

BELITZ

GEMEINDE PREBBEREDE

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: Oktober 1997/ geändert:

SATZUNG

DER GEMEINDE PREBBEREDE ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES BELITZ

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 Prebberede liegt im Nordteil des Landkreises Güstrow zwischen den Städten Teterow und Gnoien und nimmt eine Gesamtfläche von 2200 ha ein.

Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Prebberede die Ortsteile Belitz, Rensow und Grieve.

In der Gemeinde leben insgesamt ca. 535 EW. Davon leben ca. 101 EW im Ortsteil Belitz, das entspricht ca. 18,9 % der Einwohner der Gemeinde.

Belitz liegt etwa 3 km südwestlich von Prebberede entfernt und wird über die Landesstraße 232 erschlossen.

In Belitz ist eine evangelische Kirche vorhanden. Weitere Gemeinschaftseinrichtungen gibt es hier nicht. Die Schulkinder werden mit dem Schulbus nach Matgendorf zur Grund- und Realschule oder zur Hauptschule nach Jördenstorf gefahren.

Die Kindertagesstätte wird in Prebberede genutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch Wiedereinrichter bewirtschaftet.

Die Dorfstruktur des ehemaligen Gutsdorfes Belitz ist seiner ursprünglichen Form nach ein Angerdorf auf dem die Kirche, ein spätgotischer Backsteinbau aus dem 15. JH., und der Friedhof sowie einige alte Wohnhäuser angesiedelt waren.

Nördlich der Dorfstraße befand sich die Gutsanlage mit Gutshaus und Stallanlagen.

Südlich der Dorfstraße wurde um den Anger herum gewohnt. Hier befindet sich auch der Pfarrhof.

Ergänzungen der Bebauung fanden in Belitz nördlich der Dorfstraße, östlich der Gutsanlage statt. Südlich der Dorfstraße fand eine Erweiterung in östliche Richtung statt, so daß der Dorfeingang um ca. 250 m nach Osten verschoben wurde.

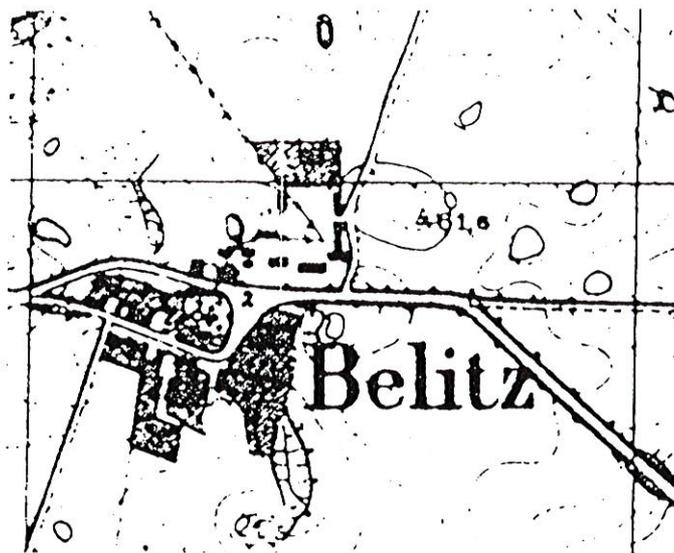
Das Gutshaus ist heute wieder in Privatbesitz und wird von der Familie des Landwirtes zum Wohnen genutzt.

Die gesamte Dorflage von Belitz ist sehr locker bebaut. Typisch für die alte Bebauung ist das eingeschossige Wohnhaus mit Steildach. Spätere Ergänzungen der Wohnbebauung fanden ebenfalls eingeschossig statt. Für die Lückenbebauungen und Abrundungsflächen im Geltungsbereich der Satzung soll sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen alten Bausubstanz orientieren, d.h. eingeschossige Wohnhäuser mit Steildach oder Krüppelwalmdach als Einzel- oder auch als Doppelhäuser.

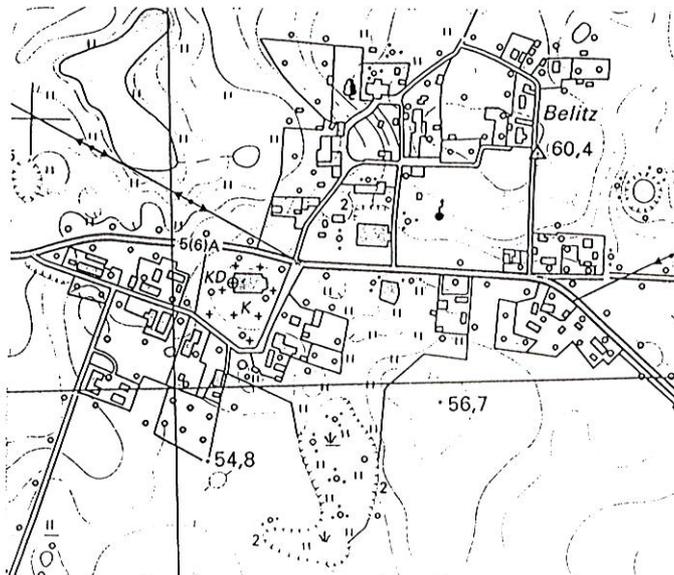
Die vorhandene lockere Bebauung soll auch trotz geplanter Neubauten erhalten bleiben, deshalb bieten sich im Geltungsbereich der Satzung nur wenige Lückenstandorte an.

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

Dorfstrukturen
1885



1995
Heutige Dorfstruktur mit Erweiterungen



2. *Abrundung der Ortslage Belitz*

Die Gemeinde Prebberede erläßt für Belitz 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

Der Abrundungsstandort 1 nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG befindet sich nördlich der L 232 in Richtung der ehemaligen Gutsanlage und wird derzeit als Acker genutzt.

Einbezogen werden die Flurstücke 15, 16/1 und 17.

Auf jedem der Flurstücke soll der Bau eines Einzelhauses ermöglicht werden. Damit entsteht eine sehr lockere Bebauung entlang der Straße .

Die Restflächen der Flurstücke in diesem Bereich außerhalb des Geltungsbereichs sind als private Grünflächen zu nutzen. Die Veräderung der Festsetzungen gegenüber dem Entwurf erfolgten, um die geforderte Verringerung der Anzahl von Wohnbaustandorten zu erreichen die hier von 6 WE auf 3 WE reduziert wurde.

Lückenstandorte

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bieten sich noch folgende Lückenstandorte für eine Bebauung an:

An der Landesstraße 232 sülicher Dorfeingang auf Flurstück 41 und 42 mit jeweils einem Einzelhaus. Die Fläche ist derzeit als Acker und Wiese genutzt.

Das Flurstück 87 war ehemals bebaut und würde sich unter Beachtung der vorhandenen Bäume für den Bau von 2 Einzelhäusern anbieten.

Auf Flurstück 28 könnte ein Einzelhaus errichtet werden.

In dem festgelegten Geltungsbereich der Abrundungssatzung der vorwiegend auf Grund der Stellungnahme des Landkreises geringfügig verändert wurde, besteht somit in Belitz die Möglichkeit zum Bau von 8 Eigenheimen.

Mit diesem Standortangebot ist der Eigenbedarf des Dorfes Belitz für die nächsten Jahre abgedeckt.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes 1 ist über die Landesstraße L 232, bzw. über vorhandenen Weg in Richtung Gutshaus gesichert.

Die Wasserversorgung der Standortes wird über das öffentliche Netz vom Wasserwerk in Prebberede sichergestellt. Von den Bauherren ist der Anschluß an das öffentliche Netz beim Wasser / Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“ zu beantragen.

Eine zentrale Abwasserversorgung gibt es in Belitz noch nicht. Die Lösung der Abwasserproblematik erfolgt durch den Wasser/ Abwasserzweckverband und ist bis zum Jahr 2010 nicht geplant. Bis dahin erfolgt die Behandlung des Abwassers über separate Kläranlagen, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind. Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück weiterverwendet werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG 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.

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 werden, gelten die folgenden Hinweise:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten

zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M -V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs.3)

2. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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, die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft von Belitz 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 aufgefangen und auf den Grundstücken weiterverwendet.

Die Bebauung und Versiegelung der Teilflächen auf der erweiterten Abrundungsfläche 1 führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche (Acker) von ca. 2.160 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.

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 Grundstücksgestaltung ausgeglichen werden. Der nicht am Standort realisierte Ausgleich wird durch eine 3 m breite Heckenpflanzung zur Eingrünung der Festwiese in Prebberede. Der Beschluß dazu wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 29. 01.1998 gefaßt.

Da die Ortslage von Belitz insgesamt gut durchgrünt ist und auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen als Grünflächen wie Gärten und Wiese genutzt werden, sind keine gesonderten Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen getroffen. Neuanpflanzungen sind entsprechend den Artenlisten vorzunehmen. Die einheimischen Gehölzarten haben einen höheren ökologischen Wert als fremdländische und eignen sich in besonderem Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft.

Der Text enthält folgende Auflistung empfehlenswerten einheimischer Gehölzarten:

Bäume

Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</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>
Walnus	<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) Belitz

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp 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
15, 16/1, 17	Acker beb. u. vers. Fläche Hausgarten	13 3 17	1,0 1,0 1,0	7.200	2.160 5.040	93.600	6.480 85.680
Summe Biotopwertdifferenz				7.200	7.200	93.600	92.160 - 1.440
Summe Biotopwertdifferenz insgesamt						93.600	92.160 - 1.440

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und im Text festgesetzten Maßnahmen auf der erweiterten Abrundungsfläche den Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollkommen ausgleichen.

Da um die neu angelegte Festwiese Flurstück 310 in Prebberede eine Eingrünung notwendig ist, hat die Gemeindevertretung am 29.01.98 beschlossen, den notwendigen Ausgleich hier durch eine 3m breite Heckenpflanzung zu realisieren. Ausgangspunkt ist die Bewertung als Ackerfläche mit 13 WP. Bei einer Bewertung der Hecke mit 24 WP sind hier entsprechend der Minusdifferenz 131 m² Pflanzung für den Ausgleich in Prebberede geplant.

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:

Prebberede, den 16.10.1997, 29.01.1998

Stoll
Der Bürgermeister



Siegel