

Gemeinde Klein Bengerstorf

Außenbereichssatzung für den Bereich "Strittkamm"



Bearbeitung im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Klein Bengerstorf
Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Königstraße 4, 19258 Boizenburg / Elbe
Tel.: 038847 - 50477; Fax: 038847 - 50442

Außenbereichssatzung der Gemeinde Klein Bengerstorf, Kreis Ludwigslust über Bestimmungen von Vorhaben in dem bebauten Bereich "Strittkamm" im Außenbereich.

Auf Grund des § 4 Absatz 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung beschließt die Gemeinde Klein Bengerstorf diese Außenbereichssatzung.

1. Veranlassung

Die Gemeinde Klein Bengerstorf besteht aus drei Ortsteilen. Der Ortsteil "Strittkamm" liegt am südlichen Ende des Gemeindegebietes direkt an der Grenze zum Nachbarort Wiebendorf. Er besteht zur Zeit aus 7 Wohnhäusern, die beidseitig entlang der Straße von Boizenburg nach Wittenburg gelegen sind. Die überwiegende Nutzung ist Wohnen. Auf der Südseite der Straße liegt ein landwirtschaftliches Gehöft, das auch Pferde bewirtschaftet. Der Ortsteil "Strittkamm" liegt im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Bengerstorf im Außenbereich. Um die einzelnen Wohngebäude werden die Hofflächen als hausnahe Gärten, Rasenfläche, oder Hühnerhof bewirtschaftet.

Das Gebiet ist als Siedlungsform in sich geschlossen. Es besteht die Gefahr, daß mit einem Generationswechsel, die heute noch als Wohngebäude von den Eigentümern genutzten Häuser künftig leerstehen werden.

Damit die kleine Splittersiedlung "Strittkamm" dauerhaft als solche erhalten werden kann und das Gebiet aktiv genutzt und gepflegt wird, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Bengerstorf beschlossen, durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, eine Wohnbebauung für den Eigenbedarf in "Strittkamm" zu unterstützen. Damit sind bauplanungsrechtlich die Voraussetzungen geschaffen, daß sich junge Familien und die nachfolgende Generation in "Strittkamm" ansiedeln können und der Ortsteil in seiner Wohnfunktion gesichert bleibt.

2. Begründung des dringenden Wohnbedarfs

Im Ortsteil "Strittkamm" wird innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Bau von 2 bis 3 neuen Wohngebäuden möglich werden. Bei einer festgesetzten Straßenfrontbreite der Grundstücke von mindestens 20 m wird die Art der Bebauung offen und angepaßt gehalten. Ein dringender Wohnbedarf ist in "Strittkamm" insbesondere durch die nachwachsende Generation vorhanden. Die Gebäude stehen so großzügig, daß zwischen den einzelnen Kleinsiedlungsstellen für junge Menschen, die in der Nachbarschaft der eigenen Familie kostengünstig bauen und wohnen wollen, die Errichtung eines Wohngebäudes ermöglicht werden soll.

3. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die Landesstraße gesichert. Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch die Bushaltestelle "Strittkamm" gegeben. Für die Erschließung der Grundstücke sind die vorhandenen Grundstückszufahrten zu nutzen. Bei neuen Gebäuden ist ein Mindestabstand von 20 m zur zugeordneten Fahrbahnkante zu beachten.

4. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 4 Absatz 4 BauGB - MaßnahmenG erfolgt weiterhin nach § 35 (2) BauGB. Bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt weiterhin eine Einzelfallprüfung.

Unterlagen zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind gemäß § 3 1. Naturschutzgesetz Mecklenburg -Vorpommern zu jedem einzelnen Bauvorhaben mit dem Bau- bzw. Teilungsantrag vom Antragsteller vorzulegen.

Zur Vorbereitung der Satzung und zur Prüfung und Abwägung, wieviele Einzelgrundstücke innerhalb des bebauten Bereiches von "Strittkamm" mit den Belangen von Natur und Landschaft verträglich sind, wurde eine Biotoptypenaufnahme bzw. eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen durchgeführt. Diese hat ergeben, daß die für eine Überbauung in Frage kommenden Grundstücke derzeit als Scherrasen, Ackerland und Pferdeweide genutzt sind. Dies betrifft die an die Straße angrenzenden Teile der Flurstücke 106, 105, 104, 103 und 79/1 sowie die bebauten Flächen des Flurstückes 102. Die Häusergruppe ist zur Schaaaleniederung hin landschaftlich gut abgegrenzt. Es sind dort hochgewachsene Feldgehölzstreifen vorhanden, kleine Wäldchen und Aufteilungen der als Wiesen genutzten Grünflächen im Schaaletal. Das Gebäude auf dem Flurstück 79/1 ist durch die Anpflanzung einer Koniferenhecke eingegrünt.

Mit der Errichtung von höchstens 3 neuen Gebäuden, ist damit zu rechnen, daß künftig ca. 200 qm pro Neuerrichtung an Bodenversiegelung in Anspruch genommen werden. Als Ausgleich für die evt. in Anspruch zu nehmenden Flächen wird die Anlage von Obstbaumwiesen auf den rückwertigen Teilen der Grundstücke und die Anlage einer Feldgehölzhecke zur Abgrenzung in Richtung der südlich sich erstreckenden höherliegenden Ackerflächen empfohlen.

Die Feldgehölzhecke südlich der Flurstücke 106 und 79/1 ist zu schützen und zu erhalten.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Bereich "Strittkamm" und umfaßt die Flurstücke 106, 105, 104, 103, 102 und 79 /1 der Gemarkung Klein Bengerstorf. Die Flurstückstiefe von der Landstraße aus gemessen, beträgt ca. 60 m.

Das Satzungsgebiet ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt. Die Planzeichnungen mit ihren textlichen Festsetzungen ist Bestandteil der Satzung.

Die jeweiligen Grundstücksgrößen müssen mindestens 20 m Breite bezogen auf die Straßenfront aufweisen.

Klein Bengerstorf, den 14.10.1997



Die Bürgermeisterin