

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Kuhs,
Kreis Güstrow
über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

- Ortslage Zehlendorf -

Inhalt

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

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Kuhs beabsichtigt die gewachsene Siedlungsstruktur in der Ortslage Zehlendorf zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Im östlichen Bereich der Ortslage ist eine Abrundung der vorhandenen Bebauung geplant.

Auf der Grundlage des § 34, Absatz 4, Punkt 1 und 3 BauGB, wurde deshalb durch die Gemeindevertretung die Aufstellung einer Satzung zur Festlegung bebauter Ortsteile und dessen Abrundung im o.g. Gebiet beschlossen.

Durch diese Satzung wird die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt (BauGB, § 34, Abs.4, Pkt. 1), sowie einzelne

Außenbereichsgrundstücke bzw. Teile davon zur Abrundung mit einbezogen (BauGB, § 34, Abs.4, Pkt. 3, BauGB-MaßnahmeG § 4, Abs. 2a).

Damit soll die Rechtsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (BauGB, § 34, Abs.1), und eine Grundlage für die geordnete bauliche Dorfentwicklung geschaffen werden. Da die Satzung vorrangig dazu dienen soll den bestehenden Wohnbedarf zu decken, ist das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) §§ 2 anwendbar.

2. Geltungsbereich

Die Satzung umfaßt das Gebiet der Ortslage Zehlendorf. Durch die Abrundung werden Baulücken an der Dorfstraße einbezogen.

Die Lage von Zehlendorf im Gemeindegebiet Kuhs kann dem Übersichtsplan M 1:10.000 / 100.000 und der Geltungsbereich der Satzung der Planzeichnung M 1:2.000 entnommen werden.

Von der Satzung zur Festlegung und Abrundung werden die Flurstücke:

12, 13, 34, 35, 36, 37/1, 37/2, 37/3, 38, 39, 40/1 und 41 der Flur 1
und

1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24,
25, 215/7, 230/1, 231/1, 231/2, 232, 233, 234, 235, 236/3, 236/4, 237/3,
237/4, 237/5, 238/1, 239/1, 240/3, 240/4 und 241/1

der Flur 2, Gemarkung Zehlendorf, Kreis Güstrow berührt.

Davon sind zur Zeit folgende Flurstücke (bzw. Teile davon) bebaut:
Flur 2 - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25,
230/1, 231/1, 231/2, 232, 233, 234, 235, 236/3, 237/3, 237/4,
237/5, 238/1, 240/3, 240/4, 241/1
Flur 1 - 12, 13, 36, 37/1, 37/2, 37/3, 38, 39, 40/1, 41
Die Flurstücke 34, 35, Flur 1 und 15, 18, 215/2 Flur 2 sind Straßen und Wege.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Die Gemeinde Kuhs liegt ca. 7,5 km nördlich der Kreisstadt Güstrow. Sie ist dem Amt Güstrow - Land zugeordnet. Die Gemeinde umfaßt die beiden Ortslagen Kuhs und Zehlendorf. In der Gemeinde leben 365 Einwohner davon 124 in Zehlendorf (Stand November 1995, Amt Güstrow - Land). Zehlendorf wurde 1294 erstmals urkundlich erwähnt. Der Ortsname läßt auf eine deutsche Gründung schließen. Bis zum 2. Weltkrieg befand sich in Zehlendorf ein Gut in Form einer verpachteten Staatsdomäne. Daneben existierten noch 5 Bauernstellen mit jeweils 40 - 50 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Im Zuge der Bodenreform wurde das Gut aufgesiedelt. In den vorhandenen Gebäuden wurden Neubauernstellen eingerichtet. Daneben wurden auch einige Neubauernhäuser errichtet. Diese Struktur ist zum Teil heute noch erkennbar. Der Gutshof befindet sich im östlichen Teil des Dorfes. Die Bauernstellen befanden sich im nordwestlichen Teil. Durch den Bau von Neubauernhäusern zur Bodenreform und Einfamilienhäusern in den 80er Jahren an der Straße Richtung B 103, liegen sie nun im Zentrum. Die ehemaligen Gutsgebäude befinden sich überwiegend in einem desolaten Zustand. An der Straße Richtung B 103 wurden nach der Wende 3 neue Eigenheime errichtet. Die Abrundungssatzung soll zu einer geordneten Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur beitragen und durch die Festlegung und Abrundung Baurecht für ca. 5 Eigenheime schaffen und damit einen Beitrag zur Deckung des in der Gemeinde vorhandenen Wohnbedarfs leisten.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen den Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Am westlichen Ortseingang bilden die u.a. mit Pappeln bepflanzten Grenzen der bebauten Grundstücke eine eindeutige städtebauliche Abgrenzung des Ortsbereiches zur offenen Feldflur. Wo Flurstücke eine größere Tiefe aufweisen, wurde die hintere Grenze in einem Abstand von 20 - 30 m festgesetzt.

Durch die Abrundung wurde eine Baulücke an der Zufahrtsstraße zur B 103 geschlossen.

Die erweiterte Abrundung nach § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG kommt bei einer vor Einzelgehöften liegenden Fläche zur Anwendung.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die vorhandene lockere Bebauung fortzuführen, wird für die nach § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG eine Grundflächenzahl von 0,2 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist, den vorhandenen Gebäuden folgend, auf eins begrenzt.

Es ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig.

Baugestalterische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Satzung gilt § 34, Abs. 1 des Baugesetzbuches, dh. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind u.a. nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Weitere Einschränkungen der Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden nicht getroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ortslage Zehlendorf ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserwerkes Kuhs angeschlossen.

Sie wird durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg betrieben.

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

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. in vorhandene Vorfluter eingeleitet.

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

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

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Bundesstraße B 103 über eine ca. 1,8 km lange gemeindeeigene Straße.

Alle durch Abrundung einbezogenen Grundstücke sind über öffentliche Straßen und Wege erreichbar.

6. Grünordnung

Die Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsgrundstücke erfolgt neben BauGB, § 34, Abs. 4, Punkt 3 auch auf der Grundlage des BauGB - MaßnahmeG § 4, Abs. 2a.

Für diese Flächen sind die Grundsätze der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitungsplanung anzuwenden. Auf die übrigen von der Satzung betroffenen Flächen trifft dies nicht zu. (Hinweise zum Investitions- und Wohnbaulandgesetz M/V, Punkt 11.6.1 vom 2.11.1994).

Da durch die Satzung für o.g. Flächen Baurecht geschaffen werden soll, liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinn des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlegen von Stellplätzen) vor, der auszugleichen ist.

Bestand

Das Flurstück 16 wird zur Zeit als Wiese (Koppel) durch die Anwohner genutzt. Zum Teil erfolgte eine Grasneuansaat.

Bilanz

Für das Flurstück 16 erfolgt die Beurteilung von Bestand und Planung auf der Grundlage der in Kreis Güstrow mehrfach angewandten "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1992).

Bestandsbewertung - Ist

| | Fläche (m ²) | Wertfaktor | Wert |
|-------------------|--------------------------|------------|---------------|
| Wiese (Neuansaat) | 952 | 14 | 13.328 |
| Wiese | <u>584</u> | 21 | <u>12.264</u> |
| | | | 25.592 |

Die Größe der durch Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten auf den Grundstücken versiegelten Fläche (bebaut) ergibt sich aus der, in die Satzung einbezogene Grundstücksfläche multipliziert mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2.

Bestandsbewertung - Plan

| | Fläche (m ²) | Wertfaktor | Wert |
|--|--------------------------|------------|---------------|
| bebaut | 1.536 * 0,2 = 307 | 3 | 921 |
| Hausgärten, Neuanlage strukturreich | 1.229 | 20 | <u>24.580</u> |
| | | | 25.501 |

Als Ausgleich für den Eingriff ist folgendes vorgesehen:

1. Als hintere Grundstücksgrenzen sind zweireihige, ungeschnittene Hecken zu pflanzen. Neben der Abgrenzung zur Feldflur dienen sie in erster Linie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur.

Der Abstand in der Reihe beträgt 0,75 m, zwischen den Reihen 1,0 m.

Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Vorgeschlagen werden folgende Arten und Zusammensetzungen:

| | |
|---------------------------------------|------|
| - Hasel (Corylus avellana) | 30 % |
| - Hainbuche (Carpinus betulus) | 30 % |
| - Hundsrose (Rosa canina) | 10 % |
| - Hartriegel (Cornus sanguinea) | 10 % |
| - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | 5 % |
| - Schlehe (Prunus spinosa) | 10 % |
| - Kornelkirsche (Cornus mas) | 5 % |

2. Auf den Grundstücken wird ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen Laubbäumen 1 Stück/500 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

3. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Eingriffsrealisierung oder zumindest zeitgleich damit auszuführen.

Bewertung - Ausgleich

| | Fläche (m ²) | Wertfaktor | Wert |
|--|--|------------|------------|
| Gehölzstreifen an der hinteren Grundstücksgrenze (2,5 m breit) | 40 * 2,5 = 100 | 27 | 2.700 |
| Pflanzgebot für einheimische Laubbäume | 1.536/500 ~ 3 Stück 3 * 10 m ² = 30 | 31 | <u>930</u> |
| | | | 3.630 |

Bilanz gesamt

| | |
|--------------------------|----------------|
| Bestandsbewertung - Ist | 25.592 |
| Bestandsbewertung - Plan | 25.501 |
| Bewertung Ausgleich | <u>3.630</u> |
| Bilanz | + 3.539 |

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Ausgleich des geplanten Eingriffs möglich.

Weiterhin wird im Bereich der angerartigen Freifläche vor dem Gutsgebäude eine Fläche zur Erhaltung von Gehölzen und Sträuchern festgesetzt.

Nach Abriß des dort vorhandenen Lagerschuppens ist eine Erweiterung der vorhandenen Kastanienallee geplant.

Mai 1998

Gemeindevertretung hat die Begründung am 11.6.1998 gebilligt.

Kuhs, den 30.9.1998



.....
Der Bürgermeister