

Begründung
zur Satzung der Gemeinde Diestelow über die Festlegung und Abrundung der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile Diestelow, Grambow und Sehlsdorf
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Diestelow hat in der Sitzung am 27.02.1997 beschlossen, für die Ortsteile Grambow, Sehlsdorf und Diestelow eine Abrundungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen.

Der als Siedlungsbereich kenntlich zu machende Innenbereich umfasst in Diestelow eine Fläche von ca. 7 ha, in Grambow eine Fläche von ca. 16 ha und in Sehlsdorf eine Fläche von ca. 12 ha.

Die Gemeinde Diestelow hat insgesamt 562 Einwohner (Stand 30.06.2000), davon wohnen im Ort Diestelow einschließlich Neuhof 349, in Grambow 150 und in Sehlsdorf 85 Einwohner.

2. Planungsziele

Von 1991 bis 2000 ist ein Rückgang der Einwohnerzahlen um ca. 9 % zu verzeichnen. Zur Stabilisierung der Einwohnerzahl in den nächsten Jahren im Rahmen der Eigenentwicklung und der Ermöglichung von Zuzügen sollen durch die Abrundungssatzung Wohnbauplätze in den Ortslagen im Sinne einer kompakteren Gestaltung der Ortsteile ausgewiesen werden.

Mit dieser Satzung wird die Grundlage für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Ortsteile geschaffen. Die Satzung umfasst die Ortsteile Diestelow (außer Diestelow-Neuhof, Zahrener Straße), Grambow und Sehlsdorf. Es werden bauliche Lücken in einzelnen Straßenzügen geschlossen und einzelne Grundstücke zur Abrundung mit einbezogen. Neben städtebaulichen und dorfplanerischen Gesichtspunkten werden die Interessen des Umwelt- und Naturschutzes betrachtet und geregelt.

Ziel der Satzung ist es innerhalb des vorhandenen Bestandes Lücken zu schließen und die Ortslagen zu geschlossenen Einheiten zu entwickeln, dazu werden Abrundungsflächen als Baufelder einbezogen.

2.1. Abgrenzung der einzelnen Ortsteile

2.1.1 Ortsteil Diestelow

Der Ortsteil Diestelow hat nur begrenzte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Dies ist insbesondere bedingt durch den an das Ortszentrum anschließenden Landwirtschaftsbetrieb. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nur zwischen vorhandenen Bebauungen und evtl. an der Goldberger Chaussee (L 17) unter Beachtung von Immissionsauswirkungen vom Verkehr auf der L 17. Die Notwendigkeit zur Ausweisung von Baufeldern für Wohnbauvorhaben an der L 17 besteht nicht und wird deshalb in diesem Satzungsverfahren nicht weiter verfolgt. Die Zahrener Straße (Diestelow-Neuhof) wird aus dem Satzungsgebiet ausgegrenzt. Die städtebauliche Entwicklung in diesem Straßenzug könnte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur über eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB geregelt werden.

2.1.2 Ortsteil Grambow

Der Ortsteil Grambow bietet gegenüber dem Hauptort Diestelow lagemäßig mehr Entwicklungsmöglichkeiten. Die Ausweisung von Baufeldern an der Sehlsdorfer Straße und in der Speicherstraße dienen dazu den Ort kompakter zu gestalten.

2.1.3 Ortsteil Sehlsdorf

In der Dorfstraße (Ortseingang von Grambow) können größere Lücken zwischen vorhandenen Bebauungen geschlossen werden, entsprechende Baufelder sollen ausgewiesen werden. Im Straßenzug "Techentiner Straße" sind Lückenbebauungen möglich. Im Straßenzug "Krumm Dieck" beginnt die Bebauung, gemessen von der Anbindung an die Techentiner Straße, links der Straße bei 194 m und rechts der Straße bei 270 m. Der Straßenzug "Krumm Dieck" ist sehr weitläufig bebaut. Der Gemeinde gehören die erschlossenen Flurstücke 64 bis 70. Um einen städtebaulichen Zusammenhang für die Straßenzüge "Techentiner Weg" und "Krumm Dieck" herzustellen sollen die Flurstücke 64 bis 70 als Abrundungsfläche in die Satzung einbezogen. Das Soll auf dem Flurstück 70 wird erhalten und als zu schützender Bereich im Plan dargestellt.

2.2 Festlegungen und Hinweise zur Bebauung

Der Verlauf der Abrundungsgrenze wurde in allen Ortsteilen mit einer Tiefe von 40 m (abweichend entspr. örtlichen Gegebenheiten auch 35 m bzw. 50 m) zu den Straßenfronten angeordnet. Für Flächen, die entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB einbezogen werden, gilt, dass es sich bei den angrenzenden Bereichen überwiegend um Wohnbebauung handelt, und dass die Flächen ausschließlich Wohnzwecken dienenden Vorhaben, d.h. Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden und Garagen, genutzt werden sollen. Der Wohnungsneubau kann prinzipiell nur eingeschossig mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.

Die vorhandene Bauflucht, die durch die Verbindungslinie der Eckpunkte der benachbarten Gebäude bestimmt wird, ist einzuhalten.

Anbauten an die Hauptgebäude dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht errichtet werden. Gemäß § 9 BauGB und § 86 LBauO M-V werden für alle Ortsteile für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird die Oberkante Erdgeschossfußboden mit höchstens 0,50 m und Traufhöhe mit höchstens 3,50 m über der mittleren Höhenlage der dazugehörigen Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die Baukörper der Hauptgebäude sind traufseitig zu errichten.
- Für die Wohnbebauung sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 33° und 55° zulässig.
- Es wird eine Baugrenze von 5 m zur Grundstücksgrenze an der Straße festgesetzt.
- Der Grad der Versiegelung ist auf das für die Funktion unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

3. Lage und Verkehrsanbindung

Diestelow ist direkt über die Landesstraße L 17 erreichbar, 5 km bis Goldberg und 10 km bis Lübz. Grambow und Sehlsdorf sind von der Landesstraße L 17 aus über eine direkt in die Orte führende Gemeindestraße zu erreichen.

Größere Städte in der Umgebung sind Goldberg, Lübz, Parchim, Güstrow und Schwerin.

Von Diestelow aus können die Bürger täglich durch öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in diese Orte gelangen.

Die Einwohner von Grambow und Sehlsdorf haben die Möglichkeit, in der Schulzeit die Städte Goldberg und Lübz mit den Schülerbussen zu erreichen. Darüber hinaus fährt einmal in der Woche ein Linienbus nach Goldberg sowie nach Lübz.

4. Versorgungseinrichtungen

Das gesamte Satzungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgung des WAZV Parchim/Lübz, Wasserwerk Goldberg angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt über das zentrale Netz der WEMAG, Sitz Schwerin. Hinsichtlich der Fernsprechanlagen ist die Gemeinde Diestelow vollständig an das Fernsprechnetzt der Telekom angeschlossen.

5. Entsorgungseinrichtungen

Das auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und aus dem Bereich von bebauten und befestigten Grundstücken abfließende Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und andere Belange nicht entgegenstehen.

In Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz (Rahmenplan von 1993) ist das in den Ortsteilen Grambow und Sehlsdorf anfallende häusliche Abwasser in den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung gemäß DIN 4261 zu behandeln und zu entsorgen und das biologisch gereinigte Abwasser auf den Grundstücken zu versickern bzw. entsprechend den Bodenverhältnissen einer Vorflut zuzuführen. Für den Ortsteil Diestelow wurde der Bau einer zentralen Kläranlage vorgesehen. Aus Kostengründen ist der Bau zentraler Kläranlagen in den nächsten 12 Jahren voraussichtlich nicht möglich, so dass auch im Ortsteil Diestelow entsprechend der Regelung für die Ortsteile Grambow und Sehlsdorf zu verfahren ist.

Die Abfallentsorgung im Satzungsgebiet erfolgt gemäß den Bestimmungen der Satzung des Landkreises Parchim.

6. Gewerbe

In Diestelow existieren außer einem größeren Landwirtschaftsbetrieb noch kleinere private Gewerbebetriebe wie z.B. ein Getränkehandel, ein Maler und ein Lackierer.

In Grambow und Sehlsdorf ist kaum Gewerbe angesiedelt.

Die Gewerbeansiedlung im Gemeindegebiet ist unzureichend, so dass der überwiegende Teil der werktätigen Einwohner zu Arbeitsstätten außerhalb des Gemeindegebietes pendeln muss.

7. Kindereinrichtungen, Bildungsstätten, Freizeitgestaltung

In der Gemeinde Diestelow ist kein Kindergarten bzw. keine Kindertagesstätte vorhanden. Für die Eltern besteht die Möglichkeit, ihre Kinder in der Kita Passow, in der Evangelischen Kita Goldberg oder bei der Tagespflege in Wendisch Waren betreuen zu lassen.

Eine Schule ist in der Gemeinde Diestelow ebenfalls nicht vorhanden. Die Kinder besuchen je nach Bildungsweg entweder die Haupt- und Realschule Gallin oder das Gymnasium Lübz.

In der Freizeit besteht aber die Möglichkeit zur sportlichen Betätigung z.B. Fußball, Gymnastikgruppen usw. Für die Jugendlichen besteht die Möglichkeit sich in ihrer Freizeit in der Begegnungsstätte Diestelow aufzuhalten, die sehr gut seitens der Jugendlichen angenommen worden ist. Der Jugendclub Grambow ist für die Jugendlichen ebenfalls ein möglicher Aufenthaltsort in ihrer Freizeit.

8. Denkmalschutz

Folgende Objekte werden in der Denkmalliste des Landkreises Parchim geführt:

Diestelow	Gedenkstein 1870/71 mit Friedenseiche Gutspark
Grambow	Gutshaus mit Park (Am Park 23)
Sehlsdorf	Schweinestall - Am Kulturhaus ehemaliges Gutshaus (Am Kulturhaus 26)

Die Abrundungssatzung erfasst das ehemalige Gutshaus in Grambow sowie beide denkmalgeschützte Gebäude in Sehlsdorf. Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

9. Umweltschutz; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der vorhandene Baumbestand ist gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.1996 zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bäume und der Gehölzflächen führen können, sind nach dem Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land M-V zu unterlassen.

Gemäß § 1a BauGB sind auf den Grundstücken bzw. -flächen, die nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeschlagen werden, für die zu erwartende Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung erforderliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum Ausgleich festzusetzen.

Ortsteil	Abrundungsfläche Nr.	Größe			Nutzungsart
		Länge in m	Tiefe in m	Fläche in m ²	
Diestelow	1	40	36	1.440	Garten
Grambow	2	69	40	2.760	Acker
	3	110	40	4.400	Grünland
	4	130	40	5.200	Grünland
Sehlsdorf	5	57	40	2.280	Acker
	6	50	40	2.000	Acker
	7	140	40	5.600	Acker

Summe der Abrundungsflächen - Nutzungsart Acker, Garten

14.080 m²

Summe der Abrundungsflächen - Nutzungsart Grünland:

9.600 m²

Wertung und Berechnung des ökologischen Ausgleichs:

Die Bilanzierung kann nur als rein rechnerischer Vergleich verstanden werden.

Die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Hessischen Methode ("Hinweise zur Bewertung von Eingriffen" gemäß Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) sowie die Festlegung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen.

Ausgleichswert eines Eingriffs in Natur und Landschaft $F_K = (F \cdot B \cdot S) - (F_a \cdot B \cdot S)$

F_K - Größe der Kompensationsfläche

F - Fläche des Ausgleichsbiotops lt. Planung

B - Biotopwert ($B_{\text{Acker}} = 13 \text{ Pkt./m}^2$; $B_{\text{Garten}} = 14 \text{ Pkt./m}^2$; $B_{\text{Baum Gr}} = 33 \text{ Pkt./m}^2$; $B_{\text{Baum}} = 31 \text{ Pkt./m}^2$;
 $B_{\text{Hecke}} = 27 \text{ Pkt./m}^2$)

S - Schutzwert ($S_{\text{Acker}} = 1$; $S_{\text{Garten}} = 1$; $S_{\text{Baum, Hecke}} = 1,5$)

F_a - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Um den dörflichen Charakter und die optische Einbindung in die vorhandene Bebauung zu erhalten ist mit Grundstücksgrößen von 750 m² bis 1.000 m² zu rechnen und wird bei allen Berechnungen eine Grundflächenzahl von 0,3 für alle baulichen Anlagen, einschl. Nebenanlagen und Flächenversiegelungen angenommen.

Somit beträgt die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf:

Acker $14.080 \text{ m}^2 * 0,3 = 4.224 \text{ m}^2$
Grünfläche $9.600 \text{ m}^2 * 0,3 = 2.880 \text{ m}^2$

Zu kompensieren sind:

$$F_{K \text{ Acker}} = 4.224 \text{ m}^2 * 13 \text{ Pkt./m}^2 * 1 = 54.912 \text{ Pkt.}$$

vorgeschlagener Ausgleich

1. Baumpflanzung $F_a = 32 \text{ Stck.} * 38 \text{ m}^2 * 31 \text{ Pkt./m}^2 * 1,5 = 56.544 \text{ Pkt.}$

$$54.912 < 56.544$$

2. Heckenpflanzung $F_a = 1.356 \text{ m}^2 * 27 \text{ Pkt./m}^2 * 1,5 = 54.918 \text{ Pkt.}$

$$54.912 < 54.918$$

Zu kompensieren sind:

$$F_{K \text{ Grünland}} = 2.880 \text{ m}^2 * 14 \text{ Pkt./m}^2 * 1 = 40.320 \text{ Pkt.}$$

vorgeschlagener Ausgleich

1. Baumpflanzung $F_a = 23 \text{ Stck.} * 38 \text{ m}^2 * 31 \text{ Pkt./m}^2 * 1,5 = 40.641 \text{ Pkt.}$

$$40.320 < 40.641$$

2. Heckenpflanzung $F_a = 1.000 \text{ m}^2 * 27 \text{ Pkt./m}^2 * 1,5 = 40.500 \text{ Pkt.}$

$$40.320 < 40.500$$

Aufgrund der durchgeführten Berechnung sind in allen Ortsteilen auf jedem Baugrundstück von den Eigentümern auf den unter Punkt 9 aufgelisteten Abrundungsflächen 2 Bäume oder alternativ je m-Frontlänge der Baugrundstücke 4 m² Hecke mit landschaftstypischen Gehölzen mit den nachfolgend genannten Anforderungen nach Fertigstellung und Nutzung der genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen gemäß § 82 LBauO M-V bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Auf Antrag bei der Gemeinde kann der Ausgleich auch auf von der Gemeinde vorgegebenen Flächen gepflanzt werden. Für die Pflanzungen ist in mindestens 3 Vegetationsperioden durch mehrere erforderliche Pflegegänge eine Anwachsgarantie zu sichern, gegebenenfalls müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

Qualitätsparameter für Gehölzpflanzungen:

Bei Baumpflanzungen sind die Qualitätsparameter Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang 12 - 14 cm und einer erwartenden Kronentrauffläche von 38 qm einzuhalten.

Die Heckenpflanzung muss 3-reihig und 4,00 m breit sein, 1,00 m Abstand in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen haben.

Bei den Heckenbepflanzungen sind die Qualitätsparameter mittlere Baumschulqualität, 2x verpflanzt und 80-100 cm Pflanzhöhe einzuhalten.

Diestelow, den

13.02.2001



Kraja. G
Der Bürgermeister