

KLEIN WÜSTENFELDE

GEMEINDE JÖRDENSTORF

LANDKREIS GÜSTROW



Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB



A & S GmbH Neubrandenburg

A. Milarch Str. 1 Postfach 400129
17022 Neubrandenburg
Telefon 0395 / 581020
Telefax 0395 / 5810215

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) E. Maßmann

Datum: März 2001/ geändert: Sept. 2001



SATZUNG

DER GEMEINDE JÖRDENSTORF ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ERGÄNZUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES KLEIN WÜSTENFELDE

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Begründung zur Satzung

1. Allgemeine Ausführungen

Klein Wüstenfelde ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Jördenstorf, die im Ostteil des Landkreises Güstrow, nördlich der Stadt Teterow und nordöstlich der Kreisstadt Güstrow liegt.

Zur Gemeinde, die eine Gesamtfläche von 2.800 ha umfasst gehören neben dem Hauptort Jördenstorf noch weitere 5 Ortsteile unter anderem Klein Wüstenfelde.

In der Gemeinde leben insgesamt 1363 EW (Stand Mai 2000). Davon wohnt der größte Teil 951 EW = 73% im Gemeindehauptort. In den 5 weiteren Ortsteilen leben insgesamt 412 EW, das entspricht ca. 30,0 % der Einwohner der Gemeinde. Davon leben nur 40 EW in Klein Wüstenfelde.

Die Versorgungs- und Betreuungsfunktion des Dorfes Klein Wüstenfelde wird hauptsächlich im Gemeindehauptort Jördenstorf wahrgenommen, da hier alle wichtigen Einrichtungen, wie Schule, Kindertagesstätte, Verkaufseinrichtung, Arzt und weitere Dienstleistungseinrichtungen vorhanden sind. In Klein Wüstenfelde selbst sind keine Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden.

Klein Wüstenfelde ist ein kleines Bauerndorf mit wenig alter ursprünglicher Bebauung und in den 1950-er Jahren ergänzte Siedlungshäuser. Das Dorf ist gut durchgrünt mit Großbaumbestand, straßenbegleitenden Bäumen und intensiv begrünten Grundstücken.



2. Abrundung der Ortslage Klein Wüstenfelde

Da es Bauwillige gibt, die ein Eigenheim in Klein Wüstenfelde errichten wollen, erläßt die Gemeinde Jördenstorf auch für den Ortsteil Klein Wüstenfelde eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB, um einige ehemals bebaute Grundstücke bzw. noch mit leerstehenden ruinösen Gebäuden bebaut, 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 Klein Wüstenfelde genommen werden kann.

Die Wohnungsbaustandorte sollen hauptsächlich dem Eigenbedarf dienen und zur Stabilisierung der Bevölkerung im Ort selbst und in der Gemeinde beitragen.

2.1 Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung

Der Geltungsbereich umfaßt alle Flurstücke mit Wohnbebauung außer Flurstück 51/2.

In den im Zusammenhang bebauten Ort wurde auch das ehemalige Flurstück 45/1 einbezogen, dass im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens mit den Flurstücken 46 und 47 verschmolzen und dann neu zerlegt wurde. Der neue Bestand (Flurstück 45/4, 45/3 und 45/6), der in der TÖB-Beteiligung durch das Amt für Landwirtschaft übergeben wurde, ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Die hier vorhandene Wiese jetzt Flurstück 45/4 soll auch weiterhin so genutzt werden. Deshalb erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche. Nicht in den Geltungsbereich einbezogen, wurde das bebaute Flurstück 51/2, da es nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilnimmt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs nördlich der Dorfstraße erfolgt in Verlängerung der nördliche Flurstücksgrenze von Flurstück 76 und 77. Südlich der Dorfstraße erfolgt die Abgrenzung in 50 m Tiefe von der straßenseitigen Flurstücksgrenze.

Die Festlegung des Geltungsbereiches und die damit verbundenen 2 Ergänzungsflächen, die früher bebaut waren, sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit keine Erweiterung sondern eine Ergänzung des Ortsbildes erfolgt.



2.1.1 Ergänzungsstandort 1 (110 x 50 = 5.500 m²)

Die Ergänzungsfläche 1 umfaßt die Flurstücke 80 und 81 in einer Tiefe von 50 m von der straßenseitigen Flurstücksgrenze.

Das Flurstück 81 war ehemals mit einer Doppelhaushälfte bebaut, die bereits abgerissen wurde. Auf Flurstück 80 steht noch ein unbewohntes ruinöses Einfamilienhaus, bei dem eine Sanierung nicht mehr lohnt.

Eine Neubebauung dieser beiden Flurstücke soll mit 2 Einzelhäusern innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgen. Somit ist die Einordnung in Verlängerung der vorhandenen Bebauung auf Flurstück 79 bzw. eine straßenbegleitende Bebauung wie bei Flurstück 82 möglich. Die neuen Wohnhäuser selbst sind in Anpassung an die Nachbarbebauung eingeschossig mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zu errichten.

Als Grundflächenzahl für die Bebauung und Versiegelung wird für die neuen Grundstücke 0,20 festgesetzt. Die Tiefe der Grundstücke muß nicht dem Geltungsbereich der Satzung enden sondern kann auch die gesamte vorhandene Flurstückstiefe sein.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft soll durch Pflanzung einer 2-reihigen Hecke an der südlichen Flurstücksgrenze, die hier außerhalb des Geltungsbereichs liegt, und durch die Grundstücksgestaltung als strukturreiche Frei- und Gartenfläche erfolgen. Eine 3-reihige Hecke ist aus ökologischen Gründen wirksamer, deshalb wird den Bauherrn empfohlen eine 3-reihige Hecke zu pflanzen. Da die Hecke am Ende der vorhandenen Flurstücke festgesetzt ist und sich somit außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet, beschließt die Gemeindevertretung in einem gesonderten Beschluss, dass die Bauherrn die Hecke zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu pflanzen haben.

2.1.2 Ergänzungsstandort 2 (85 x 70 = 5.950 m²)

Die Ergänzungsfläche 2 befindet sich an der nördlichen Seite der Dorfstraße gegenüber der Ergänzungsfläche 1. Hier wird das Flurstück 76 und 77 einbezogen. Die Flurstücke sind zur Zeit noch mit einem eineinhalb geschossigen Doppelwohnhaus bebaut, dass seit langem unbewohnt und ruinös ist.

Nach Abriss des vorhandenen Gebäudes soll hier jeweils ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte je Flurstück innerhalb der festgesetzten Baugrenze entstehen.

Damit würde die Neubebauung in Fortsetzung der Bebauung der Flurstücke 73 – 75 entstehen.



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klein Wüstenfelde Projekt-Nr. 2000 D 154
Die Häuser selbst sind auch hier in Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung, eingeschossig mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Grundflächenzahl ist ebenfalls mit 0,2 festgesetzt.

Die derzeitige Flächennutzung der Flurstücke ist als Gartenbrache einzuschätzen.

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft der gem. § 8 des Bundesnaturschutzgesetz und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gefordert ist, wird durch die Pflanzung einer 2-reihigen Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze und durch die Grundstücksgestaltung insgesamt erzielt. Wie bei Ergänzungsstandort 1, wird auch hier das Anpflanzen einer 3-reihigen Hecke empfohlen.

Die Auswahl der Sträucher und Bäume hat durch die privaten Grundstückseigentümer aus den Artenlisten 1 und 2 der Text-Festsetzung der Karte zu erfolgen.

In der nachfolgenden Tabelle Pkt. 2.1.4 (S.5) wird mittels des Biotopwertvergleiches nach der „Hessischen Methode“ der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft und die Maßnahmen zu ihrer Kompensation berechnet.

2.1.3 Lückenschließungen

Im festgelegten Geltungsbereich der Satzung sind zur Zeit keine weiteren Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung in Frage kommen. Die Lücke auf Flurstück 58 kann nicht bebaut werden, weil sie in der Wasserschutzzone II der Wasserfassung von Klein Wüstenfelde liegt. Sollte die Wasserfassung später in Klein Wüstenfelde aufgegeben werden, wäre hier ein möglich Baustandort für ein Eigenheim. Laut Stellungnahme der Stadtwerke Teterow wird der Zeitpunkt der Stilllegung jedoch nicht vor dem Jahr 2010 sein.

2.1.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
 Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode) für die Ergänzungsstandorte 1 und 2 in Klein Wüstenfelde

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
Bestand Flur 1	Grasland/ Gartenbrache	13	1,0	11.096	-	144.248	
Flurstücke 80/81 und 76/77	bebaute/vers. Fläche Gebüsch	3 27	1,0 1,0	324 30	- -	972 810	
Planung	bebaute/vers. Fläche strukturreich gestaltete Frei- und Gartenfläche	3 19	1,0 1,0	- -	2.170 8.680		6.510 147.560
	Gehölzpflanzung	24	1,0		600		14.400
Summe Biotopwertdifferenz				11.450	11.450	146.030	168.470 +22.440

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß durch die in der Karte und Text festgesetzten Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.



3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Standorte ist über die vorhandene Dorfstraße gesichert.

Die Wasserversorgung der Standorte wird über das öffentliche Netz vom Wasserwerk in Klein Wüstenfelde sichergestellt. Laut Stellungnahme des Zweckverbandes ist das Netz in absehbarer Zeit zu erneuern. Sollten Trinkwasserleitungen im privaten Gelände liegen, ist der Betreiber zu informieren und durch den Eigentümer persönlich beschränkte Dienstbarkeiten zu übernehmen. Der sparsame Umgang mit Trinkwasser wird empfohlen. Von den Bauherren ist der Anschluß an das öffentliche Netz beim Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ als Betreiber der Anlage zu beantragen. Die Trinkwasserschutzzone II nimmt einen Umkreis von 80 m, und die Trinkwasserschutzzone III einen Umkreis von 500 m um den Brunnen ein. Damit liegt die gesamte Ortslage einschließlich die Ergänzungsstandorte in der Schutzzone III. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenbeschlüsse sind zu beachten.

Eine zentrale Abwasserentsorgung gibt es in Klein Wüstenfelde nicht. In der Ortslage erfolgt die Abwasserbeseitigung zur Zeit noch über Kleinkläranlagen. Laut Abwasserkonzept des Zweckverbandes ist für Klein Wüstenfelde die Abwasserentsorgung über private Kleinkläranlagen geplant. Da die Wasserfassung jedoch noch bis etwa 2010 andauern wird, sind solange keine Kleinkläranlagen genehmigungsfähig. Deshalb muß die Abwasserentsorgung für die neuen Bauvorhaben vor Stilllegung der Wasserfassung über abflusslose Sammelgruben erfolgen.

Das Niederschlagswasser kann in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück weiterverwendet oder versickert werden. Die Einleitung in einen Vorfluter ist zu beantragen.

Die Versorgung mit Elektroenergie wird über die e.dis Energie Nord AG abgesichert, die fernmeldetechnische Versorgung über das Netz der Telekom AG.

Zu vorhandenen Freileitungen der Energie Nord AG ist der Schutzabstand einzuhalten und die Zugänglichkeit von Maststandorten zu erhalten.

Von den künftigen Bauherren sind alle zutreffenden Hinweise aus den Stellungnahmen der TÖB und die 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 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.

Die Begründung zur Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird gebilligt:

Jördenstorf, den ^{28.11.} 27.09.2001


Der Bürgermeister

