

Flächennutzungsplan der Gemeinde Dümmer - 2. Änderung -

**Erläuterungsbericht
Stand: September 2003**

**Amt Stralendorf
Landkreis Ludwigslust**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer hat am 13.05.2003 beschlossen, den genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom Juni 1999 (Fortführung und 1. Änderung) zu ändern. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 17 (1) Landesplanungsgesetz wird die beabsichtigte 2. Änderung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angezeigt.

Die Erarbeitung der 2. Änderung erfolgt auf dem rechtskräftig angezeigten Flächennutzungsplan. Die gültigen Rechtsgrundlagen sind:

- das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Von der 2. Änderung ist lediglich eine Teilfläche in der Ortslage Dümmerhütte sowie eine Teilfläche im Außenbereich der Gemarkung Dümmerhütte betroffen; alle übrigen Darstellungen werden nicht berührt. Aus diesem Grund sind auch nur die entsprechenden Planausschnitte im M 1 : 5.000 Bestandteil des Änderungsverfahrens.

2. Regionales Raumordnungsprogramm

Die Entwicklungsvorstellungen für die Gemeinden sind nach dem Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg, Stand 1996, vorgegeben. Es enthält Vorgaben für die zentralörtliche Gliederung.

Die Gemeinde Dümmer nimmt im regionalen Planungssystem keine zentrale Funktion ein, befindet sich aber im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Schwerin. Nach dem „Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen des Oberzentrums Schwerin sowie der Mittelzentren Wismar und Parchim“ von Dezember 2000 wird der Gemeinde Dümmer für den Zeitraum bis 2010 ein Entwicklungsrahmen für die Eigenentwicklung von 40 WE vorgegeben. Im Jahr 2000 stand in Dümmer flächenmäßig ein Wohnungspotenzial für 89 Wohneinheiten zur Verfügung. Insbesondere handelt es sich bei den erfassten Flächen um mögliche Lückenschließungen nach § 34 BauGB, die überwiegend in Privatbesitz sind. Die Inanspruchnahme für eine mögliche Bebauung ist somit zeitlich nicht absehbar.

In dieser Flächenerhebung war der Standort zwischen dem Eigenheimgebiet „Wend Dörf“ und der Hauptstraße als anteilig mit Wohnungsbau zu bebauende Fläche (im rechtskräftigen F-Plan als gemischte Baufläche ausgewiesen) ebenfalls enthalten. Somit handelt es sich bei dieser Fläche um keine zusätzliche Baulandausweisung. Seit 2000 sind in Dümmer bis zum jetzigen Zeitpunkt max. 10 Lückenbebauungen erfolgt.

Intensive Verflechtungen bestehen zum 4 km östlich entfernten ländlichen Zentralort (Amtssitz) Stralendorf.

Große Teile des Gemeindegebietes sind als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen.

3. Erfordernis der Planänderung

Für die zu ändernden Flächen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer einen Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes gefasst – Bebauungsplan Nr. 5 „Zwischen Wend Dörf und Hauptstraße“. Auf dieser Fläche soll Wohnungsbau entstehen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Nach Prüfung der für eine gemischte Baufläche zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass sich diese nicht mehr in die bereits bestehenden Nutzungen einpassen und somit nicht mehr dem Planungswillen der Gemeinde entsprechen.

Die z.B. für den Gebietscharakter (MI) notwendige Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben, Einzelhandels- und Gartenbaubetrieben u.a. ist nicht dominant für diesen Bereich von Dümmer und wird auch auf Weiteres hier nicht angestrebt.

Der Bereich dieses Teiles von Dümmer ist geprägt durch Wohnnutzung.

Da die Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden.

An die zu ändernde Fläche grenzt nördlich der Eigenheimstandort „Wend Dörf“ an, dessen Bebauung abgeschlossen ist. Entlang der Hauptstraße wurden danach vier Mehrfamilienhäuser errichtet. Damit ist der Bereich zwischen dem Eigenheimstandort und der Hauptstraße für eine Wohnnutzung vorgeprägt.

Eine Weiterbebauung an diesem Standort, über die an der Hauptstraße nach § 34 BauGB errichteten Wohngebäude hinaus, war schon seit 1999 geplant. Die Erschließungsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Hauptstraße in das Gebiet wurden bereits im Zusammenhang mit der Erschließung der vier Wohngebäude realisiert. Somit ist der Standort voll erschlossen.

Die Weiterbebauung soll nunmehr erfolgen. Der Standort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage.

Die Standortvorteile bestehen in der ruhigen Wohnlage und den kurzen Wegebeziehungen zum Dorfzentrum an der Dorfstraße und zur Bushaltestelle.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Planänderung, diesen Bereich in seiner Wohnnutzung weiter zu entwickeln.

4. Änderungskonzept

Entsprechend dem Erfordernis der Planänderung wird die betroffene Fläche zwischen dem Wohngebiet „Wend Dörf“ und der Bebauung an der Hauptstraße als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Der verkehrsmäßige Anschluss erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt von der Landesstraße 042.

Technische Anschlüsse für die zentrale Ver- und Entsorgung des Standortes mit Wasser, Löschwasser, Gas, Abwasser u.a. sind vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen. Das Gebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Lagefestpunkt, der im 25 m – Bereich nicht verändert werden darf.

Aufgrund der Verkehrsbelastung von der Kreisstraße sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Lärmschutz) für den Bereich der Fläche vorzusehen, der direkt an die Hauptstraße angrenzt. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrissgestaltung sind die Überschreitungen von ca. 4 dB tags und ca. 5 dB nachts zu reduzieren.

Um einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauung der Fläche zu erhalten, wird eine Ackerteilfläche als Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet ausgewiesen. Diese Teilfläche wird der Sukzession überlassen. Dazu sind noch einheimische Laubbäume zu pflanzen. Bereiche der Ackerfläche sind bereits aus der Nutzung genommen. Durch die zweiseitige Rahmung mit Wald und die teilweise ungenutzten Teilbereiche sind gute Voraussetzungen für eine Sukzession gegeben.

Diese Maßnahme ist gemäß Planzeichen 13.1. der PlanzV (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in der Planzeichnung ausgewiesen.

5. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 1,6 ha
Wohnungen	ca. 20 Eigenheime
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 6,2 ha

Dümmer, 03.11.2003.....




Der Bürgermeister