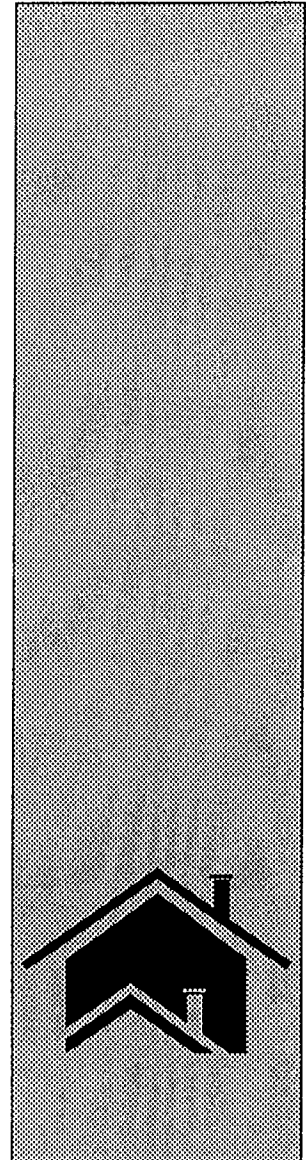
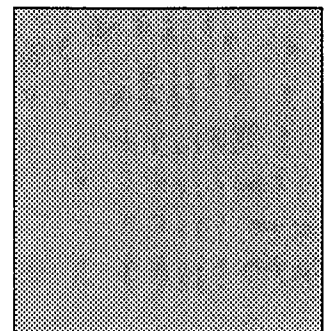




**Satzung für die Gemeinde Vietgest  
über die Festlegung und Abrundung  
des im Zusammenhang bebauten Ortes  
Vietgest**

---

**Stand: Januar 1997**



# **Begründung für die Satzung der Gemeinde Vietgest über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes Vietgest gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG**

---

## **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Vietgest erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den Ort Vietgest die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Darüber hinaus soll für weitere Flächen kurzfristig Baurecht geschaffen werden, da bereits Bauanträge und Anfragen an die Gemeindevertretung vorliegen. Die Satzung wird daher in Verbindung mit dem § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG erarbeitet. Die Abrundungsgrundstücke sind nur für Wohngebäude zulässig.

## **2. Territoriale Einordnung**

Die Gemeinde Vietgest liegt östlich des Gebietes der Kreisstadt Güstrow und wird desweiteren durch die Gemeinden Glasewitz, Plaaz, Wattmannshagen, Lalendorf, Hoppenrade und Mühl Rosin begrenzt.

Sie gehört zum Amt Lalendorf.

Die Gemeinde umfaßt eine Fläche von 3.338 ha und wird durch die Orte Vietgest, Gremmelin, Reinshagen und Nienhagen mit insgesamt 626 Einwohnern (Stand 31.12.1993, Statistisches Landesamt M-V) gebildet.

Verkehrsmäßig wird der Ort Vietgest sehr günstig durch die Bundesstraße 104 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Anschluß an die Autobahn BAB 19 Berlin-Rostock ist ca. 2 km entfernt. Günstige Verkehrsbeziehungen bestehen nach Güstrow (14 km), Amt Lalendorf (2 km) und Teterow (20 km). Nach Hoppenrade führt die Kreisstraße 24, über die im weiteren Nienhagen erreichbar ist. Die beiden anderen Orte werden über kommunale Straßen erschlossen.

Die Bahntrasse Berlin-Rostock tangiert den Ort im Süden, ohne jedoch einen Haltepunkt zu haben (der nächste Bahnhof ist in Lalendorf).

„Die Ortslage Vietgest liegt unmittelbar östlich eines Stauchendmoränengebietes der Weichselkaltzeit. Im westlichen Bereich der Ortslage baut sich der oberflächennahe geologische Untergrund nach unseren Archivunterlagen aus > 20 m mächtigen Sandsedimenten auf, während im östlichen Teil des Geltungsbereiches Geschiebemergel der Grundmoräne oberflächlich ausstreicht. In holozänen Niederungsgebieten (südlicher Geltungsbereich) wurden organisch durchsetzte Abschlammassen abgelagert.

Sand und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden. Der Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt im hangenden Verwitterungsbereich zu Staunässebildung. Organische Böden sind setzungsgefährdet.

Nach der hydrogeologischen Karte der Grundwassergefährdung ist der obere Grundwasserleiter im W-Teil des Planungsraumes nicht gedeckt und deshalb gegenüber flächenhaftem Schadstoffeintrag ungeschützt. Im östlichen Bereich bedeckt der stauende Geschiebemergel den oberen Grundwasserleiter. Hier ist das Grundwasser relativ geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Norden bis Nordwesten.“\*

Der Hauptort der Gemeinde ist Vietgest, der auch allseitig weiterentwickelt werden soll.

Die wenigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Versorgung der Gemeinde befinden sich in Vietgest:

- Kinderbetreuung,
- Gaststätte,
- Tagungshotel „Schloß Vietgest“
- Sportplatz.

Die Grundversorgung wird vor allem durch Lalendorf und Güstrow gewährleistet.

Die Wirtschaftsstruktur wird durch die Landwirtschaft und kleine Betriebe des verarbeitenden, des Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbes bestimmt. Damit werden ca. 120 Arbeitsplätze angeboten. Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung bieten vor allem der Fremdenverkehr durch die Entwicklung des Areals um das Schloß.

### **3. Bestehende Dorfstruktur**

Vietgest ist ein Gutsdorf. Von der großzügigen Anlage befindet sich das Herrenhaus mit schloßartigem Anspruch in einem guten Zustand, die noch erhaltenen Stallanlagen sind dringend einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die Bauten der LPG ist die Anlage weitestgehend verfremdet worden.

---

\* Stellungnahme Geologisches Landesamt vom 20.07.1995

Südlich des Schlosses befindet sich der barocke Schloßpark, der in den freien Landschaftsraum übergeht (z.T. Landschaftsschutzgebiet Mecklenburger Schweiz). Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurden folgende Objekte als Einzeldenkmal in die überarbeitete Denkmalliste des (Alt-) Kreises Güstrow eingetragen:

- Gutsanlage mit Herrenhaus (Schloß), Marstall, Barockgarten und Park mit ehemaligem Orangeriegebäude, Stall,
- Schmiede.

Die Landarbeiterkaten haben sich an der Zufahrtsstraße von Güstrow entwickelt. Aufgrund eingreifender Veränderungen wurden sie nicht als Denkmale eingestuft, stellen aber erhaltenswerte Bausubstanz dar und sind in Hinsicht auf die Sozialaussage der Gesamtanlage unverzichtbar. Die Gebäude befinden sich relativ weit entfernt, westlich des Schlosses, wahrscheinlich bedingt durch die Topographie.

Die Entwicklung der Straße zu einer stark frequentierten Bundesstraße teilt heute den historischen Teil des Ortes.

Gegenüber des Schlosses, nördlich der B 104, hatten sich landwirtschaftliche Anlagen etabliert, die heute jedoch nicht mehr genutzt werden.

Die Bebauung nach 1945 erfolgte östlich des Schlosses (Neu Vietgest) und wurde nochmals bedeutend in den 70er Jahren durch die Mehrfamilienhäuser und den Eigenheimbau vorangetrieben.

#### **4. Abgrenzung**

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde besteht nicht. Entsprechend der bestehenden Nutzung kann jedoch überwiegend von Wohnbauflächen ausgegangen werden, einschließlich einiger Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, Gemeinbedarfseinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbe (analog den zulässigen Vorhaben § 4 BauNVO).

Da die Abrundungssatzung vorrangig als ein Planungsinstrument für die Ausweisung von Wohnbauflächen genutzt wird, wird das Areal um das Schloß nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Es wird davon ausgegangen, daß hier Nutzungen im Zusammenhang mit dem Schloß, vor allem bezüglich des Fremdenverkehrs, nach § 34 BauGB ohne weiteres Planungsrecht zulässig sind.

Die Abgrenzung erfolgt so, daß der Innenbereich klargestellt, einzelne Abrundungsgrundstücke nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und größere Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG einbezogen werden.

Geplante Bebauung entlang der Bundesstraße erscheint aufgrund der hohen Verkehrsbelegungszahlen problematisch. Daher wurde auf eine Ausweisung von größeren Abrundungsflächen entlang der Straße verzichtet. Bebauung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 lässt sich jedoch einordnen.

Hinsichtlich der vorgesehenen passiven Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm/B 104 - wobei hinsichtlich baulicher Schallschutzmaßnahmen Abschnitt 5 der Norm DIN 4109 zugrunde zu legen ist - sollte beachtet werden:

Nach Ziffer 5.5.2 Abs. 2 Satz 2 der DIN 4109 ist bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 8 DIN 4109 auf der Grundlage von Berechnungen von den nach DIN 18005 Teil 1 (bzw. RLS - 90) berechneten Beurteilungspegeln/Tagzeitraum auszugehen, wobei zu den errechneten Werten 3 dB zu addieren sind. Das berücksichtigend ergibt eine überschlägliche Abschätzung folgendes:

| <u>Abstand von der Straßenmitte/B 104</u> | <u>Lärmpegelbereich</u> |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| weniger als 20 m                          | V                       |
| 20 m bis weniger als 45 m                 | IV                      |

(Lärmpegelbereich III trifft noch bei einem Abstand von 60 m von der Straßenmitte zu)

Die Abschätzung wurde gemäß Abschnitt 6.1.1 DIN 18005 Teil 1 bei folgenden Annahmen durchgeführt:

$v = 50 \text{ km/h}$ ;

keine Zuschläge nach den Tabellen 2, 3 und 5 der DIN 18005 Teil 1;

Verkehrsdaten (bestätigt durch das Straßenbauamt Neustrelitz):

- Verkehrsmengenkarte 1993 (Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern) gemessen am Punkt 0.17:

DTV = 6.424 Kfz/d

LKW-Anteil = 19,6 %

- Prognose 2010:

DTV = ca. 9.000 Kfz/d

LKW-Anteil = 19,6 %.

Nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Anwendungsbeispiel 1 wird, wie oben angeführt, folgendes berechnet.

- stündliche Verkehrsstärke M

tags = 0,06 DTV = 540 Kfz/h,  $p = 20 \%$  (LKW-Anteil)

nachts = 0,011 DTV = 99 Kfz/h,  $p = 20 \%$

$L_m^{(25)} = 69 \text{ dB}$

$L_m^{(25)} = 61 \text{ dB}$

- die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, dafür ergibt sich eine Abminderung von - 3,5 dB
- somit ergibt sich ein überschläglicher Beurteilungspegel von ca. 65,5 dB am Tag und von ca. 57,5 dB in der Nacht.

Die Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen richten sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und betreffen die resultierende Gesamtschalldämmung von Außenbauteilen. Sie müssen somit durch die

- Außenwand bzw. das Dach
- Fenster
- eventuellen Zusatzeinrichtungen wie Lüftungen und Rolläden

gemeinsam erbracht werden.

Die Außenbauteile müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von

$$R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$$

besitzen.

Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB (A)) nach DIN 4109.

Bezüglich Einzelnachweis je Gebäude sind die konkreten Anforderungen nach DIN 4109, insbesondere die Korrekturwerte in Abhängigkeit der Raumgrundrisse zu berücksichtigen.

Ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$  ist in der Regel aufgrund der ohnehin notwendigen Wärmedämmmaßnahmen ohne besondere bautechnische Maßnahmen erreichbar.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Eine ausreichende Lüftung der Räume ist zu beachten; insbesondere bei Schlafräumen an den zur Bundesstraße gerichteten Gebäudefronten ist eine ausreichend schallgedämpfte Lüftungseinrichtung zu empfehlen, wenn keine Querschallung über die gegenüberliegende Gebäudeseite möglich ist.

Die Abrundungsfläche A folgt dem Gedanken, den Parkweg, an dem bereits ein Einfamilienhaus errichtet worden ist, zu bebauen und die Bebauung bis an die Mehrfamilienhäuser östlich des Schlosses heranzuführen. Da diese Flächen gegenwärtig noch kleingärtnerisch genutzt werden, ist erst langfristig eine Umsetzung des Planungszieles möglich.

Im Bereich der Fläche B befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Anlage. Durch die Neuplanung soll ein Ansatzpunkt gebildet werden, um die Fläche neu zu ordnen, u.a. die bestehenden Gebäude abzureißen.

## **5. Erschließung**

Durch die straßenbegleitende Bebauung ist die verkehrsmäßige Erschließung gesichert.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk in Lalendorf, das dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow untersteht, gesichert. Das Trinkwasserrohrnetz befindet sich überwiegend in einem guten Zustand und bedarf keiner Sanierung.

Das Abwasser wird durch eine biologische Kläranlage im Ort entsorgt. Diese wurde erst neu errichtet. Immissionen auf die angrenzende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Es besteht die grundsätzliche Forderung der Behandlung und schadlosen Ableitung aller anfallenden Ab- und Niederschlagswasser gemäß § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und nach § 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern - LWaG.

Einleitungen von Niederschlagswasser und gereinigtem Schmutzwasser in die Vorflut bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Der Umfang mit wassergefährdenden Stoffen hat gemäß § 19 g-I des WHG und § 20 des LWaG zu erfolgen. Die Lagerung dieser Stoffe ist ab 750 Liter bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Die Ufer vorhandener Gewässer sind hinsichtlich ihrer Befestigung und des Bewuchses in einem mindestens 7 Meter breiten Gewässerrandstreifen zu schützen (§ 81 Abs. 1 - 2 LWaG).

Bei geplanten Bauvorhaben ist die Oberflächenversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit gemäß der ATV Arbeitsblatt A 138 dezentral zu versickern.

Das unvermeidbar abzuführende Niederschlagswasser ist ggf. nur in Verbindung mit der Anordnung von Regenrückhaltebecken bzw. über Leichtflüssigkeitsabscheider der Vorflut zuzuleiten. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ableitung gesondert zu behandeln.

Bei der weiteren Bearbeitung sind die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, wie das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfALG M-V) und die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow, in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG Schwerin durch das mit einem 110-kV-Netz gespeiste Umspannwerk in Lalendorf. Im Ort besteht eine 250 kVA-Transformatorstation.

Eine Versorgung mit Erdgas ist kurzfristig für Langhagen nicht vorgesehen, so daß vorrangig mit Öl geheizt werden wird.

Die Telekom übernimmt die fernmeldetechnische Versorgung des Ortes. Neue Anschlüsse wurden bereits im Ort realisiert.

## **6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 8 a BNatSchG**

Für die Bilanzierung der Eingriffsplanung wird der Bewertungsrahmen von Rheinhessen-Pfalz\* zugrunde gelegt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Bilanzierung nach dem Biotopwertmodell nur als rein *rechnerischer* Vergleich verstanden werden kann, da die vielfältigen Elemente des Naturhaushaltes, der Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht rein nach Zahlenwerten schematisch abschätzbar sind.

Für die nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG einbezogenen Außenbereichsflächen ist der Eingriff zu regeln.

### Eingriffsbewertung

#### *vor dem Eingriff*

| Bezeichng. | Fläche innerhalb des Abgrenzungsbereiches in m² | Nutzung           | Faktor | Punkte       |
|------------|-------------------------------------------------|-------------------|--------|--------------|
| Fläche A   | 5.800                                           | Kleingartenanlage | 0,4    | 2.320        |
| Fläche B   | 6.000                                           | Acker             | 0,3    | 1.800        |
|            |                                                 |                   |        | <b>4.120</b> |

#### *nach dem Eingriff*

Da die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant ist, wird pro Grundstück eine befestigte Fläche von 200 m² und die Nutzung der restlichen Fläche als Gartenland angenommen.

\* Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

|          |           |                                                        |              |
|----------|-----------|--------------------------------------------------------|--------------|
| Fläche A | 9 Gebäude | 1.800 m <sup>2</sup> x 0<br>4.000 m <sup>2</sup> x 0,4 | 1.600        |
| Fläche B | 8 Gebäude | 1.600 m <sup>2</sup> x 0<br>4.400 m <sup>2</sup> x 0,4 | 1.760        |
|          |           |                                                        | <b>3.360</b> |

Es ist durch den Eingriff eine Differenz von 760 Wertpunkten auszugleichen.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff soll durch das Entsiegeln einer Fläche der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage westlich der B 104 ausgeglichen werden:

$$\text{ca. } 2.000 \text{ m}^2 \times 0,4 = 800$$

Zusätzlich zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Baumpflanzungen im Innenbereich wie folgt vorgenommen:

Legt man pro Baum eine Punktzahl von 20 zugrunde (10 m<sup>2</sup>/Baum x 0,8 Wertfaktor), so müssen 25 Bäume gepflanzt werden.

Diese Pflanzung soll in Neu Vietgest zeitgleich mit dem Baubeginn im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen. Die Grundstückszufahrten sind dabei zu berücksichtigen.

Vietgest, 17.01.1997



[Signature]  
Der Bürgermeister