

**Satzung der Gemeinde Steinhagen
über die Festlegung und Abrundung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
in der Ortslage Steinhagen**

Stand: 28.03.2000

Abrundungssatzung Steinhagen

Auftraggeber: Gemeinde Steinhagen
Der Bürgermeister

Auftragnehmer: Architekturbüro Dipl.-Ing H. Böhnke
Architekt
Faching. f. Denkmalpflege
Am Ausfall Nr. 4
18246 Bützow

Bearbeitungsstand: 28.03.2000

Abrundungssatzung Steinhagen

1. Begründung

- 0. Allgemeines
- 1. Territoriale Einordnung
- 2. Bestand
- 3. Ver- und Entsorgung
- 4. Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 5. Grünordnerische Festsetzungen

2. Satzung mit Karte

Abrundungssatzung Steinhagen

Begründung für die Satzung der Gemeinde Steinhagen über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Steinhagen gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB und § 86 L Bau O M-V

0. Allgemeines

Die Gemeinde Steinhagen erarbeitet eine Satzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1+3 BauGB, § 86 L Bau O M-V die für den o.g. Bereich der Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festgesetzt und durch Abrundung Außenbereichsflächen und einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich einbezieht. Ziel der vorliegenden Satzung ist es für Bauflächen kurzfristig ein Baurecht zu schaffen, da bereits Bauvoranfragen und Bauanträge in der Gemeinde vorliegen.

Da nach Maßgabe des §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1+3 BauGB der Innenbereich grundsätzlich bebaubar ist werden mit dieser Satzung Bauvoranfragen und Bauanträge schneller und eindeutiger bearbeitet werden können. Für die Gemeinde Steinhagen besteht ein Flächennutzungsplan. Nördlich der Ortslage am Bruchsberg wurde im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Standort für Einfamilienhäuser geschaffen. Die Aufstellung der Satzung wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 31.03.1998 beschlossen.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Steinhagen liegt im Zentrum des ehemaligen Landkreises Bützow, 2km westlich der Stadt Bützow an der L14 von Bützow nach Neukloster. Der größere Dorfteil mit dem historischen Kern, dem ehemaligen Gutshof sowie den Gutskatzen liegt nördlich der Landstraße. Im Süden hiervon befinden sich die mehrgeschossigen Wohnhäuser sowie die Einfamilienhausbebauung Am Tannenberg.

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinde Neuendorf, im Norden + Westen an Kurzen Trechow, im Süden grenzt die Gemeinde an die Gemarkung Rühn. Im Osten wird die Grenze gebildet durch die Gemarkung der Stadt Bützow.

Der Rühner See im Süden an der Gemarkungsgrenze ist das einzige große offene Gewässer. Von Bützow bis Steinhagen ist die Landschaftstopografie flach und gleichmäßig, ohne Waldungen, vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Westlich von Steinhagen beginnt der östliche Ausläufer der Hohen Burg mit Höhenlagen an der Gemarkungsgrenze von ca. 70m HN sowie dem geschlossenen Waldbestand. Steinhagen liegt mit seiner Ortslage selbst bei ca. 10m HN.

Abrundungssatzung Steinhagen

Um Steinhagen befinden sich folgende Ortsteile und Gemeinde:

Bützow	- 2,0km
Katelbogen	- 3,5km
Neuendorf	- 2,0km
Rühn	- 3,0km

Steinhagen wird durch die L14 von Bützow nach Neukloster von Osten nach Westen durchquert.

Von Norden nach Süden quert die K04 den Ort, die eine Anbindung schafft an die L06 von Bützow über Baumgarten nach Laase im Süden und an die L10 von der K11 nach Kurzen Trechow im Norden.

Das Gemeindegebiet umfaßt 529 ha.

Folgende Nutzungen liegen vor:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen	408 ha
- Siedlungsgebiet	24 ha
- Waldgebiete	70 ha
- Wege	15 ha
- Wasser	5 ha
- Umland	7 ha

Abrundungssatzung Steinhagen

2. Bestand

Denkmalschutz

Nachfolgende Gebäude wurden durch die Inventarisierungsabteilung des Landesamtes für Denkmalpflege als Einzeldenkmale eingestuft:

Steinhagen

- Hof 5, Gutsanlage mit Gutshaus, Stall, Speichergebäude mit Wohnhaus, ehem. Inspektorenhaus und Schmiede
- Gutspark, Gedenkstein für die Bodenreform
- Im Wiesengrund, Kulturzentrum

Abrundungssatzung Steinhagen

2.1 Steinhagen

Historische Entwicklung

Um 600 u.Z. siedelten sich die Wenden mit ihrem Hauptstamm der Obotriten in Mecklenburg an. Der zweite Kreuzzug endete mit der Niederlage der Wenden. Ihr Fürst Niklot wurde getötet. Einige der Wenden verblieben in Mecklenburg, und in den darauffolgenden 100 Jahren kamen deutsche Bauern und Handwerker sowie Kaufleute hinzu und siedelten sich in der Nähe der Wendendörfer an.

Am 09. September 1171 bewidmete der Herzog Heinrich der Löwe von Braunschweig das Bistum Schwerin und schenkte dem Obotritenfürsten Pribislaw das Land Bützow.

Der erste Bischof Berno gründete das erste Kloster in Bützow, er starb im Jahre 1191. Sein Nachfolger, Bischof Brunward, gründete vor dem Jahre 1229 eine Kirche zu Bützow. Durch Brunward wurde im Jahre 1229 Steinhagen das erste Mal urkundlich erwähnt.

Ca. 1449 entstand ein größerer selbständiger Hof, der Ott Viereggen gehörte. 1598 wurde dieses Gut von Dietrich von Moltzahn gekauft, weil es vom vorherigen Besitzer, Jürgen Wackerbart, heruntergewirtschaftet worden ist. Im Mai 1635 erwarb Heinrich Moltzahn zu Trechow den für 6.000 Taler verpfändeten Hof zu Steinhagen.

1690 verpfändete der Landrat Plüschow an den Obristen Aderkash für 12 Jahre den in Steinhagen stehenden Meierhof nach Trechow. Am 30. Januar 1700 erhielt Valentin Siegfried Plessen den Lehnbrief über Katelbogen und das halbe Dorf Steinhagen. 1716 mieten die Brüder Plessen Katelbogen und das halbe Dorf Steinhagen.

Im Dezember 1882 verpachtete mittels Erbpacht-Kontract der Gutsbesitzer August Schütte an den Hauswirt Friedrich Godow jun. die "Hufe Nr.I" nebst dazugehörigem Gehöft und Arbeitsmaterial für 1.900,- Mark und jährlichen Zinsen von 4%. Dieses Gehöft existiert noch heute (Steinhagen Ausbau). Erst im Jahre 1889 ging eine selbständige Entwicklung des Ortes mit dem Bau des noch heute stehenden Gutshauses in Steinhagen voran.

1900-1945 standen in Steinhagen nur Katen der Landarbeiteter und Tagelöhner, die teilweise noch heute im Altdorf stehen, sowie das Gehöft auf der Hufe I von Godow.

Nach dem Tode des Gutsbesitzers Albrecht Niclas August Schütte und seiner Ehefrau leitete die jüngste Tochter, Annemeta Schütte, das Gut. Sie verstarb im Jahre 1929. Fortan wurde dieses Gut bis 1945 nur noch verwaltet.

Abrundungssatzung Steinhagen

Wohnen:

Die Wohnsituation stellt sich in Steinhagen als positiv dar. Die unterschiedlichen Bereiche sind mehr oder weniger dicht bebaut. Baulücken zeigen sich insbesondere im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Einfamilienhausstandort im Nordwesten. An beiden Dorfrändern im Norden und im Süden befinden sich Abrundungsflächen die in die Bebauung einbezogen werden sollten.

Hinsichtlich der Nutzung ist eine gute Auslastung zu verzeichnen. Leerstehende Wohnhäuser sind nicht vorhanden. Die Erschließung ist gut. Private Freiräume und Gärten sind vorhanden. Immissionen sind in der Ortslage gering. Lediglich durch die Nähe der Stallanlage kann es zu Geruchsbelästigungen kommen.

Landwirtschaft:

In der Landwirtschaft ist die Situation wie in den meisten Orten des Landkreises als negativ zu bewerten. Die Beschäftigungszahl ist rückläufig, die Auslastung der Stall- und Wirtschaftsgebäude gering, einzelne Gebäude stehen leer. In Steinhagen arbeiten zwei Landwirtschaftsbetriebe.

Abrundungssatzung Steinhagen

Gewerbestruktur:

Die Arbeitsplatzentwicklung ist auch hier rückläufig, wobei im Vergleich zu anderen Orten gewerbliche Arbeitsplätze am Ort zur Verfügung stehen.

Wegen der günstigen Verkehrslage des Ortes Steinhagen, direkt an der Landstraße 14 gelegen, haben sich hier mehrere Kleinunternehmer angesiedelt, wie:

- Handel mit gärtnerischen Erzeugnissen
- Vertrieb von modernen Bauelementen
- Hochbau Hansen GmbH
- Technische Dienstleistungen, Land- und Umwelttechnik
- Autohandel, Neu- und Gebrauchtwagen mit Werkstatt und Kfz-Zubehör

Mit Auflösung des Kreisbetriebes für Landtechnik begann ein Teil der Privatisierung und Umstrukturierung dieses Gewerbebetriebes. Zum Bearbeitungszeitraum des Flächennutzungsplanes sind Firmen wie:

- Elektro-Meß- und Regelanlagen GmbH Schottler
- Fama Nutzfahrzeug und Landtechnik Service GmbH
- MPB-Stahlbau GmbH
- BTB Baustahl-Technik Bützow GmbH
- Berufsbildungsverein
- Schank- und Speisewirtschaft mit Pension

hier integriert. Eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes ist nicht vorgesehen. Mit einer Neuordnung von Firmen muß allerdings gerechnet werden.

Abrundungssatzung Steinhagen

Dienstleistungen

Die Verkaufsstelle mit Waren des täglichen Bedarfs und ein Friseur befinden sich im ehemaligen Gutshaus des Ortes. Wie schon o.g. haben sich durch die günstige Lage Steinhagens weitere Dienstleistungsfirmen angesiedelt:

- Maklerbüro
- Umschulungszentrum
- Getränkestützpunkt mit Eisverkauf und Verzehr
- Getränkehandel
- Verkaufsstelle für Farben, Drogerieerzeugnisse, Fahrräder, Baustoffe und Landmaschinenhandel
- Taxiunternehmen
- Handelsvertreter für Banken, Versicherungen und Bausparkassen
- ambulanter Handel- und Textil-, Schuh- und Lederwaren
- Service von Elektro- und Wärmepumpen
- künstliche Rinderbesamung
- Klauenpfleger
- Fuhrunternehmer mit Pferd
- Gärtnerei Zube

Verkehr:

Das Siedlungsgebiet von Steinhagen wird durch die Landstraße 14, welche die Städte Bützow und Neukloster verbindet, geradlinig in zwei Wohnbereiche geteilt.

Im Bauprogramm des Straßenbauamtes Schwerin ist der Ausbau dieser Landesstraße erfolgt. Der innerörtliche Verkehr erfolgt über asphaltierte Straßen mit einseitigem Gehweg.

Die K4 nach Norden in Richtung Neuendorf führt an das Gebiet des B-Planes und an der Abrundungsfläche vorbei. Hier ist mit zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen. Bei Baumaßnahmen sollten passive Schallschutzmaßnahmen beachtet werden.

Diese könnten sein- Grundrißlösungen mit Wohnräumen nach Westen

- Schallschutzmaßnahmen an Fenstern und Türen u.s.w.

Zwischen der Gemeinde Steinhagen und der Stadt Bützow wurde ein separater Rad- und Gehweg gebaut. Die Vernetzung mit dem Umfeld ist gut. Steinhagen ist an der OPN angeschlossen. Im Bereich des ruhenden Verkehrs bestehen keine Probleme .

Infrastruktur:

Alle Ver- und Entsorgungen sind als ausreichend zu bewerten.

Abrundungssatzung Steinhagen

Erscheinungsbild, Ortsgestaltung, Grünordnung

Im Zentrum des Ortes Steinhagen liegt die ehemalige Gutsanlage mit den städtebaulich dominanten Gebäuden sowie der Parkanlage. Trotz erheblicher städtebaulicher Mängel hat diese Anlage eine große Ausstrahlung und markiert die Mitte des Dorfes.

In westlicher Richtung an der L14 befindet sich der Wirtschaftskomplex, hervorgegangen aus dem ehemaligen Kfl -Steinhagen. Nördlich hiervon 2 parallele Straßenzüge mit beidseitiger Einfamilienhausbebauung.

An der Landstraße nach Neuendorf sind beidseitig der Straße die ehemaligen Gutskatzen, meist als Doppelhäuser mit Steildächern und Kröpelwalmen. Diese ortsbildprägenden Gebäude sind neben der Gutsanlage der historische Kern des Dorfes Steinhagen.

Im Nordosten ist der Eigenheimkomplex Bruchsberg erschlossen worden.

Südlich der L14, ausgehend vom Kreuzungsbereich der L06 befindet sich im Osten der Komplex der Gärtnerei sowie im Westen die Wirtschaftsgebäude einer Baufirma. Im Anschluß daran der Einfamilienkomplex Am Tannenberg. Dieser Bereich ist geprägt durch die fast ausschließlich östliche Bebauung der Kreisstraße und dem Waldgebiet auf der Westseite.

Lediglich am Ortseingang, nach der Waldgrenze, erfolgt eine beidseitige Straßenbebauung.

Gegenüber dem Wirtschaftsbereich an der L14 befindet sich ein Komplex von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Diese genannten unterschiedlichen Siedlungskomplexe sind untereinander verbunden durch mehr oder weniger ausgeprägten Grünbestand als Parkanlage, Kleingartenanlage, Grünfläche oder Waldgebiet.

Abrundungssatzung Steinhagen

3. Ver- und Entsorgung:

Abfallentsorgung:

Die Entsorgung von Abfall ist über die entsorgungspflichtige Körperschaft (Landkreis Güstrow) zu gewährleisten. Für Haus- und Sperrmüll ist die Städtereinigung West zuständig. Die Deponie in Rühn ist z.Zt. schon geschlossen, so daß die Deponie Glasewitz angefahren wird.

Für den Standort des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik besteht wegen der Art der Vornutzung ein branchentypischer Altlastenverdacht.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Wasserwerk in Bützow.

Das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb der Trinkwasserzone III des Wasserwerkes Bützow sowie der Warnow zur Trinkwasserversorgung der Stadt Rostock. Das ehemalige Wasserwerk Steinhagen ist stillgelegt. Durch den Aufhebungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landeskultur und Umweltschutz vom 21.09.1998 hat die Schutzzone des ehem. Wasserwerkes von Steinhagen keine Rechtsverbindlichkeit mehr.

Abwasserentsorgung:

Die Ortslage Steinhagen wird über eine vollbiologische Kläranlage entwässert. Der Anschlußgrad an die Kläranlage beträgt ca. 80%. Der Wirkungsgrad, bezogen auf den Abbau der organischen Abwasserlast, beträgt ca. 76%.

Die vorhandene Kläranlage genügt derzeit den Ansprüchen der Abwasserbehandlung.

Der Entwurf des Langzeitplanes Abwasserentsorgungsinvestitionen des Zweckverbandes sieht voraussichtlich für das Jahr 2000 die Erweiterung der Kläranlage Steinhagen sowie die Resterschließung der noch nicht an der Kläranlage angeschlossenen Grundstücke vor.

Die Bereiche nördlich der Landstraße können alle an die Kläranlage angeschlossen werden.

Der Bereich der Flurstücke 16/4 und 16/5 im Kreuzungsbereich südlich der Landstraße ist bei zukünftigen Bebauungen Anschlußzwang erforderlich.

Elektroenergieversorgung:

Die Einspeisung der drei vorhandenen Transformatorenstationen erfolgt vom Umspannwerk Bützow aus. Die Verkabelung der E-Leitung ist erfolgt. Mit der Demontage der vorhandenen Freileitung ist teilweise begonnen worden.

Abrundungssatzung Steinhagen

Gasversorgung:

Die Erschließung der Gemeinde mit Erdgas ist erfolgt. Die Neubauten werden über Erdgas mit versorgt

Post- und Fernmeldeversorgung:

Die postalische Versorgung ist wieder auf die direkte Haushaltsbelieferung umgestellt worden. Die Verlegung der Leitungen durch TELEKOM bis hin zu den einzelnen Haushalten ist erfolgt.

Abrundungssatzung Steinhagen

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Das Ziel der vorliegenden Planung besteht darin, für das im Geltungsbereich liegende potentiell erschlossene Bauland kurzfristig Baurecht zu schaffen, einschließlich der entsprechend §34 Abs.4, Nr.3 als Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogenen Flächen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Ortslage Steinhagen.

Der zur Zeit noch städtebaulich ungeordnete zentrale Dorfbereich mit seinem Denkmal- und Parkbestand wird in den Satzungsbereich einbezogen. Durch die Ausweisung eines Denkmalbereiches mit anschließender öffentlicher Grünfläche werden hier beabsichtigte Lückenschließungen städtebaulich so ausgewiesen, daß die Schutzbereiche offen gehalten werden und die historische Dorfmitte als Gutsdorf erhalten und geschützt wird.

Die Flurstücke 232 und 233/4 nördlich der Dorfstraße wurden in die Satzung aufgenommen, da hier schon positive Bauvoranfragen für Einfamilienhäuser vorliegen.

Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 266/33, 256/6 wird als Wohn- und Gewerbegebäude intensiv genutzt und bildet mit der Bebauung des Gewerbegebietes den westlichen Abschluß der Dorflage.

Im Süden der Landstraße am Abzweig zum Tannenbergr wurde eine Fläche als Innenbereich mit ausgewiesen um hier den städtebaulichen Mißstand des Kreuzungsbereiches beseitigen zu können mit einer straßenbegleitenden Bebauung. Die Bebauung kann in ihrer Firstrichtung sowohl der L14 als auch der K4 folgen.

Im Norden an der Straße nach Steinhagen fehlt mit dem B-Plan-Gebiet am Bruchsberg die gegenüberliegende Straßenbebauung. Die typische traufständige Straßenbebauung hört mit der historischen Bebauung auf und ist hier als Siedlungsaufakt abzurunden.

Gemäß Änderungsbeschluß zum Entwurf der Satzung wurde die Baufläche auf dem Flurstück 242 geändert. Baugrenze und Firstrichtung wurden hier herausgenommen, um dem Bauherrn die Realisierung seiner geplanten Bebauung zu ermöglichen.

Abrundungssatzung Steinhagen

5. Grünordnerische Festsetzungen:

Gemäß §8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich Aussagen zum Umfang des Eingriffes und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Es ist anzustreben, daß der Ausgleich auf dem betreffenden Grundstück realisiert wird.

Bei den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich nur um die Flächen, die gemäß §34 Abs.4, Nr.3 als Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden.

Für alle Innenbereiche nach §34 Abs.4 Satz 1 BauGB trifft §8a Abs.6 BNatSchG zu. Danach sind bauliche Vorhaben nicht als Eingriff anzusetzen.

In Steinhagen wurde der Erhalt öffentlicher und privater Grünflächen sowie Kleingartenanlagen festgesetzt.

Der Ausgleich für die gemäß §34 Abs.4 Nr.3 einbezogenen Außenbereichsflächen erfolgt nach folgenden Regelungen.

1. Je 50m² überbauter Grundfläche ist mindestens ein einheimischer und standorttypischer Laubbaum zu pflanzen, für den folgende Anforderungen gelten.

Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb 3x verpflanzt

Stammumfang 16-18cm, pro Baum sind - 6m² Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen. Die Anpflanzung ist im Jahr nach der Nutzungsübernahme der Baumaßnahme durchzuführen.

Eine zweijährige Entwicklungspflege ist zu garantieren während dieser Zeit.

Ausfallende Exemplare sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu ersetzen.

Gehölzvorschläge:

Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Winterlinde	- Tilia cordata
Walnußbaum	- Juglans regia L.
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Roß-Kastanie	- Aesculus hippocastanum
Arkazie	- Robinia pseudacacia

Abrundungssatzung Steinhagen

2. Der Anteil der Pflanzungen von Sträuchern und Hecken wird auf 10% der Grundstücksgröße festgesetzt. Es sollen vorwiegend standorttypische Laubgehölze angepflanzt werden.

Alle zutreffenden einbezogenen Außenbereichsflächen sind mit diesen Pflanzungen zum offenen Landschaftsraum hin in Form von dichten Wildhecken abzugrenzen, so daß die Ortslagen abgerundet werden. Diese Wildhecken sollten als 2-3m breiter Streifen an der Grundstücksgrenze angelegt werden, die aus Sträuchern bestehen, in denen aber auch Bäume gepflanzt werden können.

Gehölzvorschläge:

Weißdorn	- Grataegus monogyna
Gem. Schneeball	- Viburnum opulus
Hasel	- Corylus avellana
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schlehe	- Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Sal-Weide	- Salix caprea
Gem. Hecken-Rose	- Rosa canina
Holz-Apfelbaum	- Malus silvestris
Pfaffenhütchen	- Eonymus europaea

3. Zusätzlich zu den unter Punkt 1 und 2 genannten Maßnahmen wurden für alle §34, Abs.4, Nr.3 – Flächen Eingriffsausgleichsbewertungen vorgenommen werden, die nach der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz) vorgenommen wurden.

Die in der Anlage beigefügte Flächenbilanz ist Grundlage der Bewertung der Eingriffsausgleichsregelung.

Sie berücksichtigt die unter Punkt 1 und 2 festgesetzten Regelungen.

Die Eingriffsrealisierung (Ausgleichspflanzungen) ist im Jahr des Beginns der Baumaßnahmen durchzuführen.



Steinhagen
Bürgermeister