

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Groß Schwiesow,

Kreis Güstrow

über die Klarstellung und Ergänzung

des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

- Groß Schwiesow -

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel**
- 4. Einzelfragen der Planung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Grünordnung**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Groß Schwiesow beabsichtigt die gewachsene Siedlungsstruktur in der Ortslage Groß Schwiesow zu erhalten und behutsam zu entwickeln.

Auf der Grundlage des § 34, Abs. 4, Punkt 1 und 3 BauGB, wurde deshalb durch die Gemeindevertretung die Aufstellung einer Satzung zur Klarstellung und Ergänzung beschlossen.

Ein Flächennutzungsplan liegt für das Gemeindegebiet nicht vor.

Ziel der Satzung ist es, für die Ortslage, besonders in den Randbereichen eine klare Abgrenzung des Innenbereiches festzulegen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

(§ 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 1).

Nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurde das Gebiet des B - Planes "Waldschlößchen". Hier gelten die Festsetzungen des B - Planes.

Am Weg nach Oettelin und am nordöstlichen Dorfausgang werden einzelne Außenbereichflächen zur Abrundung der Bebauung in den in Zusammenhang bezogenen Ortsteil einbezogen (§ 34, Abs. 4, Nr. 3)

Durch die Satzung soll die Rechtsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben, Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (BauGB, § 34, Abs. 1) und eine Grundlage für die geordnete bauliche Dorfentwicklung geschaffen werden.

Sie dient dazu den Eigenbedarf in der Gemeinde zu decken und die geordnete Entwicklung in der Ortslage Groß Schwiesow zu sichern.

2. Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt das Gebiet der Ortslage Groß Schwiesow.

Die Lage von Groß Schwiesow im Gemeindegebiet sowie die Lage zu den angrenzenden Gemeinden kann dem Übersichtsplan M 1 : 100.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung M 1 : 2.000 entnommen werden.

Von der Satzung zur Klarstellung und Ergänzung werden in

Flur 1 die Flurstücke:

20/2, 20/23, 22/1, 22/3, 22/4, 23, 24, 25, 26, 27, 28/1, 29/2, 29/3, 30/1, 31/2, 31/3, 32/1, 32/2, 33, 34, 35, 37/1, 37/2, 11/3, 11/2, 105/2, 105/1, 106/2, 10, 38/6, 38/5, 38/4, 38/3, 38/2, 39, 40/2, 40/1, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 51/8, 51/7, 51/6, 51/2, 50, 13/5, 19, 18, 11/1, 9, 67, 21,

und in Flur 2 die Flurstücke:

149/2, 150, 151/1, 151/2, 173/2, 152, 153, 154, 155, 157, 170,

berührt (Gemarkung Groß Schwiesow, Gemeinde Groß Schwiesow, Kreis Güstrow).

Mit Ausnahme von Flurstück 11/1 sind alle Flurstücke bzw. die einbezogenen Flurstücksteile bebaut bzw. gehören zu den nachfolgend aufgezählten Straßen und Wegen.

Straßen und Wege Flur 1: 9, 67, 21,

Straßen und Wege Flur 2: 170,

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Der um 1284 erstmals urkundlich erwähnte Ort Groß Schwiesow ist der Hauptort der gleichnamigen Gemeinde. Diese umfaßt weiterhin die Ortslage Klein Schwiesow.

Von den 396 Einwohnern der Gemeinde leben 273 in Groß Schwiesow (Angabe Amt Güstrow-Land, August 2001).

Die Gemeinde ist dem Amt Güstrow - Land zugeordnet. Sie gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Güstrow und ist von der Stadt ca. 7 km in nordwestlicher Richtung entfernt.

Nachbargemeinden sind Lüssow, Mistorf, Kassow, Oettelin, Zeppelin und Gülzow.

In der Siedlungsstruktur ist noch gut die alte Gutsanlage erkennbar. Mit Ausnahme eines Erbpachthofes war Groß Schwiesow großherzogliche Domäne und ab 1919 Staatsdomäne.

Die Bewirtschaftung erfolgt durch Pächter, die relativ häufig wechselten. Letzter Pächter und gleichzeitig Bürgermeister war Herr Metelmann.

1932 wurde die Domäne wegen Überschuldung aufgesiedelt. Die Aufsiedlung erfolgte durch die Mecklenburgische Landgesellschaft GmbH. Diese richtete 39 Bauernwirtschaften ein. Auch die vorhandenen, überwiegend um die Wende vom 19. zum 20. Jh. sehr großzügig entstandenen Wirtschaftsgebäude wurden durch Einbau von Wohnungen und Aufteilung in die Aufsiedlung einbezogen, so dass sie erhalten blieben.

Die Gutsanlage befindet sich im östlichen Teil des Dorfes.

Am Ende des "Schuldammes" steht der ehemalige fast 70 m lange Kuhstall, dahinter der ehemalige Pferdestall, etwas zurückgesetzt die ehemalige Stellmacherei und an der Landesstraße ein größerer Getreidespeicher. Alle Gebäude sind, wie eingangs beschrieben, auf verschiedene Eigentümer aufgeteilt worden und neben den Wirtschaftsteilen wurden Wohnungen eingebaut.

Auf der anderen Straßenseite, hinter den beiden Dorfteichen stehen zwei große ehemalige Speicher. Diese werden heute von der Agrofarm Lüssow e.G. als Stall und Scheune genutzt.

An der Landesstraße Richtung Bützow liegen beidseitig die ehemaligen Tagelöhnerkaten. Den Abschluß der alten Dorfanlage bildete rechts die Gaststätte (zur Zeit im Abriß) mit dem Gebäude der FFW und links die Schmiede. Diese wurde 2000 wegen Baufälligkeit abgerissen.

Mit der Aufsiedlung neu gebaut wurden zwei Bauernstellen am nördlichen Dorfausgang. Am Ortsausgang Richtung Bützow wurden seit den 70iger Jahren 4 Eigenheime neugebaut. Gegenüber befindet sich ein Wohnblock ebenfalls aus den 70igerr Jahren.

Am nordöstlichen Dorfende wurde das Baugebiet "Waldschlößchen" ausgewiesen, das seit 1995 bebaut wurde.

Die Ortslage liegt beidseitig der Landesstraße L14. Über dieser erfolgt die Verkehrsanbindung nach Güstrow und Bützow. Die Ortslage ist allseitig von offener Feldflur umgeben.

Planungsziel

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles definiert und eindeutige baurechtliche Verhältnisse, besonders für die Randbereiche geschaffen werden. Die Einbeziehung der ehemaligen, nicht mehr genutzten und seit längerem

leerstehenden LPG Werkstatt auf Flurstück 19 soll auch für diesen Bereich durch Abriß und Neubebauung eine Entwicklungsperspektive ermöglichen und zur positiven Entwicklung des Dorfbildes beitragen.

Die Grenze der vorhandenen Bebauung wird im wesentlichen bewahrt. Nur am Oetteliner Weg und am nördlichen Dorfausgang sind behutsame Erweiterungen vorgesehen. Diese, sowie die Lücken in der vorhandenen Bebauung sind für die weitere Entwicklung und die Deckung des Wohnbedarfes bei Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ausreichend.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen den Grenzen der bebauten Flurstücke bzw. Flurstücksteile. Wo Flurstücke eine größere Tiefe aufweisen, wurde die hintere Grenze den vorhandenen Gebäuden entsprechend angepaßt. Im Geltungsbereich der Satzung gilt § 34, Abs. 1 BauGB, d.h. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind u.a. nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Wohnungen in den Wohngebäuden in der nach § 34, Abs. 4, Nr. 3 einbezogenen Fläche soll die Errichtung großer Gebäude an den Randbereichen vermieden werden.

Die vorhandene lockere Bebauung soll durch die Festsetzung einer Mindestbreite der Baugrundstücke gewahrt bleiben.

Weitere Einschränkungen der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden nicht getroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Verkehrsanlagen

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Landesstraße L 14. Über diese ist die Kreisstadt Güstrow sowie der Stadt Bützow in kurzer Zeit erreichbar. Die Entfernung zu beiden Städte ist etwa gleich. Die Landesstraße bildet gleichzeitig die Hauptstraße in der Ortslage.

Eine Umgehungsstraße wird durch die Gemeinde angestrebt, ist in absehbaren Zeiträumen aber leider nicht zu erwarten. Im Zuge des Flurneuordnungsvorhabens wurden alle Dorfstraßen befestigt, so dass ein gutes Wegenetz vorhanden ist. Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind über öffentliche befestigte Wege erreichbar.

Trink- und Abwasser

Die Gemeinde Groß Schwiesow ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Gülzow, Bützow, Sternberg.

Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH.

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt z.Zt.. vom Wasserwerk in Groß Schwiesow. Dieses befindet sich auf Flurstück 13/5.

Noch für 2001 ist eine Stilllegung und ein Anschluß an die Gruppenwasserversorgung Zeppelin vorgesehen. Die Schutzzonen werden aufgehoben

1990 wurde nördlich der Ortslage eine biologische Kläranlage für Groß Schwiesow gebaut. Über eine Druckleitung ist auch Klein Schwiesow an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Regenwasser

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert, bzw. in vorhandene Vorfluter eingeleitet.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG - Schwerin.

Im Satzungsgebiet befinden sich Kabel- und Freileitungen.

Gas

Groß Schwiesow ist nicht an die Erdgasversorgung angeschlossen. Im B - Plan Gebiet wurde ein lokales Flüssiggasnetz verlegt.

Telekom

Die Sicherung der Telekommunikation ist durch die Deutsche Telekom gewährleistet.

Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt.

Altlasten

Mit Ausnahme der alten LPG Werkstatt auf Flurstück 19, Flur 1 sind der Gemeinde keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Vor einer Neubebauung dieser Fläche ist der Altlastenverdacht auszuräumen.

6. Grünordnung

Für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen einzelnen Außenbereichsflächen (Ergänzungssatzung) wird nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB bestimmt, dass die Vorschriften des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der auf Grund der

Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes anzuwenden sind.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung sind ausschließlich die Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu beachten.

Da durch die Satzung auch für die Flächen der Ergänzungssatzung Baurecht geschaffen werden soll, liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlage von Stellplätzen) vor, der auszugleichen ist.

Die Satzung schafft Baurecht. Eine Bebauung wird jedoch erst über einen längeren Zeitraum erfolgen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb an die Baugrundstücke zu binden.

Die Realisierung der Maßnahmen hat durch die Bauherren zu erfolgen.

Bestand

Die Ortslage Groß Schwiesow wird noch von der alten lockeren Bebauung geprägt. Eine etwas dichtere Bebauung weist der Bereich mit den ehemaligen Gutskatzen auf. Überall in der Ortslage findet sich ein alter Baumbestand. Östlich des Gutshauses, außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, schließt der alte Gutsark an. An der Hauptstraße in der Mitte des Ortes, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches, liegen zwei Dorfteiche, die von Grünflächen umgeben sind. Sie sind über Gräben und Rohrleitungen an die Vorflut angeschlossen. Die gesamte Bebauung der Ortslage ist von einem Ring aus Hausgärten, Wiesen und Hauskoppeln umgeben, die den Übergang zur offenen Feldflur bilden. Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen werden zur Zeit unterschiedlich genutzt. Die Fläche aus Flurstück 10 ist zur Zeit mit Rasen bewachsen. Zwei Obstbäume finden sich im Randbereich zur offenen Feldflur.

Die Fläche aus Flurstück 11/1 wird im östlichen Teil als Hausgarten für den Gemüseanbau genutzt. Auf dem anderen Teil steht ein alter massiver Schuppen. Die umgebenen Flächen werden als Lagerplatz für altes Abrissholz genutzt, das als Brennholz aufgearbeitet wird. In Richtung offene Feldflur wird ein Teil als Wiese genutzt. Im hinteren Teil finden sich einige z.T. verwilderte Obstbäume. An der Grenze zu den Nachbargrundstücken sind sie heckenartig verwachsen.

Insgesamt macht diese Fläche, mit Ausnahme des Gartens, einen ungepflegten Eindruck.

Die Fläche aus Flurstück 105/1 wird gegenwärtig als Acker genutzt. Die Grenze zur vorhandenen Bebauung wird durch eine Hecke markiert, die von Weiden dominiert wird. Am Weg, im öffentlichen Bereich, hat sich ebenfalls ein Gehölzstreifen herausgebildet, neben verwilderten Zwetschgen vor allem Eschen. Eine Auffahrt in diesem Gehölzstreifen ist vorhanden.

Geschützten Biotope sind auf den einbezogenen Flächen nicht vorhanden.

Plan

Auf den nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen soll ein Eigenheimbau ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestgrundstücksbreite und den festgesetzten Baugrenzen, können auf der Fläche aus Flurstück 10 ein Eigenheim, auf der Fläche aus Flurstück 11/1 zwei Eigenheime und auf der Fläche aus Flurstück 105/1 ein Eigenheim errichtet werden.

Als durchschnittliche Größe wurde ein großzügiges Gebäude von 150 m² Grundfläche angenommen.

Die durch Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze überbaubare Fläche wurde in Anlehnung an § 19 Abs.4 Bau NVO mit zusätzlichen 50% der Gebäudefläche angenommen.

Die verbliebenen Grundstücksflächen werden als neuangelegte Hausgärten mittlerer Struktur bewertet. Die einbezogenen Flächen liegen an öffentlichen Wegen und sind über vorhandene Zufahrten erreichbar.

Ausgleich

Als Abgrenzung der Grundstücke zur offenen Flur und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind zweireihige, ungeschnittene blütenreiche Hecken zu pflanzen.

Neben der Abgrenzung zur Feldflur dienen sie in erster Linie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur am Ortsrand. Die blühenden Sträucher sind bevorzugt in Grundstücksrichtung zu pflanzen. Der Abstand in der Reihe wird mit 1,0 m und zwischen den Reihen mit 1,5 m festgesetzt. Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Vorgeschlagen werden folgende Arten und Zusammensetzungen.

Hasel	(Corylus avellana)	15 %
Feldahorn	(Acer campestre)	15 %
Hainbuche	(Carpinus betulus)	15 %
Hundsrose	(Rosa canina)	5 %
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	5 %
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	5 %
Flieder	(Syringa vulgaris)	5 %
Kornelkirsche	(Cornus mas)	5 %
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)	5 %
Sommerflieder	(Guddleja ...)	5 %
Duftsneeball	(Viburnumxbodnantense ...)	5 %
Schneespiree	(Spirea arguta)	5 %
Kolkwitzie	(Kolkwitzia amabilis)	5 %
Hortensie	(Hydrangea)	5 %

Weiterhin wird auf den Grundstücken ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen Laubbäumen 1 Stück/500 m² Grundstücksfläche festgesetzt, keine Obstbäume. Stammumfang mind. 14 - 16 cm.

Bilanz

Die Beurteilung von Bestand und Planung erfolgte auf der Grundlage der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1992).

Dieses Verfahren wurde auch im Kreis Güstrow in der Vergangenheit erfolgreich angewandt.

Bestandsbewertung - Ist

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
aus Flurstück 10			
Wiesen im besiedelten Bereich	805	21	16.905
aus Flurstück 11/1			
Schuppen	30	3	90
Gemüsegarten	450	19	8.550
	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Holzlager	300	7	2.100
Wiese	1.250	21	26.250
aus Flurstück 105/1			
Acker	<u>875</u>	13	<u>11.375</u>
	3.710		65.270

Bestandsbewertung - Plan mit Ausgleich

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
<u>aus Flurstück 10</u>			
Haus gepl.	150	3	450
Zufahrten, Nebengebäude	150x0,5= 75	3	225
Grenzhecke (neu)	40x3,5= 140	27	3.780
Hausgarten, mittlere Struktur Neuanlage	420	18	7.560
Pflanzgebot für einheimische Laubbäume	805/ 500 ~ 2 2x10= 20	31	620
<u>aus Flurstück 11/1</u>			
Haus gepl.	2x150= 300	3	900
Zufahrten, Nebengebäude	300x0,5= 150	3	450
Grenzhecke (neu)	(54+36)x3,5= 315	27	8.505
Hausgarten, mittlere Struktur Neuanlage	1.225	18	22.050
Pflanzgebot für einheimische Laubbäume	2.030/ 500 ~ 4 4x10= 40	31	1.240

aus Flurstück 105/1

Haus gepl.	150	3	450
Zufahrten, Nebengebäude	150x0,5= 75	3	225
Grenzhecke (neu) an der Grundstücksgrenze	(25+50)x3,5= 263	27	7.101
Hausgarten, mittlere Struktur Neuanlage	630	20	11.340
	Fläche (m²)	Wertfaktor	Wert
Pflanzgebot für einheimische Laubbäume	1.230/ 500 ~ 2,4 <u>2x10= 20</u>	31	<u>620</u>
	3.710		65.516

Bilanz gesamt

Bestandsbewertung - Ist	65.270
Bewertung Plan	<u>65.516</u>
Bilanz	+ 246

Durch die Satzung wird auf den einbezogenen Flurstücksteilen eine Bebauung möglich. Dadurch wird eine zusätzliche Flächenversiegelung entstehen. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Ausgleich möglich. Eine wesentliche Beeinflussung der Landschaft entsteht nicht, da die Flächen unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzen und von dieser geprägt werden. Mit Ausnahme der Fläche aus Flurstück 105/1, liegen sie in der, durch Gärten und Koppeln geprägten Randzone der Bebauung.

März 2002

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 19.3.02 gebilligt.

Groß Schwiesow, den 26.03. 2002

Kiel
Der Bürgermeister

