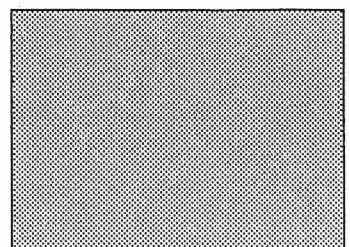


**Satzung der Gemeinde Klein Sien
über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Gnemern**

Landkreis Güstrow

Stand: Juli 1999



Inhalt:

0. Planungsstand
1. Territoriale Einordnung
2. Bestand
3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege
4. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz
5. Abgrenzung des Geltungsbereiches
6. Grünordnerische Festsetzungen

Begründung für die Satzung der Gemeinde Klein Sien über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gnemern gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG

0. Planungsstand

Mit Schreiben vom 21.04.1997 wurde die am 28.11.1996 auf der Gemeindevertretung beschlossene Abrundungssatzung der Gemeinde Klein Sien unter Herausnahme der gesamten Ortslage Gnemern vom Landkreis Güstrow, Der Landrat, genehmigt.

Die Gemeinde hat sich konkret mit den Versagungsgründen auseinandergesetzt. Hierzu wurde die Karte präzisiert, einschließlich der Begründung.

Die Aufstellung der Satzung wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 11.08.1994 für Klein Sien und Gnemern beschlossen.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Klein Sien liegt im Kreis Güstrow, nördlich der Landesstraße 14, welche die Städte Bützow und Neukloster verbindet.

Verkehrsmäßig sind Klein Sien und Gnemern über die Kreisstraße 3 (Bützow - Kurzen Trechow - Moisall und Klein Sien) sowie über die Kreisstraße 40 (Neukloster - Klein Sien - Gnemern und Berendshagen) gut erreichbar.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 1.940 ha, die Einwohnerzahl liegt bei ca. 465. Davon leben in Klein Sien 255 Einwohner, im Ortsteil Gnemern 108 Einwohner.

2. Bestand

Aufgrund seiner Lage gehört das Gemeindegebiet von Klein Sien 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.

Der Ort Gnemern ist ein typisch mecklenburgischer Herrensitz gewesen, der mit der alten Wasserburg mit Wirtschaftshof, Scheunen und Stallungen, einer kleinen Wehranlage mit Wassergraben und dem Herrenhaus unter Denkmalschutz steht. Die sogenannte Junkerei, ein kleines Fachwerkhaus, ist diesen Gebäuden zugeordnet.

Die historische eingeschossige Bausubstanz mit überwiegend Krüppelwalmdach entwickelte sich einseitig entlang der alten Dorfstraße.

Die Traufstellung zur Straße hin ist typisch.

3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Denkmalschutz

Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurden folgende Objekte als Einzeldenkmal in die überarbeitete Denkmalliste des (Alt)Kreises Bützow eingetragen:

Gnemern:

- Dorfstraße 7/8, Wohnhaus
- Dorfstraße 20, Wohnhaus

- Gutsanlage mit Herrenhaus (Schloßstraße 3), Park mit Beketal, ehemaliges Kavaliershäus (Schloßstraße 2), ehemalige Stellmacherei (Schloßstraße 1)
- Schäferweg 1, Wohnhaus

Die genannten Objekte unterliegen gemäß § 5.2 DSchG M-V dem Schutz des Gesetzes. Auch Maßnahmen in der Umgebung der Denkmale können denkmalpflegerische Belange berühren und bedürfen somit gemäß § 7.1 DSchG M-V der Genehmigung.

Bodendenkmale

Den allgemeinen Angaben zur Besiedlungsstruktur und zur Charakterisierung der Gebäude wird zugestimmt. Gegen die (wenigen) gestalterisch wirkenden Festlegungen bestehen keine Einwände.

In den Geltungsbereichen der Satzung sind derzeit keine Bodendenkmale oder archäologischen Fundplätze bekannt. Allgemein gilt das beigefügte Formblatt.

MERKBLATT

Anzeigepflicht archäologischer Funde

Bei Erdarbeiten aller Art können, vor allem in den oberen Schichten bis zu 1,50 m Tiefe, meist unmittelbar unter dem Mutterboden, archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Tierknochen, menschliche Knochen, verrostete Eisengegenstände und andere Metalle, auffällige Steinanhäufungen, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Spuren solcher Funde.

Die Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen deshalb als Bodendenkmal den Schutzbestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V).

Die Entdeckung von Bodenfunden einschließlich von Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Bis zum Eintreffen eines Beauftragten sind die Funde in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Verantwortlich hierfür sind 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. Die Unterlassung der Anzeige sowie die Zerstörung von Bodenfunden kann als Ordnungswidrigkeit mit einer hohen Geldbuße geahndet werden (§ 29 DSchG M-V).

Nach Meldung wird ein Beauftragter der unteren Denkmalschutzbehörde und/oder des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverzüglich kommen und die erforderlichen Maßnahmen einleiten. Er wird sich bemühen, die laufenden Arbeiten nicht oder so wenig wie möglich zu behindern.

4. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz

Wasserversorgung

Die Ortslage Gnemern wird von der Wasserversorgungsanlage Schlemmin aus versorgt. 1994 erfolgte in Gnemern der Anschluß an die Trinkwasserversorgung des Wasserwerkes Schlemmin. Durch diesen Anschluß kann die Auflösung der Trinkwasserschutzzonen in Gnemern erfolgen.

Es ist noch mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Güstrow und dem WAZ zu klären, welche Umnutzung die Wasserwerke erhalten sollen.

Die Trinkwasserversorgung neu ausgewiesener Bauflächen und Baulücken hat durch Anschluß an die vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen zu erfolgen.

Abwasserbehandlung

Der Ort Gnemern verfügt über keine zentrale Entwässerung, so daß die Entsorgung des Abwassers über Haus- und Kleinkläranlagen erfolgt.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden.

Die Gesamtgemeinde liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow, begrenzt durch die nördliche und westliche Gemeindegrenze. Bezugnehmend auf das Abwasserbeseitigungskonzept vom WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg von 1995 soll die geplante Entsorgung des Abwassers danach über eine Ortskläranlage erfolgen.

Die vorhandenen Haus- und Kleinkläranlagen sind auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Erforderlichenfalls ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Güstrow eine Umrüstung nach DIN 4261 - Kleinkläranlagen - vorzunehmen.

Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung ist durch das Netz von 20-kV-Leitungen und Trafos gewährleistet, bedarf für den Neuanschlußfall aber stets der Zustimmung der WEMAG Schwerin, Meisterbereich Bützow.

In den ausgewiesenen Flächen befinden sich Versorgungsleitungen der WEMAG. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu beachten, daß bei einer künftigen Nutzung der Flächen für Wohnzwecke von bestimmten vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücken keine wesentlichen Störungen oder Belästigungen ausgehen, die auf die geplante Nutzungsart einwirken können. Diese Anlagen könnten Stall-, Sportanlagen u.ä. sein.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Die Kreisstraße 40 und die Ortslage Gnemern wurden im Jahr 1997/98 instandgesetzt. Es zeichnet sich ab, daß mit dem Bau der A 20 nachfolgend der Ausbau der Kreisstraße 40 bis Berendshagen erforderlich wird.

Der daraus zu erwartende Durchgangsverkehr wirkt sich auf den geplanten Wohnungsbau im Ort nicht negativ aus.

Die Gemeinde Klein Sien plant desweiteren 1999, gemeinsam mit der Gemeinde Jürgenshagen den Verbindungsweg Gnemern - Groß Gischow auszubauen.

5. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Da die Abrundungssatzung vorrangig ein Planungsinstrument für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist, werden die Flächen der landwirtschaftlichen Anlagen außeracht gelassen.

Die Abrundung erfolgt so, daß der durch Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt, durch kleinere Flächen abgerundet und Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG einbezogen werden.

Die Abrundung folgt somit den vorhandenen Straßen.
In diesem Bereich liegt Wasser und Strom an.

Im Ort Gnemern wurden zwei Flächen für die Bereitstellung von Wohnbauland ausgewiesen.

Eine kleine Fläche, die gemäß § 4 Abs. 2 a Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG einbezogen wurde, befindet sich am Ortseingang, gegenüber und zwischen der vorhandenen Bebauung.

Eine größere Fläche ist an der „Neuen Straße“, auf dem hinteren z.T. brachliegenden Gartenland der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Hier gilt der § 34 Abs. 1 BauGB. Um jedoch ein wahlloses Bauen auf diesem Standort zu verhindern, wurden Festsetzungen getroffen, wie das Festlegen der Baugrenze, Geschossigkeit und Firstrichtung.

Städtebaulich gestalterisch gibt es im o.g. Bereich für die Gemeinde die Möglichkeit, hier eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung vorzunehmen. Die Bebauungsmöglichkeit in diesem Bereich berücksichtigt gleichzeitig den baulichen Aufwand sowie auch die Kosten, da durch die Nutzung der vorhandenen, neu ausgebauten Straße und günstige Anschlußbedingungen an das Versorgungsnetz kostengünstig gebaut werden kann.

Die kleine Abrundungsfläche wird ausschließlich für Wohnzwecken dienende Vorhaben genutzt, welche mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ dem o.g. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG entspricht.

Auch hier garantieren ergänzende Festsetzungen wie Baugrenze, Eingeschossigkeit und Firstrichtung eine ausreichende Anpassung an die angrenzende sowie gegenüberliegende Wohnbebauung.

Auf diesen o.g. Abrundungsflächen erfolgt die Bebauung auf den vorhandenen Parzellierungen der Flurstücke.

Zusätzliche Festsetzungen wie „nur Einzelhäuser zulässig“ (Mindestbreite) und „je Grundstück ist nur ein Einzelhaus zu errichten“, wie in § 2 festgesetzt, verhindern eine zu starke Verdichtung in der sonst dorftypischen lockeren Bebauung.

Die gesamte Anlage der Wasserburg mit Wirtschaftshof, Scheunen, Stallungen, Wehranlage mit Wassergraben und Herrenhaus steht unter Denkmalschutz und wird mit ihrer umgebenden Wohnbebauung aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffs und dem notwendigen Ausgleich Maßnahmen 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. Es wird darauf hingewiesen, daß die Bilanzierung nur als rein rechnerischer Vergleich verstanden werden kann.

Im Ortsteil **Gnemern** befindet sich eine Abrundungsfläche gegenüber und zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im südlichen Bereich der Eingangssituation. Auf dieser Fläche erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Fläche definiert als unbeplanter Innenbereich an der „Neuen Straße“; wird zum geringen Teil noch von den Anwohnern gärtnerisch genutzt. Der größte Teil liegt jedoch brach. Hier sind Wegeverbindungen in der Heckenpflanzung zu der vorhandenen Bebauung zu gewährleisten.

Gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind in diesen o.g. Bereichen nur Wohngebäude zulässig. Es ist somit mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 zu rechnen, d.h. 30 % der Grundstücksflächen dürfen künftig innerhalb der Baugrenzen überbaut werden. Diese Flächen gehen als Vegetationsflächen und teilweise als Lebensraum (insbesondere Ackerbrache und ehemalige Gärten) verloren.

Negativ beeinflusst wurde durch erhöhte Abflußwerte auch der Wasserhaushalt.

Ein Ausgleich des Eingriffs, welcher hier vorrangig als Flächenversiegelung und durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zum Ausdruck kommt, ist bei Ackerflächen im Verhältnis 1 : 0,5 und bei intensiv genutztem Weideland im Verhältnis 1 : 0,5 - 1 anzustreben.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflanzungen mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen empfohlen.

Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit den Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen.

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Kirsche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Prunus padus	-	Traubenkirsche

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 gruppenweise zweireihig mit Krautsaumausbildung zu realisieren. Es sind standortgerechte, einheimische Sträucher (Anforderungen: Strauch 2 x verpflanzt) sowie in Abständen von 10 - 25 cm Überhälter (Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt; Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarerle
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa corumbifera	-	Buschrose
Salix alba	-	Silberweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Bei der sich in westlicher Richtung der Neuen Straße befindlichen großen Fläche handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Auf diesem Standort ist mit Realisierung von Bauvorhaben der § 34 BauGB anzuwenden.

Gemäß § 8 a Abs. 6 BNatSchG ist eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung hier nicht erforderlich.

Klein Sien, 26.12.99



Kare
Bürgermeister