

Begründung für die Satzung der Gemeinde Langhagen für die Orte Bergfeld und Carlsdorf nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG - Außenbereichssatzung -

1. Allgemeines

Die Gemeinde Langhagen erstellt eine Satzung für die Orte Bergfeld und Carlsdorf nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG, um eine Bebauung mit Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Langhagen liegt südöstlich der Kreisstadt Güstrow im Amt Lalendorf.

Die Gemeinde umfaßt eine Fläche von 2.717 ha und wird durch folgende Orte gebildet:

Langhagen	700 EW
Rothspalk	90 EW
Klaber	140 EW
Bergfeld	20 EW
Carlsdorf	10 EW
ca.	950 EW ¹

„Der oberflächennahe geologische Untergrund baut sich aus Geschiebemergel und Sand auf. Es handelt sich hier um generell tragfähige Böden. Nach der hydrogeologischen Karte ist das Grundwasser des in beiden Planungsräumen verbreiteten oberen Grundwasserleiters 2 ungespannt. Es fließt in Gebieten mit einem wechselhaften Aufbau der Versickerungszone (Anteil bindiger Bildungen 20 - 80 %). Im Bereich des Geltungsgebietes der Ortslage Carlsdorf besteht eine hydraulische Verbindung zu dem tiefer gelegenen Grundwasserleiter 3. Der Flurabstand des Grundwasserspiegels beträgt nach unseren Archivunterlagen > 10 m. Vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser durch den hohen Flurabstand relativ geschützt. Zwischen Bergfeld und Carlsdorf befindet sich eine Hochlage, an welcher sich die Grundwasserfließrichtung für das Planungsgebiet „Bergfeld“ nach Nordwesten und den Geltungsraum „Carlsdorf“ nach Südosten orientiert. Eine Trinkwasserschutzzone wurde nicht ausgehalten. Beide Planungsgebiete liegen jedoch in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten.“²

Durch die Landesstraße 11 wird die Gemeinde an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Ort Bergfeld wird über eine kommunale Straße, die von der Kreisstraße K 26 (mündet in Klaber in die L 11) abzweigt, erschlossen.

Der Ort Carlsdorf wird über eine in Rothspalk von der L 11 abzweigende kommunale Straße erschlossen.

Der Ort Langhagen ist der Hauptort der Gemeinde, der einige Einrichtungen des Gemeindebedarfs (Schule, Kindertagesstätte, Feuerwehr), der Versorgung und Dienstleistungen aufweist.

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde wird bestimmt durch die Landwirtschaft, das Kieswerk und einzelne Gewerbebetriebe.

¹ 942 EW am 31.12.1993 lt. Statistischem Landesamt Schwerin

² Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 20.07.1995

3. Bestehende bauliche Strukturen

Bergfeld ist ein Auf siedlungsdorf mit wenigen kleinen Höfen, vorrangig als Fachwerkgebäude oder massive Backsteinbauten. Einige Gebäude sind bereits abgerissen worden. Die Höfe sind um einen Art Dorfplatz gruppiert.

Im Ort gibt es eine Hobby-Töpferei.

Nördlich des Ortes wird sich in ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden eine Pferdezüchteinrichtung etablieren.

Carlsdorf wird durch die Gutsanlage geprägt. Der zweistöckige, sechsachsige Neubarockbau mit Risalit, Wappen und Treppenhausanlage steht unter Denkmalschutz. Dazu gehören wertvolle Stallanlagen in ungewöhnlicher Fachwerk-Ziegelbauweise.

Das Gutshaus steht Kaufinteressenten zur Verfügung.

An der Straße zum Gutshaus haben sich Landarbeiterkaten und Wohnhäuser der 50er Jahre entwickelt. Die Gebäude Dorfstraße 2/3, 12 und 13 unterliegen dem Denkmalschutz.

4. Abgrenzung

Bergfeld

Die Abgrenzung wird durch die vorhandene Bebauung bestimmt. Da die Struktur des Ortes vorrangig durch

- die Lage der Gebäude innerhalb der Grundstücke,
- die Gebäudelänge,
- das vorherrschende Baumaterial Backstein und Fachwerk und
- rote Ziegeleindeckungen des Daches

geprägt wird, werden die Baugrenzen und gestalterische Prämissen festgesetzt.

Carlsdorf

Die Abgrenzung erfolgt durch die vorhandene straßenbegleitende Bebauung zwischen den ersten Gebäuden am Ortseingang und der Gutsanlage. Die Gutsanlage selbst ist nicht Bestandteil der Satzung, da hier die Erhaltung der Gebäude im denkmalpflegerischen Sinne gilt.

5. Erschließung

Die Erschließung ist für beide Orte durch die Bebauung ausschließlich an bestehenden Straßen und durch die vorhandenen Leitungen in dem Standard, wie er für die bestehenden Gebäude gilt, gegeben.

Die fernmeldetechnische Erneuerung der Netze der Telekom wird in Carlsdorf bis 1996, in Bergfeld bis 1997 abgeschlossen werden.

Die Orte Bergfeld und Carlsdorf werden vom Wasserwerk in Rothspalk mit Trinkwasser versorgt. Das Trinkwasserrohrnetz befindet sich überwiegend in einem guten Zustand und bedarf keiner Sanierung.

Zentrale Abwasserentsorgungsanlagen betreibt der Zweckverband nicht in den Orten

Langhagen, 02.10.95

Der Bürgermeister

