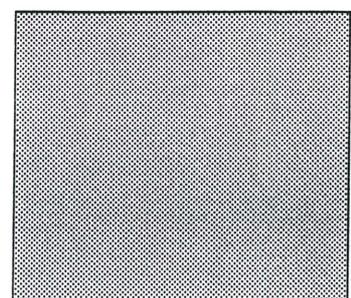


**Satzung der Gemeinde Setzin
über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Schwaberow**

Landkreis Ludwigslust

Stand: Mai 1999



Begründung für die Satzung der Gemeinde Setzin über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schwaberow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Territoriale Einordnung

Setzin mit seinen Ortsteilen Grünhof, Ruhetal und Schwaberow liegt ca. 10 km westlich von Hagenow und ist über die Kreisstraße 25 aus gut erreichbar. Diese Kreisstraße verbindet - abzweigend von der Bundesstraße 321 - die Orte Toddin und Setzin.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 2.060 ha.

Die Einwohnerzahl aller vier Orte liegt bei ca. 560 Einwohner. Die Orte Grünhof und Ruhetal mit einer geringen Einwohnerzahl haben als Splittersiedlungen im Außenbereich Bestandsschutz.

2. Bestand / Denkmalpflegerische Aspekte

Der Ort Schwaberow ist deutlich sichtbar in drei bebaute Bereiche geteilt. Hier leben ca. 150 Einwohner. Die historische Dorfanlage des ersten bebauten Bereiches erstreckt sich um eine zentrale Grünfläche mit Denkmal, eine bandartige, in alle vier Himmelsrichtungen straßenbegleitend orientierte Bebauung.

Die historisch eingeschossige Bausubstanz mit überwiegendem Krüppelwalmdach entwickelte sich in allen drei bebauten Bereichen entlang der Dorfstraße.

Die Traufstellung zur Straße hin ist typisch.

Denkmalpflegerischer Aspekt

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Einwände. Die historisch gewachsene Struktur der Gemeinde als auch denkmalgeschützte Gebäude bzw. Gebäudensembles werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Folgende Gebäude sind gem. § 2 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz als Baudenkmale in der Kreisdenkmalliste geführt geführt:

1. Dorfstraße 09 - Bauernhaus Blaffert mit Scheune
2. Kriegerdenkmal
3. Scheune am Dorfplatz
4. Dorfstr. 12 - Büdnerie / Häuslerei

3. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz

Wasserversorgung

Die Ortslage Schwaberow wird von der Wasserversorgungsanlage Setzin aus mit Trinkwasser versorgt. Die Gemeinde Setzin ist dem Wasserbeschaffungsverband Sude - Schaale angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde verfügt über keine zentrale Entwässerung, so daß die Entsorgung des Abwassers z. Zt. über Haus- und Kleinkäranlagen mit Abfluß zum Vorfluter hin erfolgt. Geplant für das Jahr 2004 ist der Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation / Klärwerk Hagenow für die Orte Setzin und Schwaberow.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind möglichst getrennt abzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte am Standort versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen. Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser befestigter und überbauter Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Elektroenergie

In den ausgewiesenen Flächen befinden sich Freileitungen und Kabel der WEMAG. Die Elektroenergieversorgung ist durch dieses Netz gewährleistet.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu beachten, daß bei einer künftigen Nutzung der Flächen für Wohnzwecke von bestimmten vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücken keine wesentlichen Störungen oder Belästigungen ausgehen, die auf die geplante Nutzungsart einwirken können. Diese Anlagen können Stall-, Sportanlagen u.ä. sein.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

In Schwaberow befindet sich eine Stallanlage mit 200 Milchkühen, die sich abseits der Ortslage etabliert hat. Durch den dörflich - landwirtschaftlich geprägten Charakter des überplanten Gebietes wird jedoch auf eine eventuell vorhandene Geruchsproblematik hingewiesen.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Da die Abrundungssatzung vorrangig ein Planungsinstrument für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist, werden die Flächen der landwirtschaftlichen Anlagen außerachtgelassen.

Die Abrundung erfolgt so, daß der durch Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt wird und einzelne Außenbereichsflächen in diesem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Diese einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sein. Die Erschließung sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch der Wasser- bzw. Stromversorgung muß gesichert sein.

Um jedoch eine bandartige Erweiterung der Ortslage auszuschließen, werden einzelne Hofstellen aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie bleiben erhalten und unterliegen dem Bestandsschutz.

In allen drei bebauten Bereichen des Ortes Schwaberow erfolgte teilweise nur eine einseitige straßenbegleitende Bebauung.

Städtebaulich gestalterisch gilt es, in diesen o.g. Bereichen für die Gemeinde die Möglichkeit, hier eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung vorzunehmen, um somit eine Geschlossenheit bzw. Kompaktheit des Ortes zu erwirken.

Eine ergänzende Festsetzung wie Eingeschossigkeit garantiert eine Anpassung an die angrenzende sowie gegenüberliegende Wohnbebauung.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Bauvorhaben im Außenbereich zum Umfang des Eingriffes und dem notwendigen Ausgleich Maßnahmen zu treffen. Es wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Als Ausgleichsmaßnahmen auf den einbezogenen Abrundungsflächen ist je 50 m² versiegelte Fläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Größe von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang oder eine dreireihige Hecke zur Abgrenzung in den freien Landschaftsraum auf dem Grundstück zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen. Zur Anwendung kommen hier ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze. Pflanzungen auf dem privaten Grundstück sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Pflanzungen außerhalb geplanter Grundstücke sind von der Gemeinde durchzuführen und zu erhalten.

Setzin, 11.6.21




.....
Bürgermeister