

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Kuhs,

Kreis Güstrow

über die Ergänzung des

im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

- Zehlendorf -

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Bestandsbeschreibung und Planziel
4. Einzelfragen der Planung
5. Ver- und Entsorgung
6. Grünordnung
7. Anlage Übersichtskarte

ausgelegt

vom

15.07.2002

bis

20.08.2002



1. Rechtsgrundlagen

Am 20.01.1999 trat nach einer mehrjährigen Bearbeitungszeit die Satzung der Gemeinde Kuhs, Kreis Güstrow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Ortslage Zehlendorf", mit dem Ziel die gewachsene Siedlungsstruktur in der Ortslage Zehlendorf zu erhalten und weiter zu entwickeln in Kraft.

Nach neuen Überlegungen der Gemeinde unter der gleichen Zielstellung soll der Geltungsbereich der Satzung auf den bisher nicht einbezogenen Teil des Flurstückes 13 erweitert werden.

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Punkt 3 BauGB wurde deshalb durch die Gemeindevertretung die Aufstellung einer Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles beschlossen.

2. Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung umfasst den bisher nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörigen Teil des Flurstückes 13, Flur 2, Gemarkung Zehlendorf, Kreis Güstrow, sowie den davor liegenden Teil des Zufahrtsweges (Flurstück 15).

Der einbezogene Flurstücksteil von Flurstück 13 ist bisher nicht bebaut.

Die Lage von Zehlendorf im Gemeindegebiet kann der als Anlage beigefügten Kopie der Übersichtskarte M 1 : 10.000 / 100.000 aus der Festlegungs- und Abrundungssatzung entnommen werden.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Ausführliche Erläuterungen zur Ortslage Zehlendorf sind der Begründung zur Festlegungs- und Abrundungssatzung von 1999 zu entnehmen.

Der durch die Ergänzungssatzung einbezogene Teil von Flurstück 13 liegt im Südosten der Ortslage Zehlendorf. Er grenzt an einen schmalen Zufahrtsweg. Die andere Wegseite ist bereits bebaut. Der einbezogene Flurstücksteil ist nicht bebaut und wird z.Zt. als Koppel und Gartenland genutzt.

Planungsziel der Gemeinde ist es, den Innenbereich durch die Ergänzung so zu definieren, das eine beidseitige Bebauung des Weges möglich ist und sich in diesem Bereich eine sinnvolle Abrundung der Ortslage ergibt.

4. Einzelfragen der Planung

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt. Sie folgt im wesentlichen den Grenzen von Flurstück 13.

Im Geltungsbereich des Satzung gilt § 34 Abs. 1 BauGB, d.h. Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind u.a. nur dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch die getroffene Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden soll dieses Ziel unterstützt werden.

Die vorhandene lockere Bebauung soll durch Festsetzung der Mindestbreite der Baugrundstücke erhalten und fortgeführt werden. Die ergänzte Fläche gibt Raum für ein Eigenheim.

Weitere Einschränkungen der Planungsfreiheit der Grundeigentümer werden nicht getroffen.

5. Ver- und Entsorgung

Verkehrsanlagen

Die einbezogene Fläche ist über die Dorfstraße sowie den genannten Anliegerweg (Flurstücksnummer 15) erreichbar.

Trink- und Abwasser

Die Gemeinde ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Ortslage Zehlendorf ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserwerkes Kuhs angeschlossen. Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Mecklenburg GmbH.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist in der Ortslage nicht vorhanden. Die Abwasserbehandlung erfolgt über private Kleinkläranlagen. Ein Anschluss an eine zentrale Entsorgung ist nicht geplant.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

Telekom

Die Sicherung der Telekommunikation ist durch die Deutsche Telekom gewährleistet.

Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt.

Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

6. Grünordnung

Für die nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB in den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Aussenbereichsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB bestimmt, dass die Vorschriften des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen oder Massnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der auf Grund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes anzuwenden sind.

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, da die Fläche von zwei Seiten durch vorhandener Bebauung geprägt wird.

Die Satzung schafft Baurecht. Der Bebauungstermin ist jedoch ungewiss.

Erforderliche Ausgleichsmassnahmen werden deshalb an das Baugrundstück gebunden. Die Realisierung der Massnahmen hat durch den Bauherren zu erfolgen.

Bestand

Der einbezogene Teil des Flurstücks 13 wird zur Zeit vom bebauten Teil aus genutzt. Er dient als Wiese und Hauskoppel.

Zum Weg hin ist das Grundstück durch eine dichte Hecke, die überwiegend aus Schlehdorn (*Prunus spinosa*) besteht, abgegrenzt. Am hinteren Grenzpunkt steht eine grosse Fichte (*Picea abies*). Die Hecke ist zu erhalten. Die ackerseitigen Grenzen des Grundstücks wurden durch eine Verwallung gekennzeichnet. Darauf haben sich einzelnen Büsche angesiedelt. Auf der einbezogenen Fläche selbst sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Plan

Auf der nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB einbezogenen Fläche soll ein Eigenheimbau ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Fläche und der festgesetzten Mindestgrundstücksbreite kann im Anschluss an den bebauten Grundstücksteil ein Eigenheim errichtet werden. Als durchschnittliche Grösse wurde ein grosszügiges Gebäude von 120 m² Grundfläche angenommen.

Die durch Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze überbaubare Fläche wurde in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO mit zusätzlich 50 % angenommen. Für die verbleibenden Grundstücksflächen wird angenommen, dass ein Teil weiterhin als Koppel, Wiese genutzt wird und auf einem anderen Teil ein Hausgarten (struktureich) angelegt wird.

Für die Zufahrt zum Grundstück ist im vorderen Teil der Hecke eine ausreichend breite Öffnung vorhanden.

Ausgleich

An den ackerseitigen Grenzen des neugeschaffenen Grundstückes (Ost- und Südseite) sind unter Einbeziehung der schon vorhandenen Sträucher dreireihige ungeschnittene Hecke zu pflanzen. Neben der Abgrenzung zur Feldflur dienen sie in erster Linie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur am Ortsrand. Der Abstand in der Reihe wird mit 1,0 m und zwischen den Reihen mit 1,5 m festgesetzt. Es sind 2x verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Höhe zu verwenden.

Vorgeschlagen werden folgende Arten und Zusammensetzungen.

Hasel	(Corylus avellana)	30 %
Feldahorn	(Acer campestre)	10 %
Eschenahorn	(Acer negundo)	10 %
Hainbuche	(Carpinus betulus)	10 %
Hundsrose	(Rosa canina)	10 %
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	10 %
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	5 %
Flieder	(Syringa vulgaris)	10 %
Kornelkirsche	(Cornus mas)	5 %

Weiterhin wird auf den Grundstücken ein Gebot für die Pflanzung und Unterhaltung von einheimischen Laubbäumen 1 Stück/500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Stammumfang mind. 14 - 16 cm.

Bilanz

Die Beurteilung von Bestand und Planung erfolgte auf der Grundlage der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" des Hessischen Ministeriums für Landentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1992), da dieses Verfahren bereits für die 1999 in Kraft getretene Festlegungs- und Abrundungssatzung angewandt wurde.

In der Bilanz wurde die gesamte im Geltungsbereich der Satzung liegende Teilfläche des Flurstücks 13 berücksichtigt.

Bestandsbewertung - Ist

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
Koppel, Wiese	1.566	21	32.886
Grenzhecke (vorh.)	30 x 3 = 90	36	<u>3.240</u>
	1.656		36.126

Bestandsbewertung - Plan mit Ausgleich

	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Wert
- Haus gepl.	120	3	360
- Zufahrten Nebengebäude	120 x 0,5 = 60	3	180
- Grenzhecke (neu)	(42+46)x5,0 = 440	27	11.880
- Grenzhecke (vorh.)	90	36	3.240
- Koppel, Wiese	500	21	10.500
- Hausgarten, Neuanlage struktureich	436	20	8.720
- Pflanzgebot für einheimische Laubbäume	1.656/500~3 <u>3x10 = 30</u>	31	<u>930</u>
	1.656		35.810

Bilanz gesamt

Bestandsbewertung - Ist	36.126
Bewertung Ausgleich	<u>35.810</u>
Bilanz	- 316

Durch die Satzung wird auf dem einbezogenen Flurstücksteil eine Bebauung möglich. Dadurch wird eine zusätzliche Flächenversiegelung entstehen.

Durch die vorgeschlagenen Massnahmen ist der Ausgleich jedoch nahezu gegeben.

Die Ausgleichsmassnahme sind zeitgleich mit der Eingriffsrealisierung auszuführen.

September 2001

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 23.05.02 gebilligt.

Kuhs, den 23.05. 2002



