zur Zeit nicht in der Lage, das erforderliche Rohrnetz für die zukünftigen Erwerber zu erstellen. Der Erschließer hat diese Aufgaben in Abstimmung mit der WMW selbst vorzunehmen. Hierzu ist auch eine Verlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung erforderlich.

Die Planungen und Abstimmungen sind durch das v.g. Ingenieurbüro bereits angelaufen.

8.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Löschwasserbedarf soll über das zu erstellende Regenwasserrückhaltebecken, das als Naßbecken ausgebildet wird, abgedeckt werden.

8.30 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung wird geplant durch das v.g. Ingenieurbüro mit Anschluß an die zukünftige Hauptschmutzwasserentsorgungsleitung in der Hauptstraße. Für Die Übergangszeit soll auf der im Teil A Planzeichnung ausgewiesenen Fläche eine geschlossene Kläranlage für das gesamte Gebiet erstellt werden. Die Einleitung der vorgeklärten Wässer soll mit einer befristeten Genehmigung erfolgen über die Meliorationsleitung (vorhandene Leitung der LPG) bei Weiterführung in den landwirtschaftlicher Vorfluter bei den Forstwiesen.

8.40 Regenwasserbeseitigung

Für den Nachweis des Oberflächenabflusses wurde ein Auftrag an das v.g. Ingenieur-

büro erteilt. Geplant ist die Regenentwässerung des gesamten Gebietes über neu zu erstellende Regenwasserleitungen in ein Regenwasserrückhaltebecken vor der Dorfstraße, mit Überlauf in den Bereich westlich der Dorfstraße. Hier befinden sich Wiesen, teilweise Feuchtwiesen mit Strauchbewuchs, über die eine Versickerung bzw. ein Durchsickern zum Dümmer See möglich ist. Die westlich angrenzenden Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum des selben Grundeigentümers wie die Hauptbauflächen.

Auf den Privatgrundstücken soll das Regenwasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, versickern. Es wird empfohlen, das Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Als Anlage zur Begründung werden technische Möglichkeiten hierzu aufgezeigt.

8.50 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der WEMAG.

Sollten für das neue Leitungsnetz Versorgungsflächen erforderlich sein, z.B. für Transformatorstationen, sind im Bereich der ausgewiesenen Flächen der Kläranlage Möglichkeiten vorhanden.

8.60 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist bereits mit dem Zweckverband Radegast abgestimmt und erfolgt mit Erschließung des Gebietes.

8.70 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Dümmer ist an das Telefonnetz der Deutschen Bundespost/Telekom angeschlossen.

8.80 Müllentsorgung

Sollten zu der normalen Hausmüllentsorgung Flächen für Wertstoffcontainer erforderlich sein, so sind diese im Bereich der Ver- und Entsorgungsfläche (Kläranlage) unterzubringen.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nur mit einem Eigentümer im Bereich der Zufahrt erforderlich. Hier wurde bereits Einvernehmen hergestellt. Die Erschließung des gesamten Gebietes wird abgewickelt durch einen Erschließungsträger. Die Erschließungsanlagen werden nachfolgend an die Gemeinde übereignet.

10.00 Realisierung der Planung

Die Planungsabsichten sollen, sobald der Planungsstand erreicht ist, durchgeführt werden. Die Gesamtkosten des Erschließungsaufwandes wurden nach jetzigem Planungsstand vom v.g. Ingenieurbüro detailliert ermittelt und gemäß derzeitigem Planungsstand wie folgt dargestellt:

- Sielbau/Regenwasser	450.000 DM
- Sielbau/Schmutzwasser	280.000 DM
- Hausanschlußschächte RW und SW	100.000 DM
- Regenrückhaltebecken als Naßbecken (1. BA)	
- Leitung	70.000 DM
- Becken	100.000 DM
- Wasserversorgung	170.000 DM
- Kläranlage	250.000 DM
- Verkehrsflächen	800.000 DM
- Straßenbeleuchtung	50.000 DM
- Umlegung Meliorationsleitung	90.000 DM
- grünordnerische Maßnahmen und Unvorherzusehendes	100.000 DM

Gesamtkosten netto 2.460.000 DM

=====

11.00 Hinweise

Zum sparsamen Gebrauch von Wasser wird den zukünftigen Bauherren empfohlen, Brauchwasserbehälter anzulegen zur Nutzung von WC-Anlagen und eventuell Waschmaschine sowie für die Bewässerung des Gartens (siehe Anlage zur Begründung).

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer am 6. Juli 1993 gebilligt.

Dümmer, den 07.07.93

Bürgermeister

