

3. Ausfertigung

Gemeinde Neu Gülze

S A T Z U N G

über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten
Bereich "Der Gamm" im Außenbereich gemäß § 4 Abs. 4
BauGB-Maßnahmengesetz

- B E G R Ü N D U N G -

Aufgestellt im Auftrage
und im Einvernehmen mit der Gemeinde Neu Gülze

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Wickelstraße 9,
23795 Bad Segeberg

1. Vorbemerkung

Gemäß § 4 Abs. 4 des BauGB-Maßnahmengesetzes wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des BauGB nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

In der Ortslage "Gamm" besteht eine verstärkte Nachfrage zum Bau von Wohnhäusern. Die Gemeinde Neu Gülze hat deshalb für den bebauten Bereich eine Außenbereichssatzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz beschlossen.

Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke bleiben jedoch Außenbereichsgrundstücke im Sinne des § 35 BauGB.

2. Bestand

Der Ortsteil "Gamm" liegt im Südwesten der Gemarkung Neu Gülze, südlich der Eisenbahntrasse Berlin-Hamburg. Die Erschließung erfolgt über den "Grünen Weg". Die Bebauung besteht aus sieben ehemaligen kleinen Hofstellen.

Mit Ausnahme eines noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betriebes besteht für die übrigen ehemaligen Hofstellen typische dörfliche Nutzung (Wohnen mit Gartennutzung und Kleintierhaltung).

3. Planungsziele

Durch diese Außenbereichssatzung wird die Schaffung von maximal 8 Einzelhausgrundstücken langfristig ermöglicht.

4. Naturschutz, Landschaftspflege

Der Ortsteil Gamm liegt im Naturpark Elbetal innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Mecklenburger Elbetal".

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist die Entlassung aus der Landschaftsschutzverordnung beantragt.

Die Darstellung der Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburger Elbetal" ist in der Karte dargestellt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden durch eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz untersucht.

Das Ergebnis dieses Fachbeitrages (Anlage 1 der Begründung) wurde in den Kartenteil und den Text der Satzung übernommen und entsprechend dargestellt bzw. festgesetzt.

Im wesentlichen sind dies geschützte Biotope gemäß § 2 1. Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sowie die Festsetzung von Erhaltungsgeboten gemäß § 9 Abs. 1 (25) BauGB.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist Anlage 1 der Begründung.

5. Bodendenkmalpflege

A. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

B. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

6. Bahn Berlin-Hamburg

Nördlich der Außenbereichssatzung verläuft die Bahnstrecke Berlin-Hamburg.

Zur Zeit läuft ein Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung.

Evtl. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen sind im Rahmen künftiger Bauanträge zu regeln.

Neu Gülze, den 15.03.96



.....
Bürgermeister