



GEMEINDE LELKENDORF

ORTSTEIL LELKENDORF

SATZUNG DER GEMEINDE LELKENDORF ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DES DORFES

LELKENDORF

**Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-
MaßnahmenG mit Begründung**

Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Lelkendorf

A & S GmbH

**August-Milarch-Straße 1
Postfach 1129
17001 Neubrandenburg**

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann

BEGRÜNDUNG

zur Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V für das Dorf Lelkendorf der Gemeinde Lelkendorf, Landkreis Güstrow

1. Allgemeine Ausführungen

Lelkendorf ist Hauptort der Gemeinde Lelkendorf und liegt in der landschaftlich reizvollen Lage der Mecklenburger Schweiz, zwischen Neukalen 5 km östlich und Teterow 11 km südwestlich von Lelkendorf. Lelkendorf ist über die Kreisstraße Nr. 50 Neukalen - Teterow, die durch Lelkendorf führt erreichbar.

Verwaltet wird die Gemeinde Lelkendorf durch das Amt Jördenstorf.

Zum Amt Jördenstorf gelangt man, über den OT Küssow und die Kreisstraße Nr. 48.

In der Gemeinde Lelkendorf leben ca. 700 EW, davon 358 EW im Gemeindehauptort.

Lelkendorf ist ein altes Gutsdorf. Der ehemalige Gutshof befindet sich im Südteil des Dorfes.

Das ehemalige Herrenhaus, ein 2-geschossiger Putzbau 1850 erbaut und unter Denkmalschutz stehend, gehört heute wieder der Familie von Levitzow, wie schon in frühester Geschichte des Dorfes., ebenfalls der ehemalige Gutspark.

Von den ehemaligen Stallanlagen des Gutshofes sind nur noch wenige Gebäude vorhanden, die sich in schlechtem Bauzustand befinden.

Im Vorfeld des ehemaligen Herrenhauses befindet sich eine Gewerbefläche und östlich davon Stallanlagen. Dieser Bereich wurde nicht in den Innenbereich einbezogen, die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz. Vorhaben in diesem Bereich sind mit einem Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan zu überplanen.

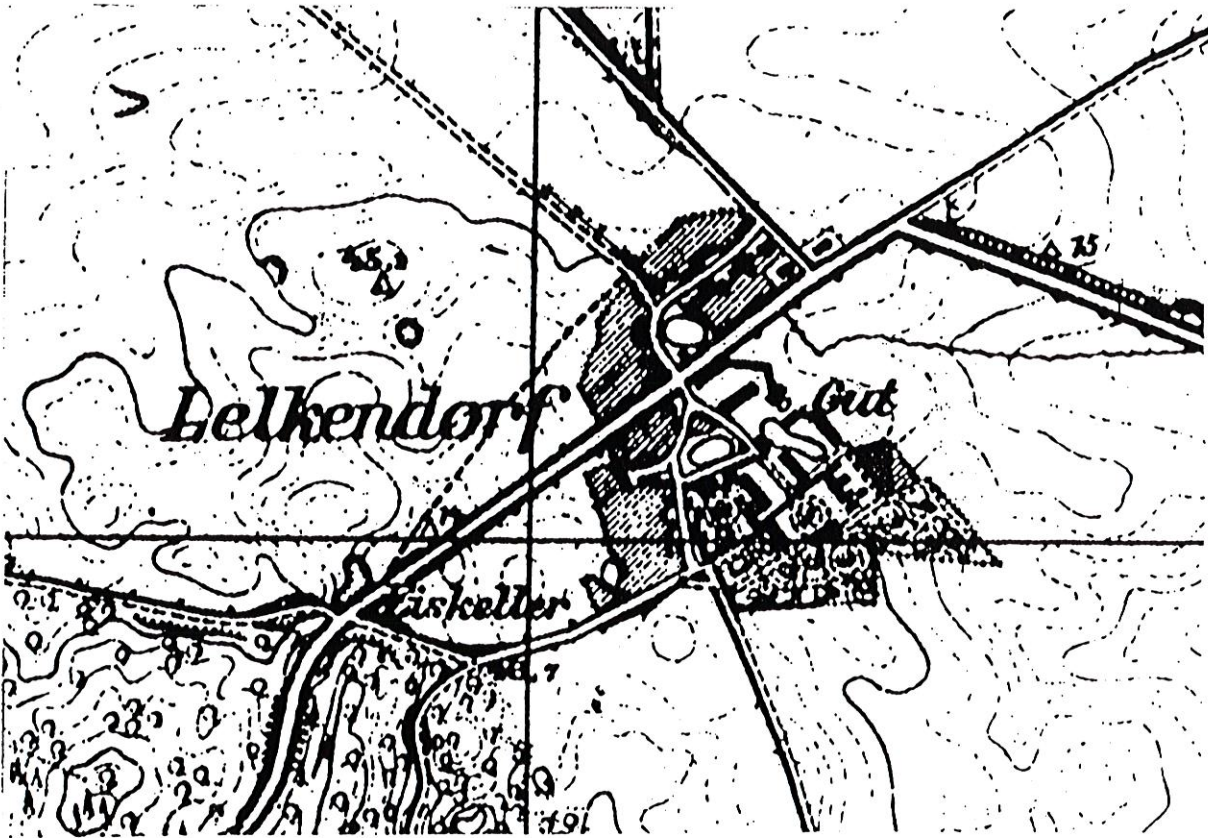
Die ehemaligen Landarbeiterkaten ziehen sich westlich vom Herrenhaus über die Kreisstraße hinweg bis an die Straße nach Küsserow. Dieses sind die ältesten Teile von Lelkendorf. Ein Teil dieser alten Substanz wurde wegen des schlechten Bauzustandes abgerissen, diese Flächen stehen wieder für eine Neubebauung zur Verfügung.

Spätere Erweiterungen durch Wohnbebauung fanden im Nordosten an der Straße nach Küsserow durch Einfamilienwohnhäuser und im Westen des Dorfes statt.

Im Westen entstanden 3 Neubaublocke, 3- und 4-geschossig, die in der dorftypischen kleinteiligen 1- und 2-geschossigen Baustruktur einen Maßstabsbruch bedeuten.

Dorftypisch sind Gebäude mit Steildach mit oder ohne Krüppelwalm und harte Dacheindeckung in ziegelrotem Farbton. Die Fassaden sind aus rotem Backstein oder verputzt. Auch Fachwerkgebäude sind typisch in den ältesten Teilen des Dorfes.

Vergleiche die Dorfstrukturen von 1884 und 1981



2. Abrundung der Ortslage

Die Gemeinde erläßt für Lelkendorf eine „Erweiterte Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a des BauGB-MaßnahmenG, um einige Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen und damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. und gleichfalls Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes von Lelkendorf genommen werden kann. Die Wohnungsbaustandorte sollen zur Absicherung des Eigenbedarfs in der Gemeinde dienen und dazu beitragen, die Bevölkerungszahl zu stabilisieren.

Laut regionalem Raumordnungsprogramm sind die Gemeindehauptorte zu stärken. Dem wird durch die Anzahl der ausgewiesenen Baugrundstücke in Lelkendorf Rechnung getragen.

Abrundungsstandort 1

Unmittelbar nördlich an den durch wertvollen alten Baumbestand geprägten ehemaligen Gutsark angrenzend, befindet sich eine Wiese, das Flurstück 36. Dieses Flurstück wurde durch die Treuhand in 2 Teilflächen verkauft, so daß eine Bebauung mit 2 Wohnhäusern zugelassen werden soll.

Für dieses Flurstück das nach § 4 Abs. 2 a in den Innenbereich einbezogen wird, liegen bereits konkrete Bauanträge bei der Gemeindeverwaltung vor.

Für das neue östliche Grundstück ist die Zuwegung über das westliche Grundstück erforderlich, d.h. eine Baulast ist durch das westliche Grundstück zu übernehmen.

Bei der Wiese handelt es sich um artenarmes Saatgrasland.

Abrundungsstandort 2

Dieser Standort befindet sich am östlichen Ortseingang von Neukalen kommend nördlich der Kreisstraße. Hier sollen Teile des Flurstücks 12/5 und 78 nach § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen werden. Das Flurstück 12/5 wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und der einbezogene Teil des Flurstücks 78 ist Rasenfläche.

Auf diesem Standort können ca. 3 - 4 Einfamilienhäuser oder auch 2 Doppelhäuser in Traufstellung zur Straße mit den dazugehörigen Nebengebäuden errichtet werden, also nur eine Straßenrandbebauung.

Für die vorhandenen Laubbäume (Bergahorn) an der Dorfstraße wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Grundstückseinfahrten sind so zu legen, daß keine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Baumreihe erfolgt.

Abrundungsstandort 3

Auf der anderen Straßenseite gegenüber von Standort 3 wird ein Teil des Flurstückes 79/2 nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen. Die als Wiese genutzte Fläche sollte mit nur 1 Wohnhaus als Einfamilien- oder Doppelhaus bebaut werden. Die Gehölze an der östlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze (Bergahorn, Eschen, Holunder, Kiefern, Pfeiffenstrauch und Forsythie) sind zu erhalten.

Im vorhandenen Innenbereich festgelegt mit der Klarstellungssatzung sind weitere Standorte für eine Wohnbebauung vorhanden. Mit der Bebauung eines Teils des Flurstücks 80, das zur Zeit als Wiese genutzt wird, soll eine räumliche Geschlossenheit der Bebauung an der Dorfstraße erreicht werden. Jedoch sollten max. 3 Wohnhäuser errichtet werden, um den dörflichen Charakter einer lockeren Bebauung zu erhalten. Der Gehölzbestand auf dem angrenzenden Flurstück ist zu erhalten, im Straßenraum stehen Blutpflaumen.

Die ehemals bebauten Flurstücke 51/3, 52/3, 53, 54/1 und 52/2 sind durch Abriß schlechter Bausubstanz freigeräumt und wieder zur Bebauung mit Wohngebäuden und den dazugehörigen Nebengebäuden vorgesehen.

Teile des Flurstücks 70 und 71 sind unbebaut und werden zur Zeit als Garten genutzt. Um einen Zusammenhang der Bebauung an der durch das Dorf führenden Kreisstraße zu erhalten, ist auch hier eine Bebauung sinnvoll.

3 Einzelhäuser oder 2 Doppelhäuser könnten hier entstehen.

Dabei ist ein Abstand von mind. 15 m zum Bauer Teich festgesetzt.

Insgesamt besteht somit die Möglichkeit im Gemeindehauptort Lelkendorf, Gemeindehauptort, 15 - 18 Eigenheime zu errichten. Damit wird auch der Forderung des regionalen Raumordnungsprogramms „Stärkung der Gemeindehauptorte“

entsprochen, denn in Lelkendorf werden mehr Standorte als in den Ortsteilen Groß Markow und Küsserow angeboten.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Standorte ist gesichert. Für Bebauungen im Bereich der Kreisstraßen K 48 und K 50 wird gemäß Stellungnahme des Straßenbauamtes des Landkreises Güstrow darauf hingewiesen, daß dem Amt für Straßenbau gesonderte Pläne mit den entsprechenden Lageangaben im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorzulegen sind und das keine Forderungen an den Baulastträger in Bezug auf Lärmschutz gestellt werden können.

Die Wasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz gesichert. Das Wasserwerk befindet sich in Lelkendorf.

Für den Abrundungsstandort 3 und 4 ist laut Stellungnahme des Wasser/Abwasserzweckverbandes „Mecklenburgische Schweiz“ eine Rohrnetzerweiterung bzw. Auswechselung erforderlich. Für die Versorgung des Standortes auf Flurstück 80 wird die Erweiterung des öffentlichen Netzes erforderlich.

Die Abwasserentsorgung ist zur Zeit beim Zweckverband in Planung.

Eventuell erforderliche Zwischenlösungen sind für die konkreten Bauvorhaben durch die Bauherren zu beantragen. *Der Forderung des STAUN zur Einhaltung der Rechtsvorschriften ist durch die Bauherren nachzukommen.*

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Die Energieversorgung wird über die EMO-AG Müritz-Oderhaff abgesichert. Im Satzungsbereich sind Anlagen der EMO-AG vorhanden. Im Rahmen der Feinplanung ist eine Abstimmung durch die Bauantragsteller mit der EMO AG erforderlich.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Deutsche Telekom. Dazu ist im Planbereich die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenfunde bzw. auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern.

* „Geändert gemäß Genehmigung
des Landkreises Güstrow
- Der Landrat - vom 11.06.1996“

4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zu ihrer Kompensation

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, d.h. außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Klarstellungsgrenze, stellen einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG dar.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Infolge der auf den Abrundungsgrundstücken geplanten Bebauung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Landschaftsbild

Durch die Bebauung von Flächen innerhalb der Ortslage bzw. an ihrem unmittelbaren Rand wird die Erschließung neuer Bauflächen in der freien Landschaft reduziert.

Die Bebauung am Ortsrand (Standort 1 und 3) wird zu einem unerheblichen Eingriff in das Landschaftsbild führen, der durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen ausgeglichen wird. Die Pflanzungen bestehen vorwiegend und in den Außenreihen vollständig aus den festgesetzten einheimischen Gehölzarten. Sie binden die geplante Bebauung in die Landschaft ein. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Es werden insgesamt 7407 m² Wiese (artenarmes Saatgrasland), Rasenfläche und Ackerfläche ihrer bisherigen Nutzung entzogen. 2.242 m² können überbaut bzw. versiegelt werden.

Wasser

Da eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers Voraussetzungen für die geplante Bebauung darstellen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Klima

Die geplante Bebauung bewirkt keine Veränderung des Lokalklimas.

Die Windexponiertheit der Bauflächen am Ortsrand wird durch die geplanten Gehölzpflanzungen reduziert.

Lärm

Die geplante Bebauung führt nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit zu keiner erheblichen Erhöhung der Verkehrsemissionen.

Flora und Fauna

Die Bebauung und Versiegelung von Teilflächen führt zu einer Reduzierung der Vegetationsfläche um 2.899 m².

Die Änderung der Form der Bodennutzung wird in Bezug auf die Fauna eine Veränderung des Artenspektrums zur Folge haben. Anstelle von verschiedenen Grasarten werden Zierpflanzen, gärtnerische Nutzpflanzen, Obstbäume und Arten der Gartenwildkrautgesellschaften vorkommen. Auf Grund der Größe der Grundstücke werden auch Arten der Spontanvegetation einen Lebensraum finden.

Aus faunistischer Sicht handelt es sich bei den am Ortsrand gelegenen Flächen nach wie vor um Übergangstandorte zwischen der Siedlung und der freien Landschaft.

Die in der Ortslage vorhandenen Großgehölze sind einschließlich hochstämmiger Obstbäume zu erhalten.

Die auf den Abrundungsgrundstücken vorhandenen Gehölze wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Die im Bereich des Flurstückes 12/5 verlaufende nach § 4 des 1. NatG M-V geschützte Baumreihe sowie der Gehölzbestand auf dem Flurstück 79/2 sind zu erhalten und ebenso wie der an das Flurstück 36 grenzende Baumbestand des Parkes vor nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Es wird festgesetzt, daß zur Einbindung der abrundenden Bebauung in die Landschaft 3 m breite Gehölzpflanzungen anzulegen sind.

Eine 3 m breite Pflanzung dient als Abschirmung gegenüber der ehemaligen Gutsanlage.

Der Teil B Textliche Festsetzungen enthält folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

Bäume

Kastanie	Aesculus hippocastanum
Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Biburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

Die einheimischen Gehölzarten haben einen höheren ökologischen Wert als fremdländische und eignen sich in besonderem Maße für die Einbindung von Bauflächen in die Landschaft. Um jedoch die Gestaltungsvorstellungen der Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken, kann jeweils die Innenreihe der zweireihigen Pflanzung zu 50 % aus Ziersträuchern bestehen.

Im Bereich der Standorte 2 und 3 ist zur Begrünung des Straßenraumes Bergahorn *Acer pseudoplatanus* als Hochstamm zu pflanzen, da es sich bei den vorhandenen Straßenbäumen ebenfalls um Bergahorn handelt.

Für den Standort 1 werden keine Arten vorgegeben.

Für jeden Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m² freizuhalten.

Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode)

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m ²)		Biotopwert	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nachher Spalte 3x4x6 Spalte 8
1	Wiese	21	1,0	1900	-	39900	-
36	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	-	570	-	1710
	Hausgarten	20	1,0	-	1234	-	24680
	Gehölzpflanzungen (Pl.)	27	1,0	-	96	-	2592
	2 Bäume	33	1,0	-	20	-	660
	Summe Biotopwertdifferenz					39900	29642 - 10258
2	Rasen	10	1,0	1278	-	12780	-
12/5 teilw.78 teilw.	Gehölzfläche (Best.)	41	1,0	252	252	10332	10332
	Acker	13	1,0	3289	-	42757	-
	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	-	1370	-	4110
	Gehölzpf. (Pl.)	27	1,0	-	471	-	12717
	Hausgarten	20	1,0	-	3197	-	63940
	2 Bäume	33	1,0	-	20	-	660
	Summe Biotopwertdifferenz					65869	91759 + 26637

3	Wiese	21	1,0	940	-	19740	-
79/2 teilw.	Gehölzfl. (Best.)	41	1,0	65	65	2665	2665
	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	-	302	-	906
	Gehölzpfl. (Pl.)	27	1,0	-	65	-	1755
	Hausgarten	20	1,0	-	573	-	11460
	2 Bäume	33	1,0	-	20	-	660
	Summe					22405	17446
	Biotopwertdifferenz						- 4959
Gesamt:							138463
Biotopwertdifferenz gesamt:							+ 10289

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Planzeichnung (Teil A) und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für den Ausgleich der Eingriffe auf den Abrundungsstandorten 1 - 3 ausreichen.

Die Begründung zur Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage für das Gebiet des Dorfes Lelkendorf nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen G wird bestätigt:

Lelkendorf, den 16.04.1996 Der Bürgermeister

