

# GEMEINDE VIETGEST ORTSTEIL GREMMELIN

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 (4) NR. 1 UND 3 BAUGESETZBUCH

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluß  
Endgültige Fassung  
14. Dezember 1999

Planungsbüro:

ARBEITSGEMEINSCHAFT LALENDORF

Trüper • Gondesen • Partner  
Landschaftsarchitekten BDLA  
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck  
Fon 0451-79882-0, Fax 0451-79882-22

Kay Gätgens, Stadtplaner SRL  
Fröhmestraße 52, 22457 Hamburg  
Fon 040-5506629, Fax 040-5583640

## **1. VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN**

Die Gemeindevertretung Vietgest hat in ihrer Sitzung am 13.05.1997 beschlossen, für den Ortsteil Gremmelin eine Abrundungssatzung aufzustellen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 20.12.1997 bis zum 20.01.1998 vorgenommen. Die öffentliche Auslegung hat vom 01.12.1997 bis zum 19.01.1998 stattgefunden.

Der Entwurf der Satzung wurde nach der Auslegung in wesentlichen Teilen geändert. Es hat deshalb eine erneute öffentliche Auslegung vom 18.10.1999 bis zum 22.11.1999 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls erneut vom 18.10.1999 bis 22.11.1999 durchgeführt.

Der Satzung liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I. S. 2142, 1998 I S. 137) zugrunde. Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 233 (1) BauGB nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt.

Die Satzung wird im folgenden entsprechend als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB bezeichnet.

## **2. ZIEL UND ZWECK**

Es gibt eine Reihe von Bürgern, insbesondere jüngere, die im Ortsteil Gremmelin ein Eigenheim errichten wollen. Um diesen Bedarf an Wohnraum zu decken, wird für den Ortsteil Gremmelin eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt. Mit der Satzung soll im wesentlichen der vorhandene Eigenbedarf gedeckt und damit zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung im Ortsteil selbst und in der Gemeinde beigetragen werden.

Durch die Satzung werden für den Ortsteil Gremmelin die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klargestellt sowie einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Ortsteil einbezogen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Ortsteils erleichtert.

## **3. SIEDLUNGSSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN**

Die Gemeinde Vietgest liegt inmitten des Landkreises Güstrow an der B 104 zwischen Teterow und Güstrow und nimmt eine Gesamtfläche von ca. 3.338 ha ein. Heute leben hier rund 650 Einwohner. Der Ortsteil Gremmelin liegt ca. 3 km nordwestlich des Gemeindehauptortes Vietgest. In unmittelbarer Nachbarschaft (ca. 500 m) befindet sich im Westen die Bundesautobahn A 19.

Gremmelin wurde 1550 erstmals urkundlich erwähnt. Es entwickelte sich östlich des Hofsees entlang der Dorfstraße. Am nördlichen Ende des Ortes steht das alte klassizistische Gutshaus aus dem Jahre 1830. Nach dem Kriege, mit der Bodenreform, wurden einzelne Sied-

lerhäuser gebaut. Darüber hinaus wurden neue Stallanlagen in die Gutsanlage gestellt. Im Süden des Ortes entstanden neue Anlagen einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft, die heute im wesentlichen leer stehen. Westlich daran anschließend wurden Neublocke in Geschößbauweise zur Ansiedlung von Arbeitskräften errichtet.

#### **4. PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Lalendorf, Mamerow, Vietgest und Wattmannshagen befindet sich zur Zeit in der Aufstellung. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, daß er Anfang des Jahres 2000 wirksam wird. Der Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplanes stellt für den Ortsteil Gremmelin Wohnbauflächen dar.

#### **5. ABGRENZUNG DES SATZUNGSGEBIETES**

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes orientiert sich an dem wesentlichen Gebäudebestand des Ortsteiles. Der Geltungsbereich umfaßt deshalb hauptsächlich einen jeweils 30 - 40 m breiten Streifen entlang der Dorfstraße und der beiden Wege zu den Stallanlagen im Südwesten sowie die Flächen um den Dorfanger und das Gutshaus im Norden.

Darüber hinaus werden einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 als Ergänzungsflächen in den Ortsteil einbezogen. Mit dem festgelegten Geltungsbereich wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Gremmelin festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 (1) BauGB sowie nach den weiteren Festsetzungen dieser Satzung zu beurteilen.

#### **6. ERGÄNZUNGSFLÄCHEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden zwei Ergänzungsflächen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um jeweils 30 m breite Flächen westlich der Dorfstraße nach Reinshagen. Diese einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Sowohl entlang des Weges zu den Stallanlagen im Westen als auch östlich der Dorfstraße und nördlich der Ergänzungsfläche 1 ist eine prägende Wohnbebauung vorhanden.

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 34 (1) BauGB werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 folgende Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen:

- (1) Es sind nur Wohngebäude zulässig
- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- (3) Die Grundstücksbreite wird auf mindestens 30 m festgesetzt

(4) Es ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig

Mit diesen Festsetzungen soll für den Ortsteil auf den Ergänzungsflächen eine angemessene Dichte, Bebauungsstruktur und Nutzungsart festgelegt werden.

Die Ausweisung der Ergänzungsflächen in einer Tiefe von 30 m entlang der Dorfstraße nach Reinshagen in Verbindung mit den beschriebenen textlichen Festsetzungen sollen die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleisten.

Auf den festgesetzten Ergänzungsflächen besteht ein Angebot von 8 - 10 erschlossenen neuen Bauplätzen, die über einige Jahre den Bedarf abdecken werden, wenn die geplanten Flächen auch zur Verfügung gestellt bzw. verkauft werden. Der Umfang der möglichen neuen Bauplätze im Ortsteil Gremmelin gewährleistet, daß die vorrangige Stärkung des Gemeindehauptortes Vietgest gewahrt bleibt.

## **7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **7.1 AUSGANGSDATEN**

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ergänzungsflächen nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung gemäß § 14 ff. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG M-V) durchzuführen.

Die Bestimmung des Umfangs der Flächen und der Maßnahmen für die Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen erfolgt auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung (Entwurf)“ des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 10.06.1999).

In der folgenden Abbildung sind die vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ des Landesamtes für Umwelt und Natur (1998) sowie die jeweiligen Flächengrößen dargestellt.



Abbildung 1: Vorhandene Biotoptypen der Ergänzungsflächen und Kompensationsflächen

Daraus ist erkennbar, daß es sich zum größten Teil um intensiv gepflegte artenarme Zierrasenflächen handelt, sowie um Nutzgärten mit geringem Anteil an Sträuchern.

In Hinblick auf die zu erwartenden Eingriffe wird davon ausgegangen, daß bis zu 45 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden können. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer gemäß § 19 BauNVO maximal zulässigen Überschreitung von 50 %.

Daraus ergeben sich Flächenverluste bzw. Eingriffe in den Boden durch Versiegelung sowie Funktionsverluste der Freiflächen durch Umnutzung zu privaten Grundstücksflächen.

Im folgenden wird die Ermittlung des Kompensationsbedarfs tabellarisch dargestellt.

## 7.2 EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS AUFGRUND BETROFFENER BIOTOPTYPEN

Durch die Vorhaben sind nur Naturhaltsfunktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen. Daher wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Alle anderen Landschaftsfaktoren einschließlich des Landschaftsbildes werden über die Kompensation der Biotopbeeinträchtigung mit berücksichtigt.

Aufgrund der zulässigen Bebauung ist nicht mit erheblichen und nachhaltigen Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu rechnen. Somit sind zur Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor u. Faktor Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
PER Artenarmer Zierrasen	3.195	0	0,15	479
PGN Nutzgarten	1.017	0	0,30	305

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
PER Artenarmer Zierrasen	3.905	0	0,1	391
PGN Nutzgarten	1.243	0	0,2	249

Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme für den Kompensationsflächenbedarf von **1.424 m<sup>2</sup>**.

## 7.3 KOMPENSATIONSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN

Die Kompensation wird auf den in Abbildung 1 dargestellten Sammelausgleichsflächen erbracht durch folgende Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen (s.a. § (3) 1 der Satzung):

Der Sportplatz auf dem Flurstück 162 wird durch die Anpflanzung freiwachsender Hecken aus standortgerechten, heimischen Arten abgegrenzt und in die Landschaft eingebunden. Die Pflanzungen erfolgen an der Süd- und Ostseite dreiteilig (3 m Breite), am Nord- bzw. Nordostrand sechsreihig (6 m Breite). Sie nehmen insgesamt eine Fläche von 765 m<sup>2</sup> ein.

Ausführung/Pflege:

- Standortgerechte, heimische Wildsträucher, gruppenweise gemischt
- Pflanzabstand 1 x 1,5 m
- Pflanzgrößen: 20 % Heister 150 - 175, 80 % Sträucher 60 - 100

- Schutzzaun gegen Wildverbiß
- dreijährige Fertigstellungspflege

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompen- sations- faktor	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent
Anpflanzung freiwachsender Hecken	765	2	2	---	1.530
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für die Kompensation)					<b>1.530</b>

#### 7.4 BILANZIERUNG UND SICHERUNG DER KOMPENSATION

Aus der Gegenüberstellung von Kompensationsflächenbedarf und Gesamtumfang der Kompensation wird deutlich, daß mit den geplanten Maßnahmen, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Die Kompensationsflächen auf dem Flurstück 162 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Nutzung nur zu Naturschutzzwecken wird entsprechend grundbuchrechtlich gesichert.

#### 7.5 ZUORDNUNG DER KOMPENSATIONSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZU DEN EINGRIFFSVERURSACHERN

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen auf den Ergänzungsflächen Nr. 1 und 2 zugeordnet (s.a. § 3 (2) der Satzung).

Hierdurch wird die Grundlage geschaffen, mit den Instrumenten der §§ 135a-c BauGB eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme zu verwirklichen und zu refinanzieren.

Nach dem Verursacherprinzip wird die von der Gemeinde zu erbringende Ausgleichsmaßnahme inkl. Fertigstellungspflege und Flächenerwerbkosten von den Verursachern gemäß § 135a BauGB refinanziert. Als Verteilungsmaßstab für die Abrechnung wird gemäß § 135b BauGB die jeweilige zu erwartende Versiegelung (vgl. Pkt. 7.1) herangezogen.

### 8. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die äußere Erschließung Gremmelins erfolgt von der ca. 2 km entfernt liegenden B 104 über eine Gemeindestraße durch den Ortsteil Reinshagen. Im Ortsteil selber erfüllen die Dorfstraße sowie die beiden Wege in Richtung der südwestlich gelegenen Stallanlagen Erschließungsfunktion.

Die Wasserversorgung geschieht derzeit noch über das Wasserwerk Gremmelin. Mittelfristig soll der Ortsteil jedoch an das Wasserwerk Lalendorf angeschlossen werden.

Für den Ortsteil Gremmelin besteht eine Ortsentwässerung im Trennsystem. Die Abwässer werden der neu errichteten Kläranlage Gremmelin zugeführt.

Abfallbehörde und damit zugleich für die Abfallentsorgung zuständig ist der Landkreis Güstrow. Die Entsorgung ist der „Städtereinigung West“, mit Sitz in Karow, übertragen.

Die Energieversorgung erfolgt durch die Westmecklenburgische Energieversorgungs AG (WEMAG).

## 9. ALTLASTEN

Altlastenstandorte sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht bekannt. Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis anzuzeigen.

Innerhalb des Satzungsgebietes ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 49, Flur 1. Aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung als Tankstelle besteht für diesen Altstandort ein branchentypischer Altlastenverdacht. Eine weitere Nutzung und Bebauung kann erst erfolgen, wenn der Nachweis fehlender Schadstoffbelastungen des Baugrundstücks erbracht wurde. Die Altlastenverdachtsfläche ist in der Planzeichnung dargestellt.

## 10. DENKMALSCHUTZ

Der Ortsteil Gremmelin ist insgesamt als Denkmalbereich nach § 5 (3) DSchG M-V ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Baudenkmalern nach § 5 (1) DSchG M-V, die in der Liste des Landkreises Güstrow eingetragen sind.

Das Gutshaus am Dorfanger sowie die Gebäude Dorfstraße 3 (Wohnhaus), Dorfstraße 4/5 (Schnitterkaserne) und Dorfstraße 7/9 (Landarbeiterhaus) sind in der Planzeichnung als Baudenkmale gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 14. Dezember 1999 gebilligt.

Vietgest, den 20. 12. 99

  
gez. Ackermann (Bürgermeister)

