

STADT GADEBUSCH

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



Außenbereichssatzung für Buchholz

BEGRÜNDUNG

JANUAR 2008

**Begründung für die Aufstellung der Außenbereichssatzung der
der Stadt Gadebusch für den Siedlungsbereich Buchholz
gemäß § 35 Abs.6 BauGB**

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung der Außenbereichssatzung
3. Anzuwendendes Verfahren
4. Kartengrundlage
5. Bestandteile der Satzung
6. Planungsinhalt

Planzeichnung M 1 : 2 000

1. Allgemeines

Die Stadt Gadebusch besteht aus den Ortsteilen: Buchholz, Gadebusch, Güstow, Ganzow Hof und Dorf, Möllin, Neu Bauhof, Klein Hundorf, Stresdorf, Reinhardtsdorf und Wakenstädt. Mit der Gesamtfläche von ca. 4.760 ha und 5.929 (Stand: 31.12.2005) Einwohnern gehört die Stadt zu einer der größeren Städte des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Gadebusch übernimmt als Grundzentrum die Versorgung für die Stadt und das Umland mit einem Einzugsbereich von ca. 10.000 Einwohnern. Für Gadebusch gibt es verschiedene Bebauungspläne. Die Siedlungstätigkeit der Ortsteile Möllin, Ganzow und Reinhardtsdorf wurden durch Abrundungssatzungen bzw. Entwicklungssatzungen gem. §34 BauGB gesteuert.

Stadtplanerische Zielsetzung der Stadt Gadebusch ist es, die bereits in der Vergangenheit entstandene bauliche Entwicklung und die Nutzung in Buchholz nach dem Rückbau des 18 WE-Blockes im Sinne einer städtebaulichen Ordnung zu sichern.

2. Gründe für die Aufstellung der Außenbereichssatzung

Da sich die beabsichtige Sicherung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Satzung mit dem gegenwärtigen Planungsrecht (§35 BauGB) nur eingeschränkt verwirklichen ließe, wird eine Satzung aufgestellt, die die für den Zweck der Bestandssicherung und baulichen Verdichtung notwendigen Festsetzungen enthält.

3. Anzuwendendes Verfahren

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern hat die Stadtvertretung von Gadebusch in der Sitzung am die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Siedlungsbereich Buchholz beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Weiterhin sind im Aufstellungsverfahren die Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs.2 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) beteiligt worden. Die Beteiligung der Bürger erfolgte im Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Außenbereichssatzung mit der Begründung. Die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Anregungen sind einer Abwägung unterzogen worden. Das gemeindliche Verfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 35 Abs.6 BauGB beendet. Mit der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses ist die Außenbereichssatzung seit dem in Kraft getreten.



Luftbildauszug

4. Kartengrundlage

Als Katastergrundlage für die Satzung dient ein Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landkreises Nordwestmecklenburg, Gemarkung Buchholz, Flur 1 im Maßstab 1:2000. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand und Wege sowie Nutzungsartengrenzen aus.

5. Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im M 1 : 2 000, die den Geltungsbereich der Satzung festlegt,
- Text, der den Inhalt der Satzung festlegt sowie
- einer Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung entsprechend §9 Abs.8 BauGB, in der die städtebauliche Notwendigkeit der Satzung, insbesondere die Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dargelegt werden, beigelegt.

6. Planungsinhalt

Der Siedlungsbereich Buchholz liegt ca. 4 km nördlich der Stadt Gadebusch.

Die **Siedlungsstruktur** von Buchholz ist charakterisiert durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Dorfstraße. Buchholz ist ein Ort in Sackgassenlage. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kreisstraße von Gadebusch nach Grevesmühlen, die ca. 700 m westlich von Buchholz verläuft.

In dem Gebiet gibt es sowohl Wohnnutzung als auch landwirtschaftliche Nutzung. Der Technikstützpunkt der Agrargenossenschaft befindet sich östlich der Wohnbebauung. Beide Nutzungsarten werden von gärtnerischer Nutzung und Kleintierhaltung ergänzt.

Die Satzung erfasst mehrere Grundstücke beidseitig der Straße.

Im nördlichen Bereich der Ortslage liegen die jeweils mit Wohnhäusern bebauten Flurstücke 18/4 und 18/8 sowie die Flächen des zurückgebauten Wohnblocks 18/10 bis 18/13. Dieser Teil des Satzungsgebietes ist zwischen 30 m und 50 m tief.

Die Stadt Gadebusch hat in ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2002 den im Außenbereich liegenden Wohnblock mit 18 Wohneinheiten zum Rückbau ausgewählt. Dieser dreigeschossige Baukörper hatte einen überdurchschnittlichen Leerstand von über 30 % und stellte einen städtebaulichen Missstand im Dorfgefüge dar. Die Maßnahme ist 2005 umgesetzt worden. Um das Ortsbild zu verbessern, sollen die erschlossenen Grundstücke mit einer ortstypischen Bebauung arrondiert werden.

Im südlichen Bereich liegen die an die Dorfstraße grenzenden, teilweise mit größeren Gebäuden bzw. baulichen Anlagen bebauten Flurstücke 13/2, 15/5, 15/4 15/2, 15/1 3/6, 3/5 3/1, 3/11, 2/1 und 1/3. Auf diesen Flurstücken befinden sich teilweise ehemalige landwirtschaftlich genutzten Anlagen.

In beiden Bereichen der Satzung hat sich Wohnnutzung etabliert.

Für Vorhaben in diesen Bereichen, die in dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan mit einem Geltungsbereich umrandet dargestellt sind, sollen neben den Zulässigkeitsvoraussetzungen des §35 Abs. 1 und 2 BauGB die ergänzenden Zulässigkeitsvoraussetzungen des §35 Abs. 6 BauGB gelten, ohne dass planungsrechtlich der Gebietscharakter als Außenbereich verändert wird.

Für die Neubebauung sind Vorhaben zugelassen, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Als gestalterische Festsetzungen sind lediglich Vorgaben für die Dacheindeckungen geregelt worden.

Notwendige naturschutzrechtliche Regelungen haben im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu erfolgen. Die Bauflächen bleiben auch nach der Bebauung Außenbereichsflächen.

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB als auch Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sollen im Sinne einer baulichen Entwicklung dieses Gebietes nicht entgegengehalten werden können. Sie beeinträchtigen öffentliche Belange, indem sie Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten ließen.

Die Grundstücke im Bereich der Satzung sind straßenmäßig erschlossen, so dass eine maßvolle weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich vertretbar ist. Die Versorgungsbedingungen im Ort sind gut. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist gegeben. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen. Nach der Auskunft des Zweckverbandes Radegast soll sich hieran auch auf lange Sicht nichts ändern.

Durch die Satzung sollen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch Erlass der Satzung nicht betroffen.

Gadebusch,

Der Bürgermeister