GEMEINDE LELKENDORF

ORTSTEIL KÜSSEROW

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

KÜSSEROW

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**

ARCHITEKTENKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN
Edeltraud Maßmann
158-91-3-d
Arch. f. Stadtplanung

Datum: **November 1995, geändert März 1996**

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 Küsserow der Gemeinde Lelkendorf, Landkreis Güstrow

1. Allgemeine Ausführungen

Küsserow ist ein Ortsteil der Gemeinde Lelkendorf und liegt 3 km nordwestlich von Lelkendorf entfernt, umgeben von einer landschaftlich reizvollen Umgebung

Die Ansiedlung in Küsserows teilt sich in Küsserow-Dorf und Küsserow-Hof, die etwa 1 km entfernt voneinander liegen. In Küsserow-Dorf und Hof leben insgesamt 140 EW, davon 105 EW in Küsserow-Dorf.

In Küsserow-Hof war das ehemalige Gut angesiedelt. Das Gutshaus und Teile der alten Stallanlagen sind noch vorhanden, jedoch in sehr schlechtem Bauzustand. Die Gutskaten werden auch heute noch zu Wohnzwecken genutzt. Dieser Teil des Dorfes wird nicht in die Satzung einbezogen.

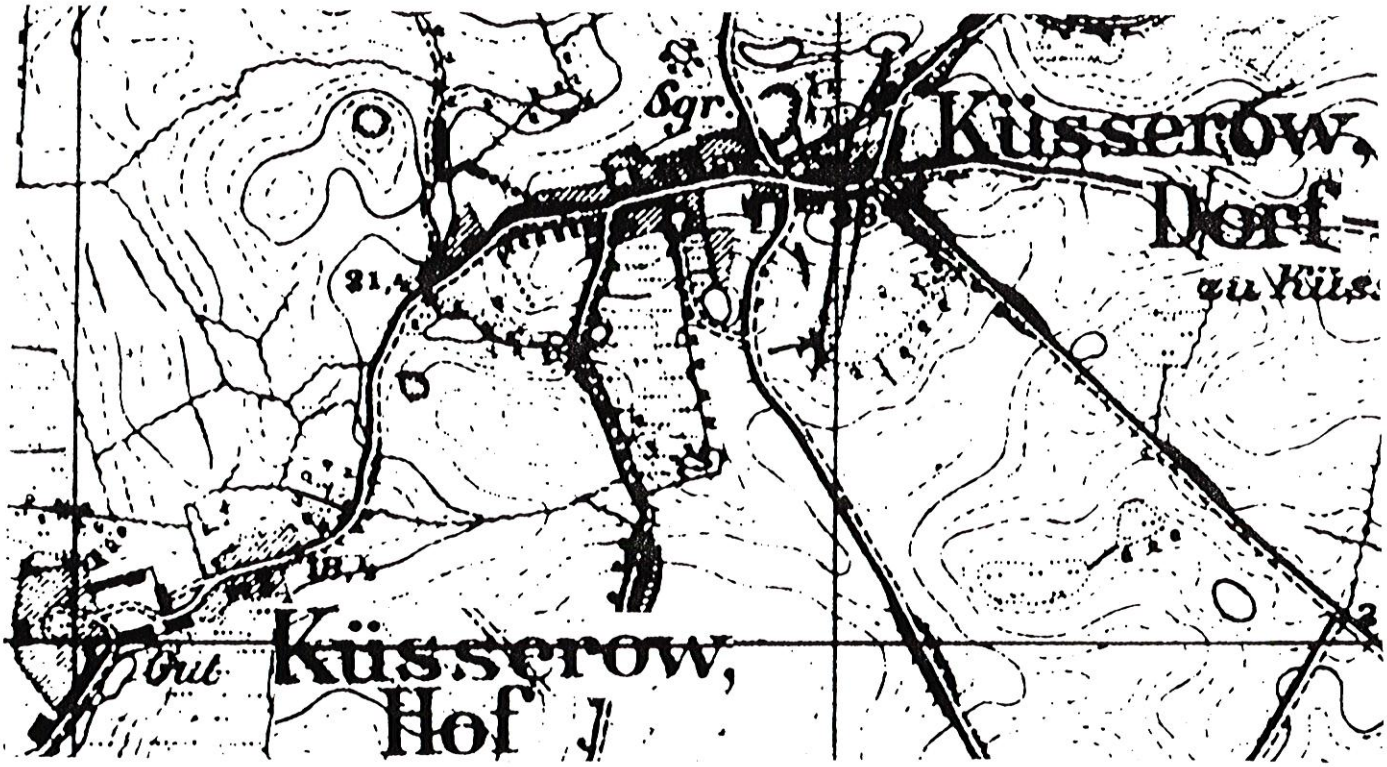
Die Bebauung von Küsserow-Dorf, Wohnhäuser bzw. Bauernsiedlungen, erfolgte entlang der Dorfstraße. Die Altbausubstanz ist sanierungsbedürftig. Dorftypisch sind eingeschossige Wohngebäude mit Steildach bzw. Krüppelwalmdach als Putzbau oder Backsteinbau.

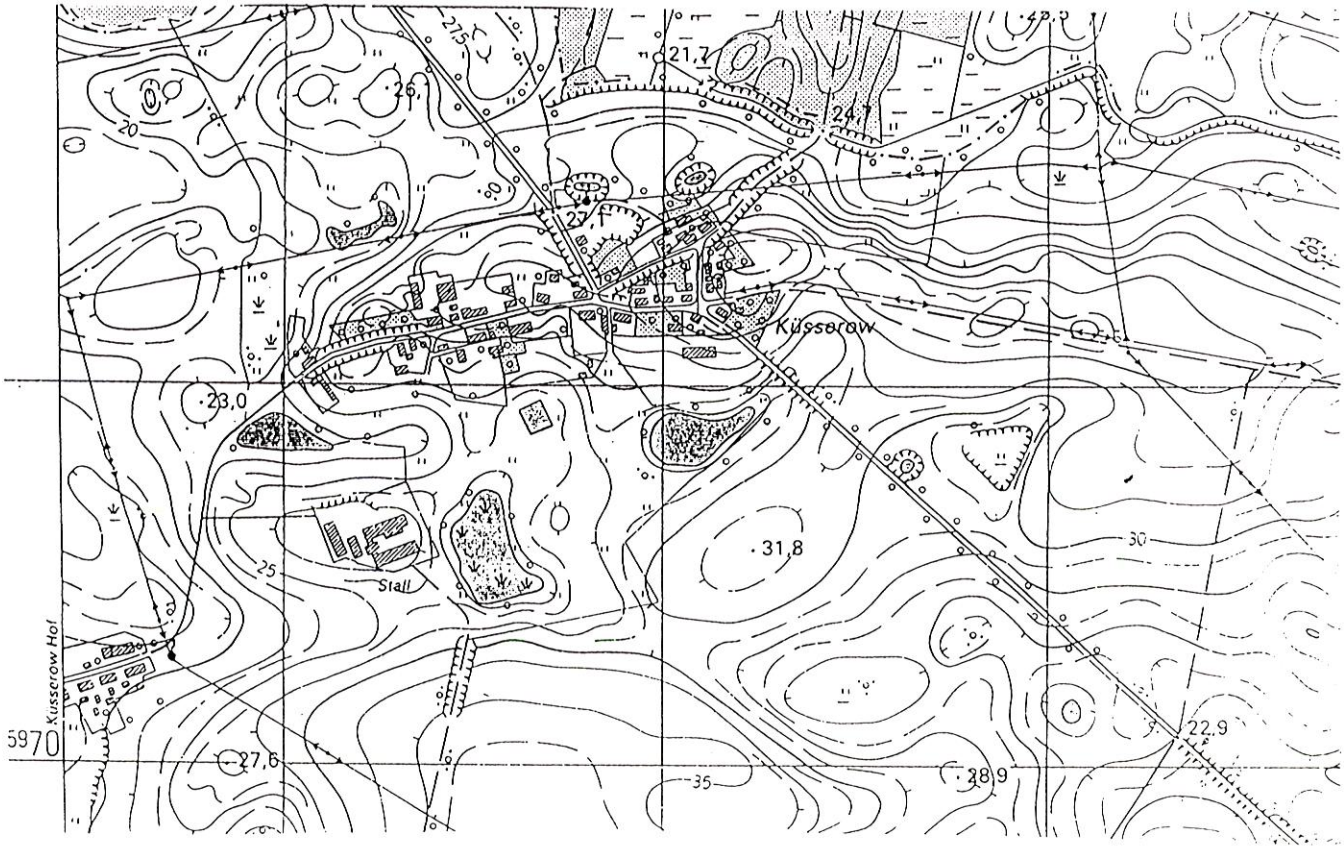
Die Nebengebäude sind bis zu 2 Geschossen hoch und haben meist ein flach geneigtes Satteldach. Backstein und Holz sind die am häufigsten verwendeten Materialien für die Nebengebäude.

Geringe Ergänzungen der Ortslage fanden durch landwirtschaftlich genutzte Bauten statt. Wohnbebauung wurde in Lücken innerhalb der Ortslage ergänzt. Der 4-geschossige Neubaublock paßt nicht in die kleinteilige 1- und 2-geschossige Baustruktur von Küsserow.

Da in Küsserow kaum Baulücken im Innenbereich vorhanden sind, ist es notwendig, für den Eigenbedarf des Dorfes Möglichkeiten für den Eigenheimbau zu schaffen.

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





2. Abrundung der Ortslage

Die Gemeinde Lelkendorf erläßt für das Dorf Küsserow eine „Erweiterte Abrundungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a des BauGB-MaßnahmenG um Teile einiger Flurstücke von Küsserow-Dorf in den Innenbereich einzubeziehen um damit klarzustellen, daß die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 zu beurteilen ist und gleichfalls Einfluß auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes von Küsserow-Dorf genommen werden kann.

Abrundungsstandort 1

Der Standort befindet sich am südlichen Ortsausgang von Küsserow in Richtung Küsserow-Hof. Hier wird ein Teil des Flurstücks 56/1 das zur Zeit als Wiese, Rasenfläche bzw. Hausgarten genutzt wird, nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen. Es wird jeweils 1 Wohnhaus westlich und östlich des vorhandenen Wohnhauses zugelassen.

An der östlichen Flurstücksgrenze befindet sich eine Gehölzfläche mit Ulmenjungwuchs, die bis in das Grundstück hineinragt und für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist. Die vorhandenen Gehölze an der westlichen Flurstücksgrenze sind ebenfalls zu erhalten. Das angrenzende Grundstück 19/4 verfügt über einen umfangreichen Gehölzbestand, der in die freie Landschaft ragt. Diese Gehölzbestandsfläche darf nicht bebaut werden.

Abrundungsstandort 2

Das Flurstück Nr. 35 wird ebenfalls nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG für die Wohnbebauung in den Innenbereich einbezogen. Auf dem Grundstück, das als Garten genutzt wird, befinden sich kleine Obstbäume (vorwiegend Viertelstämme), die teilweise entfernt werden müssen. An der westlichen Grundstücksgrenze stehen Robinien. Im nördlichen Teil des Grundstücks wachsen neben Robinien große Maulbeerbäume.

Das Wohngebäude ist so einzuordnen, daß alle Laubgehölze mit Ausnahme der Obstbäume erhalten werden.

Abrundungsstandort 3

Am östlichen Ortsrand wird ein Teil des Flurstücks 28 nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG für 2 Einzelhäuser oder 1 Doppelhaus abgerundet. Es besteht aus einer großen Rasenfläche. An der nördlichen Grundstücksgrenze steht ein Nebengebäude, das entfernt wird. An der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich Gehölze (vorwiegend Nadelbäume als Hecke, ein Eschenahorn). Die Nadelbäume könnten teilweise durch niedrige Sträucher ersetzt werden.

Damit stehen in Küsserow-Dorf auf den Abrundungsgrundstücken und in Baulücken 5 erschlossene Standorte für den Eigenheimbau zur Verfügung.

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.

Für den Abrundungsstandort 1 ist laut Stellungnahme des Wasser/Abwasserzweck-verbandes „Mecklenburgische Schweiz" eine Rohrnetzerweiterung bzw. Auswechselung 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 die 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 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 3) wird zu einem unerheblichen Eingriff in das Landschaftsbild führen, der durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen ausgeglichen wird. Die Pflanzungen bestehen vorwiegen 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 1366 m² Wiese (artenarmes Saatgrasland), 892 m² Nutzgarten (Gänseauslauf mit einigen Obstbäumen) und 1.451 m² Rasen ihrer bisherigen Nutzung entzogen.
1.700 m² werden neu überbaut bzw. versiegelt.

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 1.400 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 Übergangsstandorte zwischen der Siedlung und der freien Landschaft.
Die in der Ortslage vorhandenen Großhölze und hochstämmigen Obstbäume sind zu erhalten.
Die auf den Abrundungsgrundstücken vorhandenen Gehölze wurden in der Planzeichnung dargestellt.
Es wird festgesetzt, daß zur Einbindung der abrundenden Bebauung in die Landschaft am Standort 1 eine 3 m breite Gehölzpflanzung anzulegen ist. Um Sichtbeziehungen in die Landschaft zu erhalten, wird der Baumanteil gering gehalten (1 Stück je 10 - 15 lfd.m Gehölzpflanzung).
Die Bäume können sowohl mit unterschiedlichen Abständen als auch gruppenweise gepflanzt werden.
Die Gehölzpflanzung an der östlichen Grenze des Flurstücks 28 wird zum Schutz gegenüber dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb ergänzt. Auch die vorwiegend

aus Nadelgehölzen bestehende Hecke als Abgrenzung zur Straße wird durch einheimische Laubgehölze ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen enthalten folgende Auflistung empfehlenswerter einheimischer Gehölzarten:

Bäume

Kastanie	Aesculus hippocastanum
Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuß	Juglans regia

Sträucher

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

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

Auf den Abrundungsstandorten 1 und 3 ist an der Straße je Wohnhaus ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Baumarten werden nicht 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 m²	Schutzwert	Flächenanteil je Biotop (m²)		Biotopwert	
				vor d. Maßn.	nach d. Maßn.	vorher Spalte 3x4x5	nachher Spalte 3x4x6
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
1	Wiese	21	1,0	1366	-	28686	-
	Gehölzfläche (Best.)	41	1,0	240	240	9840	9840
56/1 teilw.	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	403	1139	1209	3417
	Rasen	10	1,0	1089		10890	
	Hausgarten	20	1,0	698	2222	13960	44440
	Gehölzpflanzung (Pl.) 60.3	27	1,0	-	195	-	5265
	2 Bäume	33	1,0		10		660
	Summe					**64 585**	
	Biotopwertdifferenz						**63622**
							- 963
2	Gehölzfläche (Best.)	41	1,0	608	608	24928	24928
	Nutzgarten	14	1,0	892	-	12488	-
35	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	-	450	-	1350
	Hausgarten	20	1,0	-	442	-	8840
	Summe					**37416**	**35118**
	Biotopwertdifferenz						**- 2298**
3	beb. u. vers. Fläche	3	1,0	160	514	480	1542
	Rasen	10	1,0	1451	-	14510	-
28	Gehölzfl. (Best.)	23	1,0	104	104	2392	2392
	Gehölzfl. (Pl.)	27	1,0	-	166	-	4482
	Hausgarten	20	1,0	-	931	-	18620
	2 Bäume	33	1,0	-	20	-	660
	Summe					**17382**	**27696**
	Biotopdifferenz						**+ 10314**
			Gesamt:			**119383**	**126436**
			Biotopwertdifferenz:				**+ 7053**

Der Biotopwertvergleich zeigt, daß die in der Planzeichnung (Teil A) und in den textlichen Festsetzungen (Tei 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 Küsserow 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

GEMEINDE LELKENDORF · LANDKREIS GÜSTROW ·