



## **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 Groß Markow der Gemeinde Lelkendorf, Landkreis Güstrow**

### **1. Allgemeine Ausführungen**

Groß Markow ist ein Ortsteil der Gemeinde Lelkendorf, der 3 km südwestlichen von Lelkendorf entfernt an der Kreisstraße Nr. 50 liegt. Das Dorf liegt in dem sehr reizvollen Landschaftsraum der Mecklenburger Schweiz zwischen Neukalen und Teterow. In Groß Markow leben heute 231 EW.

Urkundlich erwähnt, wurde Groß Markow erstmals 1314 unter dem Namen Merchow. Das Dorf entwickelte sich zu einem Gutsdorf mit einer großen Gutsanlage und einer Backsteinkirche, die 1840 errichtet wurde. Die Kirche ist vom Friedhof umgeben. Eine Schule gab es ebenfalls in Groß Markow. Das ehemalige Gutshaus, Stall und Stellmacherei und der Gutsparkanlage sowie Kirche, Friedhof und ehemalige Schule stehen unter Denkmalschutz. Das Gutshaus wird heute als Altenheim genutzt. Träger ist der Arbeiter-Samariter-Bund.

Die historisch gewachsene Dorfstruktur ist noch heute erhalten, nur daß einige Grundstücke nordöstlich der Dorfstraße durch den Bau der Kreisstraße Nr. 50, die heute am Dorf vorbei führt, zerschnitten wurden. Früher verlief die Straße durch das Dorf.

An diese Dorfstruktur mit Gutsanlage, Kirche und Gutskatzen wurde in den 30er Jahren eine Bauernsiedlung nördlich der Kreisstraße angehängt.

Hier wurden Bauernhäuser Wohn-/Stall- und Scheunenteil unter einem Dach errichtet. Eine heute noch sehr schöne Siedlung in gutem Bauzustand. Nach dem Rückgang der Landwirtschaft sind hier jedoch Umnutzungen von Gebäuden (Ställe, Scheunen) zu Wohnzwecken erforderlich.

Eine weitere Ansiedlung nördlich der Dorfstraße erfuhr Groß Markow durch den Bau von Neubauernhäusern in den 50er Jahren. Auch hier ist die Wohnnutzung vorrangig.

Die ehemaligen Gutskatzen im ältesten Teil des Dorfes befinden sich in schlechtem Bauzustand mit sehr großem Sanierungsbedarf.

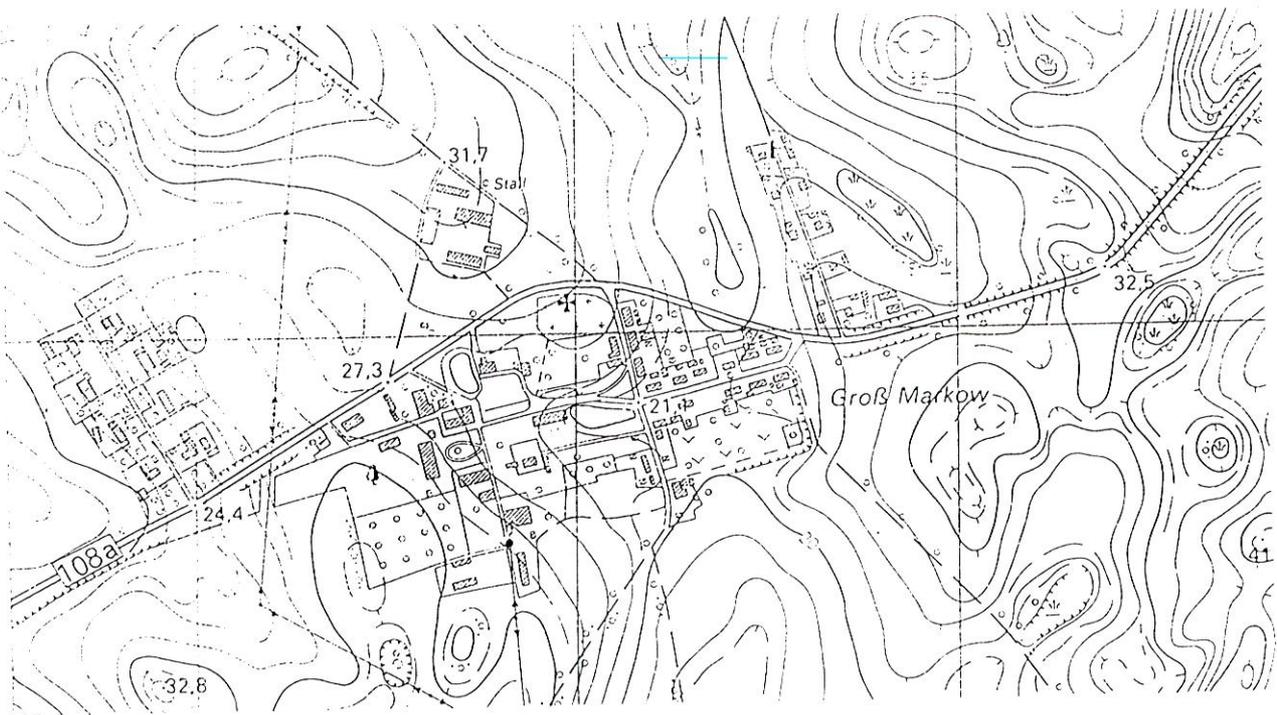
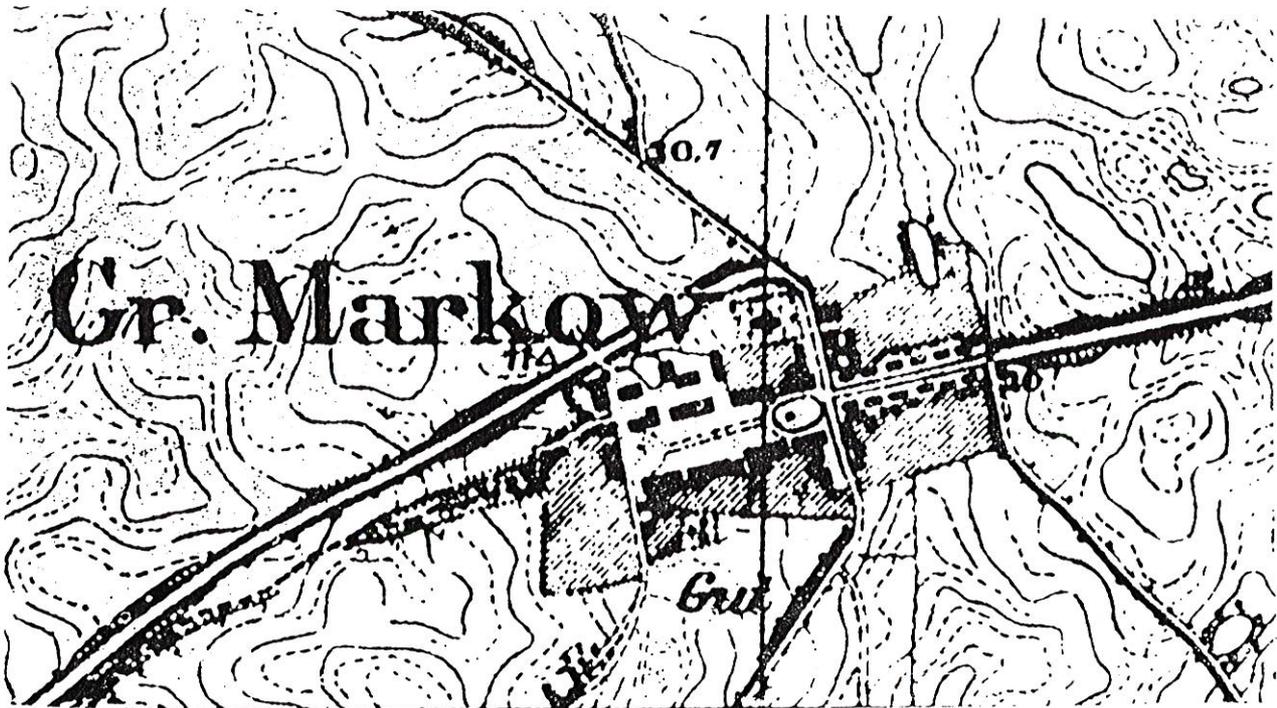
Typisch ist das eingeschossige Wohnhaus als Fachwerkgebäude mit Krüppelwalmdach, das mit roten Dachziegeln gedeckt war.

Die späteren Ergänzungen der Wohnbausubstanz wurden meist als Putzbauten errichtet.

Von den alten Katen stehen Nr. 19, 42 und 46 unter Denkmalschutz sowie die Schnitterkaserne Nr. 44/45.

Der Wohnblock am Dorfeingang und auf dem Anger bedeuten einen Maßstabsbruch in der kleinteiligen dörflichen Wohnbebauung und können kein Vorbild für die weitere dörfliche Wohnbebauung sein.

Vergleiche nachfolgende Auszüge aus dem topografischen Karten von 1884 und 1981.





## **2. Abrundung der Ortslage**

Die Gemeinde Lelkendorf erläßt für das Dorf Groß Markow eine „Erweiterte Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des BauGB i.V.m. § 4 des BauGB-MaßnahmenG, um Teile einiger Flurstücke in den Innenbereich für Wohnbauten einzubeziehen und damit die Möglichkeit zu haben, die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 für den Eigenbedarf zu beurteilen. und gleichfalls Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes von Groß Markow zu nehmen. Da die Ortslage Groß Markow im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ liegt, wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieser Satzung durch die Gemeinde am 08.03.1996 ein Antrag an den Landrat des Landkreises Güstrow auf Ausgliederung der Ortslage Groß Markow aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt, um die Voraussetzung für die Genehmigung dieser Satzung zu erhalten und damit die Möglichkeiten von Baumaßnahmen in Groß Markow sicherzustellen.

Mit Inkrafttreten der neuen Verordnung des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ am 17.03.1998 ist dem Antrag stattgegeben und die Ortslage Groß Markow nicht mehr Bestandteil des o.g. Landschaftsschutzgebietes.

### **Abrundungsstandort 1**

Der Standort befindet sich am südlichen Ortsausgang von Groß Markow und ist als Acker genutzt. Die abgegrenzte Fläche der Flurstücke 33 und 34 wird nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG zum Bau von 2 Wohnhäusern in den Innenbereich einbezogen. In Fortführung der vorhandenen Bebauung könnte auch ein Doppelhaus traufseitig zur Straße eingeordnet werden. An der Straße stehen große Kastanien, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist und ebenfalls für den Gehölzstreifen am Weg.

### **Abrundungsstandort 2**

Der Standort am östlichen Ortseingang von Groß Markow wird als Acker genutzt, hier könnte die vorhandene Bebauung durch 1 Wohnhaus mit Nebengebäuden gem. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG ergänzt werden. Die Gehölze, vorwiegend Weiden am Ufer des Stauteiches, grenzen den Standort ab. Der Abstand der Bebauung zum Stauteich von mindestens 20 m ist mit der Baugrenze sichergestellt.

Im Innenbereich um den Anger herum befinden sich Flächen, die früher bebaut waren und heute teilweise als Grünfläche oder als Garten genutzt werden.

Eine Bebauung dieser Flächen sollte nur noch nördlich des Angers erfolgen. Die Bebauung setzt die Veränderung des Grabenverlaufs an die Straße voraus, der nur im Bereich der Grundstückszufahrten unterbrochen werden sollte. Hier im Angerbereich sind die vorhandenen Eschen und Pappeln und die Lindenallee am Weg westlich der Kirche zu erhalten.

Früher war auch die Südseite des Angers bebaut. Da in diesem Bereich eine Reihe großer Pappeln und andere Gehölze vorhanden sind, wird hier von einer Bebauung abgesehen. Der Anger selbst soll Grünfläche frei von Bebauung sein, dazu ist die vorhandene Holzbaracke abzureißen.

Für die Abrundungsgrundstücke und Standorte im Innenbereich wurden Baugrenzen festgelegt. Bei Standorten mit festgelegter Firstrichtung ist danach zu bauen. Die Baustandorte nördlich des Angers sind in Giebel- bzw. Traufstellung zum Anger jedoch einheitlich zu bebauen. Die Erschließung der Standorte ist gesichert.

Die Bebauung der Abrundungsgrundstücke und die Baulücken im Innenbereich lassen eine Bebauung von ca. 13 - 15 Standorten in Groß Markow zu.

### **3. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Standorte ist gesichert. Für Bebauungen im Bereich der Kreisstraßen 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.

Für den Abrundungsstandort 1 ist laut Stellungnahme des Wasser/Abwasserzweckverbandes „Mecklenburgische Schweiz“ eine Erweiterung des öffentlichen Netzes erforderlich.

Die Abwasserentsorgung ist zur Zeit beim Zweckverband in Planung.

Eventuell erforderliche Zwischenlösungen sind durch die Bauantragsteller 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 Satzungsgebiet 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 die der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern.

#### **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 Abgrenzungslinie, 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 2) wird zu einem unerheblichen Eingriff in das Landschaftsbild führen, der durch die festgelegten 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.

##### Boden

Es werden 2.284 m<sup>2</sup> Acker mit einem mittleren Ertragspotential der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 wird die Möglichkeit zur Überbauung bzw. Versiegelung von 686 m<sup>2</sup> gegeben.

##### 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 686 m<sup>2</sup>.

Die Änderung der Form der Bodennutzung wird in Bezug auf die Fauna eine Veränderung des Artenspektrums zur Folge haben. Anstelle von landwirtschaftlichen Nutzpflanzen und Ackerwildkräutern 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 Großhölze und hochstämmigen Obstbäume sind zu erhalten.

Es wird festgesetzt, daß zur Einbindung der abrundenden Bebauung in die Landschaft 3 m breite Gehölzpflanzungen, an denen in der Karte gekennzeichneten Stellen anzulegen sind. Um Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft zu erhalten, wird der Anteil der Bäume gering gehalten (1 Stück je 10 - 15 lfd.m Gehölzpflanzung). Die Bäume können sowohl mit unterschiedlichen Abständen als auch gruppenweise gepflanzt werden.

Die textlichen Festsetzungen enthalten 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 Innenbereiche der zweireihigen Pflanzung zu 50 % aus Ziersträuchern bestehen.

Bei Bebauung der Flurstücke 18 bis 20 nördlich des Angers ist eine 3 m breite Schutzpflanzung als Abschirmung gegenüber der benachbarten Werkstatt festgesetzt.

Für jeden Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> freizuhalten.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden auf den erweiterten Abrundungsflächen festgesetzt:

#### **Abrundungsstandort 1**

Flurstück 33 und 34 wird in einer Tiefe von 30 m in den Innenbereich einbezogen. Als Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, daß die südliche Grenze vom Flurstück 34 mit einer wie v.g. 3-reihigen Hecke innerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt wird.

Außerdem sind 2 Roßkastanien *Aesculus hippocastanum* als Hochstamm entsprechend der Festsetzung der Karte zu pflanzen. Mit diesen Maßnahmen ist gemäß Eingriffsausgleichsbilanz der Ausgleich erzielt, so daß eine Bepflanzung der westlichen Flurstücksgrenze außerhalb des Geltungsbereiches nicht festgesetzt wird.

#### **Abrundungsstandort 2**

Hier auf der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 109/37 ist innerhalb des Satzungsgebietes eine 3 m breite Hecke zur Pflanzung festgesetzt. Außerdem ist ein Pflanzgebot für 2 Roßkastanien auf der Karte festgesetzt.

In der nachfolgenden Tabelle wird der rechnerische Biotopwertvergleich mit dem Ergebnis dargestellt, daß die festgesetzten Maßnahmen für den Ausgleich ausreichend sind.

Jördenstorf, 07.05.1998



*Habelt*  
Habelt  
Bürgermeister

Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode)

Standort/ Flurstück	Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m <sup>2</sup> )		Biotopwert	
				vor d. Maßn. Spalte 5	nach d. Maßn. Spalte 6	vorher Spalte 3x4x5 Spalte 7	nacher Spalte 3x4x6 Spalte 8
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
1	Acker	13	1,0	1500	-	19500	-
	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	-	450	-	1350
33, 34	Hausgarten	20	1,0	-	960	-	19200
(teilweise d.h. 30 x 50m)	Gehölzpflanzung	27	1,0	-	90	-	2430
	2 Bäume	33	1,0	-	10	-	660
	<b>Biotopwertdifferenz</b> (Summe der Spalte 8 minus Summe der Spalte 7)					19500	23640 + 4140
2	Acker	13	1,0	784	-	10192	-
	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	-	236	-	708
109/37	Hausgarten	20	1,0	-	482	-	9640
(teilweise d.h. 28 x 28 m)	Gehölzpflanzung	27	1,0	-	66	-	1782
	2 Bäume	33	1,0	-	10	-	660
	<b>Summe</b> <b>Biotopwertdifferenz</b>					10192	12790 + 2598
<b>Gesamt:</b>						29692	36430
				<b>Biotopwertdifferenz:</b>			+ 6738

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 - 2 ausreichen.