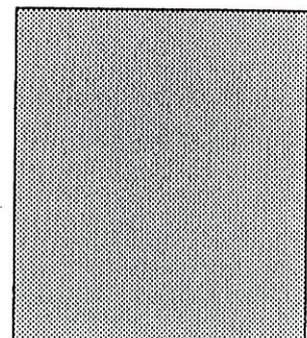


**Satzung der Gemeinde Groß Wüstenfelde
über die Festlegung und Abrundung der
im Zusammenhang bebauten Ortsteile
Groß Wüstenfelde, Schwetzin und
Vietschow**

Kreis Güstrow

Stand: September 1996



Begründung für die Satzung der Gemeinde Groß Wüstenfelde über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Wüstenfelde, Schwetzin und Vietschow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

1. Allgemeines

Die Gemeinde Groß Wüstenfelde erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für die o.g. Ortsteile die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Abrundung einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Darüber hinaus soll für weitere Flächen kurzfristig Baurecht geschaffen werden, da bereits Bauanträge und Anfragen an die Gemeindevertretung vorliegen. Die Satzung wird daher in Verbindung mit dem § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG erarbeitet. Die Abrundungsgrundstücke sind nur für Wohngebäude zulässig.

2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Groß Wüstenfelde liegt im Amtsbereich Jördenstorf, im Osten des Kreises Güstrow und wird von den Gemeinden Walkendorf, Poggelow, Jördenstorf, Sukow-Marienhof, Levitzow, Thürkow, Warnkenhagen, Matgendorf und Prebberede begrenzt.

Die Gemeinde umfaßt eine Fläche von 1.958 ha¹. Sie wird durch folgende Gemarkungen gebildet:

Groß Wüstenfelde,
Schwetzin,
Vietschow,
Perow.

In der Gemeinde lebten am 31.12.1993 662 Einwohner¹.

Verkehrsmäßig wird der Ort Groß Wüstenfelde über die Landesstraße 231 und die Kreisstraße 39, die auch die Orte Schwetzin und Vietschow an das überörtliche Straßennetz anbindet, erschlossen. Durch den Ort Perow verläuft die Bundesstraße 108.

¹ Statistisches Landesamt M-V, Statistische Berichte, herausgegeben im August 1994

Der Ort Groß Wüstenfelde ist an die Bahntrasse Teterow-Gnoien angebunden, die auch durch den Ort Schwetzin verläuft. Gegenwärtig wird die Stilllegung dieser Strecke aufgrund zu geringer Effektivität in Erwägung gezogen.

Einzelne Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Versorgung sind im Ort Groß Wüstenfelde vorhanden, wie Freiwillige Feuerwehr, Verkaufseinrichtung, Raiffeisenbank, Kulturhaus, Schule.

Die Grundversorgung wird durch den ländlichen Zentralort Jördenstorf und der Stadt Teterow - Mittelzentrum mit Teilfunktionen - gesichert.

Die Wirtschaftsstruktur wird vor allem durch landwirtschaftliche Familienbetriebe (Wiedereinrichter) und Kleinstgewerbe bestimmt. In Groß Wüstenfelde gibt es einen Getreidewirtschaftsbetrieb (Stammsitz Malchin).

3. Bestehende Dorfstruktur

Groß Wüstenfelde stellt sich heute als Straßendorf dar, wobei sich ein „Dorfkern“ im Sinne von kompakter Bebauung um die Wasserburg/Gutsanlage entwickelt hat. Hier arbeitet ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Prägend für Groß Wüstenfelde sind die Aufsiedlergehöfte der 30er Jahre dieses Jahrhunderts. Vor allem entlang der heutigen Landesstraße, aber auch an allen anderen Zuwegungen, wurden sie in unregelmäßiger Abfolge errichtet. In Folge der Bodenreform wurden weitere Baugrundstücke und Gebäude geschaffen, vorrangig entlang der Dorfstraße.

Nach 1980 wurde mit der Erschließung einer kleinen Wohngruppe im Südwesten des Ortes begonnen. Bis dahin verlief die bauliche Entwicklung nur entlang der Ortsverbindungsstraßen und nicht in die Feldflur hinein.

Schwetzin wird durch die ehemalige Gutsanlage, die heute ebenfalls einem Landwirtschaftsbetrieb dient, und den entsprechenden Landarbeiterkaten geprägt. Wie auch in Groß Wüstenfelde gründeten Siedler an den Ortsverbindungsstraßen weiträumig ihre neuen Bauernstellen. Vereinzelt wurden nach 1945 Wohngebäude dazu gebaut.

Ortsbildprägend sind im Ort die Bäume, die Allee und die durch Sölle und Gräben durchzogenen Grünflächen im „Ortskern“ und im Südosten.

Der Ort *Vietschow* entwickelte sich aus einer Gutsanlage heraus, wobei das Gutshaus nicht mehr existiert und die Nebengebäude z.T. zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Dorfbildprägend sind die ehemaligen Landarbeiterkaten und die Bauernstellen entlang der Dorfstraße. Nur einzelne Gebäude wurden nach 1945 in diese Struktur hineingebaut.

Wohltuend für das Ortsbild wirken sich der Teich inmitten des Ortes, der Park mit den Resten der Parkmauer und die kleinen an den Ort grenzenden Waldflächen aus.

4. Abgrenzung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan für die Gemeinde liegt nicht vor. Entsprechend der bestehenden Nutzung kann vorrangig von Wohnbauflächen, einschließlich Einrichtungen zur Versorgung der Gemeinde und Gemeinbedarfs-einrichtungen, durchmischt mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerks- sowie landwirtschaftlichen Familienbetrieben, ausgegangen werden.

Mit den einzelnen Geltungsbereichen werden die Grenzen für die im Zusammen-hang bebauten Ortsteile festgelegt (Klarstellung), es werden einzelne Außenbe-reichsgrundstücke zur Abrundung mit einbezogen und es wird eine Fläche nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG erweitert.

In Groß Wüstenfelde werden mit den östlichen Abrundungsflächen die Aufsiedler-gehöfte an der Straße nach Jördenstorf an den kompakteren Ortskern herangeführt. Eine Anbindung ist sinnvoll, da die Siedlerhäuser hier enger beeinanderstehen als in anderen Teilen des Ortes und z.T. mit später errichteten Bauten durchsetzt sind.

In der ersten Entwurfsfassung mit Stand Oktober 1995 sind diese Abrundungs-flächen als Erweiterungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG ausge-wiesen worden. Nach genauer Prägung der angrenzenden Bebauung ergeben sich hierfür (nach Rücksprache mit dem Planungsamt des Landkreises Güstrow) Ände-rungen. Die Zulässigkeit „nur Wohngebäude“ ist nach Ermittlung der Abstände zu Rinderhaltungsanlagen entsprechend VDI 3473 Blatt 1 (Emissionsminderung Tier-haltung/Rinder - Geruchsstoffe) sowie des Abstandes zum Getreidewirtschaftsbe-trieb (Fugema Malchin) am Bahnhof nicht gegeben.

Der Charakter der Bebauung wird insbesondere im östlichen Dorf vom Wechsel zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Produktion geprägt. Die möglichen Lückenbebauungen haben sich dem anzupassen. Geruchsbelästigungen durch intensive Stallnutzung (größtenteils Milchkühe) sowie durch den jahreszeitlichbe-dingten Getreidetrockenbetrieb sind von neuen Bauherren zu beachten.

Die durch den Ort führende L 231 verursacht aufgrund ihrer geringen Belegung (Grundlage: Verkehrsmengenkarte 1993 vom Straßenbauamt Schwerin, hochge-rechnet mit dem Prognosefaktor) von ca. 950 Fahrzeugen/24 h Lärmpegel, die unter den Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete liegen - nach Überprüfung mittels DIN 18005.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Groß Wüstenfelde wird durch eine Senke, die den Ort quert und als Naturraum belassen werden soll, gegliedert. Vom vorhandenen Soll ist eine Uferzone von mindestens 15 m Breite von jeglicher Be-bauung freizuhalten.

Die erweiterte Fläche im Südwesten wird einbezogen, um die begonnene Bebauung im ursprünglich geplanten Sinne zu einem Abschluß zu bringen. Hier sind nur Wohngebäude zulässig. Von der 20-kV-Leitung, deren ungefährender Verlauf in die Flurkarte eingetragen ist, muß ein Abstand von mindestens 7 m zur Bebauung eingehalten werden.

Die nach dem § 8 a Bundesnaturschutzgesetz nur für diesen Bereich (Erweiterungsfläche) festgelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann aufgrund der bereits

sehr langfristig ausgewiesenen Baufläche kaum angewandt werden. Grünordnerische Festsetzungen, wie z.B. das Anpflanzen eines einheimischen Laubbaumes pro Grundstück, sind als Auflage in die Baugenehmigung einzuarbeiten. Ansonsten bieten die bereits parzellierten kleinen Grundstücke wenig Möglichkeiten auf eigener Fläche zum Ausgleich (z.B. Heckenpflanzung).

In Schwetzin wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil so abgegrenzt, daß die ehemalige Gutsanlage mit den ehemaligen Landarbeiterkaten klargestellt wird und durch Abrundung der bauliche Zusammenhang eindeutiger hergestellt wird.

Die Bebauung hat sich an der südlichen Ausfallstraße bereits verdichtet, so daß hier ein Zusammenhang mit den o.g. Bereichen hergestellt werden soll.

Die mit Stand Oktober 1995 ausgewiesene Erweiterungsfläche entfällt.

Für Vietschow stellt die Satzung den Innenbereich klar und bezieht einzelne Flächen der ehemaligen Gutsanlage mit ein. Der Geltungsbereich ist eindeutiger gefaßt worden.

Erweiterte Abrundungsflächen werden in dem Ortsteil nicht ausgewiesen.

5. Erschließung

Durch die straßenbegleitende Bebauung ist die verkehrsmäßige Erschließung gesichert.

Bebauung ist auch entlang der Kreisstraße 39 und der Landesstraße 231 geplant. Um auch langfristig ggf. Straßenbaumaßnahmen nicht zu gefährden, darf für die geplante Bebauung entlang dieser Straßen die örtlich vorhandene Bauflucht straßenseitig nicht überschritten werden.

Lärmimmissionen sind durch diese Straßen nicht zu erwarten, da die Belegung nur gering ist.

In Groß Wüstenfelde besteht ein Wasserwerk mit einer Trinkwasserschutzzone I von 25 m, II von 150 m und III von 500 m um die Brunnen. Schwetzin wird von hier aus mit versorgt.

In Vietschow gibt es ebenfalls eine Wasserfassung mit der Trinkwasserschutzzone I von 25 m, II von 75 m und III von 300 m. In der Perspektive soll das Wasserwerk stillgelegt werden. Die Schmutzzonen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Abwasserentsorgung erfolgt noch über individuelle Lösungen. Eine zentrale Abwasseranlage ist geplant, der Realisierungszeitraum kann gegenwärtig nicht benannt werden.

Es besteht die grundsätzliche Forderung der Behandlung und schadlosen Ableitung aller anfallenden Ab- und Niederschlagswasser gemäß § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und nach § 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern - LWaG -.

Einleitungen von Niederschlagswasser und gereinigtem Schmutzwasser in die Vorflut bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat gemäß § 19 g - I des WHG und § 20 des LWaG zu erfolgen.

Die Ufer vorhandener Gewässer sind hinsichtlich ihrer Befestigung und des Bewuchses in einem mindestens 7 Meter breiten Gewässerrandstreifen zu schützen (§ 81 Abs. 1 - 2 LWaG).

Bei geplanten Bauvorhaben ist die Oberflächenversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit gemäß der ATV Arbeitsblatt A 138 dezentral zu versickern.

Das unvermeidbar abzuführende Niederschlagswasser ist ggf. nur in Verbindung mit der Anordnung von Regenrückhaltebecken bzw. über Leichtflüssigkeitsabscheider der Vorflut zuzuleiten. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ableitung gesondert zu behandeln.

Die fernmeldetechnischen Anschlüsse für den Ort Groß Wüstenfelde werden gegenwärtig vom Ort Jördenstorf aus verlegt.

Vietschow wird von Groß Bützin/Matgendorf aus versorgt. Der Anschluß von Schwetzin ist von Thürkow aus für 1996/97 geplant.

Eine Versorgung mit Erdgas ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Für die Beheizung sollte auf umweltfreundliche Energieträger/Gas, leichtes Heizöl u.ä.) orientiert werden.

Die Elektroenergieversorgung wird als stabil angesehen.

Bei der weiteren Bearbeitung sind die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, wie das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberVO), das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfALG M-V) und die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Güstrow, in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

Groß Wüstenfelde, ZP. 10.



Die Bürgermeisterin