

# RENSOW

## 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: *Januar 98*

# **SATZUNG**

## **DER GEMEINDE PREBBERDE ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES RENSOW**

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. 83 EW im Ortsteil Rensow, das entspricht ca. 15,5 % der Einwohner der Gemeinde.

Rensow liegt etwa 2 km nordöstlich von Prebberede entfernt und wird über die Landesstraße 232 erschlossen.

In Rensow sind keine Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden. 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 alten noch vorhandenen Ställe ca. 100 m nordwestlich der Ortslage sind ungenutzt, so daß von dort keine Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Die Dorfstruktur des ehemaligen kleinen Gutsdorfes Rensow ist seiner ursprünglichen Form nach die Gutsanlage und Wohnbebauung entlang der von hier gabelartig am Dorfteich wegführenden Straßen

Ergänzungen der Bebauung fanden in Rensow nur geringfügig am westlichen Dorfeingang statt.

Das Gutshaus, ein zweigeschossiger Putzbau in unbefriedigendem Bauzustand befindet sich noch im Eigentum der Kommune und wird zum Wohnen genutzt. Einige Wohnungen stehen leer.

Die gesamte Dorflage von Rensow ist sehr locker bebaut. Typisch für die alte Bebauung ist das eingeschossige langgestreckte Wohnhaus mit Steildach oder Krüppelwalmdach aus rötlichem Backstein errichtet. 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.

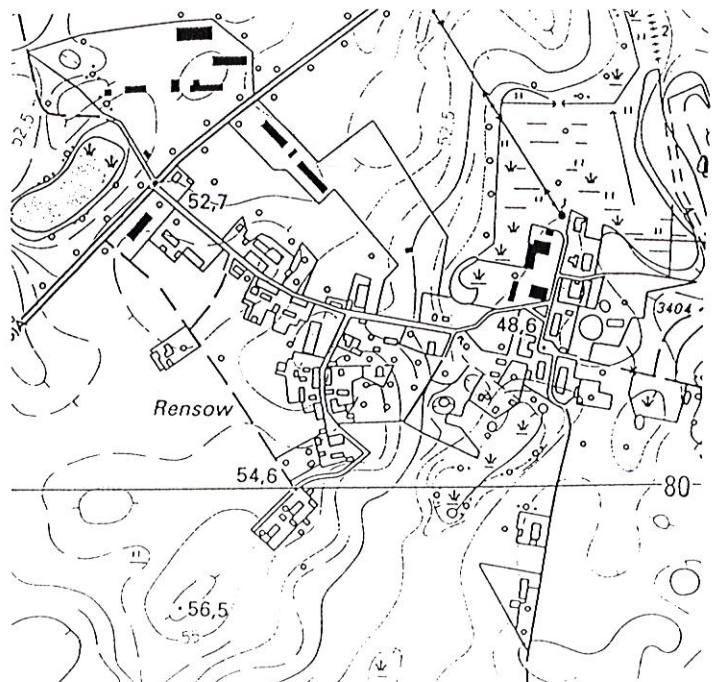
#### Dorfstrukturen

1885



1995

*Heutige Dorfstruktur mit Erweiterungen*



## **2.    *Abrundung der Ortslage Rensow***

Die Gemeinde Prebberede erläßt für Rensow 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.

### **2.1    *Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung***

Der Geltungsbereich umfaßt die gesamte Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Rensow außer der Wohnbebauung auf den Flurstücken 45 und 47, da diese Gebäude nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilhaben.

Am östlichen Dorfeingang ist der Geltungsbereich durch das Flurstück 2 und 68 begrenzt.

Das Flurstück 69, das mit einer Halle der ehemaligen LPG bebaut ist, wurde nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen, da eine Wohnbebauung hier nicht geplant ist.

Am Südrand des Ortes endet der Geltungsbereich mit den Flurstücken 77 -80, die teilweise in den Innenbereich einbezogen werden.

Nicht mehr im Geltungsbereich ist das Flurstück 75 und 54. Im Bereich von Flurstück 54 ist durch das stark abfallende Gelände eine natürliche Grenze gesetzt, die den Bau eines Hauses sehr aufwändig und städtebaulich nicht vertretbar macht.

Auf das Flurstück 75 wurde aufgrund der Stellungnahmen der TÖB verzichtet, da mit den vorhandenen Standortangeboten dem Eigenbedarf für längere Zeit in Rensow Rechnung getragen wurde.

### **Abrundungsstandort 1**

Der Abrundungsstandort 1 nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG befindet sich am südlichen Dorfrand von Rensow. Der Standort ist ruhiggelegen und zur schönen umgebenden Landschaft orientiert. Die Abrundungsfläche wird derzeit als Acker genutzt.

Einbezogen für eine Bebauung werden die Flurstücke 55, 77, und 78.

Entsprechend den Festsetzungen in Karte und Text kann auf jedem der genannten Flurstücke 1 Einzelhaus errichtet werden. Das Flurstück 54 ist auf Grund der natürlichen Gegebenheiten nicht für eine Bebauung geeignet. Auf die Einbeziehung des Flurstücks 81 und der Teilfläche von Flurstück 75 wird gemäß Forderung des Landkreises zur Reduzierung der Standorte verzichtet.

### **Abrundungsstandort 2**

Ebenfalls nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG soll am Dorfeingang nördlich der Dorfstraße, die hier an die L 232 anbindet, abgerundet werden.

Auf Flurstück 2 befindet sich ein Wohnhaus, daß durch die erweiterte Abrundung mit den Flurstücken 3 und 4 in den Innenbereich einbezogen werden soll.

Auf Flurstück 2 soll keine weitere Bebauung erfolgen, da dort Feldgehölze vorhanden sind. Die Teilfläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Flurstück 3 und 4 kann mit jeweils einem Einzelhaus bebaut werden.

Eine dörflich lockere Bebauung soll durch die Festsetzungen in Karte und Text sichergestellt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Einbeziehung dieser Fläche in den im zusammenhang bebauten Ort vertretbar.

### **Lückenstandorte**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bietet sich auf den Flurstücken 7 und 10 ein Lückenstandort für eine Bebauung mit je einem Einzelhaus an.

Damit besteht in Rensow die Möglichkeit zum Bau von 7 Eigenheimen.

Mit diesem Standortangebot ist der Eigenbedarf des Dorfes Rensow für längere Zeit abgedeckt.

### **3. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Standortes 1 erfolgt über die mit Asphalt befestigte Dorfstraße. Im Bereich von Standort 2 werden die Häuser über die vorhandene Pflasterstraße erschlossen.

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

Eine zentrale Abwasserversorgung gibt es in der Gemeinde noch nicht. Die Lösung der Abwasserproblematik erfolgt durch den Wasser/Abwasserzweckverband.

Eine Entscheidung über separate Kleinkläranlagen bis zur Inbetriebnahme einer zentralen Lösung trifft die Untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Wasser / Abwasserzweckverband „Mecklenburgische Schweiz“

Das Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück weiterverwendet werden.

Laut Stellungnahme des Landkreises ist die Lösung der Abwasserproblematik für Rensow durch die Überleitung des Abwassers in die Kläranlage Walkendorf geplant. Eine Überleitung nach Walkendorf wird von der Gemeindevertretung abgelehnt, deshalb wird von Seiten der Gemeinde über ihre Vertreter im Abwasserzweckverband darauf hingewirkt, daß weitere Lösungsmöglichkeiten herausgearbeitet und verglichen werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die Energieversorgung Müritztal 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 Abrundungsfläche 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 Rensow 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 der erweiterten Abrundungsflächen der Standorte 1 und 2 führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche (Acker), von ca. 2085m<sup>2</sup>.

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 Gehölzpflanzungen, die vorwiegend aus einheimischen Gehölzen bestehen, binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein, bieten gleichzeitig Schutz vor Staub und Wind.

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. Der in der Ortslage vorhandene Baumbestand ist entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow zu erhalten.

Die Hecken sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

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>   |

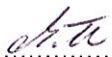
# Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode) Rensow

| Standort/<br>Flurstück              | Nutzungs-/Bio-<br>toptyp nach<br>Biotopwertliste                 | Wertpunkte<br>je m² | Schutzwert               | Flächenanteil je Biotop (m²) |                           | Biotopwert                         |                                     |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Spalte 1                            | Spalte 2                                                         | Spalte 3            | Spalte 4                 | vor d. Maßn.<br>Spalte 5     | nach d. Maßn.<br>Spalte 6 | vorher<br>Spalte 3x4x5<br>Spalte 7 | nachher<br>Spalte 3x4x5<br>Spalte 8 |
| 55, 77, 78,<br>3, 4                 | Acker<br>beb. u. vers. Fläche<br>Hausgarten<br>Gehölzpflanzungen | 13<br>3<br>17<br>24 | 1,0<br>1,0<br>1,0<br>1,0 | 6.950                        | 2.085<br>4.475<br>390     | 90.350                             | 6.255<br>76.075<br>9.360            |
| Summe Biotopwertdifferenz           |                                                                  |                     |                          | 6.950                        | 6.950                     | 90.350                             | 91.690<br>+ 1.340                   |
| Summe Biotopwertdifferenz insgesamt |                                                                  |                     |                          |                              |                           | 90.350                             | 91.690<br>+ 1.340                   |

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Karte und im Text festgesetzten Maßnahmen auf der erweiterten Abrundungsflächen 1 + 2 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:

Prebberede, den 16.10.1997, 29.01.1998, 17.09.1998

  
.....  
Der Bürgermeister · Siegel

