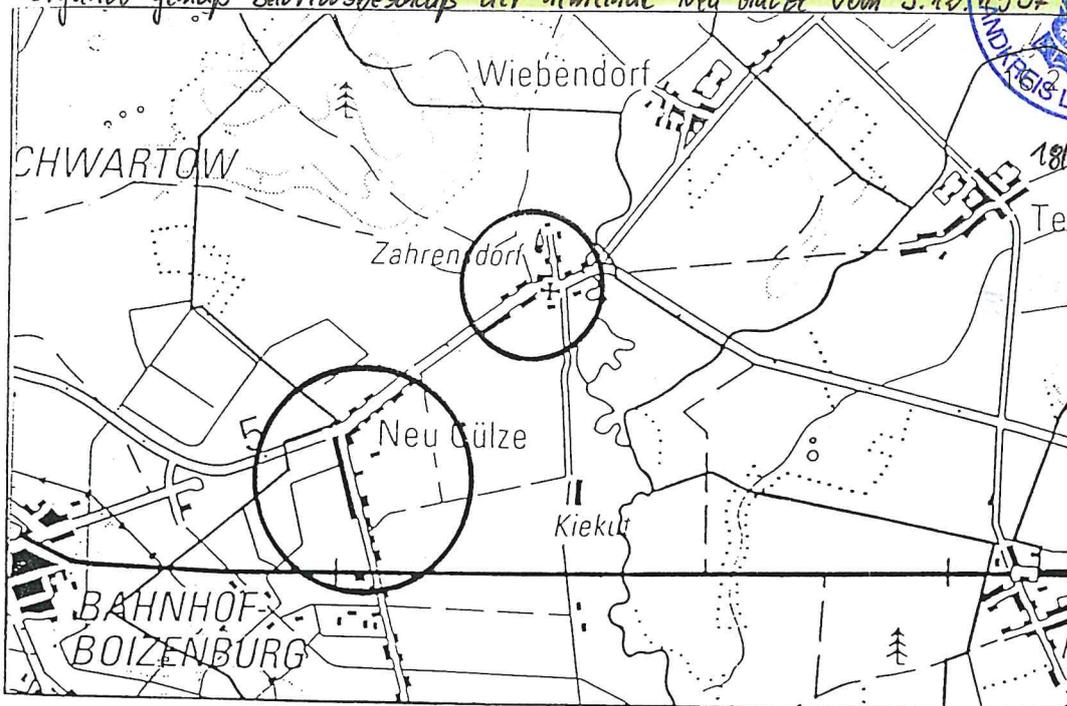


Gemeinde Neu Gülze

Abrundungssatzung für die Ortsteile Zahrensdorf und Neu Gülze nördlich der Eisenbahntrasse

ergänzt gemäß Baurittsbeschluss der Gemeinde Neu Gülze vom 9.12.1997



Bearbeitung
Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Königstraße 4, 19258 Boizenburg / Elbe
Tel.: 038847 - 50477; Fax: 038847 - 50442

Stand: 14. 07.1997

Gemeinde Neu Gülze
-Der Bürgermeister-

Abrundungssatzung der Gemeinde Neu Gülze für das Gebiet der Ortsteile Zahrendorf und Neu Gülze nördlich der Eisenbahntrasse

Begründung

I. Vorbemerkung:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 kann die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind und einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung in das Satzungsgebiet einbeziehen.

Entsprechend des Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 i.V.m. dem § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG können die Gemeinden über die bisherigen Möglichkeiten der Abrundung entsprechend des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB hinaus Außenbereichsflächen in das Abrundungsgebiet einbeziehen, wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten von Wohnbauvorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

II. Anlaß der Planung:

Mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 05.11.1992 ist eine Satzung der Gemeinde Neu Gülze über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet von Zahrendorf und Neu Gülze nördlich der Eisenbahntrasse gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB genehmigt worden.

Inhalt dieser Satzung ist es u.a., daß für einen benannten Bereich eine Hinterbebauung entlang der B 5 in Zahrendorf wie auch in Neu Gülze bis zu einer Tiefenbegrenzung (Baugrenze von 60 m) erlaubt ist.

Bei der praktischen Umsetzung dieser Tiefenbegrenzung ist es in der Vergangenheit immer wieder zu erheblichen planerischen Schwierigkeiten gekommen.

Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, die Baugrenze für das genannte Gebiet auf 70 m aufzuweiten.

Des weiteren besteht in beiden genannten Ortslagen eine verstärkte Nachfrage zum Bau von Wohnhäusern.

Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, eine erweiterte Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG zu erlassen. Die auf dieser rechtlichen Grundlage einbezogenen Grundstücke sind in der Planzeichnung unter der Nummer 1 bis 3 geführt.

Da in diesem Fall von der Möglichkeit einer erweiterten Abrundungssatzung Gebrauch gemacht wird, sind in der Satzung abschließend erforderliche Festsetzungen zum Ausgleich, zum Ersatz oder zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich der Satzung nach dem BauGB zu treffen.

Die erforderlichen Textfestsetzungen werden in der Planzeichnung Teil B aufgeführt.

III. Angaben zum Bestand:

Die Ortsteile Zahrendorf und Neu Gülze sind im wesentlichen Straßenortschaften. Die Bebauungen ziehen sich bandartig an der B 195, der Dorfstraße, Bretziner Weg und einigen Stichstraßen entlang.

Ziel dieser Abrundungssatzung ist es, die verstärkte Nachfrage zum Bau von Wohnhäusern in die Gemeindegebiete zu lenken, wo noch keine beidseitige Bebauung an einer Erschließungsstraße erfolgt ist.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, die Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen auf eine mögliche Wohnnutzung der angrenzenden Grundstücke abzustellen.

IV. Inhalt des Flächennutzungsplanes:

Für das Gemeindegebiet von Neu Gülze wird derzeit der Flächennutzungsplan aufgestellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Am Bretziner Weg wurde die Teilfläche 3, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

V. Bodendenkmalpflege:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die Untere Denkmalbehörde des Landkreises 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

VI. Eingriffs-Ausgleichsbewertung für die gemäß § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen

Das Teilgebiet 1: umfaßt ca. 6.000 qm und stellt sich derzeit als intensiv genutzte Mähweide dar. Es wird südlich durch einen Verbandsgraben 2. Ordnung begrenzt, dessen Gewässerrandstreifen auf 7 m von Gartennutzung und Bebauung freizuhalten ist.

Eine Bebauung würde die offene Grünlandfläche in Anspruch nehmen.

Die Neuschaffung von Grünland kann als Ausgleich nicht zur Verfügung gestellt werden, da die Gemeinde über keine geeigneten Flächen verfügt. Ein Ausgleich muß daher in der Aufwertung von Randbereichen einer künftigen Bebauung statt finden. Auf den Randflächen werden keine Festsetzungen getroffen, die folgenden Maßnahmen werden den künftigen Eigentümern jedoch empfohlen: Entlang der westlichen Grenze soll ein ca. 10 m breiter Streifen als Wiese angelegt werden. In dieser Fläche sollen pro künftigen Grundstück in Gruppen je 4 Obstgehölze der Größe 12/14 gepflanzt werden. Für die Obstgehölze sind dann heimische Sorten als Hochstamm zu verwenden.

Teilgebiet 2 umfaßt ca. 6.000 qm Lager- und Grünfläche. Die nordwestlich liegende Feldgehölzhecke ist zu erhalten und zu schützen. Sie dient zugleich als Schutzschicht für die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die als Rast- und Nahrungsflächen von gemäß der FHH-Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten.

Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches der FHH-Verordnung.

Zu schützen und zu erhalten sind auch die Großbäume, die die Straße zum Teilgebiet 2 säumen. Die Straße sollte nicht ausgebaut werden. Falls dies doch in gewissem Maße erforderlich wird, ist die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

Für das Teilgebiet 2 bedarf es keiner zusätzlich zu den gemäß § 3 der textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen.

Teilgebiet 3 ist derzeit ackerbaulich genutzt. Hier ist die nördlich beginnende Feldgehölzhecke zu schützen. Für eine geplante Bebauung von Teilgebiet 3 bedarf es keiner über § 3 der textlichen Festsetzungen hinausreichenden Ausgleichsmaßnahmen.

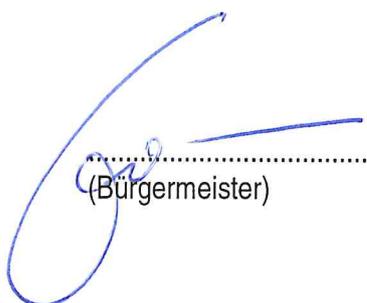
Grundsätzlich

Die Verträglichkeit der Satzung mit den Vorgaben der FHH-Vogelschutzrichtlinie wurde seitens der Gemeinde im Grundsatz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 geprüft. Diese Unterlagen wurden ergänzt und liegen als Anlage der Begründung bei.

Neu Gülze, 18.12.1997



Siegel


.....
(Bürgermeister)

Anlage zur Abrundungssatzung der Gemeinde Neu Gülze:

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Gemeinde Neu Gülze liegt für die o.g. Ortsteile nördlich der Bahn und umfaßt die vorhandene Bebauung beidseitig der Bundesstraße 5.

Der Trassenverlauf der Bundesstraße 5 kennzeichnet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgisches Elbetal". Für den gesamten Landschaftsraum gelten die Richtlinien des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (FFH-Richtlinien).

Mit Schreiben vom 7. August 1996 hat das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin nochmals auf diesen Sachverhalt hingewiesen und eine entsprechende Prüfung gefordert.

In Abstimmung mit der Naturparkverwaltung Nordwest Mecklenburg im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 und unter Sichtung der dort vorhandenen Unterlagen ist folgendes Ergebnis zu dokumentieren:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Neu Gülze liegt in Randlage des Schutzgebietes.
2. Der Raum Neu Gülze / Stadt Boizenburg ist durch städtebauliche Entwicklungen, neue Trassenführung der Bundesstraße 5 und den Ausbau der Bahnstrecke Hamburg - Berlin gefaßt.
3. Auch wenn noch nicht alle Planungen, wie sie in den beiliegenden Karten zur Übersicht und Dokumentation dargestellt sind, verwirklicht werden konnten, sind keine Beobachtungen dokumentiert, die auf eine Nutzung der Flächen als Nahrungs- und Rastraum schließen lassen.
4. In den landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Bundesstraße 5 und außerhalb des Schutzgebietes sind regelmäßig Nordische Gänse und Schwäne auf Nahrungssuche zu beobachten. Diese Flächen sind durch die bestehende Feldgehölzhecke am künftigen, nördlichen Ortsrand des Ortsteils Neu Gülze vor Störungen geschützt.

Diese genutzten Nahrungs- und Rasträume sind ebenfalls in der beiliegenden Übersichtskarte deutlich gekennzeichnet.

Die Leistungsfähigkeit des gesamten Gebietes zwischen der Stadt Boizenburg, der Bahnlinie und der Bundesstraße 5 als Nahrungs- und Rastraum ist - betrachtet man die Planungen in diesem Raum - eingeschränkt. Ob dieses Gebiet in vormaligem Zustand - d.h. vor 1990 - entsprechend genutzt wurde, ist nicht mehr nachzuvollziehen. In den vergangenen Jahren und derzeit wird das Gebiet nicht entsprechend aufgesucht.

Mit der Realisierung der Planungen wird ein Überfliegen des Gebietes nicht beeinträchtigt. Die Erreichbarkeit der nördlich der Bundesstraße liegenden Flächen wird nicht beeinträchtigt.

Abschließend bleibt festzustellen, daß auch das Potential dieser Fläche unter der Voraussetzung, eine Bebauung würde nicht erfolgen, keinen Nahrungs- und Rastraum bieten würde:

Die Fläche der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Außenbereichsgrundstücke ist sehr klein und auf verschiedene Ortsrandlagen verteilt. Nördlich dominiert die Eichenallee der Bundesstraße und die Feldgehölzhecke. Östlich erfolgt keine Änderung. Westlich erstreckt sich intensiv genutztes und stark entwässertes Wirtschaftsgrünland, das nicht als Rastplatz genutzt wird. Südlich des Gebietes schließt die Bahntrasse den Raum ab.

Mit der Konzentration der baulichen Entwicklung in diesem Raum werden Eingriffe in die oder Verminderungen der Leistungsfähigkeit großflächig zusammenhängender Nahrungs- und Rastgebiete und bereits angenommener Rastgebiete vermieden.

Die Planung wird aus den vorgenannten Gründen als mit den Erhaltungszielen des EG-Vogelschutzgebietes verträglich gehalten.

Für die Begründung:

Marianne Sommer, Planungsbüro Sommer GmbH Boizenburg.

Übersicht
Planungsvorhaben
im Raum Neu Gülze

- 1 B-Plan Nr. 1
- 2 Außenbereichs-
satzung Gamm
- 3 Abrundungssatzung
Neu Gülze
- 4 B-Pläne 2+3
Neu Gülze
OT Zahrendorf
- 5 Abrundungssatzung
Neu Gülze
OT Zahrendorf
- 6 Gewerbegebiets-
entwicklung
Stadt Boitzenburg
II. FNP
- 7 Entwicklung
Stadt Boitzenburg
II. FNP
- 8 Neubau B5
Umgebung Boitzenburg
- 9 Ausbau Bahntrasse
HH - Berlin
- 10 Sportflughafen
- Segeln
- 11 Kläranlage
Stadt Boitzenburg
- 12 Wohnbauentwicklung
der Stadt Boitzenburg
II. FNP

M 1:12.500

