

Gemeinde Zepelin, Kreis Bützow

Begründung zum Bebauungsplan Nr.1 "Hebammenacker"

Die Gemeinde Zepelin liegt in unmittelbarer Nähe der Kreisstadt Bützow und an der Verbindungsstraße nach Güstrow. Traditionell arbeitet der Teil der Bevölkerung von Zepelin, der nicht in der Landwirtschaft beschäftigt ist, in einer der beiden Städte. Die ruhige Lage abseits des enorm gestiegenen Fahrzeugverkehrs und die schöne Umgebung mit viel Wald, Wasser und Wiesen veranlaßten viele junge Leute im Dorf zu bleiben.

Die alte Bausubstanz des Dorfes, bestehend aus alten Vollhüfnergehöften und einigen Büdnereien bieten kaum die Möglichkeit modernen Wohnraum auszubauen. Zudem sind die ungeklärten Eigentumsverhältnisse und die Altlasten durch die Viehhaltung hinderlich.

In den letzten Jahren stellten eine Reihe von Einwohnern Anträge zum Bau von Einfamilienhäusern und zum Kauf von Grundstücken.

Da die Gemeinde Zepelin über Flächen am Rande des Dorfes verfügt, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, stellte sie diese 1990 für den Bauplatz zur Verfügung und ließ ihn parzellieren. Anschließend erfolgte der Verkauf eines Teils der Parzellen, die eine Größe von 1000 m² aufweisen.

Der zwischenzeitlich herausgegebene "Gemeinsame Einführungserlaß zum Baugesetzbuch" macht eine Aufstellung eines förmlichen Bebauungsplanes erforderlich. Da für Zepelin noch kein Flächennutzungsplan vorliegt, wurde die Aufstellung eines vorgezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Durch diesen Bebauungsplan soll für 16 Familien Baurecht geschaffen werden und damit verhindert werden, daß das Dorf in seiner Einwohnerzahl abnimmt. Es bestehen sogar Anfragen von Auswärtigen nach Bauplätzen in dem Gebiet. Durch die Vergrößerung der Einwohnerzahl ist es auch möglich, die bestehenden sozialen Einrichtungen im Dorf zu erhalten. Weiterhin dient die Bebauung zur Auslastung der im Bau befindlichen Abwasseranlage, sowie der Strom-, Wasser- und Gasleitungen, die schon erneuert und für einen Zuwachs ausgelegt wurden.

Die Wahl des Baustandortes wurde nach den Kriterien der kostengünstigsten Erschließung getroffen. Da der Standort von Hauptver-

und Entsorgungsleitungen gekreuzt wird, sind zur Erschließung nur noch Anschlußleitungen erforderlich. Eine Begrünung des Wohngebietes soll den Standort attraktiver machen. Ausgehend von dem vorhandenem Großgrün am Sportplatz wird das Gebiet von einem Grüngürtel von standortgerechten Büschen und Bäumen umgeben.

Die Ausschreibung als "Allgemeines Wohngebiet" erlaubt die Installation von nicht störendem Gewerbe und von Versorgungseinrichtungen. Hiermit können Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen und die Steuereinnahmen, die infolge des Rückganges der Landwirtschaft sinken, erhöht werden.

Besonders günstig liegt der Standort zum Gewerbegebiet von Bützow, das in ca 2,5 km Entfernung entsteht und so bequem mit dem Fahrrad zu erreichen ist.

Der Bebauungsplan "Hebammenacker" sollte so schnell als möglich bestätigt werden, weil sonst die Bauinteressierten an andere Standorte abwandern.

