Klarstellungssatzung mit einer Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Gemeinde Mistorf, Kreis Güstrow - Land Mecklenburg-Vorpommern

1. Raumordnung und Landesplanung

Zu den Zielen der Landesraumordnung gehört die Entwicklung der ländlichen Räume als gleichwertige eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten. Der Abwanderung in die Ordnungsräume um die größeren Städte und über die Landesgrenzen ist entgegenzuwirken. Die Bevölkerung soll auch künftig in diesen Räumen eine wirtschaftliche Existenz und Chancen der persönlichen Entfaltung finden. Dies kann nur durch eine Aufwertung und langfristige Sicherung der Lebensbedingungen erreicht werden.

2. Probleme der Dorfentwicklung

Die Gemeinde Mistorf hat ca. 710 Einwohner. Sie liegt am nordöstlichen Rand des Kreises Güstrow, ca. 8 km von der Kreisstadt entfernt. Zum Hauptort Mistorf gehören die Ortsteile

Goldewin
Augustenruh
Käselow
Siemitz
Neu Mistorf
Neu Mühle

Die Ortslagen sind durch eine geringe Bebauungsdichte mit Gartenland und Stallanlagen gekennzeichnet. Die Siedlungsränder sind nicht eindeutig definiert, die Grenzen zum Außenbereich sind meist unklar. Zum Teil sind noch alte Gutsanlagen ortsbildprägend, die aufgewertet bzw. ergänzt werden sollten.

Die zunehmende Baulandnachfrage von ortsansässiger und zuziehender Bevölkerung gibt Anlaß, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und Wohnbauland zu schaffen. Die Gefahr besteht jedoch, daß sich diese Entwicklung unkoordiniert und unkontrolliert vollzieht, die Gemeinde weiter zersiedelt wird bzw. die potentiellen Baureserven im Innenbereich ungeplant zugebaut werden.

Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, hat die Gemeinde Mistorf für ihre Ortsteile eine Satzung zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Verbindung mit einer Abrundung aufgestellt.

3. Ziele der Satzung

- Harmonische Abrundung der Siedlungsränder durch Einbeziehung einzelner Grundstücke
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bebauten Ortslagen
- Schaffung einer klaren Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches - damit Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben
- Sicherung wertvoller Grün- und Freiflächen im Innenbereich
- Sinnvolles Verhältnis der Erweiterungsflächen zur Ortsteilgröße

Satzung der Gemeinde Mistorf - Ortsteil Mistorf

zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Mistorf nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Abgrenzungssatzung) in Verbindung mit einer **Abrundung** des Ortsteiles Mistorf nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Abrundungssatzung)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Grundstücke, die sich im beiliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1:2000 innerhalb der Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Mistorf. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Ist aus der beiliegenden Karte die Grundstücksgrenze nicht eindeutig abzulesen bzw. auf Grund der Plangrundlage falsch wiedergegeben, bezieht sich die Abgrenzung des Innenbereiches auf das gesamte Grundstück, das an der Erschließungsstraße liegt. Bei Grundstücken mit anschließenden landwirtschaftlichen, gärtnerischen und vergleichbaren Nutzflächen gilt eine Bebauungstiefe entsprechend der umliegenden Grundstücksnutzung.

§ 2 Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 und 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 4a BauGB-Maßnahmegesetz folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Die gekennzeichneten Grundstücke, Flur 1 Flurstücke 13/6 (anteilig), 14/2, 14/15 (anteilig) und 18/1 (anteilig), werden gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in die Abrundung einbezogen.
Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten von Wohnbauvorhaben.
Entsprechend dem Bebauungsvorschlag wird die Bebauung einzeilig und weggehend festgesetzt.
2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
3. Die in den bereits bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen bzw. die in den zu entwickelnden Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen unterliegen der Anwendung des § 8a Abs. 1 BNatSchG.
Es wird festgesetzt, daß für je 50 m² versiegelte Fläche 1 Großgehölz gem. einheimischer Baumliste zu pflanzen ist.
4. Die Flächen um das "Ihlen-Soll" sowie die nördlich angrenzende Gehölzfläche werden als Fläche zu Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Begründung

Nach den Regelungen des § 34 BauGB sind im Innenbereich nur solche Vorhaben zulässig, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, das Ortsbild nicht beeinträchtigen und deren Erschließung gesichert ist.

Bevor größere neue Bauflächen erschlossen werden, soll gesichert sein, vorhandene kleinere Restflächen effektiv zu nutzen und somit einen logischen, harmonischen Siedlungsrand auszubilden.

In Fortsetzung der Aktivitäten im Eigenheimbau an der Trift wird eine Verbindung zur Landstraße II. Ordnung aus Richtung Güstrow geschaffen. Diese Abrundung wirkt auch positiv auf das Dorfbild im Ortseingangsbereich. Ungenutzte und auffällige Gebäude können beseitigt und deren Bauflächen im Zusammenhang mit den Abrundungsgrundstücken einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Um die ortstypische sehr lockere Bebauungsdichte fortzuführen, legt die Satzung eine niedrige Grundflächenzahl fest und sieht den Bau von Einzel- und Doppelhäusern vor. Eine solche Bebauung entspricht dem Dorfcharakter, der von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird.

Der Hauptort Mistorf hat mit seiner Größe (263 Einwohner) und seiner Infrastruktur gute Entwicklungsvoraussetzungen. Es gibt eine zentrale Wasserversorgung, und 1994 wird Mistorf voll an die biologische Kläranlage angeschlossen.

Der Ort ist über eine Landesstraße II. Ordnung mit der Stadt Schwaan, über eine Kreisstraße mit der Kreisstadt Güstrow verbunden und liegt an der Eisenbahnstrecke Güstrow - Rostock (Bahnhof Mistorf).

Größere landwirtschaftliche Betriebe mit hohem Viehbestand lassen auch eine positive Beschäftigungssituation erwarten.

Die Abrundungsgrundstücke liegen an der Landesstraße und bieten Baufläche für ca. 12 Wohneinheiten. Dies hätte einen verträglichen Zuwachs von etwa 32 Einwohnern zur Folge.

Um die Störung des Ihlen-Solls zu minimieren, wurde die Fläche um dieses Biotop als Fläche zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft deklariert. Gleiches gilt für die nördlich angrenzende Gehölzfläche, deren Großgrün als Gestaltungselement innerhalb der neuen Wohnhäuser wirken soll.