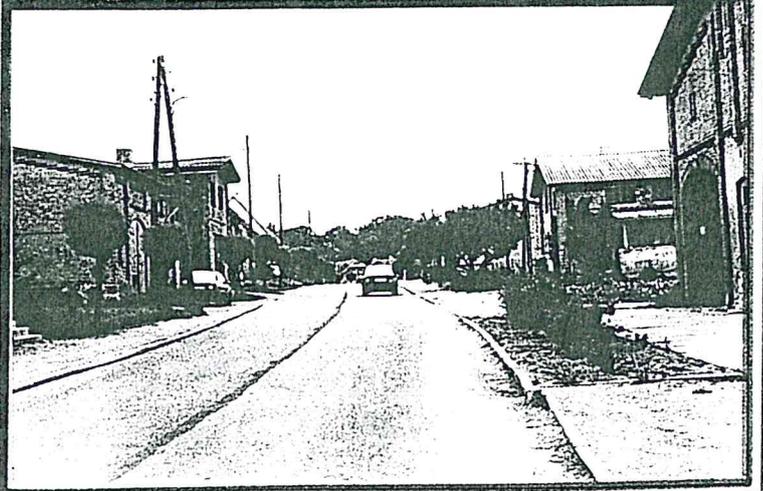
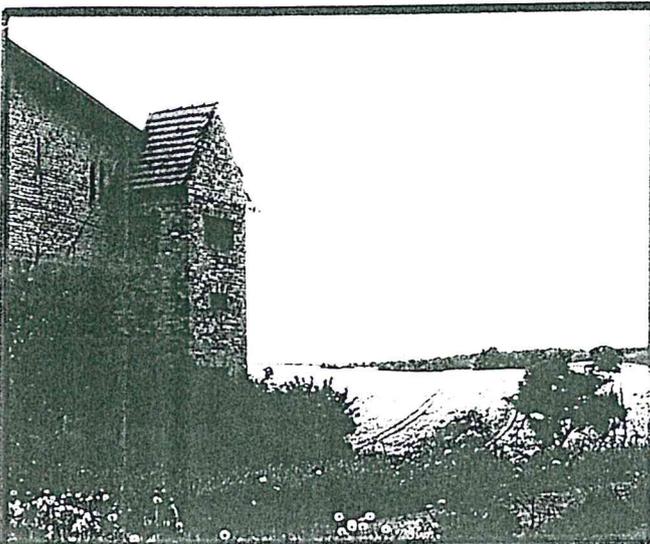
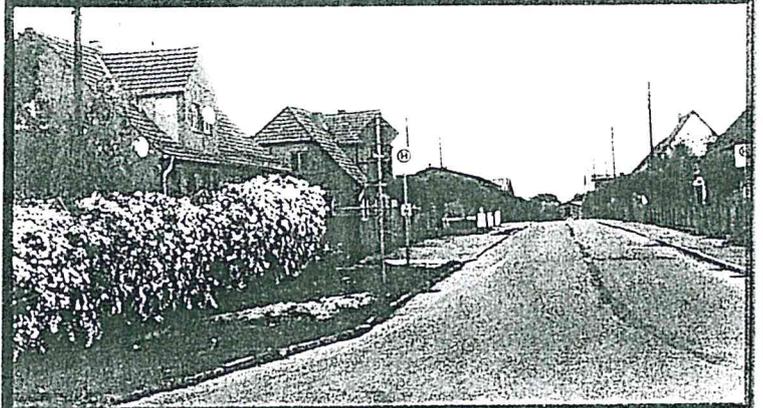
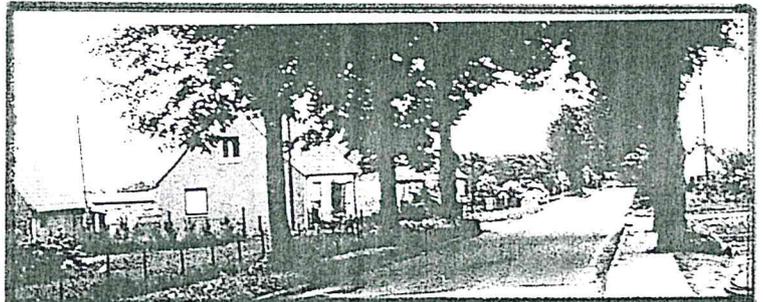
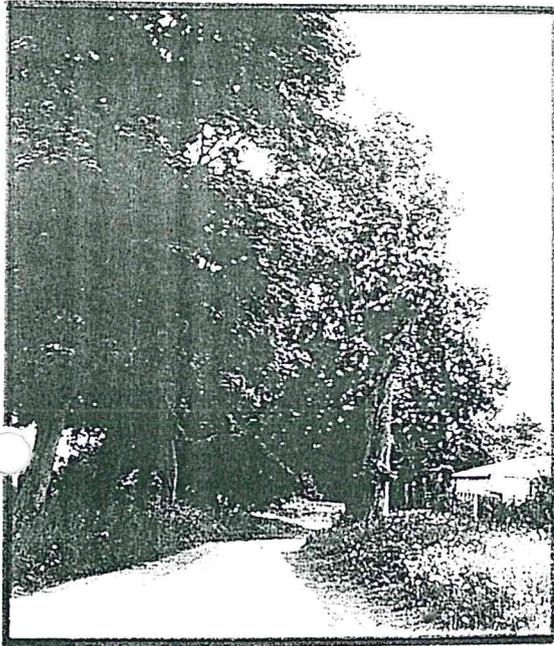


ABRUNDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE KLEIN VIELEN FÜR DIE ORTSLAGE KLEIN VIELEN VOM 17.03.1997

- Begründung
- Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen

Im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Klein Vielen, erstellt durch die A&S -architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg



BEGRÜNDUNG

zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 L BauO M-V für das Gebiet „Ortslage Klein Vielen“ der Gemeinde Klein Vielen

Die Gemeinde Klein Vielen liegt an der B 193 von Neustrelitz nach Penzlin.

Die Entfernung nach Penzlin beträgt ca. 6 km und nach Neustrelitz ca. 9 km.

Westlich wird die Gemeinde vom Landschaftsschutzgebiet „Havelquellseen“ und östlich vom Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“ begrenzt. Zur Gemeinde gehören die Ortslagen Klein Vielen, Peckatel, Hartwigsdorf, Adamsdorf, Brustorf und Liepen.

Der Ortsteil Klein Vielen ist über die Kreisstraße Nr. 9 erreichbar und liegt ca. 2 km westlich von Peckatel. Er ist von der Struktur her den Straßendörfern zuzuordnen.

In Richtung Peckatel bzw. auch in Richtung Liepen entstanden in den vergangenen Jahren einzelne neue Wohngebäude.

Die Gemeindevertretung Klein Vielen hat den Aufstellungsbeschluß für eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Abrundungssatzung) gefaßt.

Planziel ist die Abrundung des Dorfes zur Schaffung von Baurecht für anstehenden Wohnbedarf sowie zur Verdichtung vorhandener Baulücken unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke und zur Festlegung örtlicher Bauvorschriften.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird gegenwärtig gebildet von der vorhandenen Bebauung beidseitig der Dorfstraße. Die ersten vier Wohngebäude von Peckatel kommend sind zum Beispiel dem Außenbereich zuzuordnen, da im Anschluß eine größere unbebaute Fläche liegt und der Bebauungszusammenhang nicht gegeben ist.

Planungsabsicht der Gemeinde ist mit der Abrundungssatzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klar festzulegen. Diese Aufsiedlungen am Ortsausgang nach Peckatel sollen mit einbezogen werden. Beidseitig der Dorfstraße sind ergänzende Eigenheimbebauungen möglich (Abrundungsbereich 1).

Im Ortszentrum soll das gesamte Ensemble der ehemals landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz mit in den Satzungsbereich einbezogen werden. Das vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück 14 wird mit berücksichtigt und die Bebauung beidseitig dieses Weges soll möglich sein (Abrundungsbereich 2).

Diese beiden Bereiche sind den erweiterten Abrundungen zuzuordnen; sie werden in der Satzung entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Ausgrenzung des Geltungsbereiches wird an den Ortsausgängen nach Groß Vielen, Hartwigsdorf und Liepen eine Bebauung beidseitig der Straßen bis in Höhe der letzten vorhandenen Gebäude berücksichtigt (Lückenbebauungen).

Für den Geltungsbereich der Satzung werden Bau- und Gestaltungsvorschriften verbindlich vorgegeben. Die Einheitlichkeit im Gemeindegebiet soll gewährleistet sein; die Festsetzungen werden in Anlehnung an die bereits für Peckatel verbindlich beschlossenen Festsetzungen formuliert.

Die Erschließung kann an allen möglichen Standorten grundsätzlich abgesichert werden. Im Bereich der Abrundungen 1 und 2 sind nach § 4 Abs. 2 a BauGB nur Wohngebäude zulässig.

Nach § 8 a BNatSchG ist bei erweiterten Abrundungen von Eingriffen auszugehen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfordern. In der Satzung werden Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft verbindlich festgesetzt. Die Bebauung wird somit vom Landschaftsraum klar abgegrenzt und geschützt. Pro Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzungen sollen vorwiegend aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entstehen. Es werden folgende Arten empfohlen:

Bäume:

Feldahorn	Acer Campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia plartyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robus
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita

Zum Abrundungsbereich 1 noch folgende Bemerkungen:

Die Flächen nördlich der Straße wurden bisher als Abstellflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte genutzt. Es soll eine straßenbegleitende einreihige Bebauung gestattet werden; in der Satzung werden Flächen im Abstand von 30 m zur Straße mit berücksichtigt. Der Erhalt der Alleebäume ist bei der Bebauung mit zu sichern.

Südlich der Straße sind bereits neue Wohngebäude entstanden, die Bebauung kann weitergeführt werden und damit die bauliche Schließung erfolgen.

Auch in diesem Bereich ist eine straßenbegleitende einreihig zur Straße angeordnete Bebauung geplant bis in einer Bebauungstiefe von ebenfalls 30 m zur Straße.

Am Ortsausgang nach Groß Vielen befinden sich Stallanlagen (100 Kühe / im Sommer Weidebetrieb).

Die nach VDI Richtlinie 3473 geforderten Mindestabstände zur Wohnbebauung von 200 m können eingehalten werden.

Im Ergebnis der Abwägung werden in die Begründung ergänzend noch folgende Hinweise aufgenommen (siehe auch Planzeichnung):

Hinweise:

1. Die Bebauung der Außenbereichsgrundstücke und der Baulücken hat in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen zu erfolgen (Stadtwerke Neustrelitz GmbH; EMO Neubrandenburg).
Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden.
Bei notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Kostenumverteilung auf die einzelnen Bauherren.
2. Der in der Satzung gekennzeichnete Lagefestpunkt hat im Umgebungsbereich bis zu

25 m wichtige unterirdische Festpunkte.

Nach § 7 Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V sind Vermessungsmarken wie folgt gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg - Vorpommern mitzuteilen.

Baumaßnahmen im Bereich des Festpunktes sind mit dem Landesvermessungsamt M-V abzustimmen, notwendige Verlegungen des Festpunktes sind zu beantragen.

3. Aus Sicht der Bodendenkmalpflege ist zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Zufahrten zur Kreisstraße 9 sind beim Baulastträger schriftlich zu beantragen

5. Eine Verdichtung der Wohngebäude beidseitig des Weges in Richtung Groß Vielen sollte innerhalb des eingezeichneten 200 m Abstandes zu den Stallanlagen nicht erfolgen, da eine geruchliche Beeinflussung sowie eine vermehrte Belästigung durch Insekten nicht auszuschließen ist.

6. Die Darstellung der erhaltenswerten Bäume in der Planzeichnung ist unvollständig. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, daß alle Bäume (außer Obstbäume) mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm in 1,3 m Höhe vom Erdboden gemäß § 2 (1) BNatSchG und nach der fortgeltenden Baumschutzverordnung der DDR geschützt und demzufolge so weit wie möglich zu erhalten sind.

