

GEHMKENDORF

GEMEINDE JÖRDENSTORF

LANDKREIS GÜSTROW



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M - V



A & S - architekten & stadtplaner GmbH

A. Milarch Str. 1 Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon 0395 / 581020
Telefax 0395 / 5810215

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) E. Maßmann

Datum: September 1997/ geändert:

GEMEINDE JÖRDENSTORF

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB -
MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V über die Festlegung und
Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Dorfes

GEHMKENDORF

der Gemeinde Jördenstorf

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1. Allgemeine Ausführungen

Die Gemeinde Jördenstorf liegt im Ostteil des Landkreises Güstrow zwischen den Städten Teterow und Gnoien. Sie nimmt eine Gesamtfläche von 2800 ha ein und hat neben dem Hauptort Jördenstorf noch 5 weitere Ortsteile. Davon ist ein Ortsteil das Dorf Gehmkendorf. Von den in der Gemeinde lebenden 1536 Einwohnern sind 100 in Gehmkendorf angesiedelt, das entspricht 6,5 % der Einwohner der Gemeinde.

Der größte Teil der Einwohner lebt in Jördenstorf selbst. Hier ist auch der Schwerpunkt der Entwicklung, wie es das Regionale Raumordnungsprogramm fordert.

Jedoch soll dem Dorf Gehmkendorf eine geringfügige Entwicklung der Wohnbebauung zur Absicherung des Eigenbedarfs ermöglicht werden.

Gehmkendorf liegt an der Landesstraße L 231, die von Dargun über Jördenstorf nach Matgendorf führt, 2 km östlich von Jördenstorf entfernt.

Da Jördenstorf mit vielen Funktionen der sozialen Infrastruktur ausgerüstet ist, werden diese auch hier von den Ortsteilen wahrgenommen.

Gehmkendorf ist ein ehemaliges kleines Gutsdorf mit überwiegend alter Wohnbausubstanz, die sich beidseitig der asphaltierten Dorfstraße die hier gleichzeitig die Kreisstraße 49 über Klenz nach Jördenstorf ist, aufreicht.

Den nördöstlichen Dorfabschluß bildete die ehemalige Gutsanlage, mit Gutshaus Park und Stallanlage, die nur noch teilweise vorhanden ist.

Hier am nordöstlichen Dorfrand wird heute von einem Landwirt eine Milchviehanlage mit 430 Rindern betrieben. Der laut VDI 3473 (Tierhaltung-Rinder Geruchsstoffe) errechnete Abstand beträgt 250 m, der im Dorfgebiet auf 125 m reduziert werden kann. Auf Grund der Stellungnahme der Betreiber der Anlage wird der Abstand von 250 m für geplante Neubebauungen beibehalten, damit eine eventuell geringfügige

Erweiterung möglich ist. Der Abstand von 250 m für Neubebauungen ist in die Karte als Festsetzung eingetragen.

Die vorhandene alte Wohnbausubstanz im Dorf ist eingeschossig, mit Steildach oder Krüppelwalmdach, das ehemals mit roten Dachsteinen gedeckt war. Die Außenwände der Häuser waren ursprünglich aus rötlichem Backstein errichtet. Einige Wohnhäuser sind auch noch so erhalten geblieben, andere wurden verputzt.

Am westlichen Dorfeingang wurde die Bebauung in den 70er Jahren durch Eigenheimbau, die als Putzbauten errichtet wurden, ergänzt.

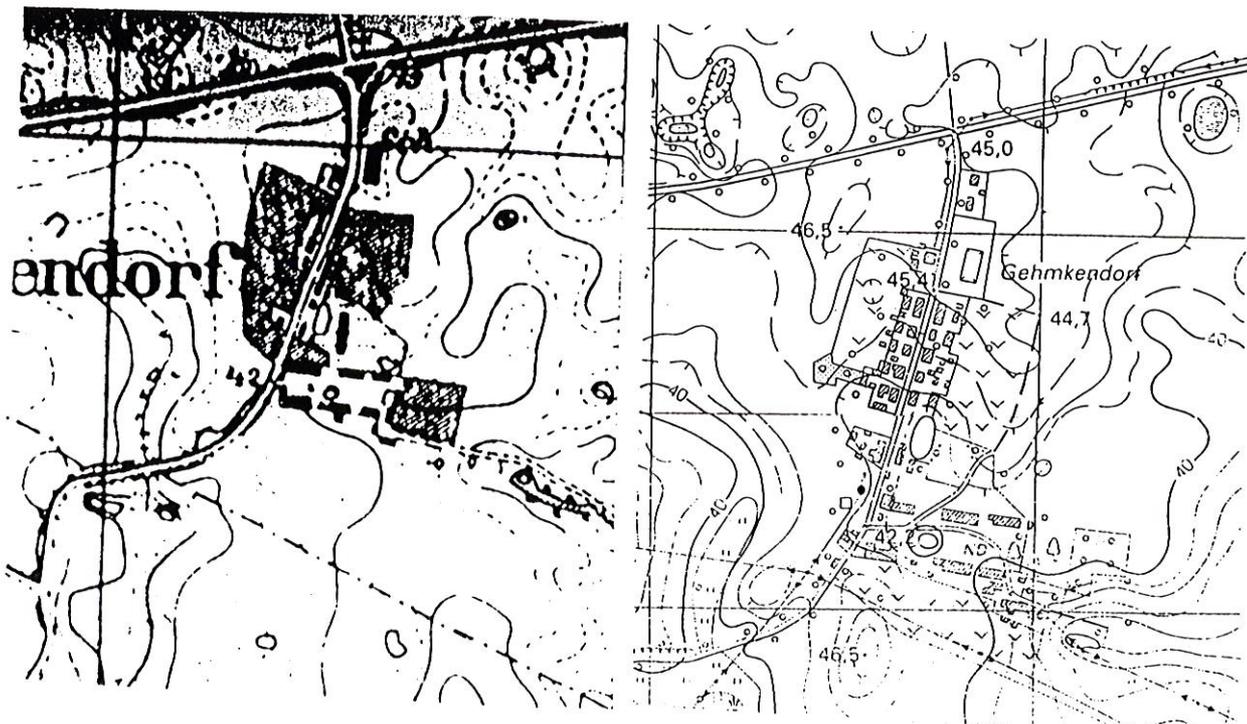
Die Dorflage von Gehmekendorf ist gut durchgrünt. Am westlichen und auch am östlichen Dorfeingang sind große Laubbäume (Kastanien und Linden) vorhanden, der Dorfteich und die ihn umgebende Grünfläche ist ebenfalls von großen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zur Dorfstraße und weitere einzelne Bäume unterstützen die Einbettung des Dorfes in die Landschaft. Der ehemalige Gutsark liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Der Vergleich der Dorfstrukturen von 1885 und 1991 zeigt, daß sich die Ortsstruktur in den letzten 100 Jahren nicht verändert hat.

Lediglich an der Landesstraße nach Jördenstorf entstanden einige Siedlungshäuser, Neu Gehmekendorf genannt.

Dorfstruktur von 1885

Dorfstruktur 1991



2. Abrundung der Ortslage

Die Gemeinde Jördenstorf erläßt für Gehmkendorf eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V um für den Eigenbedarf des Dorfes für wenige Neubebauungen Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist.

Mit der Festlegung des Geltungsbereichs und den Festsetzungen der Satzung soll gewährleistet werden, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung, d.h., eine lockere dörfliche Bebauung erhalten bleibt, Neubebauungen sich an die vorhandene alte Bebauung des Dorfes in Geschossigkeit, Dachform und Material anpassen und der Natur- und Landschaftsschutz Berücksichtigung findet.

Abrundungsstandort 1

Am westlichen Dorfeingang bindet die Dorfstraße (K 49) an die Landesstraße 231 an. Hier südlich der Dorfstraße befindet sich die erweiterte Abrundungsfläche 1, die zum jetzigen Zeitpunkt als Ackerland genutzt wird.

Einbezogen in den Geltungsbereich der Satzung werden die Flurstücke 211 und 212. Das Flurstück 213 wurde aus dem Geltungsbereich genommen, da die Ferngasleitung über das Flurstück verläuft und eine Bebauung nicht möglich ist. Damit vergrößert sich der Abstand der geplanten Bebauung zur Landesstraße L 231 auf 70 m.

Die nachfolgende Lärmberechnung (Seite 5) geht von einem Abstand von 45 m aus, da das Flurstück 213 als im Geltungsbereich vorhanden, berücksichtigt wurde. Das Ergebnis zeigt, daß die schallschutztechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Um die dörflich lockere Bebauung zu sichern hat die Bebauung der Flurstücke mit je einem eingeschossigen Einzelhaus mit Steildach oder Krüppelwalmdach zu erfolgen. Das Flurstück 211 kann mit 2 Einzelhäusern oder mit einem Doppelhaus bebaut werden.

Zur Einhaltung eines genügend großen Abstands zu den großen Bäumen an der Straße wurde eine Baulinie im Abstand von 12 m zur Flurstücksgrenze festgelegt. Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen einzuordnen. Die Zufahrten zu den Häusern sind so zu legen, daß die Bäume nicht negativ beeinträchtigt werden.

Schattenwirkung und Laubfall der Bäume sind von den Bauherren in Kauf zu nehmen.

Zur freien Landschaft sind die Grundstücksgrenzen entsprechend Festsetzung der Karte mit einer 2-reihigen Hecke zu bepflanzen.

Der vorhandene Abstand der Rinderanlage und die dazugehörigen Nebenanlagen ist zu den erweiterten Abrundungsstandorten 1 + 2 ausreichend groß in Bezug auf Geruchsimmissionen.

Abrundungsstandort 2

Auf der anderen Seite der Dorfstraße soll das Flurstück 111 zum Bau eines Einzel- oder Doppelhauses als erweiterte Abrundungsfläche in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden. Das Flurstück 110 wird nicht einbezogen um einen ausreichend großen Abstand zur L 231 zu haben. Für die Bebauung ist ebenfalls eine Baulinie und Baugrenze vorgegeben.

Die nördliche Grundstücksgrenze ist mit einer 2-reihigen Hecke zu bepflanzen.

Mit der Bebauung der Abrundungsflächen innerhalb der Ortslage besteht in Gehmkendorf die Möglichkeit 5 - 7 neue Wohnhäuser zu errichten, wenn entsprechende Bauanträge genehmigt werden. Durch die Abstandsvergrößerung zur vorhandenen Rinderanlage die auf Anforderung der Betreiber vorgenommen wurde, ist auf Festsetzungen für eine Bebauung auf Flurstück 194 verzichtet worden.

Die ausgewiesenen Standorte sichern den Eigenbedarf der nächsten Jahre ab.

**Lärmberechnung der L 231 für die erweiterte Abrundungsfläche 1 + 2
Wohnungsbaustandort im Dorfgebiet von Gehmkendorf**

Notwendige Schalltechnische Lärmpegel:

MD tags 60 dB
nachts 50 bzw. 45 dB

Lärmquelle: L 231

Belegung der Straße:	1995	2010
	635 x 1,36	665
	30 KFZ/h Schwerlastverkehr	

Nachweisort: 45 m Abstand zu Wohngebäuden zur L 231

Verkehrsstärke M =

tags = $M = 0,06 \times 665 = 39,9$ p 4 % Schwerlastverkehr laut Verkehrsmengenkarte 1995

nachts = $M = 0,008 \times 665 = 5,32$ p 4 % --

1. tags $L_n^{(25)} = 54,0$ dB

nachts $L_n^{(25)} = 47,0$ dB

2. Fahrbahn aus Asphaltbeton

$\Delta L_{stro} = A - 0,5$ dB

3. Geschwindigkeit = 100 km/h

ΔL_v tags = - 0,6 dB

ΔL_v nachts = - 0,6 dB

4. Steigung = 1 %

$\Delta L_{Stg} = 0$ dB

5. Abstandkorrektur 45 m

Höhenunterschied

$\Delta L_{S\perp} = 4$ dB

Beurteilungspegel

tags: $L_v = (54,5 - 0,5 - 0,6 - 4) = 48,9$ dB

nachts: $L_v = (47,0 - 0,5 - 0,6 - 4) = 41,9$ dB

Aus der Sicht des Lärmschutzes gibt es für die Ausweisung des Abrundungstandortes im Dorfgebiet keine Probleme.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der möglichen Baustandorte ist gesichert. Sie werden durch die Dorfstraße (K 49), die mit Asphalt befestigt ist, erschlossen.

In der Stellungnahme des Landkreises/ Straßenwesen wird darauf hingewiesen, daß aus dem Vorhandensein der Kreisstraße keine Anforderungen an den Baulastträger in Bezug auf Lärmschutz gestellt werden können. Für die Bauvorhaben die an der Kreisstraße errichtet werden sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens gesonderte Pläne vorzulegen, aus denen die genaue Lage der Vorhaben hervorgeht.

Die Wasserversorgung wird über den Wasser / Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“ sichergestellt und erfolgt über das Wasserwerk Jördenstorf. Die künftigen Bauherren sollten mit Trinkwasser sachgerecht umgehen.

Bei Veräußerung von Grundstücken ist der Zweckverband zu beteiligen wegen der Übernahme von eventuell notwendigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten für Leitungsrechte. Neuverlegungen von Leitungen außer Hausanschlußleitungen haben im öffentlichen Raum zu erfolgen.

Eine zentrale Abwasserversorgung ist in Gehmkendorf nicht vorhanden. Zwischenlösungen mit separaten Kläranlagen sind bis zum Bau einer Ortsentwässerung, die laut Aussagen des Zweckverbandes bis 2010 nicht geplant ist, notwendig. Kläranlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert werden oder in Zisternen auf dem Grundstück aufgefangen und weiterverwendet werden. Eine Einleitung in eine Vorflut ist ebenfalls zu beantragen.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die EMO-AG Müritz-Oderhaff abgesichert, die fernmeldetechnische Versorgung über die Telekom AG.

Da über das Flurstück 213 eine Ferngasleitung verläuft, ist es für eine Bebauung nicht geeignet und wurde aus dem Geltungsbereich genommen.

Im 200m - Bereich der Anlagen der Verbundnetz Gas AG ist für alle Vorhaben die Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG einzuholen.

Von den künftigen Bauherren sind alle zutreffenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten, im Zuge der Bauantragsverfahren sind bei den zuständigen Ämtern und Versorgungsunternehmen die notwendigen Anträge zu stellen und Abstimmungen zu treffen.

Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis, Abfallwirtschaftsamt anzuzeigen. Eine weitere Nutzung der Standorte kann erst dann erfolgen, wenn vom

Bauherren der Nachweis fehlender Schadstoffbelastung des Baugrundstücks erbracht wurde.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde oder auch auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werdengelten die folgenden Hinweise:

- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist als Träger öffentlicher Belange an allen weiteren Planungen und Maßnahmen im Plangebiet zu beteiligen.

Im Satzungsgebiet befinden sich die Aufnahmepunkte 23 und 25 laut Stellungnahme des Kataster-und Vermessungsamtes. Die Lage der Punkte wurde nicht angegeben.

4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Die Bebauung der Abrundungsflächen bringt eine Veränderung der Gestaltung und der Nutzung von Grundflächen mit sich, die einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes bedeuten.

Jedoch wird durch die Bebauung der Flächen innerhalb der Ortslage bzw. an ihrem unmittelbaren Rand die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft von Gehmkendorf abgewendet.

Voraussetzung für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers, so daß keine erheblichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten sind.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen zur Weiterverwendung aufgefangen und das Schmutzwasser in Kleinkläranlagen geleitet.

Die Bebauung und Versiegelung der Teilflächen auf der erweiterten Abrundungsfläche 1 führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche (Acker), von ca. 1200m².

Anstelle von verschiedenen Grasarten und Ackerkulturen werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen, Obstbäume und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen. Auf Grund der Größe der Grundstücke werden auch Arten der Spontanvegetation einen Lebensraum finden.

Aus faunistischer Sicht handelt es sich bei den am Ortsrand gelegenen Flächen nach wie vor um Übergangstandorte zwischen Dorf und der freien Landschaft.

Die geplante Bebauung wird nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit auch zu keiner Erhöhung der Verkehrsimmissionen führen und auch keine Veränderung des Lokalklimas bewirken.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und die Grundstücksgestaltung ausgeglichen werden.

Die festgesetzten 2-reihigen Heckenpflanzungen, die vorwiegend aus einheimischen Sträuchern und Bäumen bestehen, binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein, bieten gleichzeitig Schutz vor Staub und Wind und bilden eine optische Abgrenzung zu Ackerflächen bzw. zur Landesstraße.

Die einheimischen Gehölzarten haben einen höheren ökologischen Wert als fremdländische und eignen sich in besonderem Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft.

Um jedoch die Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken, kann jeweils die Innenreihe der zweireihigen Pflanzung zu 30 % aus Ziersträuchern bestehen.

Festgesetzt wird auch, daß der in der Ortslage vorhandene Baumbestand entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow zu erhalten sind. Die natürlichen Lebensäußerungen der Bäume wie Laubfall und Schattenwirkung sind von den Eigenheimbauern hinzunehmen.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat zeitgleich, spätestens sofort nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

Der Text enthält folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

Bäume

Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer sampestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode) Gehmkendorf

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- topfyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m ²)		Biotopwert	
				vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nachher Spalte 3x4x5 Spalte 8
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
Fläche 1 und 2	Acker beb. u. vers. Fläche	13	1,0	4.000	-	52.000	-
Flurstück 211 - 212	Hausgarten	3	1,0	-	1.200	-	3.600
und 111	Gehölzpflanzungen(Pl.)	17	1,0	-	2.500	-	60.000
		24	1,0	-	300	-	7.200
Summe Biotopwertdifferenz der Abrundungsfläche 1				4.000	4.000	52.000	70.800 + 18.800

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und im Text festgesetzten Maßnahmen auf dem erweiterten Abrundungsgrundstück selbst, den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

Die Begründung zur Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M -V wird gebilligt:

Jördenstorf, den 18.09.1997, 22.01.1998

Zaun glaf
Der Bürgermeister



Siegel