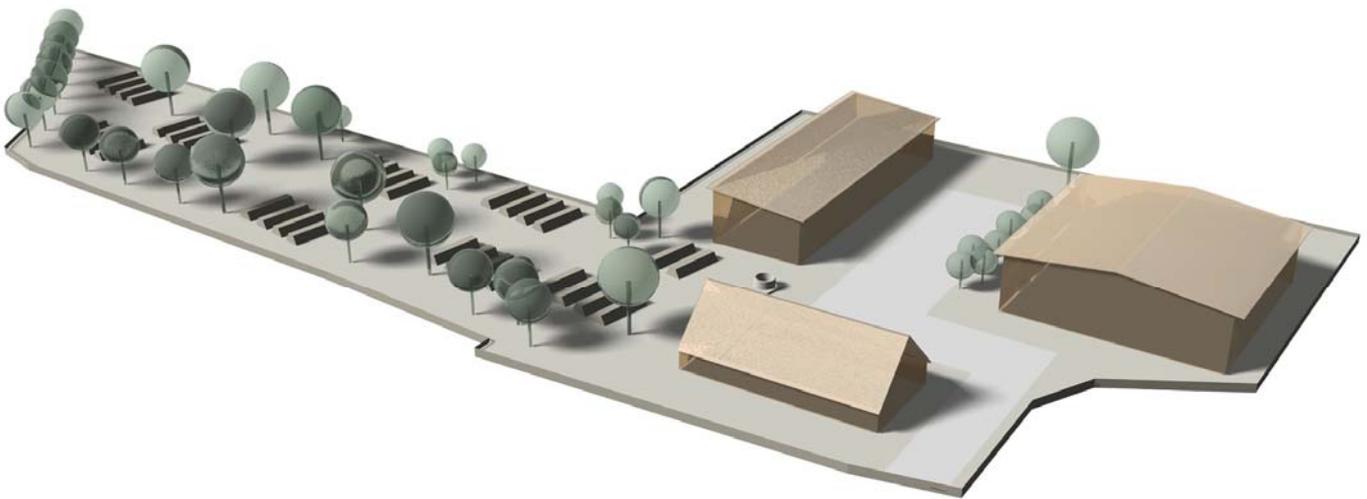


GEMEINDE LELKENDORF



BEGRÜNDUNG 1. ÄNDERUNG DES VORHABENSBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „DREI SEITEN HOF KÜSSEROW“

Entwurf vom 25. Februar 2025

LANDKREIS ROSTOCK
GEMARKUNG KÜSSEROW
FLUR 4
FLURSTÜCK 4
HAUPTSTRASSE 20

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Allgemeine Begründungen

- 1.1 Planerfordernis
- 1.2 Durchführungsvertrag
- 1.3 Geltungsbereich
- 1.4 Allgemeine Planungsziele
- 1.5 Bestandsdarstellung
- 1.6 bestehende Planungen

2. Begründungen und Erläuterungen der Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen
- 2.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 2.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. Baurechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.2 Werbeanlagen

4. Planungsgrundlage Bodenordnungsverfahren

- 4.1 Auszug aus dem Bodenordnungsplan Stand 25.09.2010
- 4.2 Flurstück- und Katasterplan Stand 03.09.2010

5. Erschließung des Plangebietes

- 5.1 Verkehrserschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung

6. Flächenbilanz

- 6.1 Grundstücksflächen und Grundflächenzahl

7. Hinweise

- 7.1 Abwasseranschluss
- 7.2 Bodendenkmale

8. Fortschreibung zur 1. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „DREI SEITEN HOF KÜSSEROW“

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet und seine baulichen Strukturen gehören zum Siedlungskern Küsserow und prägen das Ortsbild als „Dreiseitenhof“ seit nunmehr 100 Jahren. Sie sind historisches Erbe des Ortes und bilden einen wichtigen Bestandteil der Dorfstruktur und der Dorfidentität. Die erhaltenswerte Konstellation der Nebengebäude und die größtenteils intakte Tragsubstanz soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §13a BauGB einer Nutzung zugeführt und erhalten werden.

1.2 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger, die WGK Wohnungsgenossenschaft Küsserow eG., hat sich gegenüber der Gemeinde Lelkendorf zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet (Durchführungsvertrag Nr.). Der Durchführungsvertrag wurde vom Gemeinderat am 11.10.2011 beschlossen und ist mit der Unterzeichnung des Bürgermeisters seit dem 11.10.2011 wirksam.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 19/4 Gemarkung Küsserow Landkreis Rostock. (Hauptstraße Nr.20)

1.4 Allgemeine Planungsziele

Der Erhalt der bestehenden Gebäude sichert den Charakter des dörflichen Ensembles und die Repräsentation der ländlichen Lebensart und ländlicher Kleinwirtschaft. Als Sichtbezug vermitteln bzw. transportieren sie diesen Charakter in den Außenraum. Einer weiteren Zersiedlung der dörflichen Struktur wird entgegengewirkt. Die vorgesehene Nutzung bildet die Grundlage für die Revitalisierung und Nutzung der Außenanlagen insbesondere des bestehenden Obstgartens.

1.5 Bestandsdarstellung

Das Plangebiet mit einer Größe von 7.104 m² befindet sich an der Hauptstrasse 20 in Küsserow. Im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an, im Osten das Nachbargrundstück 19/2 und 20/2, im Süden die Hauptstraße und im Westen das Nachbargrundstück 56/8.

Das Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der WGK Wohnungsgenossenschaft Küsserow eG.

Das Plangebiet ist gegenwärtig bebaut einem Bauernhaus einer Scheune und einem Stallgebäude.

1.6 bestehende Festlegungen

Die Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage vom November 1995.

2. Begründungen und Erläuterungen der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bauernhaus wird zum Wohnen genutzt. Es werden zwei Wohneinheiten geschaffen.

Das Stallgebäude wird zum Wohnen genutzt. Es werden drei Wohneinheiten geschaffen.

Die Scheune wird mehrfach genutzt. Im zum Innenhof orientierten Bereich wird eine Wohneinheit geschaffen. Die weiteren Bereiche teilen sich in Lager und Werkstatt. Auf weiteren Flächen ist eine Imkerei ca. 50m² und ein Hofladen ca. 25m² geplant.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die überbaubare Flurstücksfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Ziel ist die Wahrung der vorhandenen Quantität der Baumasse zur umgebenen nachbarlichen Bebauung.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene Bebauung wird teilweise erhalten, saniert und umgenutzt. Das Flurstück wird in einen überbaubaren Grundstücksbereich und von Bebauung freizuhaltender Bereich geteilt.

2.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Um den rückwärtigen Bereich vom Verkehr freizuhalten, wird das Parken im vorderen Bereich des Grundstücks organisiert. Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen werden zum Nachbargrundstück eingegrünt.

Nebenanlagen, wie Gewächs- und Anzuchthäuser sowie Kleintierställe, können im Bereich der ausgewiesenen Grün- und Obstanlagen angeordnet werden und dienen der Eigenversorgung.

Die Brunnenanlage mit Lagerbereich und Pavillon sowie die Kompostieranlage werden überdacht und zum Teil mit Wandelementen aus Holz umfasst.

2.5 Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt der Hauptstraße.

2.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind durch die vielseitige Nutzung als Zier-, Gemüse- und Obstgarten sowie durch eine artenreiche Bepflanzung mit vorzugsweise einheimischen Pflanzen zu strukturreichen Hausgärten zu entwickeln. Der Anteil der mit Nadelgehölzen begrünter Flächen darf nicht mehr als 10% der Grundstücksfläche überschreiten. Die bestehende Obstwiese wird erhalten und ergänzt.

3. Baurechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. Dächer

Das Steildach des Stallgebäudes ist als Pultdach mit 8° auszubilden. Die Dächer der Scheune und des Landhauses verbleiben im Bestand. Das Walmdach des Landhauses kann mit straßen- und hofseitigen Schleppgauben mit 25° ausgebildet werden. Das Scheunendach kann mit Rauchabzug 5m² ausgebildet werden.

2. Aussenflächengestaltung

Die Fassadenoberflächen können mit Holz- und Glasflächen gegliedert werden. Die Dachflächen über 25 Grad Dachneigung sind aus roten bis rotbraunen Dachsteinen oder Ziegel, Dachflächen unter 25° mit Bitumendachbahnen zu decken.

3. Nebenanlagen und Stellplätze

Die Stellplätze können mit Holzelementen stirnseitig verkleidet und mit Ranggewächsen begrünt werden.

Nebenanlagen, wie Kleintierstelle sind in Material und Farbe der Bestandsgebäude oder in Holz zu errichten. Gewächs- und Anzuchthäuser werden aus transparenten Bauelementen erstellt.

4. Einfriedungen

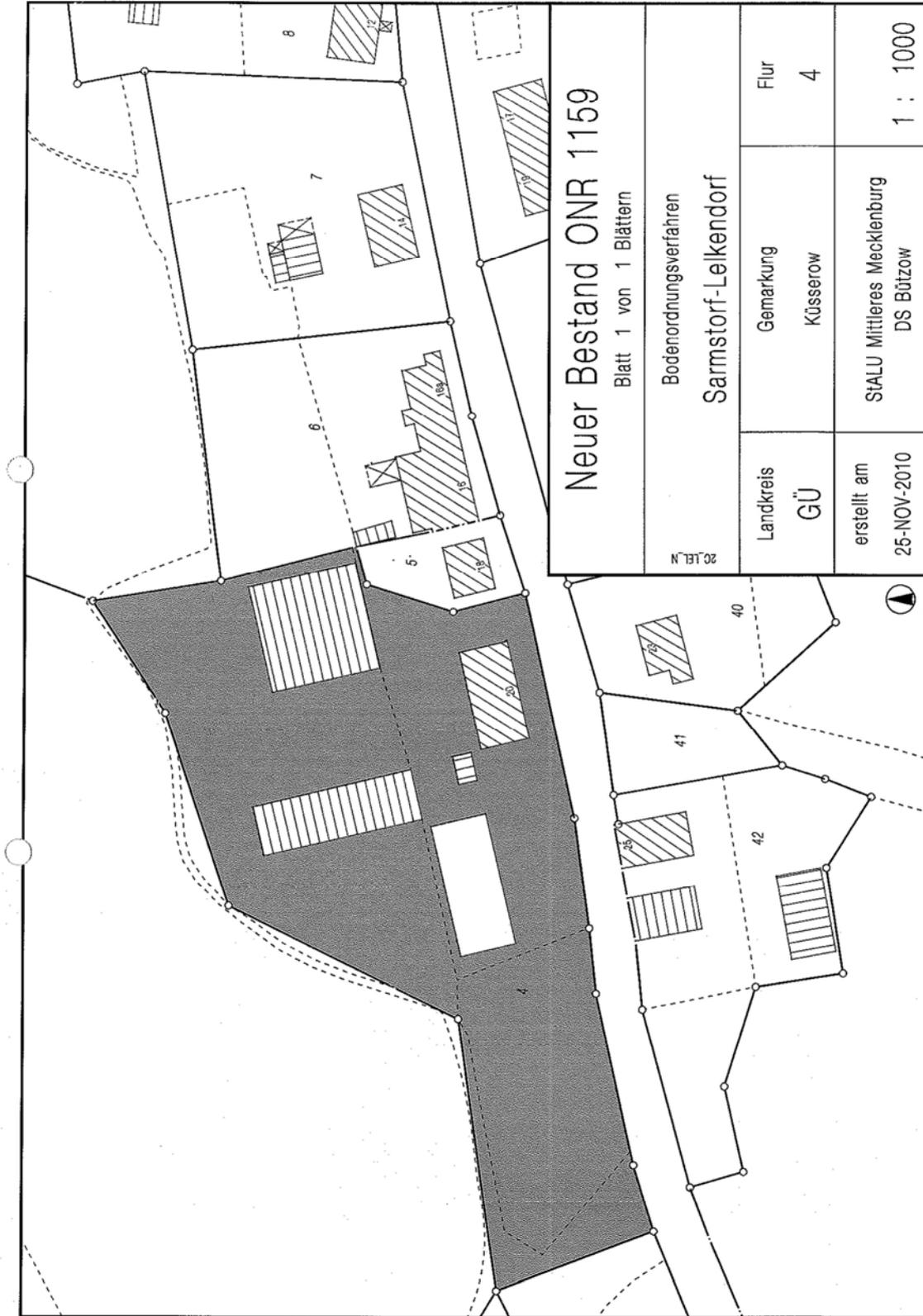
Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen und privaten Straßenraum sind Hecken und Gehölzpflanzungen, als Schallschutz und Staubfang an der Dorfstraße im Bereich Landhaus und Obstwiese/Kleinlandwirtschaft bis zur einer Höhe von 2.50m zulässig.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten des Ortes Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken. Es gelten die Festlegungen LBO MV.

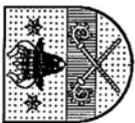
4. Planungsgrundlage Bodenordnungsverfahren

4.1 Neuer Bestandsplan Stand 25.09.2010 (unmaßstäblich)



4.2 Flurstück- und Katasterplan Stand 03.09.2010 (unmaßstäblich)

Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Güstrow



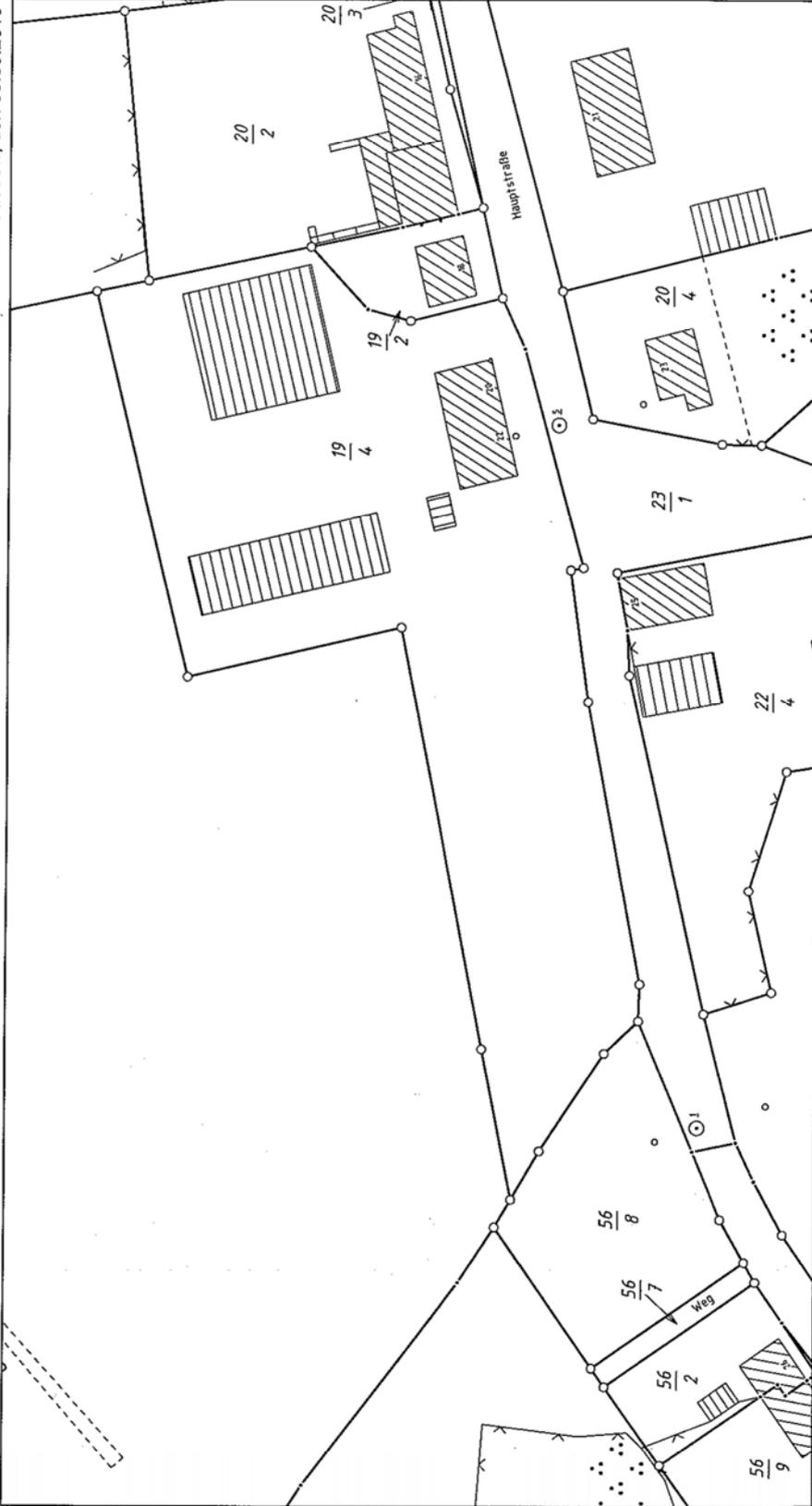
Landkreis Güstrow
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt
Postfach 1455
18264 Güstrow

Gemarkung: 131732 / Küsserow
Flur: 2

Landkreis Güstrow
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Postfach 1455
18264 GÜSTROW
Tel.: 0049 17 85 62 31 Fax: 7 55 69 4

Maßstab ca. 1:1000

Güstrow, den 03.09.2010



Verdachtszeichen nur zur eigenen, nicht gewerblichen Zweckverwendung (§ 8 Vermessungs- und Katastergesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2002 (GVBl. S. 28) und vom 16. Februar 2009 (GVBl. M.V. S. 281). Der Gebäudebestand wurde durch nicht geprüfte Darstellungen aus dem Originalmaßstab abgelesen und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt der Hauptstraße. Die Grundstücks- und Hofzufahrtsfläche wird für die Zugänglichkeit bzw. für die Aufstellungsfläche der Feuerwehr ausgelegt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für die Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze, die sich ausschließlich an der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche befinden.

Die Erschließungskosten der Medien auf dem Grundstück trägt der Vorhabenträger. Die Aufstellung von oberirdischen oder unterirdischen Flüssiggastanks ist im Hofbereich zulässig. Ein Müllstellplatz wird im vorderen Bereich der Hofzufahrt angeordnet.

6. Flächenbilanz nach Bodenordnungsverfahren

6.1 Grundstücksflächen und Grundflächenzahl

Gesamtgrundstücksfläche: 7.104m²

Fläche des Geltungsbereiches: 4.505m²

GRZ I (100%)

Überbaute Grundstücksfläche: 1.392m²

GRZ II (50%)

Versiegelte Grundstücksfläche: 680m²x0,5=340m²

$GRZ I + GRZ II = 1732m^2 / \text{Fläche A des Geltungsbereiches} = 4505m^2 < 0,4$

$0,384 < 0,4$

7. Hinweise

7.1 Abwasseranschluss

Der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Abwassernetz erfolgt im Jahr 2012.

7.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Wenn während der Arbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter des Landesamtes im unveränderten Zustand zu erhalten.

8.Fortschreibung zur 1. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan „DREI SEITEN HOF KÜSSEROW“

Änderungserfordernis:

Mit Fertigstellung der Gebäude sind gegenüber dem in Kraft getretenen Bebauungs-plans Anpassungen der Haupt- (Terrassen) und Nebenanlagen (Lager, Wege, Zisterne) notwendig.

Änderungsinhalte:

1. Regenwasser Zisterne

Zur Regenwasserspeicherung des anfallenden Regenwassers wird im nördlichen Grundstücksbereich eine 16m³ fassende zylindrische Zisterne angeordnet. Das Bauwerk wird unter Gelände errichtet.

2. Holz- und Gerätelager

Zur Brennstoffbevorratung der Warmwassererzeugung über Holzscheitvergasung mit Solarthermie- und Photovoltaikunterstützung wird im nordöstlichen Grundstücksbereich ein Holzlager errichtet. Im Weiteren werden dort Unterstellmöglichkeiten für motorische Gartenbewirtschaftungsgeräte geschaffen und ein Bereich für Kleintierhaltung.

3. Entfall Pavillon

Der bisherig geplante Pavillon am Brunnenbauwerk entfällt.

4. Gartenlager

Zur Verortung von Gartengeräten, Saatgut und Erntegut wird zur Bewirtschaftung der Nutzungsfläche Obstwiese und Kleinlandwirtschaft im südöstlichen Grundstücksbereich ein Gartenlager mit überdachtem Arbeitsbereich (Terrasse) angeordnet.

5. Präzisierung Terrassen, Hauszugänge, versiegelte Hofwege, Hofzufahrt

Mit erfolgter Nutzungsaufnahme der Gebäude wird die geometrische Ausformulierung der Außenanlagen präzisiert. Das betrifft die Terrassen der Gebäude, die Hauszugänge mit Treppen, die Wegeverbindungen der Gebäude untereinander und die Hofzufahrt.

GRZ-Flächensaldo:

GRZ 1 nach BauNVO:

Hauptanlagen	Fläche in m ²
Landhaus	226,84
Scheunengebäude	525,05
Stallgebäude	349,60
Terrassen	246,30
Summe	1.347,79

GRZ 2 nach BauNVO:

Nebenanlagen	Fläche in m ²
Zisterne	8,50
Holzlager 1	18,50
Holzlager 2	128,20
Gartenlager	30,00
Brunnen	10,00
Müllstellplatz	14,00
Zufahrt / Stellplätze PKW	260,00
Stellplätze Fahrräder	30
Fußwege	115,30
Kompostieranlage	22,00
Summe	636,50

Fläche Geltungsbereich B-Plan : 4.505 m²

Zulässige Grundflächenzahl 1: 0,4

Bebaubare Grundstücksfläche: 1.802 m² > GRZ 1 (1.347,79 m²)

Zulässige Grundflächenzahl 2: 0,6

Versiegelbare Grundstücksfläche: 2.703 m² > GRZ 1 + GRZ 2 (1.984,29 m²)