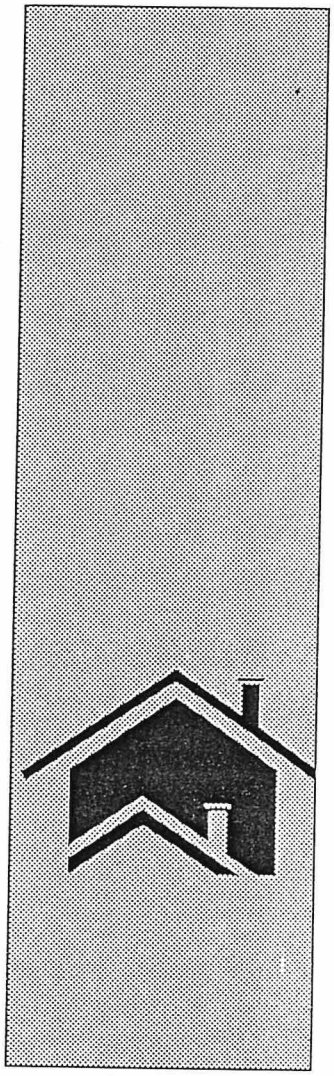

Satzung der Gemeinde Baumgarten über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Baumgarten und Wendorf

Stand: Mai 1995

Auftraggeber:	Gemeindeverwaltung Baumgarten Der Bürgermeister
Auftragnehmer:	S & D STADT & DORF Planungs-Gesellschaft mbH Schwerin
Geschäftsführer:	Herr Dipl.-Ing. arch. P. Kausch Mitglied-Nr. 0156 - 91 - 3 - a Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern
Bereichsleiterin:	Frau Dipl.-Ing. S Wilke
Bearbeiterin:	Frau Dipl.-Ing. (FH) K. Conrad
Bearbeitungsstand:	Mai 1995

Inhalt

1. Begründung

0. Allgemeines

1. Territoriale Einordnung

2. Bestand

2. Planzeichnung

3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

4. Ver- und Entsorgung

5. Abgrenzung des Geltungsbereiches

6. Grünordnerische Festsetzungen

Begründung für die Satzung der Gemeinde Baumgarten über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Baumgarten und Wendorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

0. Allgemeines

Die Gemeinde Baumgarten erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Über diese Abrundungssatzung sollen für Bauflächen kurzfristig Baurecht geschaffen werden, da bereits Bauanfragen vorliegen.

Die Aufstellung der Satzung wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 30.11.1994 für Baumgarten und Wendorf beschlossen.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Baumgarten liegt im Kreis Güstrow, ca. 8 km von der Stadt Bützow entfernt.

Verkehrsmäßig sind Baumgarten und Wendorf über die L II O 44 (Sternberg über Warnow) sowie über die L II O 43 von Bützow aus gut erreichbar.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 2.111 ha, die Einwohnerzahl liegt bei ca. 555. Davon leben in Baumgarten 320 Einwohner, im Ortsteil Wendorf 103 Einwohner.

2. Bestand

Aufgrund seiner Lage gehört das Gemeindegebiet von Baumgarten zum Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte bzw. die Gemeinde liegt im Gebiet des Warnow- und Recknitztales mit dem Güstrower und Bützower Becken.

Das überwiegende Gemeindegebiet ist geprägt durch wellige bis kuppige Grundmoränenplatten und werden von den eindrucksvollen Formen der Endmoränenzüge abgelöst.

Baumgarten

Die historisch gewachsene Struktur dieses Ortes ist ein typisches Angerdorf, wobei die Gotische Kirche vom alten Friedhof umgeben den Charakter des Dorfes prägt. Die Erweiterung des Dorfes erfolgte in südlicher Richtung in Form eines Sraßendorfes.

Die vier Einzelhöfe am Wiesenring sollten in ihrer historisch gewachsenen Struktur erhalten bleiben. Im Außenbereich gelegen unterliegen sie dem Bestandsschutz.

Die alte Bausubstanz ist eingeschossig, z.T. gemauert oder verputzt, mit Steildach bzw. Krüppelwalmdach. Die Traufstellung der Wohngebäude ist hier typisch. Nebengebäude haben meistens eine Giebelstellung zur Dorfstraße hin.

Durch den Abriß maroder Scheunen sind größere Lücken in der historischen Bausubstanz entstanden. Einige wurden schon durch Grün ersetzt, wie z.B. um den „Burdiek" herum. Mit dem Anpflanzen von Bäumen hat sich die Gemeinde hier eine öffentliche Grünanlage im Zentrum des Dorfes geschaffen. Bei größeren Baulücken wäre es sinnvoll, sie wieder mit Wohngebäuden zu schließen.

Wendorf

Der Ursprung des Dorfes besteht wahrscheinlich aus vier Einzelhöfen, die später nach dem Prinzip der Straßendörfer verbunden und erweitert wurden. Auch hier ist die Traufstellung zur Straße hin typisch.Die alte Bausubstanz ist eingeschossig, z.T. gemauert oder verputzt, mit Steildach bzw. Krüppelwalmdach.

3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Denkmalschutz

Durch das Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Gebäude als Denkmale eingestuft und in die gemäß § 31 DSchG M-V überarbeitete Denkmalliste des (Alt-)Kreises Bützow eingetragen. Die Objekte sind damit gemäß § 5 (2) dem Schutz durch das Gesetz unterworfen.

Baumgarten

Kirche mit Einfriedung und Gefallenendenkmal
Lindenstr. 45 - Bauernhof mit Wohnhaus und Stallscheune
Lindenstr. 46 - Bauernhof
Lindenstr. 54 - Gaststätte mit Saalanbau
Lindenstr. 59 - Bauernhaus
Poststr. 50- Pfarrhaus
Warnowstr. 12 - ehemalige Molkerei

Das 1233 erstmals genannte Bauerndorf mit 16 ¾ Hufen gehörte zu den Rühner Klosterdörfern des Bützower Stiftlandes, nachmittelalterlich 16 Bauernstellen mit ¾ bis 2 Hufen und 7 Kossatenstellen mit je ¼ Hufe, davon 1631 bereits 7 verwüstet, danach weitere wüste Stellen.
1859: 13 1/3 Hüfner, 2 Erbpächter, 11 Büdner
1938: 15 Hofbesitzer, 21 Büdner, 2 Schmieden, 1 Krug

Die historische Grundaussage als Bauerndorf bleibt ablesbar erhalten. Eine besonders sorgfältige Planung des zukünftigen Bauvorhabens ist deshalb angeraten.

Wendorf

Qualitzer Str. 10 - Wohnhaus
am Ortsausgang Richtung Laase - Bauernhaus

Wendorf gehörte zu den Wariner Amtsdörfern, ebenfalls dem Stiftsland zugehörig.

1577: 4 Hufen
1629: alle Hofstellen wüst
1639: noch 3 Stellen bewohnt
1858: 6 1/3 Hüfner, 1 Büdner, 5 Häusler
1938: 6 Erbhöfe, 1 Büdner, 15 Häuser

Im Ort befinden sich mehrere Ruinen - nicht denkmalpflegerisch erhaltbar
Im Ort, die Denkmale ausgenommen, besteht kein gehobenes denkmalpflegerisches Interesse.

Bodendenkmalpflege

Von Seiten der Bodendenkmalpflege werden keine Einwände zum Vorhaben erhoben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß gem. § 1 Abs. 3 (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern, Gvbl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen auch weiterhin die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen sind. Diese Stellungnahmen haben durch das Amt für Bodendenkmalpflege zu erfolgen (§ 4 Abs. 2 Nr. 8).

4. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Orte Baumgarten und Wendorf werden über ein ortseigenes Wasserwerk mit Trinkwasser versorgt.

Die Wasserfassung in Wendorf ist aus Qualitätsgründen stillgelegt worden. Die dazugehörigen Schutzzonen entfallen somit.

Das Wasserwerk mit einem Reinwasserbehälter hat in Wendorf weiterhin Bestand und bereitet das gepumpte Wasser aus den Brunnen in Baumgarten zu Trinkwasser auf.

Die zu den Brunnen gehörigen Trinkwasserschutzzonen in Baumgarten lagen zum Bearbeitungszeitraum der vorliegenden Satzung nicht vor, ihre Erarbeitung ist jedoch unbedingt erforderlich.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde verfügt über keine zentrale Entwässerung, so daß die Entsorgung des Abwassers über Haus- und Kleinkläranlagen erfolgt.

Geplant ist, 1995 das Abwasser über Druckrohrleitungen von Baumgarten über Wendorf zur Kläranlage in Warnow hin zu entsorgen.

Die Verlegung von zentralen Abwasserentsorgungsanlagen im Ortsteil Wendorf ist abgeschlossen. Zur Zeit erfolgt der Bau der Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Warnow. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der vorgenannten Druckrohrleitung (voraussichtlich bis Jahresende 1995) können dann die anfallenden häuslichen Abwässer eingeleitet und zentral entsorgt werden.

Voraussichtlich 1996 erfolgt dann die Verlegung von zentralen Entwässerungsanlagen im Ortsteil Baumgarten. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung neu ausgewiesener Bauflächen und Lückenbebauungen hat durch Anschluß an die vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Trink- und Abwasserleitungen zu erfolgen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte am Standort versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen. Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Folgende Hinweise des Landkreises Güstrow, Bereich Wasserwirtschaft, sind zu beachten:

Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen. Es gilt hierfür:

- die Allgemeine Rahmenverwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer vom 08. 09. 1989 (GMBl. 1989 S. 523) - Rahmen Abwasser VwV, geändert durch allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 19. 12. 1989 (GMBl. S. 798) und deren nachgeordnete Verwaltungsvorschriften,
- Abwasserherkunftsverordnung vom 03. 07. 1989 (BGBl. I S. 1578),
- die DIN 4261 für Kleinkläranlagen bis 8 m^3/d.

Die Planung für die Erschließung wasser- und abwasserseitig ist mit dem Bereich Wasserwirtschaft des Landkreises Güstrow abzustimen. In diese Planungen sind insbesondere auch Kleingärten mit einzubeziehen. Die Umrüstung aller vorhandenen Kleinkläranlagen und abflußloser Grüben auf DIN-Normen entsprechend der a.a.R.d.T. ist durchzusetzen.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der Unteren Wasserbehörde auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des LWaG einzuholen.

Bei dem Ausbau der Gewässer sind die Grundprinzipien eines naturnahen Gewässerausbaues durchzusetzen. Für geplante Instandsetzung bzw. Ausbaumaßnahmen von Gewässern ist das erforderliche Zulassungsverfahren entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften durchzuführen (§§ 28, 31 Wasserhaushaltsgesetz). Für Auskünfte über die Durchführung des Verfahrens und die Zuständigkeiten steht der Bereich Wasserwirtschaft des Landkreises Güstrow zur Verfügung.

Im Bereich der Trinkwasserschutzzonen gelten die in den Schutzzonenbeschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Hinweis des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes:

Ein Antrag auf Planung und Finanzierung aus vorliegender Planung herzuleitender Wasserver- und Abwasserentsorgungsinvestitionen ist erst nach Bestätigung der vorgenannten Abrundungssatzung beim Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband schriftlich zu beantragen. Dabei ist zu beachten, daß Anträge auf Planung und Finanzierung von Wasserver- und Abwasserentsorgungsinvestitionen von den Verbandsmitgliedern beim Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband spätestens bis 30. Juni eines jeden Jahres vor dem Realisierungsjahr zu beantragen sind, damit eine entsprechende Einordnung in den Wirtschaftsplan des Zweckverbandes frühestens für das Folgejahr erfolgen kann. Der Antrag ist vom zuständigen Bürgermeister des Verbandsmitgliedes zu unterschreiben. Die Einordnung der Maßnahme in den Wirtschaftsplan des Folgejahres wird erst durch Verbandsbeschluß verbindlich.

Elektroenergie

Die vorhandenen Trafostationen in den zwei Orten werden über Freileitungen vom Umspannwerk Güstrow aus gespeist.

5. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Ziel der Gemeinde ist es, in diesem Bereich für potentiell erschlossenes Bauland kurzfristig Baurecht zu schaffen, daß entsprechend § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG als Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen wird.

In diesem Bereich liegt Wasser und Strom an.

Baumgarten

Für den südlichen Bereich, Ende Warnowstraße und Beginn Wiesenring, trifft entsprechend § 4 Abs. 2 a Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG zu, daß es sich um überwiegende Wohnbebauung handelt und daß die einbezogenen Außenbereichsflächen ausschließlich für Wohnzwecken dienende Vorhaben genutzt werden.

Damit sich die Bebauung dieser Außenbereichsflächen in das Dorfbild einfügt, wurden für diesen Bereich einzelne planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen.

Mit der Festlegung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" wird dem § 4 Abs. 2 a entsprochen, daß in diesen Flächen ausschließlich Wohngebäude zulässig sind, die eine straßenbegleitende, einreihige Bebauung bilden.

Die weiteren ergänzenden Festsetzungen für diese Flächen, wie Baugrenzen, Eingeschossigkeit und Firstrichtung garantieren eine ausreichende Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung.

Für Lückenschließungen im Innenbereich gilt § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben u.a. zulässig ist, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Desweiteren wurden vorhandene öffentliche und private Grünflächen als solche festgesetzt und somit von der Bebauung ausgeschlossen.

Wendorf

In diesem Ort ist ebenfalls eine Außenbereichsfläche am Lerchenweg entsprechend § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG mit einbezogen worden. Diese Fläche wird ebenfalls wie o.g. ausschließlich für Wohnzwecken dienende Vorhaben genutzt, welche mit der Festlegung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" dem § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG entspricht.

Weitere ergänzende Festsetzungen für diese Fläche wie Baugrenze, Eingeschossigkeit und Firstrichtung garantieren eine ausreichende Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung.

Eine kleine vorhandene öffentliche Grünfläche mit Buswartehaus und ein kleiner Parkplatz werden als solche festgesetzt und von der Bebauung ausgeschlossen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffs und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Es wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen der Gemeinde Baumgarten, Ortsteil Baumgarten und Wendorf umfassen insgesamt ca. 13.000 m².

Im Ortsteil Baumgarten beziehen sich diese auf den südlichen Ortsbereich. Die Fläche nördlich des Wiesenweges wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (2.800 m²). Südlich des Wiesenweges befindliche Außenbereichsflächen werden z.Zt. als Wiese genutzt (5.200 m²). Die angetroffenen Nutzungen setzen sich in den angrenzenden Bereichen fort.

Im Ortsteil Wendorf sind nordwestliche Bereiche einbezogen (4.950 m²). Diese Flächen nördlich des Lerchenweges liegen brach, sind aber anthropogen gestört durch Fahrspuren.

Gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind in beiden Bereichen nur Wohngebäude zulässig. Es ist somit mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 zu rechnen, d.h. 30 % der Grundstücksflächen dürfen innerhalb der Baugrenzen überbaut werden. Diese Flächen gehen als Vegetationsflächen verloren. Negativ beeinflußt wird durch erhöhte Abflußwerte auch der Wasserhaushalt.

Unter Annahme der Grundflächenzahl 0,3 können künftig folgende Flächen überbaut werden.

Baumgarten

Ackerfläche:	840 m²
Wiese:	1.575 m²
Wendorf	1.485 m²
	Σ 3.900 m²

Ein Ausgleich des Eingriffs, welcher hier vorrangig als Flächenversiegelung und durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zum Ausdruck kommt, ist beim vorhandenen Bestand im Verhältnis 1 : 0,5 bis 1 : 1 anzustreben.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflanzungen mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf den Grundstücken vorgeschlagen.

Je Grundstück ist in den Vorgärten mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit den Anforderungen:

Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen.

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	-	Rotdorn
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Kirsche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus commanis	-	Wildbirne

Desweiteren wird zur Abgrenzung der Grundstücksflächen und Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum entlang der Grundstücksgrenzen (auf dem Grundstück) ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Pflanzung ist einreihig mit Krautsaumausbildung zu realisieren. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher (Anforderungen: Strauch 2 x verpflanzt) sowie in Abständen von 10 - 25 m Überhälter (Anforderungen: Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gem. Schneebeere

für feuchte Standorte:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Salix alba	-	Kopfweide

Flächenbilanz:

Baumgarten

vor dem Eingriff: ~ 2.800 m² Ackerfläche
~ 5.250 m² Wiese

nach dem Eingriff: versiegelte Fläche mind. 2.415 m²
unversiegelte Fläche/
Hausgärten: 5.635 m²

Ausgleichspflanzungen (Hecke): 300 m x 3 m = 900 m²

Baumpflanzungen mindestens 9 Stk.: 24 Stk. x 20 m = 480 m²
mit 20 m² Wirkungsfläche je Gehölz und
Überhälter in Heckenpflanzung ~ 1.380 m² für Ausgleichspflanzung

Flächenbilanz:

Wendorf

vor dem Eingriff:	ca. 4.950 m² Vegetationsfläche mit Störungen durch anthropogene Belastung	
nach dem Eingriff:	versiegelte Fläche:	1.485 m²
	unversiegelte Fläche/ Hausgärten:	3.465 m²

Ausgleichspflanzungen (Hecke): ~ 200 m x 3 m = 600 m²

Baumpflanzungen auf den Grundstücken mindestens 7 Stk. und Überhälter in den Hecken ca. 10 Stk.; mit 20 m² angenommener Wirkungsfläche je Gehölz	17 Stk.= 340 m²

Ein Ausgleich des Eingriffs (Versiegelung) im Verhältnis zwischen 1 : 0,5 und 1 : 1 wird durch die Realisierung der aufgeführten Maßnahmen erreicht.

Von einer Minimierung des Eingriffs wird somit ausgegangen.

Baumgarten, 16.11.95

.....
Bürgermeister