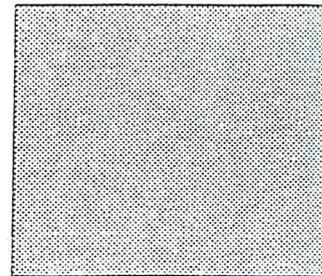


Satzung der Gemeinde Gutow
über die Festlegung und Abrundung des
im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles Gutow, südlicher Bereich



Stand: Februar 1995

Erläuterungen für die Satzung der Gemeinde Gutow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gutow, südlicher Bereich, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

0. Allgemeines

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

Die Gemeinde Gutow gehört zum regionalen Ordnungsraum der Stadt Güstrow, in dem eine überörtliche Siedlungsflächenplanung zulässig ist. Durch die Nähe zu Güstrow und durch die hervorragende landschaftliche Einbettung ist die Gemeinde Gutow als Wohnstandort für Güstrower Bürger interessant, aber auch für Bewohner aus der eigenen Bevölkerung des Ortes.

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

Abrundungssatzungen wurden bereits für die Ortsteile Schönwolde, Ganschow und Badendieck genehmigt. Ein Eigenheimstandort für 41 Eigenheime wird zur Zeit in Gutow erschlossen.

Die Aufstellung der Satzung wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 10.02.1994 für den südlichen Bereich der Ortslage Gutow beschlossen.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Gutow liegt im Kreis Güstrow; grenzt im Nordosten unmittelbar an das Stadtgebiet der Stadt Güstrow. Die Entfernung von Gutow nach Güstrow beträgt ca. 3 km.

Das Gemeindegebiet ist straßenseitig über die L I O 82 Goldberg - Güstrow erschlossen.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 1.590 ha. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Gutow mit 252 Einwohnern, Badendieck mit 136 Einwohnern, Ganschow mit 185 Einwohnern und Schönwolde mit 31 Einwohnern.

2. Bestand

Das überwiegende Gemeindegebiet ist geprägt durch wellige bis kuppige Grundmoränen sowie Endmoränen in Richtung Süden und Westen. Die Landschaft zeigt ein bewegtes Relief; viele einzelne Geländeerhebungen mit den typischen Hohlformen - Sölle -, die zum größten Teil mit Wasser gefüllt sind.

Waldflächen gibt es im Gemeindegebiet nicht, dafür zahlreiche Feldgehölzpflanzungen, Vorfluter und Wiesenflächen. Im Norden grenzt die Gemeinde unmittelbar an den Insensee und den Sumpfsee.

Das nördliche Gemeindegebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III „Insensee“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Insensee und Heidberge“. Innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes ist als Naturschutzgebiet das „Gutower Moor“ festgesetzt. Von der Nutzung her wird vorrangig Acker- und Weidewirtschaft betrieben.

Gutow stellt sich als ein allmählich gewachsenes Straßendorf dar, das 1226 das erste Mal erwähnt wurde. Die Bebauung des Ortes stammt überwiegend aus dem 19. Jahrhundert.

Die alte Bausubstanz ist eingeschossig, vereinzelt mit einem Drempelgeschoß, gemauert oder verputzt mit Steildächern. Trauf- und Giebelstellung wechseln, wobei die traufständigen Gebäude in der Ortslage überwiegen.

Auf der nördlichen Straßenseite sind größere Stall- und Wirtschaftsgebäude vorhanden. Am Ortsausgang Richtung Güstrow, sind in den letzten Jahren Eigenheime entstanden; z.Zt. werden Lücken in der Ortslage mit Eigenheimen geschlossen.

Am Ortseingang aus Richtung Zehna sowie auf der Südseite der Ortsdurchfahrt ist drei- bzw. zweigeschossiger Wohnungsbau entstanden.

3. Abgrenzung

Entsprechend des vorliegenden Arbeitsstandes des Flächennutzungsplanes ist der südliche Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da der Innenbereich der Ortslage Gutow nach § 34 Abs. 1 durch die baulichen Strukturen eindeutig abgegrenzt ist und die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken und Außenbereichsflächen - außer im südlichen Bereich der Ortslage - nicht erfolgt, bezieht sich diese Satzung nur auf den südlichen Bereich des Ortes.

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

In diesem Bereich liegt Wasser und Strom an. Entwässerung soll 1994 realisiert werden.

Für den Bereich südlich der Ortsdurchfahrt 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 Außenbereichsfläche 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 dieser Fläche ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die weiteren ergänzenden Festsetzungen für diese Flächen - Baugrenzen, Eingeschossigkeit, Sockelhöhe, Dachform, - 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.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III „Inselsee“ und zum Teil in der Trinkwasserschutzzone III Wasserwerk Gutow, so daß die entsprechenden Auflagen der zuständigen Behörde zu berücksichtigen sind.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 8 a BNatSchG

Für die Bilanzierung der Eingriffsplanung wird der Bewertungsrahmen von Rheinhessen-Pfalz zugrunde gelegt.¹

Außenbereichsfläche Nr. 1

1. für Außenbereichsfläche:

Fläche insgesamt:	ca. 6.500 m ²
geplant:	ca. 7 Grundstücke
befestigte Fläche:	1.750 m ² (7 Grundstücke x 250 m ² befestigte Fläche)

2. Bewertung

vor dem Eingriff
6.500 m² x 0,3 (Wertfaktor für LN) = 1.950

nach dem Eingriff
1.750 m² x 0,0 (befestigte Fläche) = 0
4.750 m² x 0,4 (Hausgärten) = 1.900

Außenbereichsfläche Nr. 2

1. für Außenbereichsfläche

Fläche insgesamt:	3.150 m ²
geplant:	ca. 2 Grundstücke
befestigte Fläche:	500 m ² (2 Grundstücke x 250 m ² befestigte Fläche)

2. Bewertung

vor dem Eingriff
3.150 m² x 0,3 (Wertfaktor für LN) = 945

nach dem Eingriff
500 m² x 0,0 (befestigte Fläche) = 0
2.650 m² x 0,4 (Hausgärten) = 1.060

Resultierend aus der Außenbereichsfläche Nr. 1 ist ein Ausgleich erforderlich.

¹ Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes. Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung)

Als Ausgleichsmaßnahme wird in der Planzeichnung festgesetzt, daß pro Grundstück ein einheimischer Laubbaum auf der Grundstücksfläche entlang des Weges zu pflanzen ist.

$7 \text{ Bäume} \times 25 \text{ m}^2 = 175 \text{ m}^2$

$175 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (Wertfaktor für Einzelbäume)} = 140$

Da in Anlehnung an die in der Ortslage typischen Grundstücksnutzungen, auch innerhalb der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke eine vielfältige Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen wird - Gartenland/Obstgehölze/Wiese/Einfassung der Grundstücke durch Hecken für Wind- und Sichtschutz u.a. - werden keine weiteren Maßnahmen im Sinne von Natur- und Landschaft festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 berücksichtigt ausreichend die Belange des Naturschutzes entsprechend § 8 a BNatSchG.

5. Ver- und Entsorgung

Erdgasversorgung

Der Geltungsbereich ist mit einer Erdgasleitung erschlossen. Die Erdgasversorgung wird seitens der Stadtwerke Güstrow garantiert.

Elektroenergieversorgung

Durch die Bebauung notwendige Leitungsumverlegungen sind vom Veranlasser zu finanzieren.

Standorte für Trafostationen und Leitungstrassen sind gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung DN 50 mm (PE-HD-Rohr, PN 10) als Ringleitung von der vorhandenen Trinkwasserleitung PE 63, die bei der Hausnummer 5 a endet, bis zur vorhandenen Trinkwasserleitung PE 63 an der L I O erforderlich.

Entwässerung

Der Geltungsbereich ist durch die neuverlegten Schmutzwasserkanäle abwasserentsorgungsmäßig erschlossen.

Das Niederschlagswasser kann entsprechend ATV - Arbeitsblatt A 138 entsorgt werden. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Insensee ist eine Vorreinigung erforderlich.

6. Immissionsschutz

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen Nr. 1 und Nr. 2 gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG ist der Immissionsschutz - Schallimmission von der L I O 82 - nachzuweisen.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ betragen:

tags = 55 dB
nachts = 45 dB.

Ausgangsdaten:

Belegung: DTV = 2.500 Kfz/d (Verkehrsmengenkarte M-V von 1992)

maßgebende stündliche Verkehrsstärke: tags = 150 Kfz/h
nachts = 20 Kfz/h

mittlerer LKW-Anteil: tags = 20 %
nachts = 10 %

Geschwindigkeit: 50 km/h

Abstand von der L I O: geringster Abstand: ca. 50 m
größter Abstand: ca. 85 m

Nachweis:

	tags	nachts
Mittelungspegel in 25 m Entfernung	62,8 dB	52,8 dB
Korrektur für Geschwindigkeit	- 3,4 dB	- 4,1 dB
Korrektur für Abstand	- 3,9 dB	- 3,9 dB
Beurteilungspegel	55,5 dB	44,8 dB

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden im ungünstigsten Fall (Abstand 50 m) in etwa eingehalten. Da der überwiegende Teil der Baugrundstücke mehr als 50 m von der L I O entfernt ist, kann von einer weiteren Reduzierung des Beurteilungspegels ausgegangen werden.

Eine partielle Abschirmung erfolgt desweiteren durch die vorgelagerte Bebauung an der L I O 82.

Gutow, den 21. 02. 05



.....
Bürgermeister