Satzung der Gemeinde Brunn

über die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Ganzkow

Genehmigungsfassung, Sept. 1996

750

BEGRÜNDUNG

zur der Abrundungssatzung Ganzkow

(Genehmigungsfassung)

1. Grundlagen
2. Veranlassung und Ziele
3. Geltungsbereich
4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten
5. Erschließung / Umweltschutz
6. Begründung der Festsetzungen und Erläuterungen zu den Abrundungsbereichen

1. Grundlagen

Die Gemeinde Brunn erläßt eine Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ganzkow nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit einer Abrundung des Ortsteiles Ganzkow nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 24.04.1993 (BGBl.I, S.466).
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990, sowie durch Art.3 des Inv-WoBaulG vom 22.04.1993.
3. die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS Meckl.-Vorp., Gl. Nr.2020-2)
4. die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2130-3)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluß der Satzung durch die Gemeindevertretung vom .....
2. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.5 BauGB
3. die im Amt Neverin vorhandenen Flurkarten der Fluren 1 und 3 der Gemarkung Ganzkow
4. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
5. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften

2. Veranlassung und Ziele

Zur Absicherung des dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Brunn und unter Berücksichtigung einer effektiven Baulandnutzung, sowie der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung hat die Gemeindevertretersitzung beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ganzkow klarzustellen und unter Einbeziehung einzelner im Ortsrandbereich befindlichen Grundstücke abzurunden.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:
- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- einzelne Grundstücke am Siedlungsrand mit in den Innenbereich einzubeziehen,
- wertvolle Grün- und Freiflächen im Innenbereich dauerhaft zu erhalten.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Brunn liegt im Entwurf vor und steht nicht im Widerspruch zum Geltungsbereich dieser Satzung. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die städtebauliche Ordnung gewährleistet.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich die Ortsursprünge, sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Strukturen entlang der Ortserschließungsstraßen. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über die Flurstücke der Flur 3 und einzelne Flurstücke (53-55 und 147/1-147/3)der Flur 1 der Gemarkung Ganzkow. Der Geltungsbereich der Satzung orientiert sich zumeist an Flurstücksgrenzen bzw. an vorhandenen Nutzungsgrenzen auf den Grundstücken.

Die Kleingartenanlage im Norden sowie die landwirtschaftlichen Gebäude in westlicher und östlicher Ortslage werden nicht in die Abrundung des Ortes einbezogen, da ihre Entstehung keinen Zusammenhang mit der eigentlichen Ortsstruktur
erkennen läßt. Der Bestand dieser Anlagen im Außenbereich ist gesichert.

4. Nutzungsstruktur / Zulässigkeiten

Ganzkow liegt im Grundmoränengebiet des Mecklenburger Gletschervorstoßes. Die Grundmoränenhochfläche wird nordwestlich des Ortes durch die Niederung des Kleinen Landgrabens, einer ehemaligen Schmelzwasserabflußbahn, begrenzt.
Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1:100 000 stehen in der Ortslage Geschiebemergel (Nordwestteil) und Hochflächensande an, die in geringer Tiefe durch Geschiebemergel unterlagert werden. Die genannten pleistozänen Böden stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar.

Im Bereich vorhandener bzw. ehemaliger Teiche oder Tümpel muß mit ungünstigeren Baugrundbedingungen gerechnet werden, bedingt durch die zu erwartende mächtigere humose bzw., organische Deckschicht und durch die ungünstigen Bodenwasserverhältnisse.
Nach der Karte der Grundwassergefährdung M 1: 50 000 kann davon ausgegangen werden, daß für das zusammenhängende obere Grundwasser im Bereich der Ortslage keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe zu erwarten ist. Die Flurabstände des Grundwassers betragen > 5-10 m im Südteil des Ortes. Lediglich im Nordosten von Ganzkow ist das Grundwasser wegen des wechselhaften Aufbaus der Versickerungszone nur relativ geschützt. Die gen. Hoch-flächensande, die den Geschiebemergel im Südteil des Ortes bedecken, können saisonbedingt Grundwasser führen, das örtlich auch < 2 m Tiefe vorkommen kann.
Bei allen Baugrundstücken die sich im Geltungsbereich der Satzung befinden, sind dennoch standortspezifische Baugrundgutachten erforderlich.

Ganzkow ist einer von vier Ortsteilen der Gemeinde Brunn. Hier leben heute ca. 250 Einwohner. Das sind etwa 20% der Gemeindebevölkerung.
Vom Oberzentrum Neubrandenburg gering entfernt besitzt Ganzkow gute Wohnqualitäten und ein attraktives Umland.
Die heutige Ortsstruktur wird geprägt durch die Straßenbebauung entlang der Neddeminer Straße und den fast lückenlosen Bestand an Gutskaten in der Neubrandenburger Straße. Von der ehemaligen Gutsanlage sind bis auf das Schloß, Teile einer Feldsteinquaderscheune und ein großes Bauern- oder Gesindehaus keine Bestandteile mehr vorhanden. Trotz teilweise starker baulicher Veränderungen läßt sich die historische Anlage grundsätzlich erkennen.
Entlang der ehemaligen Schloßachse entstanden in der Vergangenheit ortsbildstörende Großgaragen. Diese gemeindeeigene Baufläche soll mittelfristig eine Flächenumnutzung als öffentliche Grünfläche erfahren. Durch eine bauliche Verdichtung des östlich gelegenen Dorfgebietes sollen wieder dorfbildwirksame Raumkanten geschaffen werden. Eine strukturelle Anpassung an die Umgebung wird vorausgesetzt.

Entlang der Ortsausfahrten nach Neddemin, Rossow, Brunn und Neubrandenburg entstanden Siedlerhäuser in lockerer und sehr lückenhafter Reihung. Hier sind strukturergänzende Wohnbaumaßnahmen vorzusehen. Der große Druck auf die Gemeinde, Wohnstandorte auszuweisen führte dazu, daß sich in diesen Bereichen bereits Wohnbaumaßnahmen realisiert haben bzw. sich in Vorbereitung befinden.

Eine strukturergänzende Bebauung im Westteil des Ortes ist nur bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und den sich daraus ergebenden Abstandsforderungen bezüglich Lärm-, Staub-und Geruchsbeeinträchtigung möglich. Die derzeitige Nutzung der vorhandenen Wirtschaftsgebäude hat Bestandsschutz.

Die noch genutzten Tieranlagen befinden sich in südwestlicher Ortslage außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Bei der derzeitigen Nutzung (70 Mutterkühe) ergibt sich der Mindestabstand von 90 m zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für ein Dorfgebiet.
Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind bei allen Wohnungsbauvorhaben die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach
DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, daß von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen. Die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 15 Abs.1 BauNVO sind zu beachten.

Nach vorliegenden Informationen befindet sich im Plangebiet, Flur 3, Flurstück 40 ein Maschinenhof mit Tankstelle der ehemaligen LPG. Bei der weiteren Planung ist davon auszugehen, daß im Bereich der Tankstelle Bodenkontaminationen vorhanden sind, die möglicherweise eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellen könnten. Der Standort der ehemaligen Containertankstelle wird im Plan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Containertankstelle wurde von der ehemaligen LPG verkauft. Eine Stillegung/ Abmeldung an die Untere Wasserbehörde erfolgte nicht.
Hinsichtlich einer künftigen Nutzung solcher Flächen ist im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten, daß vor Überplanung der Altlastenverdachtsfläche das Ausmaß der Kontamination sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung abzuklären ist. In Abhängigkeit von ersten Untersuchungsergebnissen wird dann unter Beachtung der zukünftigen Nutzung des Geländes die weitere Verfahrensweise festgelegt. Hierzu sollten separate Absprachen mit der Wasserbehörde getroffen werden.

Bei der weiteren Bebauung von Grundstücken ist das vorhandene und zu entwickelnde Freiflächensystem zu beachten.
Dabei sind Alleen und einseitige Baumreihen gemäß § 4 NatSchG M-V geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 18 BNatSchG. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Allee führen können, sind verboten. Diesem Grundsatz ist bei einer Lückenbebauung in der Neubrandenburger Straße Rechnung zu tragen. Die Grundstückszufahrten sollten daher so geplant werden, daß Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches der Alleebäume durch Flächenversiegelungen ausgeschlossen werden. Außerdem ist die Lagerung von Baustoffen im Wurzelbereich der Bäume verboten. Bei einer Bebauung des Flurstückes 79 an der Neubrandenburger Straße sind vorhandene Starkbäume einzumessen und zu erhalten.

Aus der unmittelbaren Umgebung sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Die Pflege und Erhaltung der bau- und kulturhistorischen Denkmale im Ort sind Gebot der baulichen Entwicklung.
Laut vorläufiger Denkmalliste sind in Ganzkow folgende Einzeldenkmale vorhanden:
- Friedhof mit Erbbegräbnis, Einfriedung und Grabmal
- Neddeminer Straße 25, ehem. Schulhaus
- Kirche
- Neubrandenburger Weg, Gedenkstein
- Neubrandenburger Weg, Scheune
- Neubrandenburger Weg 49/50, Wohnhaus
- Schloßallee, Gutshaus mit Park

Die vorhandenen Baudenkmale werden nachrichtlich in die Satzung übernommen

5. Erschließung / Umweltschutz

Die A 20 wird nach gegenwärtigem Planungsstand in einer Entfernung von ca. 600 m nordöstlich von Ganzkow verlaufen.
Ganzkow befindet sich im Osten des Territoriums der Gemeinde und liegt ca. 2 km vom Gemeindehauptort entfernt und ist mit dieser über einen ländlichen Weg verbunden. Die Kreisstraße Nr. 37, die den Ort von Südosten nach Westen durchquert, bildet gleichzeitig die kürzeste Anbindung der Gemeinde an die Bundesstraße 96 (Neddemin). Diese Kreisstraße ist für ca. 60% der Baugrundstücke die Erschließungsstraße. Neue Grundstücksanbindungen sind bei der zuständigen Behörde des Landkreises zu beantragen. Bei der Ausbildung der Zufahrten sind die Hinweise gemäß Pkt.4 sowie die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen einzuhalten.
Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen. Für die vorhandenen Anlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Mißstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.
Vorhabenkonkrete Bauplanungen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden abzustimmen bzw. vor Baubeginn zu beantragen.
Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.
Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist derzeit noch nicht vorhanden. Die Entsorgung der häuslichen Abwässer erfolgt über Kleinkläranlagen bzw. abflußlose Gruben gemäß Vorgaben des Umweltamtes.

2585

Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Wasserrechtliche Erlaubnisse für das Einleiten von Schmutz- und Niederschlagswasser in ein Gewässer sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Die Wasserversorgung der Ortslage Ganzkow erfolgt durch das Wasserwerk in Neddemin, der Anschlußgrad beträgt in Ganzkow 100%.
Die Wasserversorgung für die geplanten Baugrundstücke kann durch den WAZ Friedland gewährleistet werden.
Zu beachten ist der Sachverhalt, daß die geplanten Baugrundstücke in der Dorfstraße, (Flurstücke 80, 87/1 und 83/2) durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung gekreuzt werden. Die Leitung ist generell nicht zu überbauen.

Die Ufer der Gewässer (7 m landseits der Böschungskante) sind zu schützen. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.
Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen dem Anschluß- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung.
Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung sind einzuhalten.

Bei der Wahl der Feuerungsanlage für entstehende Gebäude die zu beheizen sind, ist aus immissionsschutzrelevanten Gründen auf Technologien zu verweisen, bei denen umweltfreundliche Heizmedien Verwendung finden.

6. Begründung der Festsetzungen und Erläuterungen zu den Abrundungsflächen

Der Bebauungszusammenhang entlang der Haupterschließungsstraßen soll gefestigt werden, um ein geschlossenes Dorfbild herzustellen. Die Bebauung der Flurstücke 56/1, 55/1, 54, 129/1, 79, 80, 83/2 und 83/2 der Flur 3 sowie die Flurstücke 147/1 und 147/2 der Flur 1 können dazu dienen. Dabei ist zu beachten, daß die Bebauung der Flurstücke 80, 83/2, 129/1 der Flur 3 und die Flurstücke 147/1, 147/2 der Flur 1 gemäß § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmengesetz ausschließlich zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben erfolgen darf.

756

Der Bereich der ehemaligen Gutsanlage wird in den Ortszusammenhang einbezogen, da hier bereits ein mit Wohnfunktion durchmischtes Dorfgebiet entstanden ist.

Die Einhaltung der städtebaulichen Ordnung läßt sich aus der Umgebung bestimmen. Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der § 34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden. Zeichnerische Festsetzungen zu Baugrenzen und Baulinien sind erforderlichenfalls getroffen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und der Verhinderung von Zersiedelungseffekten auf den zumeist sehr tiefen ländlichen Grundstücken wurde eine hintere Baugrenze von 30 m festgesetzt. Innerhalb dieser 30 m sollen sich auch sämtliche Nebenanlagen befinden, die Gebäude sind.

Im Bereich der Gutsanlage wird durch die Vorgabe der Baulinie erreicht, daß Baukanten entstehen und der Dorfanger städtebaulich- räumlich gefaßt wird. Die Stellung der Hauptgebäude wird dort zwingend festgesetzt, wo die Umgebung bzw. die historische Situation es erfordert.
Ebenso soll durch die Vorgabe von Baugrenzen eine vollständige Überbaubarkeit eingeschränkt werden.

Die Erschließung der Baugrundstücke in nördlicher, nordöstlicher und östlicher Ortslage ist über die vorhandenen Wege gesichert. Diese Wege werden in Flurstücke geordnet.
Die städtebauliche Ordnung wird durch die vorhandene Bebauung dahingehend bestimmt, daß notwendige Nebengebäude und Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden nicht vorspringen.

In die künftige Ortsbildverbesserung und -gestaltung muß auch die Einordnung diverser Nebenanlagen einbezogen werden. Insbesondere die modernen Öl- / Gas-behälter und Antennen können das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen. Ihr Standort sollte deshalb so gewählt werden, daß der Behälter vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.

Die festgesetzten Grünflächen sind strukturbestimmend für die Ortslage Ganzkow und dienen der Erhaltung der dorftypischen Begrünung. Dies betrifft auch die textlichen Festsetzungen zu den Vorgartenflächen und die baulich nicht genutzten Flächen der Wohngrundstücke. Um eine weitere Bebauung auf dem Anger, dem Zentrum des Ortes zu verhindern, wurde eine dauerhafte Begrünung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

Aus umweltrelevanter Sicht werden für die zu erwartende Versiegelung infolge der Neubebauung textliche Festsetzungen getroffen (Ausgleichsregelung !). Gleichzeitig sollen damit eine dorftypische Begrünung insbesondere im Vorgartenbereich erreicht und die Grundstücke zur Gemarkung hin besser in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

252

Nach geltender Baumschutzverordnung sind Bäume mit einem Umfang ab ca. 30 cm gemessen 1m über der Erdoberfläche geschützt. Fällungen sind antrags- und genehmigungspflichtig.
Die allgemein gültige Baumschutzgesetzgebung wird durch die Satzung erweitert, indem auch Obstbäume und größere Hecken in das Erhaltungsgebot einbezogen werden.
Damit wird ein wertvoller Großgrünbestand im Siedlungsbereich trotz Lückenbebauung gesichert.

Zur Verbesserung der Gestaltung der Straßenräume und des Wohnumfeldes werden für die Neddeminer- und Brunner- Straße Baumpflanzungen einheimischer Arten festgesetzt. Die Grundstückszufahrten sind so zu planen, daß Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zu den Pflanzarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist. Mit der Vorgabe einer zeitlichen Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen soll eine schnelle Einbindung der neuen Baugrundstücke in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Bei der Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Abstandsforderungen zum schutzbedürftigen Gebiet gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhalten.

Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der § 34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden.

798