

Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
der Gemeinde Hoppenrade

für den Ortsteil
Lüdershagen

Auftraggeber: Gemeinde Hoppenrade
Der Bürgermeister

Gemeindeamt: Amt Krakow am See
Markt 2
18292 Krakow
Telefon 038459/304-0

Auftragnehmer: Architektin
Romy-Marina Metzger
Ringstraße 36
18276 Groß Upahl
Telefon 038450/20018



Bearbeitungsstand: April 2002

Inhalt

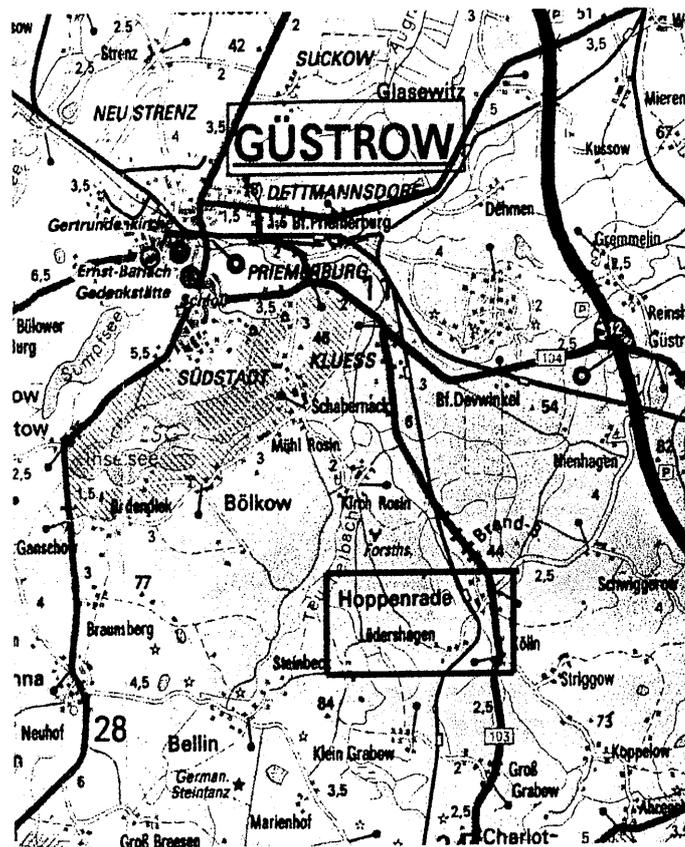
Beiblatt

Lage im Raum

Begründung

1.	Allgemeines	Seite 1
2.	Planungsstand	Seite 1
3.	Lage im Raum	Seite 2
4.	Bestand	Seite 2
5.	Denkmalschutz	Seite 2
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 3
7.	Ver- und Entsorgung	Seite 3
	Telekommunikation	
	Wasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Elektroenergieversorgung	
	Abfall und Altlasten	
	Immissionsschutz	
	Brandschutz	
8.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 5
9.	Grünordnerische Festsetzungen	Seite 6
	Bestands- und Eingriffsbewertung	
	Ausgleichsmaßnahmen	
	Gehölzvorschläge	
	Flächenbilanz	
	Ausgleichspflanzung	

Satzung



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lüdershagen

Beiblatt Lage im Raum

Begründung

für die Satzung der Gemeinde Hoppenrade über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lüdershagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und BauGB i.V.m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

1. Allgemeines

Für die Gemeinde Hoppenrade liegt der Entwurf eines Flächennutzungsplanes vor.

Die Gemeinde Hoppenrade erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den Bereich des Ortsteiles Lüdershagen die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Der Innenbereich ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar. Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen sind mit Aufstellung der Ergänzungssatzung eindeutiger und schneller zu befinden.

Durch die geplanten Vorhaben soll die Dorfstruktur erhalten bzw. abgerundet werden.

Wichtig für die Anpassung neuer Bauten an die traditionelle Baustruktur ist die sorgfältige Materialwahl und Dimensionierung sowie eine unaufdringliche Gestaltung. Dabei kann der Wohnungsneubau prinzipiell nur eingeschossig mit Einfamilienhäusern erfolgen.

2. Planungsstand

Die Gemeindevertretung Hoppenrade beschließt am die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für die Ortsteile Hoppenrade und Lüdershagen.

Am wird der Entwurf der Ergänzungssatzung durch die Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange werden beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Gemeindevertreterversammlung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für die Ortslage Lüdershagen wird mit den beschlossenen Änderungen ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Gemeindevertreterversammlung am geprüft. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für die Ortslage Lüdershagen wird mit den beschlossenen Änderungen nochmals ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange werden beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Gemeindevertretersitzung am geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für die Ortslage Lüdershagen ist durch die Gemeindevertretung beschlossen worden, die Begründung wurde gebilligt.

Der Bürgermeister wurde beauftragt, die Satzung zur Genehmigung an die Höhere Verwaltungsbehörde weiterzuleiten sowie die nicht berücksichtigten Anregungen und Bedenken bei der Vorlage der Satzung zur Genehmigung, verbunden mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

3. Lage im Raum

Die Gemeinde Hoppenrade liegt im Süden des Landkreises Güstrow, im Bereich des Amtes Krakow am See.

Die Kreisstadt als Mittelzentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 km, die Stadt Krakow als Unterzentrum in einer Entfernung von ca. 10 km.

Zur Gemeinde Hoppenrade gehören die Ortsteile Hoppenrade, Lüdershagen, Schwiggerow, Striggow und Koppelow.

Westlich der Ortslage Hoppenrade und südlich der Ortslage Lüdershagen verläuft die derzeit stillgelegte Schienenanlage der Regionalstrecke Güstrow-Plau.

4. Bestand

Lüdershagen weist die historisch gewachsene Struktur eines Gutsdorfes auf, das um die mittelalterliche Kirche entstanden ist.

Kirche, Pfarrhof und Gutshaus sind im wesentlichen erhalten, teilweise die Landarbeiterwohnhäuser und ehemaligen Wirtschaftsgebäude.

Die Dorfstruktur als Haufendorf wurde durch die relativ geringe Bautätigkeit nach 1945 bewahrt. Bauliche Erweiterungen entstanden durch die Errichtung der Neubauernhäuser sowie Eigenheimneubauten im östlichen Verlauf der Dorfstraße. Ein mehrgeschossiges Wohngebäude sowie der Schulerweiterungsbau entstanden.

An der südlichen Stichstraße wurde ein Eigenheim errichtet sowie ein Wohngebäude in zweiter Reihe.

Die vorhandene historische Bausubstanz ist im wesentlichen eingeschossig, ziegelsichtig gemauert und nur teilweise verputzt mit ausgebildetem Satteldach bzw. Krüppelwalmdach.

5. Denkmalschutz

Durch das Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Gebäude als Denkmale eingestuft und in die überarbeitete Denkmalliste des ehemaligen Kreises Güstrow eingetragen.

Die Objekte sind damit gemäß § 5 dem Schutz durch das Gesetz unterworfen.

Lüdershagen ehem. Schulhaus (Wohnhaus) mit Stall, Dorfstr.
Neubauernhaus, Dorfstr. 7
Gedenkstätte, Dorfstr.
Pfarrhof mit Pfarrhaus und Scheune, Dorfstr.
Transformatorienhaus, Dorfstr.
Kirche

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auffälligen Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Entsprechend den Aussagen im "Ersten Regionalen Raumordnungsprogramm mittleres Mecklenburg/ Rostock" des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind die Ortslagen Hoppenrade und Lüdershagen in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum gelegen.

Westlich von Hoppenrade befindet sich das Naturschutzgebiet "Nebel".

Im 1. Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan wird die Region Hoppenrade als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers und als Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ausgewiesen.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein Kleingewässer nach § 20 LNatG. Dabei handelt es sich um ein geschütztes Biotop, für das bestimmungsgemäß alle Maßnahmen unzulässig sind, die u.a. zu einer nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigung führen können.

Außerhalb des Satzungsbereiches, auf dem Flurstück 60 befinden sich geschützte Biotope gemäß § 20 LNatG M-V, die bestimmungsgemäß nicht zerstört bzw. erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden dürfen.

Es ist ein Uferstreifen von mindestens 7 m zum Schutz des angrenzenden Biotopes in seiner bisherigen Nutzungsform nicht zu verändern.

7. Ver- und Entsorgung

Telekommunikation

Das Telefonnetz wird durch die Deutsche Telekom AG betrieben. Es besteht ein Bestandsschutz für bestehende Anlagen für den Lizenznehmer Deutsche Telekom AG und die Erweiterung dieser durch den Lizenznehmer.

Es ist erforderlich, vor Baubeginn eine Aufgrabeanzeige einzuholen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde erfolgt zentral durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg.

Die Ortsteile Hoppenrade und Lüdershagen werden vom Wasserwerk in Schwiggerow versorgt..

Die Wasserversorgung neu ausgewiesener Wohnbauflächen und Baulücken hat durch den Anschluß an die vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsanlagen zu erfolgen.

Mit Trinkwasser ist sparsam umzugehen. Es sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Plätzen ist, soweit als möglich dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. nach Möglichkeit zu verwerten.
Die Versiegelung der Flächen sollte auf ein unvermeidliches Maß beschränkt werden.
Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in ein Gewässer gesondert zu behandeln.

Abwasserentsorgung

Der Anschluß der Ortsteiles Lüdershagen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in Charlottental ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.
Bis zum Anschluß an diese Anlage soll die Errichtung von Kleinkläranlagen bzw. abflußlosen Gruben für Neubauten möglich sein.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung obliegt der Westmecklenburgischen Energieversorgung AG.

In den ausgewiesenen Bereichen befinden sich 0,4 kV und 20 kV Kabel sowie 0,4 kV und 20 kV Freileitungen.

Bei Arbeiten am oder im Erdreich ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind. Versorgungsanlagen liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art geführt. Die Versorgungsleitungen werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.

Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung.

Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich sind Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.

Unbeabsichtigtes Freilegen von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf den Anlagen kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.

Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, daß im Planungsgebiet ein Altlastenverdacht gemäß Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor. Damit ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß es im Plangebiet derartige Flächen gibt.

Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.), ist aufzugeben, dies anzuzeigen und Auskünfte darüber gemäß des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist. Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten.

Immissionsschutz

Es ist zu berücksichtigen, daß beabsichtigte Lückenbebauungen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn damit der Eigenart des Baugebietes widersprochen wird, von dem geplanten Objekt Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn das Objekt solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt wird.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Vom Schienenverkehr gehen entsprechend den Feststellungen in einer gutachterlichen Stellungnahme des Büros "ENVIPLAN" vom 25.01.1994 keine nennenswerten Schallimmissionen im Geltungsbereich aus.

Brandschutz

Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min zu gewährleisten.

Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, daß der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

8. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Ziel der Gemeinde ist es, in den ausgewiesenen Bereichen für erschlossenes Bauland, in dem Wasser und Strom anliegen sowie die wege- bzw. straßenmäßige Erschließung bzw. die Prägung durch die bestehende Bebauung bereits vorhanden ist, kurzfristig Baurecht zu schaffen, daß nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Grundsätzlich gilt, daß die vorhandene Bebauung abgerundet wird. Für Lückenschließungen im Innenbereich gilt nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nur als zulässig, was sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Geltungsbereich umschließt im wesentlichen die vorhandene Bebauung.

Die gesamte nordöstliche Dorfstraße wird in den Geltungsbereich einbezogen sowie der gesamte Bereich der ehemaligen Gutsanlage und die südlich gelegene vorhandene Straßenrandbebauung.

Im Bereich der südlichen Stichstraße an die Dorfstraße soll die bereits vorhandene Wohnbebauung einbezogen werden sowie die westlich davon, in zweiter Reihe bereits bestehende Wohnbebauung. Ein Anschluß des Geltungsbereiches an das bestehende Nebengebäude soll eine Verdichtung und Umnutzung der bereits vorhandenen Bebauung in zweiter Reihe mit einer Hauptnutzung ermöglichen.

Für eine Bebauung im Anschlußbereich der Gleisanlagen sind die Auflagen des Schienenbetreibers bzw. des Eigentümers zu beachten.

Nördlich der Kirche wird die bestehende, einseitige Straßenrandbebauung in den Geltungsbereich aufgenommen.

Von dem geschützten Biotop (Kleingewässer) ist zur Vermeidung nicht zulässiger Beeinträchtigungen ein Mindestabstand baulicher Anlagen sowie für geänderte Nutzungsformen von wenigstens 25 m einzuhalten.

Im gesamten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kann somit die vorhandene Wohnbebauung verdichtet werden.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Bestands- und Eingriffsbewertung

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind für Baumaßnahmen im Außenbereich zum Umfang des Eingriffs notwendige Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird angestrebt, den Ausgleich weitestgehend auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Einfügung der Bebauung in die Landschaft zu erreichen.

Es sind in den ausgewiesenen Bereichen nur Wohngebäude zulässig mit einer Grundflächenzahl von 0,3.

Diese Flächen gehen als Vegetationsfläche verloren. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen der Gemeinde Hoppenrade, Ortsteil Lüdershagen werden derzeit als Wiesenland genutzt.

Vorhandene Gehölzpflanzen auf den Grundstücken sind zu erhalten.

Sollte dies nicht möglich sein, ist ein genehmigungspflichtiger Ersatz entsprechend der GehölzschutzVO des Landkreises Güstrow vorzunehmen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung wurde, entsprechend des "Maßstabes zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung" vom Arbeitskreis Landschaftspflege im Landkreistag und vom Landesamt für Naturschutz- und Landschaftspflege Schleswig-Holstein zur internen Verwendung in allen uLBs Schleswig-Holstein vorgesehen, erarbeitet.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf den Grundstücken vorgeschlagen.

Für die Pflanzungen gilt ein Pflege- und Erhaltungsgebot.

Ein Ausgleich ist durch den Eingriff in Form einer Flächenversiegelung durch die Anlage einer geschlossenen Hecke im Verlauf der wiesenseitigen Grenze auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen.

Diese Pflanzung dient zur Abgrenzung der Grundstücksflächen und zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum.

Die Hecke ist an den Grundstücksgrenzen bzw. an der Grenze des Geltungsbereiches der Satzung auf dem Grundstück als ein 8 m breiter Streifen zum dreireihigen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt jeweils 1 m. In Abständen von ca. 10 m ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Für die Pflanzungen gelten nachfolgende Anforderungen:

Hochstammpflanzungen

Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Gehölzvorschläge:

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus laevigata	Rotdorn
Äsculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

Heckenpflanzung

Strauch 2 x verpflanzt, 3 TR, 60-100

Gehölzvorschläge:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffelige Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Flächenbilanz

ausgewiesene Außenbereichsfläche als im Geltungsbereich liegende Teilflächen der Flurstücke

Lüdershagen Flur 1, Flurstücke 25/3 und 26/1
Wiesenfläche

ca. 1.200 m²

30 % versiegelte Fläche
unversiegelte Fläche als Wiesen- und Gartenland (Hausgarten)

ca. 360 m²
ca. 840 m²

Ausgleichspflanzung

Hecke auf Grundstücken ca. 57 lfdm Pflanzlänge
als Gesamtausgleichsfläche

ca. 456 m²

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Lüdershagen

Ein Ausgleich für die versiegelten Flächen im Verhältnis von mehr als 1:1 wird durch die nachgewiesenen Ausgleichspflanzungen realisiert.

Von einer Minimierung des Eingriffs wird damit ausgegangen.



Hoppenrade, 15.08.02

Matthmann
Der Bürgermeister