GROSS BÜTZIN

GEMEINDE NEU HEINDE

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: Mai 1997/ geändert: Sept. 1997 / Aug. 1998

SATZUNG

DER GEMEINDE NEU HEINDE ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES GROSS BÜTZIN

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

Begründung zur Satzung

1. Allgemeine Ausführungen

Die Gemeinde Neu Heinde liegt im Nordteil des Landkreises Güstrow zwischen den Städten Teterow und Laage und nimmt eine Gesamtfläche von 2100 ha ein.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Neu Heinde die Ortsteile Schwiessel, Groß Bützin und Rabenhorst.

In Gross Bützin leben etwa ca. 80 EW, das entspricht ca. 23 % der Einwohner der Gemeinde.

Der Gemeindehauptort Neu Heinde liegt ewa 3 km von Groß Bützin entfernt.

Die Dorfanlage von Groß Bützin ist sehr locker bebaut. Die älteste Bebauung, langgestreckte Landarbeiterhäuser , sind vom Ortseingang her im südlichen Teil des Dorfes vorhanden. Ergänzt wurde die Dorfstruktur im Nordteil des Dorfes mit einigen Siedlungshäusern. Im Dorf befindet sich ein Baustoffhandel mit einer größeren Lagerhalle und ein Stützpunkt der Agrar- GmbH, der kaum noch genutzt wird. Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird von der Agrar- GmbH bewirtschaftet.

Gemeinschaftseinrichtungen sind Dorf nicht vorhanden.

Der Dorfeingang ist einschließlich des Teiches im südlichen Dorfteil gut begrünt.

Im nördlichen Bereich fehlt es an Straßenraumbegrünung.

In östlicher Randlage des Dorfes ist eine Schweinemastanlage mit 2.400 Schweinen vorhanden. Diese Anlage stellt eine Nutzungsbeschränkung für den Ort dar, da sich für Neubebauungen wegen der Geruchsimmissionen Mindestabstände ergeben.

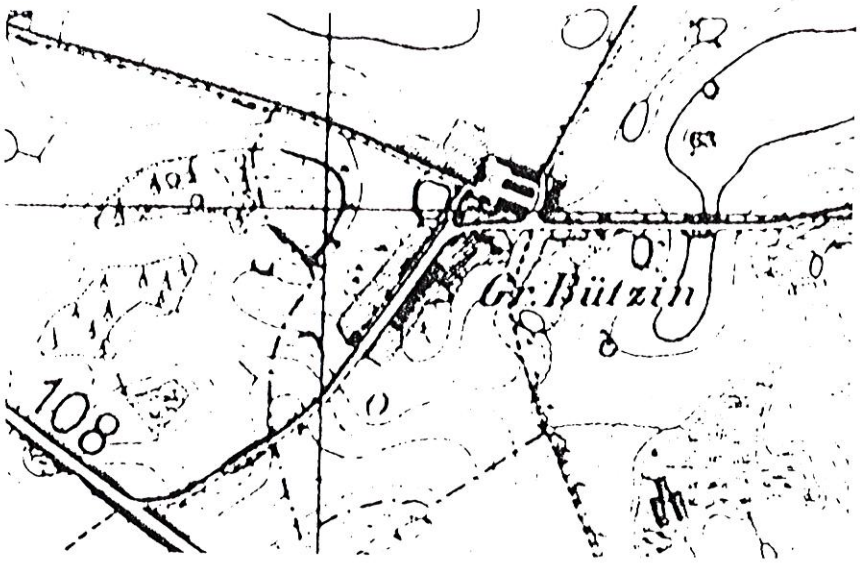
Der errechnete Mindestabstand gemäß VDI- Richtlinie 3471 (Emissionsminderung Tierhaltung Schweine) beträgt für neue Wohngebiete 390 m, der bei Dorfgebieten um die

Hälfte, d.h. auf 195 m verringert werden darf, da in Dorfgebieten ein höheres Maß an Geruchsimmisionen zumutbar ist.

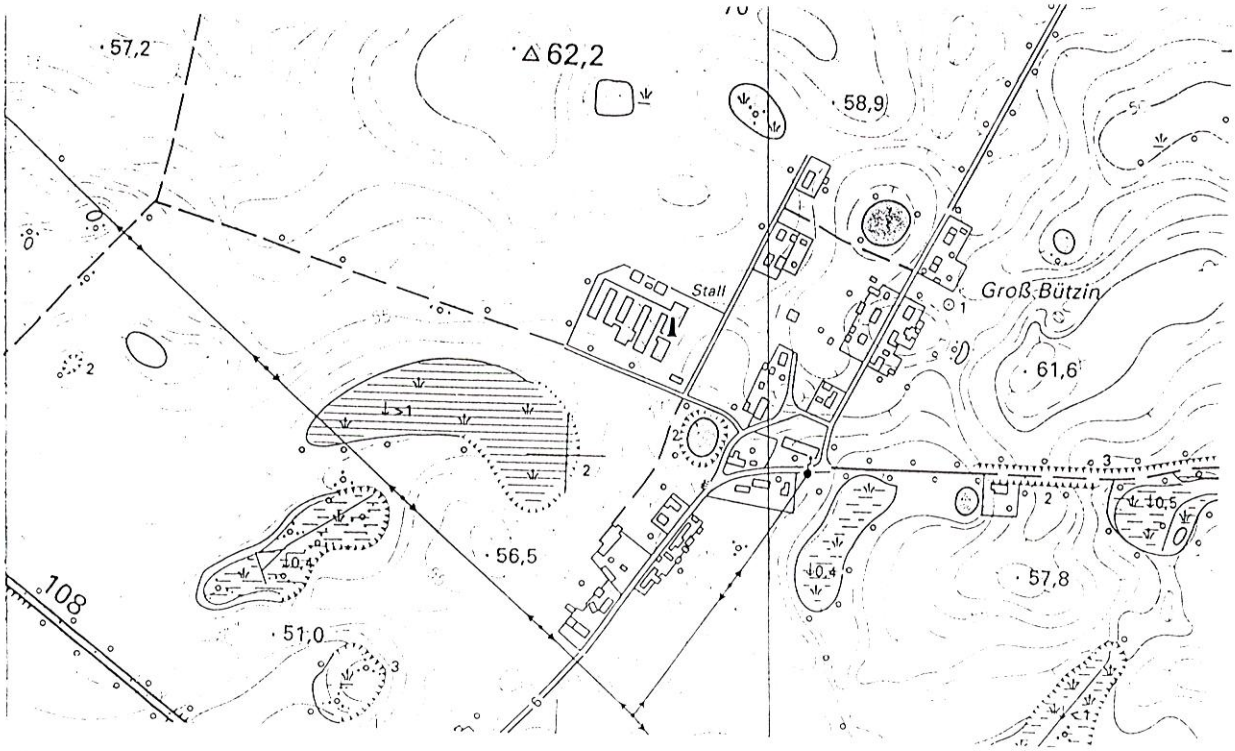
Die Schweinemastanlage ist von großen Pappeln umgeben, direkt auf dem Grundstück ist eine Fichtenschonung angelegt, die die Immissionen der Anlage mindern soll..

Der Vergleich der Dorfstrukturen aus den Jahren 1885 und 1991 zeigt die Entwicklung der Ortslage in den letzten 100 Jahren.

1885- Historische Dorfstruktur



1991- Heutige Dorfstruktur mit Erweiterungen



2. *Abrundung der Ortslage Groß Bützin*

Da in Groß Bützin ebenfalls Bedarf für den Eigenheimbau besteht, erläßt die Gemeinde Neu Heinde für den Ortsteil Groß Bützin eine „Erweiterte Abrundungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG, um einige Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist und gleichfalls Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes von Groß Bützin genommen werden kann. Durch die erweiterte Abrundung wird ein im Zusammenhang bebauter Ort entstehen.
Die Wohnungsbaustandorte sollen dem Eigenbedarf dienen und damit zur Stabilisierung der Bevölkerung in der Gemeinde beitragen.

Abrundungsstandort 1

Der Abrundungsstandort 1 nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG befindet sich im nördliche Teil des Dorfes an der Dorfstraße und betrifft die Flurstücke 26 und 27. Hier soll die Möglichkeit zum Bau von maximal 3 Einzelhäusern oder 2 Doppelhäusern geschaffen werden. Auf Flurstück 25 befindet sich ein Spielplatz, der erhalten werden soll. Der Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wegen der geringen Anzahl der hier spielenden Kinder tritt eine zu vernachlässigende Lärmbelästigung auf.
Die Bebaung der Dorfstraße könnte durch je eine Lückenbebauung auf Flurstück 20 und 31 ergänzt werden.
Im Bereich der Abrundungsfläche ist der östliche Ortsrand zur freien Landschaft mit einer 2-reihigen Hecke zu begrünen. Da der öffentlichen Straßenraum nur eine Breite von ca. 8 m aufweist, kann die fehlende Begrünung nicht im Straßenraum erfolgen weil dann die breiten Landwirtschaftsmaschinen mit der Durchfahrt Schwierigkeiten haben. Deshalb ist festgesetzt, daß auf den neuen Grundstücken jeweils 1 echter Rotdorn, crataegus Laevigata, Paul´s Scarlet an den in der Karte gekennzeichneten Stellen zu pflanzen ist.

Abrundungsstandort 2

Die Fläche liegt am Dorfeingang östlich der Dorfstraße. Um einen beidseitig der Dorfstraße bebauten Dorfeingang zu erhalten, soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 56 und 55 eine Bebauung der jetzigen Ackerfläche ermöglicht werden. Die Häuser sind so einzuordnen, daß die vorhandenen Birken erhalten werden, dementsprechend werden Baugrenzen festgesetzt.

3. *Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung der Standorte ist durch befestigte Gemeindestraßen und Wege gesichert.

Die Wasserversorgung des Standortes wird über das öffentliche Netz des Wasser/ Abwasserzweckverbandes „Mecklenburgische Schweiz" gesichert. Im Bereich des erweiterten Abrundungsstandortes 1 befindet sich eine Trinkwasserleitung, die bei der Baudurchführung nicht zu beeinträchtigen ist. Vor Verkauf der entsprechenden Grundstücke (Flurstück 26) ist eine Abstimmung mit dem Zweckverband erfoderlich, um die genaue Lage der Leitung einzumessen. Für die Bebauung ist eine Erweiterung der Trinkwasserleitung erforderlich. Die Standorte 2 und 3 können von der vorhandenen Leitung versorgt werden.

Eine zentrale Abwasserversorgung gibt es in der Gemeinde noch nicht. Die Lösung der Abwasserproblematik wird vom Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz" geplant. Bis zur Realisierung einer Ortsentwässerung, die bis zum Jahr 2010 nicht erfolgt, die Behandlung des Abwassers über separate Kläranlagen, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert werden oder in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück weiterverwendet werden.

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

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

Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist gemäß den Auflagen der Bodendenkmalpflege zu verfahren.

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.

Zur freien Landschaft ist die Abrundungsfläche mit einer 2-reihigen gestuften Hecke abzugrenzen.

Abrundungsstandort 3

Dieser einfache Abrundungsstandort befindet sich im südlichen Teil des Dorfes und betrifft die Flurstücke 3 und 2. Auf Flurstück 3 könnte ein Eigenheim in Giebelstellung zur Straße errichtet werden.

Auf Flurstück 2 befindet sich der Stützpunkt der Agrar- Gmbh, der kaum noch genutzt wird. Nach eventueller Aufgabe und Beräumung der Fläche. bietet sich hir die Bebauung mit 2 Einzelhäusern in Giebelstellung bzw. eines Doppelhauses in Traufstellung zur Straße an.

Mit der geplanten erweiterten und einfachen Abrundung werden in der Ortslage von Groß Bützin ca. 7 - 9 Standorte für den Eigenheimbau angeboten,die für den Eigenbedarf völlig ausreichend sind.

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 Groß Bützin 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.

Die Bebauung und Versiegelung der Teilflächen auf den erweiterten Abrundungsflächen 1 und 2 führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche (Acker) von 2.077 m².

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 Übergangsstandorte 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 gestuften 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 Abgrenzug zu vorhandenen Anlagen.

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. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat vor Beginn der

Baumaßnahme oder zumindest zeitgleich damit zu erfolgen. Die Hecken sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Festgesetzt wird auch, daß alle in der Ortslage vorhandenen Großgehölze einschließlich hochstämmiger Obstbäume zu erhalten sind. Es gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow.

Der Text enthält folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

Bäume

Kastanie	Aesculus hippocastanum
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Echter Rotdorn	Crataegus Laevigata
Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer sampestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

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

Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode)

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio-toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m²) vor d. Maßn.	nach d. Maßn.	Biotopwert vorher Spalte 3x4x5	nachher Spalte 3x4x5
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
Fläche 1	Acker	13	1,0	3.600	-	46.800	-
Flurstück							
26, 27	beb. u. vers. Fläche	3	1,0		1.080	-	3.240
	Hausgarten	17	1,0	-	2.250	-	38.250
	Gehölzpflanzungen(Pl.)	24	1,0	-	270		6.480
				-			-
Summe Biotopwertdifferenz				3.600	3.600	46.800	47.970
							+ 1.170
Fläche 2	Acker	13	1,0	2.125	-	27.625	-
Flurstück	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	-	638	-	1.914
55, 56	Hausgarten	17	1,0	-	1.166	-	19.822
	Gehölzpflanzungen(Pl.)	24	1,0	-	321	-	7.704
Summe Biotopwertdifferenz				2.125		27.625	29.440
							+ 1.815
Summe Biotopwertdifferenz insgesamt						74.425	77.410
							+2.985

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und im Text festgesetzten Maßnahmen auf den erweiterten Abrundungsflächen 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:

Neu Heinde, den 26.05.1997./ 25.09.1997 Baumann

Der Bürgermeister Siegel