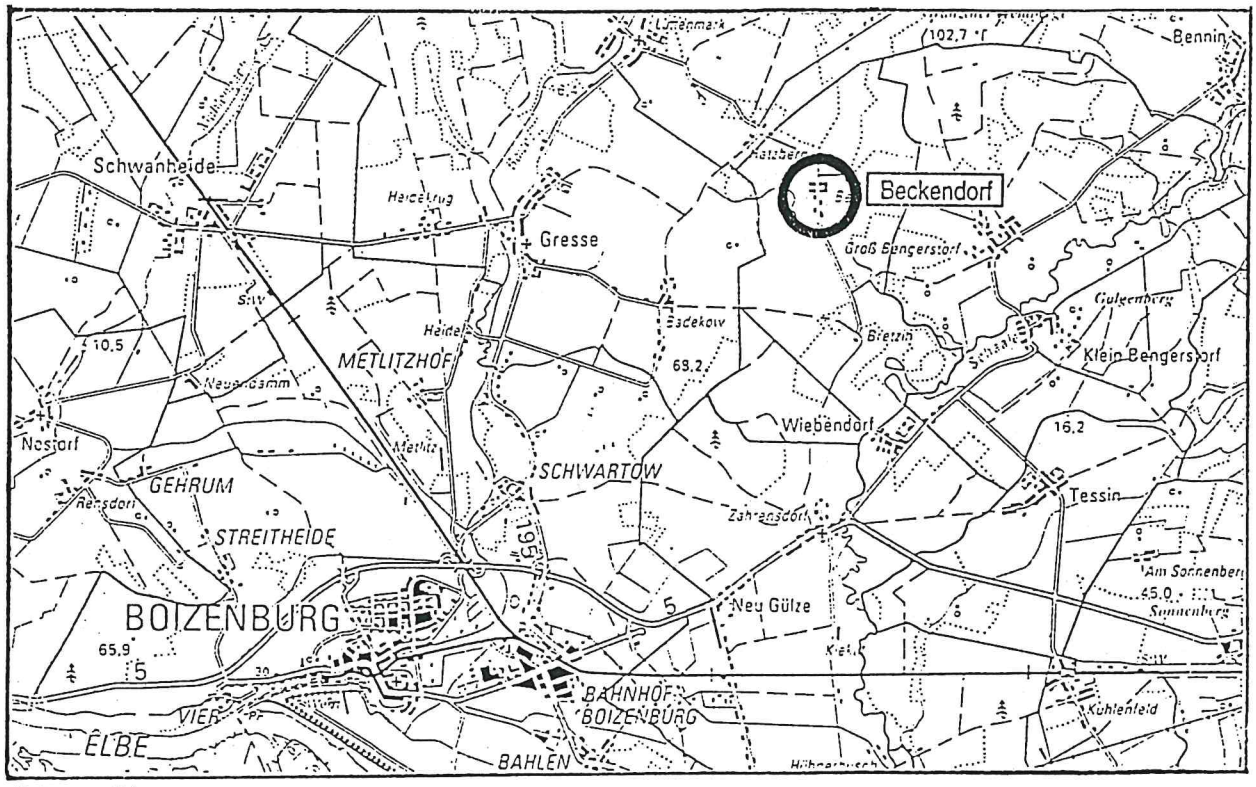
3. Ausfertigung

GEMEINDE WIEBENDORF

SATZUNG

FÜR DEN ORTSTEIL BECKENDORF

Begründung



Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Wiebendorf ist das:

Stand: 18.07.2000

Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Königstraße 4; 19258 Boizenburg/Elbe
Tel.: 038847 - 50477; Fax: 038847 - 50442

Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) Absatz 4 Nr. 1 und 3

für den Ortsteil Beckendorf der Gemeinde Wiebendorf

Begründung

1. Vorbemerkung

Gemäß § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch Satzungen die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslagen festzulegen (Nr. 1) (Klarstellung) und einzelne Außenbereichsstücke, sofern sie im Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend dargestellt sind, einzubeziehen (Nr. 3) (Ergänzung). Dies ist im Geltungsbereich der Satzung für den Ortsteil Beckendorf für die Flächen entlang der Hauptstraße der Fall.
Voraussetzung für die Zulässigkeit der Einbeziehung aller Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind:

- Die Grundstücke müssen geeignet sein, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. die Ortslage abzurunden, unter Wahrung des Eindruckes von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes.

- Die Einbeziehung der Grundstücke muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

- Die Erschließung der Grundstücke muß gesichert sein.

Der Geltungsbereich der Satzung im Ortsteil Beckendorf der Gemeinde Wiebendorf entwickelt sich aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiebendorf liegt in der Entwurfsfassung vor. Die Gemeinde kann daher die Sicherung der Eigenentwicklung über die Instrumente der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erreichen (§ 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB).

Mit der Aufstellung dieser Satzung will die Gemeinde Wiebendorf die Ortsentwicklung des Ortsteils Beckendorf abschließend definieren.

2. Anlaß der Planung

Der Ortsteil Beckendorf liegt nördlich des Ortsteils Wiebendorf an der Straße in Richtung Hatzberg/ Lüttenmark. Der Ortsteil Beckendorf liegt an keiner Landesstraße oder Hauptverbindungsstraße. Die vorhandene Bebauung gruppiert sich um das dortige ehemalige Gutsgebäude. Die Hauptbebauung für Wohnnutzung in Ost-West-Richtung ist in diesem kleinen Zentrum vollzogen, für das bereits eine Abrundungssatzung gültig ist. Nach Süden hin erstrecken sich entlang der dortigen Straße in Richtung Wiebendorf einzelne Hofstellen, die die Ortslage beidseitig längs der Straße ausdehnen.

Es hat sich aufgrund nicht verfügbarer Grundstücke gezeigt, daß eine Ergänzung der bestehenden Satzung zur Sicherung der Eigenentwicklung erforderlich wird.

Diese ehemaligen Hoflagen stellen heute keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr da. Sie dienen der Wohnnutzung. Die einzelnen alten Hofstellen liegen ca. jeweils 100 m auseinander. Die Straße ist besäumt durch eine schöne Eichenallee und voll erschlossen. Die Flächen zwischen den einzelnen Wohngebäuden mit Nebengebäuden sind noch in der landwirtschaftlichen Nutzung.

Charakteristisch für den Ortsteil Beckendorf ist diese Zweiteilung: Zum Einen die dichtere Bebauung im nördlichen Bereich mit eindeutiger Prägung durch jüngere Bebauung und durch die Nutzung Wohnen. Andererseits durch die vereinzelt liegenden Wohnlagen in Ortskernnähe.

Planungsabsicht der Gemeinde Wiebendorf ist es, für den Ortsteil Beckendorf zur Sicherung der Eigenentwicklung abschließend die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches so zu definieren, daß unter Einbeziehung der einzelnen Wohngebäude eine geschlossene Ortslage entstehen kann.

Hierzu werden die an die Hauptstraße angrenzenden Teilflächen zwischen den einzeln liegenden Wohnlagen mit in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt im nördlichen Teil der Ortslage westlich der Hauptstraße die Flurstücke 6, 7, 8/1, 14/2, Teile der Flurstücke 8/2, 5/2, 4 und 3, das Flurstück 1 und 2 der Flur 1 sowie östlich der Hauptstraße die Flurstücke 10, 11, 12, 13/1, 13/2, die bebauten Teile der Flurstücke 14, 16, sowie das Flurstück 18/4 der Flur 2.

Entlang der Hauptstraße in südlicher Richtung verlaufen die an die Hauptstraße angrenzenden Teile der Flurstücke 16, 18/1, sowie die Flurstücke 9/1 und teilweise 9/2 der Flur 1.

Die Flurstücke entlang der Hauptstraße werden in einer Tiefe von 40 m in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Die einzelnen heute noch ackerbaulich genutzten Flächen zwischen den Gebäuden auf den Flurstücken 9/1 und 18/1 sind nicht mehr als Baulücken zu definieren. Der Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden in diesem Bereich beträgt ca. 100 m. Daher ist es erforderlich, diese Flächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, gesondert zu kennzeichnen und Festsetzungen gemäß § 9 (1) gemäß BauGB zu treffen. Dies sind Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen mit Baugrenzen, daß heißt überbaubaren Flächen und Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Das denkmalgeschützte Gutsensemble liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

4. Städtebauliches Konzept

Die Ortslage Beckendorf ist geprägt durch die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Gutsanlage und verstreut liegenden ehemaligen Einzelhofstellen. Im Kern der Ortslage liegt das Gutsgebäude. Die Ortslage wird abgerundet durch eine beidseitige Bebauung entlang der Hauptstraße.

Die Grundstücke sind heute heterogen genutzt mit Wohn- und Nebengebäuden und einem entsprechenden Nutzgartenanteil.

Prägend für den südlichen Teil der Ortslage sind größere Einzelgebäude mit Nebengebäuden und große Hof- und Gartenflächen.

Entlang der Hauptstraße sind die einzelnen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke so groß, daß sie gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB besonders gekennzeichnet sind und mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB ausgewiesen werden.

Die Festsetzungen betreffen die bauliche Dichte und Ausgleichsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung.

Für die gemäß § 34 (4) 3 BauGB einbezogenen Flächen ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorzunehmen und für eine künftige bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen entsprechend festzusetzen.

Die künftigen Grundstückszufahrten sind so zu wählen, daß keine Beeinträchtigung der geschützten Eichenallee erfolgt. Bevorzugt sollten vorhandene Feldzufahrten genutzt werden.

Für die Ausgleichsmaßnahmen werden zwei unterschiedliche Festsetzungen vorgeschlagen:

1. Für die Neugestaltung eines lockeren Ortsrandes, der ähnlich wie im heutigen Kern der Ortslage aus Obstbeständen und Großbäumen besteht. Es wird vorgeschlagen jeweils abwechslungsweise Wiesenstreifen und Einzelbaumpflanzungen als Ortsrandeingrünung für die jeweiligen Grundstücke festzusetzen.
2. Alternativ hierzu und im Wechsel sollen kleine Feldgehölzhecken zur Ortsrandeingrünung angelegt werden.

Die Feldgehölzhecken werden nicht als durchgängiger geschlossener Streifen festgesetzt. Dies kann nicht Sinn einer Ortsrandeingrünung sein. Eine Ortsrandgestaltung muß einen lockeren Charakter haben, daher werden die vorgeschlagenen Flächen für die Anpflanzung von Hecken nicht als geschlossene Flächen dargestellt.

Grundsätzlich wird für die Ortslage Beckendorf nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Dies entspricht auch dem Einfügungsgrundsatz nach § 34 BauGB. Die zugelassene Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 entspricht der vorhandenen baulichen Dichte der Ortslage.

Mit diesen Vorgaben wird es möglich sein, innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ca. 10 neue Wohngebäude zu errichten.

Der oberflächennahe geologische Untergrund im Geltungsbereich der Satzung besteht überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen (Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 04.08.99). Das zu oberst verbreitete Grundwasser ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt und der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers ist größer als 5 bis 10 m (Hinweis vgl. LUNG, 04.08.99).

Gemäß den oben genannten Vorgaben werden für die Satzung für den Ortsteil Beckendorf folgende textliche Festsetzungen getroffen:

5. Textliche Festsetzungen

§ 1 Für die gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich einbezogene und mit der Nummer 1 gekennzeichnete Flächen wird festgesetzt, daß künftige Grundstücksbreiten-bezogen auf die Straßenfront- mindestens 40 m aufweisen müssen.

§ 2 Für die gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich einbezogene und mit der Nummer 3 gekennzeichnete Fläche wird festgesetzt, daß künftige Grundstücksbreiten-bezogen auf die Straßenfront- mindestens 25 m aufweisen müssen.

§ 3 Für die gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich einbezogene und mit der Nummer 2 gekennzeichnete Fläche wird festgesetzt, daß künftige Grundstücksbreiten-bezogen auf die Straßenfront- mindestens 35 m aufweisen müssen.

§ 4 Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten und mit der Zweckbestimmung ORE gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt, daß anteilig pro 50 qm für Gebäude oder Versiegelung in Anspruch genommene Grundstücksfläche innerhalb der gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen, je ein heimischer Laubbaum der Größe 14/16 mit Ballen oder ein Obstbaum, Hochstamm der Größe 12/14 mit Ballen zu pflanzen ist. Artenauswahl für Laubbäume: Stieleiche, Rotbuche, Weißbuche, Feldahorn, Bergahorn, Ulme oder Winterlinde.

§ 5 Die gemäß § 4 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Inanspruchnahme der jeweiligen Fläche im Sinne der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung durchzuführen.

6. Ver- und Entsorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale zuständig. Der Ortsteil Beckendorf ist durch eine öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Für die Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Wiebendorf zuständig. Für die Stromversorgung ist die WEMAG zuständig.

Sämtliche in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Flurstücke sind über die vorhandenen Straßen in der Ortslage Beckendorf erschlossen.

gez.:

Wiebendorf, den 19.07.2000

GEMEINDE WIEBENDORF 2 LANDKREIS LUDWIGSLUST

.....
Der Bürgermeister