

Begründung zur Satzung

über die

Klarstellung und Abrundung

**des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
für die**

Gemeinde Hohen Demzin

mit der Ortslage Grambzow

im

Landkreis Güstrow

1. Inhalt und Ziel der Satzung

Die Gemeinde Hohen Demzin beabsichtigt, ausgehend von der gewachsenen Siedlungsstruktur in dem Ort Grambzow

- die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klarzustellen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der bebauten Ortslage in den Innenbereich einzubeziehen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG).

Die Zielstellung besteht in der klarstellenden Festlegung des Innen- und Außenbereichs als Entscheidungshilfe für die Beurteilung von Bauanträgen, besonders für die Bereiche der Ortslage, die eine Abrundung erfahren. Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 Abs. 1 - 3 BauGB. Die Erschließung ist für die in den Innenbereich einzubeziehenden Grundstücke gesichert.

Die geplante Bebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfs hat nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu erfolgen und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die vorliegende Satzung ermöglicht die Schaffung von ca. 8 Bauplätzen nach § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG.

2. Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Ortsteil Grambzow. Die Lage des Ortes im Landkreis Güstrow, sowie die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, einschließlich der vorgesehenen Nutzung, ist in der beigelegten Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Satzung zur Klarstellung und Abrundung bezieht sich ausschließlich auf die Gemarkung Grambzow, Flur 1.

Mit der Satzung stellt die Gemeinde Hohen Demzin auf den im Ort Grambzow vorhandenen Wohnbedarf ab.

Für die übrigen Ortslagen sind z.Zt. keine Abrundungssatzungen geplant; Bei Bauanträgen in anderen Orten sind Einzelprüfungen ohne Rückgriff auf eine Satzung notwendig.

3. Bestandsbeschreibung und Festsetzungen

Der Ortsteil Grambzow liegt innerhalb des Gemeindegebietes Hohen Demzin im Osten des Landkreises Güstrow und gehört zum Verwaltungsbereich Amt Teterow-Land.

Er ist einer von 5 Ortsteilen der Gemeinde Hohen Demzin mit ca. 80 Einwohnern. Die Entfernung beträgt zwischen Güstrow und Grambzow etwa 35 km und zwischen Teterow und Grambzow ca. 5 km. Der Ort ist etwa 500 m von der B 108 entfernt, die die Orte Teterow und Waren in Nord-Südrichtung verbindet.

Grambzow liegt in einer typischen Landschaft der Mecklenburger Schweiz und südöstlich an einem kleinen Badensee. Die gesamte Ortslage wird durch eine Vermischung aus Wohnbauten und

ländlichen Nebengebäuden geprägt. Die vorhandenen Kuhstallanlagen in Dorfmitte wird nur noch als Winterstall genutzt. Sie ist für 150 Rinder ausgelegt und eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind mehr als 60 m entfernt. Zwischen dem Kuhstall und Flurstück 23 steht auf dem Flurstück 24 ein immissionshämendes Nebengebäude. Die Dorfschmiede ist als Einzeldenkmal geschützt. Die Gebäude sind von größeren Obst- und Gemüsegärten, Ziersträuchern und standortgerechten Gehölzen umgeben. Nördlich der Ortslage schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Mecklenburger Schweiz und Kummerower See an. Der nordöstliche Teil des Ortes wird durch landschaftlich erhaltenswerte Hohlwege mit angrenzenden, geschützten Alleebäumen geprägt. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, die giebelseitig (Neubauernhäuser) und traufseitig (Landarbeiterhäuser) zur Dorfstraße angeordnet sind.

Der Innenbereich umfaßt

1. am westlichen Ortseingang eine überwiegend giebelständige Bebauung aus Neubauernhäusern;
2. eine lockere Bebauung im Bereich der ehemaligen Gutsanlage (durch Abbruch des Gutshauses ist eine größere Baulücke entstanden). Die Stallanlagen des ehemaligen Gutes werden noch landwirtschaftlich genutzt;
3. eine dichtere Bebauung im südlichen Teil des Ortes, mit zum Teil aus- und umgebauten Landarbeiterkaten.

Eine größere Abrundung ist für die Ortslage am westlichen Dorfeingang geplant.

Die Flurstücke 67 - 73 sind nicht erschlossen. Eine nachträgliche Erschließung über den Hohlweg ist aufgrund der zu schützenden Alleebäume aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Diese Flächen werden weiterhin als Garten- und Grünland genutzt.

Bei Teilung des Flurstücks 65 ist eine weitere Bebauung nur über die Erweiterung der vorhandenen Zuwegung mit Wegerechten möglich. Das Flurstück 56 kann nicht über den baumbestande-

nen Hohlweg erschossen werden sondern nur vom Flurstück 46 (Weg) gegenüber der Flurstücke 42 und 43. Bei Teilung des Flurstücks sind dem Bauwilligen Wegrechte einzuräumen.

Die Zuwegung zum Flurstück 37 ist nur möglich, wenn die landschaftprägende Baumreihe davor nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Daher erfolgt die Auffahrt zum Grundstück zwischen zwei Bäumen, die mehr als 10 m auseinander stehen. Die Zufahrt ist nicht zu versiegeln. Zum Schutz der Baumreihe ist die Baugrenze 10 m von den Bäumen entfernt festgelegt worden.

Für die Abrundungsflächen sind Festsetzungen für eine künftig mögliche Bebauung nach § 34 BauGB getroffen worden. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind zu beachten.

4. Erschließung

Für die vorhandene und geplante Bebauung ist die Erschließung in der Ortslage Grambzow gesichert.

4.1 Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über befestigte Dorfstraßen und Siedlungswege.

4.2 Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz in Teterow

- Trinkwasserversorgung durch Wasserwerk in Groß Köthel
- Schmutzwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen
- Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung auf den Grundstücken.

4.3 Die Elektroversorgung erfolgt über die Energieversorgung

Müritz-Oderhaff AG (EMO)
Neubrandenburg.

4.4 Fernmeldetechnisch ist die Gemeinde über die Deutsche Bundespost, Telekom, Fernmeldeamt Malchin angeschlossen.

4.5 Das Gebiet ist in die zentrale Müllabfuhr einbezogen.

Bei zu entfernenden Gebäuden und anderen Anlagen ist eine getrennte Entsorgung nach Abfall und Wertstoffen vorzunehmen, Abfälle sind auf geeignete Deponien geordnet zu entsorgen und für Wertstoffe sind Aufbereitungsanlagen anzudienen.

Die Zuwegungen der Grundstücke sind entsprechend zu gestalten und Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen auszuweisen. Bodenaushub ist zu beplanen und weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden.

4.6 Zwischen den Orten der Gemeinde und Teterow besteht regelmäßiger Linien- und Schulbusverkehr.

5. Bodenfunde

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 unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die einzelnen Bauanträge sind beim Landesamt für Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalpflege und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für die Grundstücke, die nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG in den Innenbereich einbezogen werden, zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geplante Wohnbebauung auszugleichen. Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind in der Anlage gesondert nachgewiesen und im Textteil der Satzung – Teil B – festgesetzt.

6.1. Eingriffsbestimmung

Aus der Erfahrung bereits realisierter dörflicher Eigenheimbebauung ist folgende Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen zu erwarten: Versiegelung von Flächen für Wohngebäude, Garage, Terrasse (zusammen ca. 0,3% der Satzungsfläche), PKW-Stellplatz (ca. 0,05 % der Satzungsflächen) und der Rest der Fläche Naturfläche als Vorgarten, Erholungsgarten und Nutzgarten.

Die Folgen der Versiegelung sind Verringerung des Oberflächenwassereintrages, Beschleunigung des Wasserabflusses, Verlust des Bodens und Verringerung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

6.2. Eingriffsminderung und Ausgleich

Zur Eingriffsminderung wird festgesetzt, daß PKW-Stellplätze als befahrbare Rasenflächen auszubilden sind. Auch die Anlage der Hausgärten stellt eine Minderung des Eingriffs dar.

Als Ausgleich wird festgesetzt, je Grundstück zwei Hausbäume heimischer Art zu pflanzen und am Grundstücksrand zur freien Landschaft eine Hecke aus heimischen Straucharten anzulegen. Auf den wertvolleren bisherigen Weide- und Ruderalflurstandorten wird ein Ausgleich außerhalb der Grundstücke als Sammelausgleich auf gemeindeeigenen Flächen erforderlich. Er ist nur teilweise im Bereich der Satzung realisierbar: Auf dem ehemaligen Gutshof wird die gemeindeeigene Fläche mit Kastanien umpflanzt. Sie soll insgesamt von Bebauung frei gehalten werden. Der Baumbestand auf der Böschungsoberkante beiderseits der Gutshofzufahrt wird mit Kastanien und Spitzahorn vervollständigt. Der größere Teil des Kompensationsbedarfes wird außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ausgeführt: Entlang des landschaftlich sehr reizvoll geführten Weges von Grambow in Richtung Pampow werden beidseitig Bergahorn gepflanzt.

6.3. Bestandsbeschreibung, Bewertung vor und nach dem Eingriff

Die Bestandsbewertung folgt der Ausgleichsabgabenverordnung des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 9.2.95

Flächenangabe in Klammern bedeutet = überschirmte Fläche durch Bäume.

Grundstück Nr. 21, 22 und 23

Fläche im Geltungsbereich der Satzung: 3570 m²

Bestandsbeschreibung

Lage: am Ortseingang zwischen den Neubauernhöfen und dem Gutshof am Nordhang eines Hügels

Bewuchs/Nutzung: Ein Teil des Grundstückes Nr. 21 ist gleichförmig mit Fichten bepflanzt (ca. 1 m hoch), vermutlich zur Weihnachtsbaumgewinnung. Der größere Teil ist Ackerland. Die Grundstücke Nr. 22 und 23 sind Weidefläche, auf dem Grundstück 23 befindet sich ein Silo.

Boden: sandiger Lehm

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m ²	Punkte
<i>Bewertung vor dem Eingriff</i>				
03300	Baumschule	14	350	4900
06200	Weide	21	2245	47145
10510	versiegelte Fläche	3	100	300
11191	Lehmacker	13	875	<u>11375</u>
				63720
<i>Bewertung nach dem Eingriff</i>				
02400	Hecke, heimisch	27	200	5400
04110	6 Einzelbäume, heimisch, je 10 m ²	31	(60)	1860
10540	Rasenpflaster 0,05	7	180	1260
10710	Dachfläche, 10520 Pflaster 0,3 %	3	1072	3216
11211	Hausgarten	14	2118	<u>29652</u>
				41388
				Differenz zur Bewertung des Bestandes: -22332

Grundstück Nr. 37

Fläche im Geltungsbereich der Satzung: 616 m²

Bestandsbeschreibung

Lage: Das Grundstück liegt an der alten Dorfstraße am Südrand des Dorfes. Die Grundstücksfläche ist nach Süden geneigt. Auf der Dorfstraße stehen entlang der Grundstücks 2 Kastanien (Stdm. 70 cm) und eine Eiche (Stdm. 50 cm).

Bewuchs/Nutzung: Gras/Weide, intensiv, ohne Baum und Strauch

Boden: sandiger Lehm

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m ²	Punkte
<i>Bewertung vor dem Eingriff</i>				
06200	Weide, intensiv	21	616	<u>12936</u>
				12936
<i>Bewertung nach dem Eingriff</i>				
02400	Hecke, heimisch	27	54	1458
04110	2 Einzelbäume, heimisch, je 10 m ²	31	(20)	620
10540	Rasenpflaster 0,05	7	31	217
10710	Dachfläche, 10520 Pflaster	3	185	555
11211	Hausgarten	14	346	<u>4844</u>
				7694
				Differenz zur Bewertung des Bestandes
				- 5242

Grundstück Nr. 56

Fläche im Geltungsbereich der Satzung: 2160 m²

Bestandsbeschreibung

Lage: Das Grundstück liegt an der alten Dorfstraße auf einem Hügel am Ostrand des Dorfes. Die Grundstücksfläche ist nach Süden und Südosten geneigt. Zwischen Dorfstraße und Grundstück befindet sich eine ca. 1,20 m hohe Böschung, die dicht mit Ahornaufwuchs, Flieder, Schlehen und Rosen bewachsen ist.

Bewuchs/Nutzung: niedrige Ruderalflora und 1 Ahorn und 2 Eschen (Stdm. 15 cm), jetzt nicht genutzt, vorher vermutlich Nutzgarten.

Boden: stark lehmiger Sand

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m ²	Punkte
<i>Bewertung vor dem Eingriff</i>				
04110	3 Einzelbäume, heimisch, je 16 m ²	31	(48)	1488
09120	Ruderalflora	23	2160	<u>49680</u>
				51168
<i>Bewertung nach dem Eingriff</i>				
02400	Hecke, heimisch	27	136	3672
04110	3 Einzelbäume, heim., erh., je 16 m ²	31	(48)	1488
04110	4 Einzelbäume, heimisch, je 10 m ²	31	(40)	1240
10540	Rasenpflaster	7	108	756
10710	Dachfläche, 10520 Pflaster	3	648	1944
11211	Hausgarten	14	1268	<u>17752</u>
				26852
				Differenz zur Bewertung des Bestandes
				-24316

Grundstücke Nr. 65, und anteilig Nr. 80

Flächengröße innerhalb der Satzung: 3060 m²

Bestandsbeschreibung

Lage: Die Fläche befindet sich östlich des Gutshofes, nördlich der Gutshofzufahrt bis zur alten Dorfstraße auf einer Anhöhe. Die Fläche der Grundstück Nr. 80(anteilig) und der Hofbereich von Nr. 65 sind nach Westen geneigt.

Die Gutshofzufahrt bildet in diesem Bereich einen bis 2 m tiefen Einschnitt, der dicht mit Bäumen (entlang des Grundstückes Nr. 65: unregelmäßig Ahorn, Stdm. 60 - 80 cm) bewachsen ist.

Bewuchs/Nutzung:

Grundstück Nr. 80(anteilig): unbefestigter Zufahrtsweg zum Grundstück Nr.135, Grabeland

Grundstück Nr. 65: Haus- und Hoffläche im westlichen Bereich, wobei die Hoffläche etwa zur Hälfte befahren und zur Hälfte begrünt ist; in der Mitte Stall mit Obstgarten und im Osten Weidefläche

Boden: sandiger Lehm

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m ²	Punkte
<i>Bewertung vor dem Eingriff</i>				
04210	Obstbäume (Nr.65)	31	150	4650
06200	Weide, intensiv (Nr.65)	21	1124	23604
10530	Hof, unbefestigt (Nr.65)	6	485	2910
10530	Weg, unbefestigt (Nr.80)	6	175	1050
10710	Dachfläche (Nr.65)	3	116	348
11211	Grabeland (Nr.80)	14	525	7350
11211	Grünfläche (Nr.65)	14	485	<u>6790</u>
				46702
<i>Bewertung nach dem Eingriff</i>				
02400	Hecke, heimisch	27	196	5292
04110	6 Einzelbäume, heimisch, je 10 m ²	31	(40)	1240
04210	Obstbäume erhalten	31	150	4650
10540	Rasenpflaster 0,05	7	153	1071
10710	Dachfläche, 10520 Pflaster 0,3	3	918	2754
11211	Hausgarten	14	1643	<u>23002</u>
				38009
				Differenz zur Bewertung des Bestandes
				- 8693
				Summe der Differenzbeträge
				-60583

Sammelausgleich außerhalb der Grundstücke

Typ-Nr.	Biotop	Biotopwert	Menge/m ²	Punkte
04110	90 Einzelbäume, heimisch, je 20 m ² (einschl. 3 Pkte für Verbesserung des Landschaftsbildes)	34	(1800)	61200

Mit der Realisierung der Maßnahmen ist der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Nutzungsänderung ausgeglichen.

Das hier ermittelte Ergebnis zum Ausgleich des Naturhaushaltes wird gemäß Abwägung reduziert auf die im § 2 Abs. 2 des Textteiles der Satzung festgesetzten Maßnahmen.