

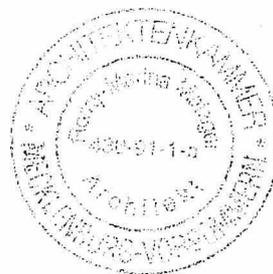
Klarstellungssatzung  
der Gemeinde Kuchelmiß

für den Ortsteil  
Serrahn

**Auftraggeber:** Gemeinde Kuchelmiß  
Der Bürgermeister

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

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



**Bearbeitungsstand:** Februar 2005

**Inhalt**

**Beiblatt**

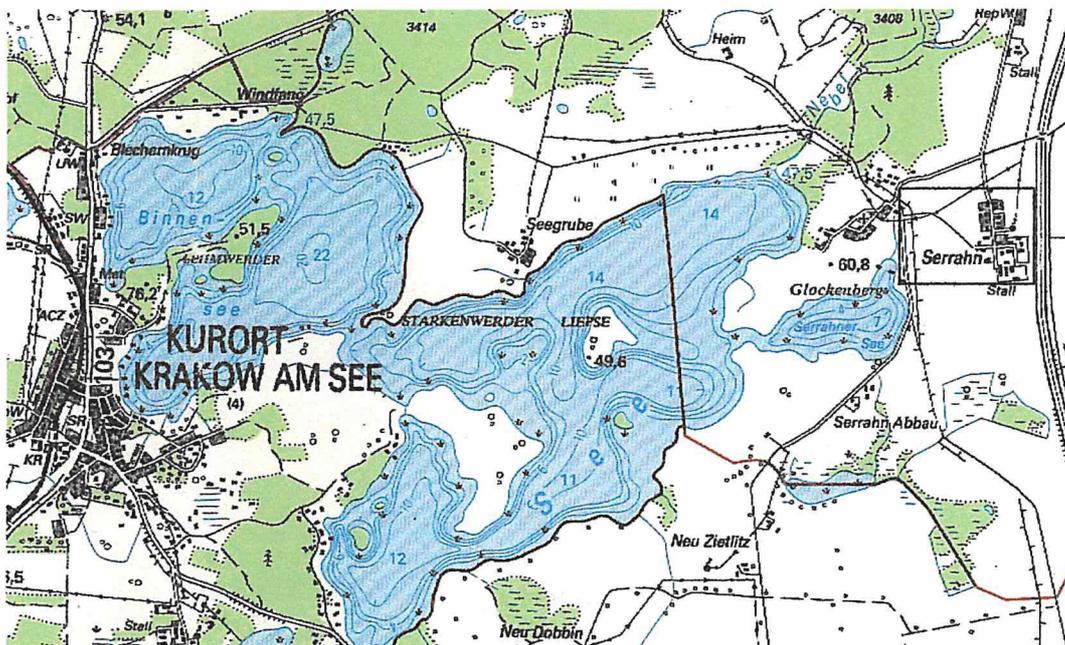
Lage im Raum

**Begründung**

1.	Allgemeines	Seite 1
2.	Planungsstand	Seite 1
3.	Lage im Raum	Seite 1
4.	Bestand	Seite 1
5.	Denkmalschutz	Seite 2
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 2
7.	Ver- und Entsorgung	Seite 3
	Telekommunikation	
	Wasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Elektroenergieversorgung	
	Abfall und Altlasten	
	Immissionsschutz	
	Brandschutz	
8.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 5

**Satzung**

**Beiblatt Lage im Raum**



## **Begründung**

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

### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Kuchelmiß erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den Bereich des Ortsteiles Serrahn die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt.

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

### **2. Planungsstand**

Die Gemeindevertretung Kuchelmiß hat am 21.09.2004 die Aufstellung einer Klarstellungssatzung für den Ortsteil Serrahn beschlossen.

Die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für die Ortslage Serrahn, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, ist in der Gemeindevertreterversammlung am 08.02.2005 beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt. Der Bürgermeister wird beauftragt, diese Satzung aufgrund der Bestimmungen des § 10 BauGB zur Veröffentlichung weiterzuleiten.

### **3. Lage im Raum**

Die Gemeinde Kuchelmiß liegt im Süden des Landkreises Güstrow.

Die Kreisstadt als Mittelzentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 km. Die Stadt Krakow am See als Unterzentrum ist ca. 15 km entfernt von der Ortslage Serrahn gelegen.

### **4. Bestand**

Serrahn weist noch im wesentlichen die historisch gewachsene Gutsdorfes auf. Im Zentrum des Dorfes ist die Kirche gelegen, westlich davon, am Ortsrand der ehemalige Pfarrhof. In diesem Bereich wurde vorhandene Wirtschaftsgebäude umgenutzt sowie vor 1990 durch die Errichtung von Eigenheimneubauten die ehemalige Hofanlage nach Westen erweitert. Die

der Straße um den Kirchhof. errichtet, die Nebengebäude liegen hofseitig. Vereinzelt Neubebauung entstand in den letzten Jahren nordöstlich am Dorfplatz.

Am östlichen Ortsrand, an der „Alten Poststraße“ sind das ehemalige Zollhaus, die ehemalige Schule und die Schmiede gelegen. Östlich davon wurde vor 1990 eine Bungalowsiedlung errichtet.

## **5. Denkmalschutz**

Durch das Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Gebäude als Denkmale eingestuft und in die Denkmalliste des Kreises Güstrow eingetragen. Die Objekte sind damit gemäß § 5 dem Schutz durch das Gesetz unterworfen.

- Schmiede, Alte Poststr. 2
- Bauernhaus, Dorfstr. 24/25
- Pfarrhof mit Pfarrhaus und Stall, Am Pfarrhof 18/20
- Wohnhaus, ehem. Pfarrwitwenhaus, Am Pfarrhof 8
- ehem. Zollhaus „Alte Post“, Alte Poststr. 11
- Schule mit Stall, Alte Poststr. 7
- Friedhof mit Mauer und Toren sowie Grabmäler D. Lohrenz, S. Krüger, J. Freitag und Plass
- Kirche
- Kopfsteinpflasterstraße, Weg von Serrahn nach Ahrendshagen

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Westlich der Ortslage Serrahn ist das Landschaftsschutzgebiet „Krakower Seenlandschaft“ gelegen, östlich der Naturpark „Nossentiner/Schwinzer Heide“.

Vorhandene Gehölzpflanzen auf den Grundstücken sind zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein genehmigungspflichtiger Ersatz entsprechend der GehölzschutzVO des Landkreises Güstrow vorzunehmen und bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Die an Böschungen und Randflächen vorhandene Gräser- und Kräutervegetation ist zu erhalten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **Telekommunikation**

Das Telefonnetz wird durch die Deutsche Telekom AG betrieben. Es besteht ein Bestandschutz für bestehende Anlagen für den Lizenznehmer Deutsche Telekom AG und die Erweiterung dieser durch den Lizenznehmer. Es ist erforderlich, vor Baubeginn eine Aufgrabungsanzeige einzuholen. Die Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein.

### **Wasserversorgung**

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

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

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V meldepflichtig.

### **Abwasserentsorgung**

Der Ortsteil Serrahn wird derzeit an die Gruppenkläranlage Krakow/Charlottental angeschlossen. Die Abwasserentsorgung hat durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz zu erfolgen. Der Anschluß ist mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

Die Lagerung bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Landeswassergesetz M-V in Verbindung mit § 19 g-I Wasserhaushaltsgesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Plätzen ist, soweit als möglich dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. nach Möglichkeit zu verwerten, wenn Dritte nicht beeinträchtigt werden. Für Einleitungen von Regenwasser in Gewässer gelten die entsprechenden Rechtsnormen. Über Erlaubnispflicht und weitergehende Forderungen zur Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser entscheidet die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Güstrow. 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. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Zuge der Erschließung können Drainleitungen oder andere Rohrleitungen aufgefunden werden. Die Funktionstüchtigkeit dieser Leitungen ist zu überprüfen und ggf. mit gleicher Dimension und Höhenlage zu erneuern.

### **Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung obliegt der Westmecklenburgischen Energieversorgung AG.

Unternehmenseigene Versorgungsanlagen dürfen weder beeinträchtigt noch überbaut werden, oder sich ihnen in zulässiger Weise genähert werden. Die Errichtung von Bauwerken und Anpflanzungen unterhalb von Freileitungen ist generell nicht gestattet. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumverlegungen und Anlagenveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden.

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. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschubböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§10 bis 12 Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen, sowie auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG.

### **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. Die Anforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind einzuhalten.

### **Brandschutz**

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 die Grenze für im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt wird. 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.

Klarstellungssatzung Serrahn

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umschließt im Wesentlichen die vorhandene Bebauung westlich der „Alten Poststraße“, einschließlich der Wohnbebauung des ehemaligen Pfarrhofes. Der Geltungsbereich wird südlich „An der Kirchstraße“ mit 25 m Tiefe festgelegt. Nördlich wird die gesamte Wohnbebauung „Am Pfarrhof“ und „An der Kirche“ einbezogen. Die Tiefe de Geltungsbereiches nimmt dabei die Festsetzungen der Baufeldes aus dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am Dorfplatz“ auf. Der Geltungsbereich wird bis an die westliche Neubebauung der „Alten Poststraße“ geführt.

Kuchelmiß, 07.03.05.....

  
Der Bürgermeister