

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Plaaz,

Kreis Güstrow

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Außenbereichssatzung

- Neu Mierendorf -

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel**
- 4. Einzelfragen der Planung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Grünordnung**

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Plaaz beabsichtigt die gewachsene Siedlungsstruktur in der kleinen Ortslage Neu Mierendorf zu erhalten und durch eine behutsame Entwicklung den neuen Nutzungsansprüchen anzupassen.

Auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung die Aufstellung einer "Aussenbereichssatzung" beschlossen.

Ziel der Satzung ist es auszuschliessen, dass Vorhaben die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, entgegengehalten werden kann, sie würden die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Damit soll die Rechtsgrundlage für die geordnete bauliche Dorfentwicklung geschaffen und die Eigenentwicklung der Ortslage bei Schonung des Aussenbereiches gesichert werden.

2. Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt das Gebiet der Ortslage Neu Mierendorf.

Die Lage von Neu Mierendorf im Gemeindegebiet Plaaz kann dem Übersichtsplan M 1 : 50.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung M 1 : 1.000 entnommen werden.

Von der Satzung werden die Flurstücke:

191, 192, 193, 194, 196/2, 197/2, 197/3, 198, 199/1, 199/2, 200, 201/2, 201/3, 180/3, 180/4, 185/5, 180/9, 204 und 205/1.

in der Flur 1, Gemarkung Mierendorf, Gemeinde Plaaz, Kreis Güstrow berührt.

Davon sind zur Zeit folgende Flurstücke (bzw. Teile davon) bebaut:

191, 192, 194, 196/2, 197/3, 199/2, 201/2, 180/3, 180/4, 180/9, 204 und 205/1.

Die Flurstücke 198 und 204 sind Wege.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Neu Mierendorf ist ein Teil der Gemeinde Plaaz.

Diese besteht aus dem Hauptort Plaaz sowie den Ortslagen Zapkendorf, Wendorf, Mierendorf und Neu Mierendorf.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt ca. 740, davon leben in Neu Mierendorf z.Zt. ca. 20.

Die Gemeinde Plaaz ist dem Amt Gütrow-Land zugeordnet.

Sie gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Güstrow und ist davon ca. 10 km in nordöstlicher Richtung entfernt.

Neu Mierendorf liegt im Süden des Gemeindegebietes. Der Ort geht auf ein Vorwerk des benachbarten Gutes Mierendorf zurück.

Das heutige Ortsbild wird von Siedlungshäusern der Bodenreformzeit bestimmt, die mit der Aufsiedlung des Gutes nach dem zweiten Weltkrieg errichtet wurden. Die fünf Häuser wurden in lockerer Bebauung beidseitig einer kurzen Dorfstraße errichtet und in den vergangenen Jahren durch Umbauten den geänderten Nutzungsansprüchen angepaßt.

Zwei große Scheunen bzw. Stallgebäude auf Flurstück 199/1 und Flurstück 197/3 waren baufällig und wurden nach der Wende abgerissen.

Ein weiteres Wohnhaus befindet sich am Weg der nach Niegleve weiterführt. Im Anschluss stehen noch drei kleinere Gebäude, die in den 70iger Jahren als Wochenend- bzw. Ferienhäuser errichtet wurden.

Die Aussenbereichssatzung soll es ermöglichen das die vorhandenen Gebäude den heutigen Nutzungsansprüchen angepasst werden können, einschliesslich einer Wohnnutzung der Ferienhäuser und das bei Beibehaltung der lockeren Bebauung einzelne neue Wohnbauten ermöglicht werden, indem ihnen nicht entgegengehalten werden kann dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen den Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile.

Wo Flurstücke eine größere Tiefe aufweisen, wurde die hintere Grenze den vorhandenen Gebäuden entsprechend angepasst.

Auf dem Flurstück 180/9 befindet sich eine Waldfläche in unmittelbarer Nachbarschaft der bereits mit Wohnhäusern und Nebengebäuden überbauten Flächen.

Entsprechend der Forderung des Forstamtes Güstrow ist zu dem vor dem Hochwald liegenden Weidenplan (Strauchfläche) ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Die Grenze des Geltungsbereiches folgt diesem Abstand.

Gemäss Landeswaldgesetz M/V ist ein Mindestabstand von 50 m zwischen Waldflächen und baulichen

Um die lockere Bebauung zu erhalten, wurden für eine mögliche Neubebauung Baugrenzen festgelegt.

Diese schliessen jeweils ein Baufeld ein das für die Errichtung eines Einfamilienhauses ausreichend ist.

Zwei Baufelder wurden auf Flurstück 200 angeordnet. Dadurch kann die , durch den Abriss der Scheunen entstandene Lücke in der Bebauung optisch geschlossen werden.

Ein weiteres Baufeld wurde auf Flurstück 193 sowie auf Flurstück 180/5 angeordnet. Alle Felder werden von der vorhandenen Bebauung eingeschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ortslage Neu Mierendorf ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen und wird vom Wasserwerk in Mierendorf versorgt.

Sie wird durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH betrieben.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist in der Ortslage nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Hauskläranlagen.

Im Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow, Bützow, Sternberg ist die Abwasserentsorgung des Ortsteiles Neu Mierendorf auch zukünftig über Hauskleinkläranlagen ausgewiesen.

Bis zum 31.12.2005 sind alle Grundstücke mit Kleinkläranlagen, die den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen haben auszurüsten.

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

Die Sicherung der Telekommunikation ist durch die Deutsche Telekom gewährleistet.

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Firma Städtereinigung West durchgeführt.

Neu Mierendorf liegt abseits von Bundes- und Landstraßen. Es ist von Güstrow kommend über die Landesstraße L 14 und dann über eine Gemeindestraße nach Mierendorf erreichbar. Von Mierendorf nach Neu Mierendorf wird die Verbindung über einen Betonspurweg hergestellt.

Alle im Geltungsbereich liegende Grundstücke grenzen an öffentlichen Straßen und Wegen.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde und dem Landkreis nicht bekannt.

6. Grünordnung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verbleibt im Ergebnis des Satzungsverfahrens weiterhin im Außenbereich (§ 35 BauGB). Insofern ist eine Eingriffs- / Ausgleichsregelung im Verfahren nicht erforderlich.

Erst im Verfahren der Baugenehmigung ist der vorhabensbezogene Eingriff zu ermitteln und dementsprechende Kompensationsmaßnahmen von der Genehmigungsbehörde einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde als Auflage in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Januar 2003

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 03.02.03 gebilligt.

Plaaz, den 03.02.2003

