

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kuhs für den Ortsteil Kuhs

Bearbeitungsstand September 2021

Gemeinde Kuhs
Amt Güstrow-Land
Haselstr. 4
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.architektin@romy-metzger.de

Begründung
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der
Gemeinde Kuhs
für den Ortsteil Kuhs

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass	3
1.2	Kartengrundlage	3
1.3	Bestandteile der Satzung	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
2	Planungsstand	4
3	Lage im Raum	5
4	Schutzgebiete	6
5	Landes- und Regionalplanung	7
6	Bestand	8
6.1	Baulicher Bestand	8
6.2	Naturräumlicher Bestand	9
7	Planungsziele	9
7.1	Allgemeine Ziele	9
7.2	Ergänzungsfläche 1	10
7.3	Ergänzungsfläche 2	10
7.4	Ergänzungsfläche 3	10
8	Erschließung	10
8.1	Verkehr	10
8.2	Ver- und Entsorgung	11
8.3	Abfall und Altlasten	11
9	Sonstige Schutzmaßnahmen	12
9.1	Immissionsschutz	12
9.2	Brandschutz	13
9.3	Naturschutz	13
9.4	Gewässerschutz	13
9.5	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern	13
10	Denkmalschutz	14
10.1	Baudenkmale	14
10.2	Bodendenkmale	14
11	Grünordnerische Festsetzungen	14
11.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	14
11.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	15
11.3	Ausgleichsmaßnahmen	17
12	Auswirkung der Planung	17
	Planungsstand September 2021	2

Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Kuhs über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kuhs

1 Allgemeines

1.1 Anlass

Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich nach § 34 BauGB. Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich nicht immer eindeutig.

Die Gemeinde Kuhs erstellt eine Satzung, die die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) festlegt und die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) vornimmt.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus drei voneinander getrennten Teilbereichen und orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung sowie der Nutzung der Grundstücke. Eine Außenbereichsinsel wird städtebaulich begründet aufgegeben. Es erfolgt die Festsetzung einer Ergänzungsfläche zur Wohnbebauung innerhalb der Ortslage sowie die Festsetzung einer weiteren Ergänzungsfläche für den Gemeinbedarf.

Durch die geplanten Vorhaben soll die Dorfstruktur erhalten und 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 mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen sowie auf der Ergänzungsfläche 1 mit Gebäuden zur Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kuhs ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 27.07.2020.

1.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Kuhs besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.06.2021 (GVOBl M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl M-V S. 467).

2 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Kuhs beschließt am 27.08.2020 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kuhs. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Güstrow-Land (www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen) und im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Kuhs) am 07.10.2020 erfolgt.

Mit Datum vom 07.10.2020 liegt auf die Planungsanzeige eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhs billigt am 17.12.2020 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kuhs mit Begründung und bestimmt die Satzung zur öffentlichen Auslegung. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kuhs der Gemeinde Kuhs, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben im Amt Güstrow-Land öffentlich ausgelegen und wurden zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt und werden über ein zentrales Internetprotal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhs hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2021 geprüft.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhs hat am 24.06.2021 den erneuten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kuhs mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kuhs der Gemeinde Kuhs, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2021 bis zum 16.08.2021 im Amt

Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken, Anregungen und Hinweise zum vorliegenden Satzungsentwurf vorgebracht werden können und Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Einwände erhoben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhs hat die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.08.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

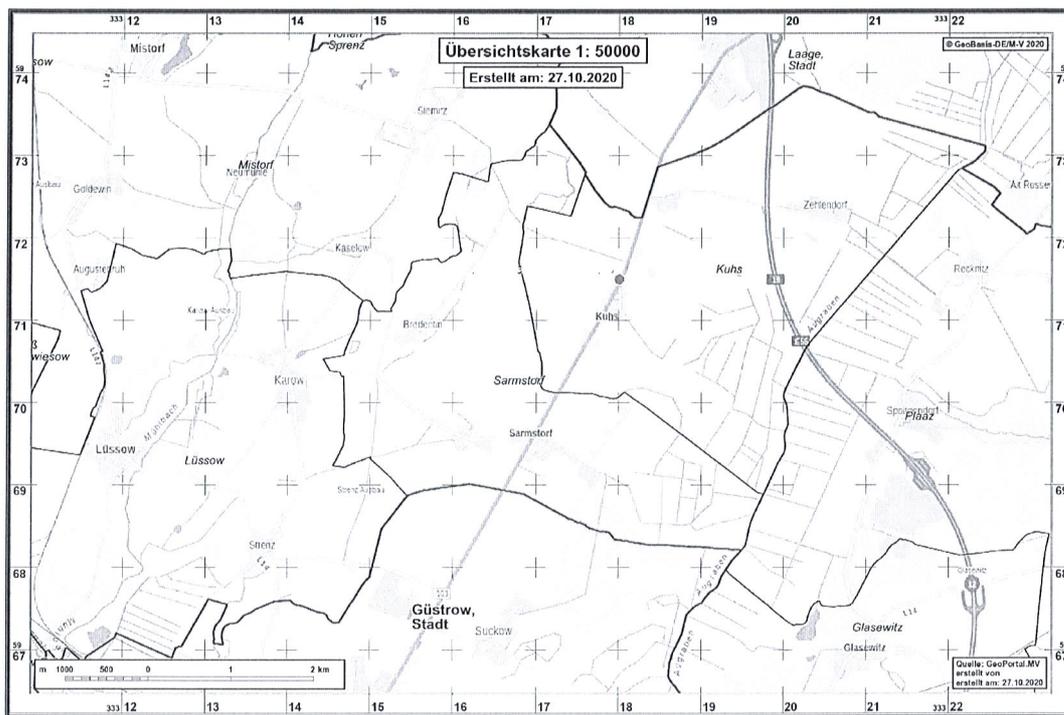
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kuhs der Gemeinde Kuhs, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 31.08.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.08.2021 gebilligt.

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kuhs der Gemeinde Kuhs, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde ausgefertigt. Der Beschluss über Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kuhs der Gemeinde Kuhs sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Kuhs) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB), auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

3 Lage im Raum

Die Gemeinde Kuhs liegt im Zentrum des Landkreises Rostock, im Bereich des Gemeindeamtes Güstrow-Land.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kuhs für den Ortsteil Kuhs



(Quelle: GeoPortal MV)

4 Schutzgebiete

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im Umkreis der Ortslage.

In den Ergänzungsflächen befinden sich keine Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts.

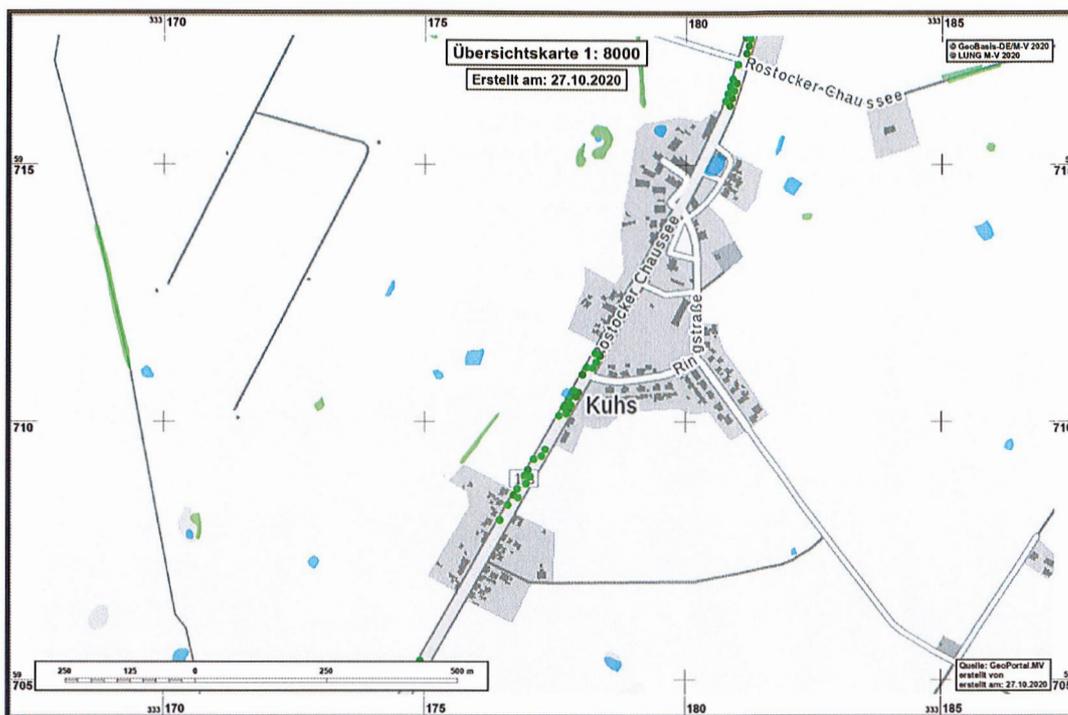


Abb.: Darstellung gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV)

5 Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 27.05.2016) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R-LVO M-V vom 22.08.2011) werden rahmende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunale Bauleitplanung ist an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Grundsätze sind zu berücksichtigen. Für die vorliegende Satzung sind u.a. folgende Grundsätze und Ziele der Landesplanung von Bedeutung:

- Die Gemeinde Kuhs ist dem Nahbereich des Mittelzentrums Stadt Güstrow zugeordnet.
- Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 sowie Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen.

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplintern zu vermeiden.

Ein Heranrücken von, in der Wohnbauergänzungsfläche entstehenden, Wohnbauten an das Eignungsgebiet/Vorranggebiet für Windenergieanlagen Nr. 72 „Kuhs“ (RREP MM/R 2011 bzw. Fortschreibung des RREP-Kapitels 6.5 - Energie einschließlich Windenergie, Beschluss der Verbandsversammlung vom 25. Juni 2020), über das Maß der vorhandenen Wohnbebauung hinaus, ist auszuschließen.

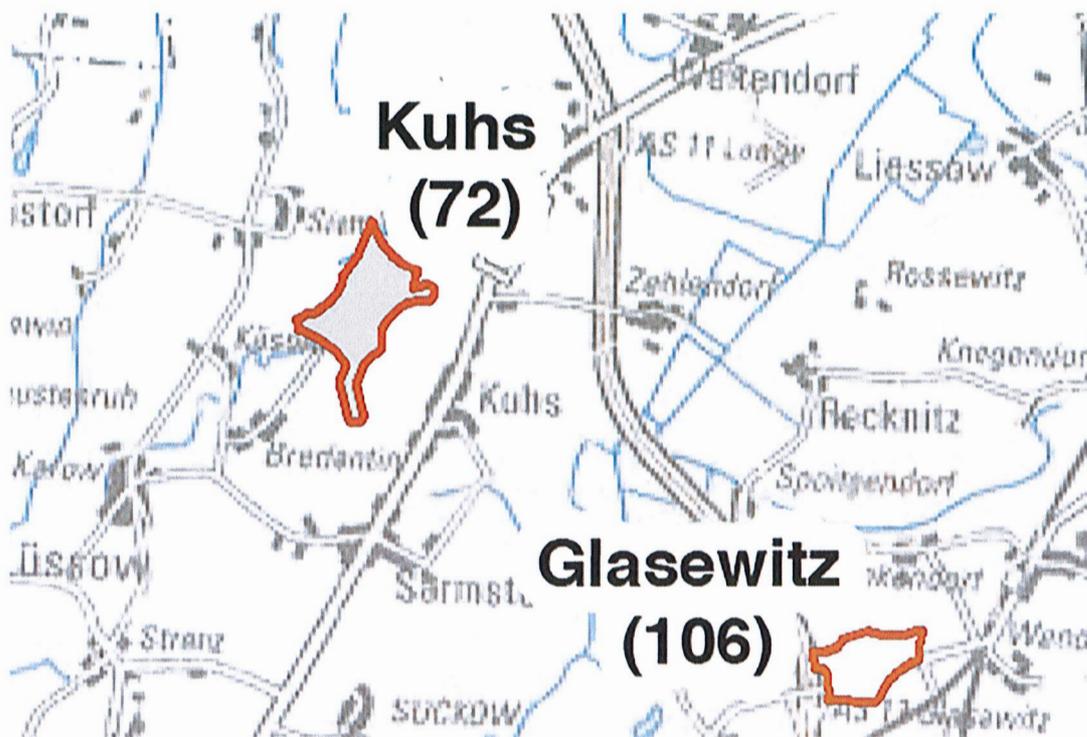


Abb.: Eignungsgebiet/Vorranggebiet für Windenergieanlagen
(Quelle: Windenergie_RREP_MMR_2011)

6 Bestand

6.1 Baulicher Bestand

Das historische Zentrum des Ortes befindet sich heute am nördlichen Ortsrand „Am Storchennest“ sowie „Am Dorfteich“. In diesem Bereich befindet sich auch das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Kuhs.

Eine Weiterentwicklung des Ortes erfolgte als straßenbegleitende Bebauung im südlichen Verlauf der „Rostocker Chaussee“ sowie „Zu den Wiesen“. In den Jahren von 1949 bis 1990 wurde die vorhandene Bebauung weitgehend geschlossen sowie „Zu den Wiesen“ mit zweigeschossigen Doppelwohnhäusern erweitert. Nach 1990 wurden ausschließlich Baulücken geschlossen.

Im Zentrum der Ortslage befindet sich eine Hotelanlage.

Die vorhandene Bausubstanz ist im Wesentlichen ein- und zweigeschossig.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Im Geltungsbereich der Satzung ist der Dorfteich gelegen und als geschütztes Biotop ausgewiesen.

Die Alleebäume im Verlauf der „Rostocker Chaussee“ sind gesetzlich geschützt.

7 Planungsziele

7.1 Allgemeine Ziele

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Der Erhalt, die Aufwertung und die Umnutzung des Bestandes sollen Vorrang vor dem Neubau haben. Für einen Wohnungsneubau geeignete Flächen sind in den Innenbereichen der vorhandenen Bebauung nicht mehr vorhanden.

In der Ortslage Kuhs leben 318 Einwohner. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Kuhs ist es, durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen die vorhandene Bebauung in der Ortslage zu verdichten und durch die Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung ein geschlossenes Ortsbild zu erreichen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird in drei Teilbereiche gegliedert, die aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie der Lage zur Bundesstraße unterschiedlich bewertet werden:

Geltungsbereich 1

Nutzungsart Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Geltungsbereich 2

Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Geltungsbereich 3

Nutzungsart Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Durch die Ausweisung einer Ergänzungsfläche (Fläche 1) mit maximal 4 Bauplätzen auf einem gemeindeeigenen Grundstück sowie der Einbeziehung einer Außenbereichsinsel (Fläche 2) mit einem Bauplatz soll der Eigenbedarf der Gemeinde abgesichert werden.

Durch die Ausweisung einer Fläche (Fläche 3) für den Gemeindebedarf soll der Neubau eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Kuhs sowie die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf einem gemeindeeigenen Grundstück ermöglicht werden. Auf dem Grundstück verläuft ein Rad- und Gehweg parallel zur Bundesstraße.

Die Zugehörigkeit der bebauungsakzessorischen Teilflächen des Innenbereichs Kuhs zum Innenbereich ergibt sich aus den hier bestehenden baulichen und sonstigen Bodennutzungen, die „Hilfsfunktionen“ für die jeweils im vorderen Grundstücksbereich befindlichen maßstabbildenden, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Bebauungen übernehmen. Nach dem Einfügungsgebot, insbesondere nach der Lage innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhanges ergibt sich ein Baurecht hier nur als abhängiges Recht aus dem dienenden Nutzungszusammenhang zu der weiteren Grundstücksbebauung (i. d. R. Wohnbebauung) im jeweils vorderen, straßennahen Grundstücksbereich. Dabei sind die sonstigen öffentlich-recht-

lichen Vorschriften zu beachten, die sich z. B. aus dem Bauordnungs- oder dem Naturschutzrecht ergeben (Abstandsflächen, Freihaltung des Wurzelbereiches von Bäumen / Kronentraufe zuzüglich 1,50 m).

7.2 Ergänzungsfläche 1

Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Im nördlichen Anschluss an die bestehende, straßenbegleitende Bebauung an der „Rostocker Chaussee“ wird eine Ergänzungsfläche ausgewiesen. Die Fläche umfasst die gemeindeeigenen Flurstücke 60/3, 60/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 59 und 60/1 der Flur 1.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist eine Bebauung für Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. Auf der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen. Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist auf der Fläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Bundesstraße Flurstück 76 nicht zulässig.

7.3 Ergänzungsfläche 2

Durch die Einbeziehung des Flurstücks 26/40 der Flur 1 wird eine Außenbereichsinsel dem Innenbereich zugeordnet. Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und Nebengebäuden mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) ist zulässig. Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als städtebaulich nicht erforderlich angesehen. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7.4 Ergänzungsfläche 3

Am nördlichen Ortsrand auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 9 der Flur 1 wird eine Fläche im Verlauf der B 103 dem Innenbereich zugeordnet. Die Fläche soll dem Gemeindebedarf dienen und mit einem Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, den erforderlichen Stellplätzen sowie einem Kinderspielplatz bebaut werden. Festsetzungen werden nicht getroffen.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 103 „Rostocker Chaussee“ gelegen. Die Flächen 2 und 3 werden zusätzlich durch die gemeindeeigenen Straßen „Am Dorfteich“ und „Ringstraße“ erschlossen.

Bei der Errichtung / Änderung von baulichen Anlagen und Zufahrten an der B 103 ist das Straßenbauamt im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Belange der Sicherheit des Verkehrs sind zu berücksichtigen.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken. Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1-3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

Durch die Straßenbauverwaltung ist ein straßenbegleitender Radweg von Kuhs nach Kritzkow geplant mit einem voraussichtlichen Baubeginn ab 2024. Da die Trasse des Radweges noch nicht feststeht, ist beidseitig der B 103 ein Streifen von ca. 12 m gemessen von der Fahrbahnkante der B 103 für den Radweg zu berücksichtigen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur (Strom, Trinkwasser, Telekommunikation, Abwasser, Löschwasser) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung vorhanden.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem WAZ abzustimmen. Die ausgewiesenen Ergänzungsflächen sind wasserversorgungs- und schmutzwassertechnisch erschlossen.

Über alle Ergänzungsflächen verlaufen Trinkwasserleitungen des WAZ für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) im Grundbuch eingetragen ist. Diese beinhaltet, dass der WAZ berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 von 4,0 m Breite (jeweils 2 m beidseitig der Achse der Trinkwasserleitung) zu bauen, die Leitungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu betreiben und zu unterhalten sowie den Schutzstreifen jederzeit im erforderlichen Umfang zu nutzen. Innerhalb des 4,0 m breiten Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden. Dazu gehört u.a. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken. Für die Entsorgungsleitungen auf den Ergänzungsflächen 2 und 3 sind die entsprechenden Mindestabstände in gleicher Weise zu gewährleisten. Die Kosten für ggf. notwendige Leitungsumverlegungen liegen beim Verursacher.

Anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. In Teilbereichen der Ergänzungsflächen befinden sich bereits Anlagen der Telekom.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Elektronetzanlagen ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen der WEMAG AG zu beachten.

8.3 Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Altlasten sind nicht bekannt. Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass in der Ergänzungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

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. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuerten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

9 Sonstige Schutzmaßnahmen

9.1 Immissionsschutz

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 Ergänzungsflächen 1 und 2 befinden sich im Nahbereich der Bundesstraße 103. Im Lärmpegelbereich der B 103 könnten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete Schallschutzmaßnahmen (entsprechend der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm) für Hochbauten getroffen werden.

In einer Entfernung zwischen 550 m und 765 m westlich (Gemarkung Kuhs, Flur 1, Flurstücke 54/3 und 71/10) betreibt die Mega Windpark GmbH & Co. KG Kuhs, WKA Kuhs VIII einen Windenergiepark mit fünf Windenergieanlagen des Typs Tacke TW600c mit einer Gesamthöhe von 86 m. In einer Entfernung zwischen 1.025 m und 1.150 m westlich (Gemarkung Kuhs, Flur 1, Flurstück 71/9) befindet sich eine Windenergieanlage des Typs VESTAS V150 mit einer Gesamthöhe von 200 m der WEB Windenergie Deutschland GmbH im Genehmigungsverfahren. Ebenfalls im Genehmigungsverfahren sind drei Windenergieanlagen vom Typ VESTAS V90 mit einer Gesamthöhe von 150 m der WEB Windenergie Betriebsgesellschaft Deutschland GmbH Windpark Kuhs (Gemarkung Kuhs, Flur 1, Flurstücke 71 /9, 78 und 79). Diese werden zwischen 1.100 m und 1.140 m vom dichtesten Vorhabenpunkt entfernt sein.

An den Ergänzungsflächen 1 und 2 sind bereits jetzt durch die vorhandenen WEA die Immissionsrichtwerte voll ausgeschöpft und damit eine akustisch wahrnehmbare Schallsituation vorhanden. Lärmüberschreitungen, hervorgerufen durch die WEA-Bestandsanlagen, sind im Bereich der Ergänzungsfläche 2 hinzunehmen.

9.2 Brandschutz

Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge zu gewährleisten.

Die Bebauung des Grundstückes 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.

9.3 Naturschutz

Alleebäume sowie Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

Bei der Anlage von Grundstückszufahrten ist der gesetzliche Alleenschutz (§ 19 NatSchAg M-V in Verbindung mit § 29 BNatSchG) zu beachten. In gesundem Boden bilden Bäume und Sträucher bei freiem Stand i. d. R. ein gleichmäßiges Wurzelsystem aus, dessen Ausdehnung ca. 1,5 m über die Kronentraufe hinausreicht. Im Wurzelbereich darf kein Auftrag von Böden oder anderem Material erfolgen (gemäß DIN 18920 Pkt. 4.8).

9.4 Gewässerschutz

Das nördliche Planungsgebiet mit den Flächen 2 und 3 befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Kuhs, Schutzzone III. Die Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Schutzzone soll nach Außerbetriebnahme des Brunnens 2021 aufgehoben werden.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 Abs.1 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

9.5 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

10 Denkmalschutz

10.1 Baudenkmale

Folgende Baudenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand 19.02.2018) verzeichnet:

- Kleinbauernhaus, Am Dorfteich 38
- Hallenhaus, Am Storchennest 23.

10.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt.

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. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die einbezogene Fläche 1 wird als Grünland genutzt und im Auftrag der Gemeinde mehrfach im Jahr gemäht. Damit ist die Fläche als „Intensivgrünland“ nach Pkt. 9.3.2 entsprechend dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern einzustufen. Die Gesamtfläche der Ergänzungsfläche der Flurstücke 60/3, 60/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 59 und 60/1 der Flur 1 beträgt insgesamt 3.704 m².

Die Fläche 2 wird durch den Eigentümer als Rasenfläche bewirtschaftet und wird als artenarmer Zierrasen nach Punkt 13.3.2 bewertet. Die Gesamtfläche der Ergänzungsfläche als Teilfläche des Flurstücks 26/40 der Flur 1 beträgt insgesamt 959 m². Die erforderliche Ausgleichspflanzung erfolgt durch die Gemeinde Kuhs im Rahmen der Anlage einer Streuobstwiese und ist durch die Gemeinde Kuhs und den Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Auf der Ergänzungsfläche 3 verläuft ein Rad-/Fußweg. Im südlichen Bereich befinden sich einzelne Bäume (Betula) eines Siedlungsgehölzes, der nordöstliche Teil ist Bestandteil einer bewirtschafteten Ackerfläche. Die verbleibende Fläche wird als Rasenfläche durch die Gemeinde gepflegt. Die einbezogene Teilfläche des Flurstücks 9 der Flur 1 beträgt insgesamt 1.830 m².

A	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			
Biotoptyp	Fläche des Biotoptyps	Bio- topwert	Lage- faktor	Eingriffsflä- chen- äquiva- lent (EFÄ) m ²
(Nr.)	m ²			
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche Fläche 1				
Intensivgrünland (9.3.2)	3.713	1,5	0,75	4.177,1
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche Fläche 2				
Artenarmer Zierra- sen (13.3.2)	597	1	0,75	447,8
Flächenversiegelung durch einbezogene Außenbereichsfläche Fläche 3				
Siedlungsgehölze (13.1.1)	250	1,5	0,75	281,3
Rad- und Fußweg (14.7.1)	230	1	0,75	172,5
Ackerfläche (12.1.2)	1.050	1	0,75	787,5
Artenarmer Zierra- sen (13.3.2)	300	1	0,75	225,0
Gesamt 1.	6.140			6.091

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kuhs
für den Ortsteil Kuhs

2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			
	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche	Zu- schlag		Ein- griffsflä- chen- äquiva- lent (EFÄ) m ²
	m ²	0,2/0,5		m ²
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 1				
	2.222	0,2		444,4
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2				
	597	0,2		119,4
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 3				
	1.830	0,2		366
Gesamt 2.	4.649			930
3.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs			
1.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung			6.091,1
2.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung			929,8
Kompensationsbedarf Gesamt				7.020,9

B Ermittlung des Kompensationsumfangs				
Kompensations- maßnahme	Fläche der Maßnahme	Kompensations- wert	Leistungs- faktor	Kompensationsflä- chen- äquiva- lent (KFÄ) m ²
Bezeichnung (Nr.)	m ²			m ²
1.	Berechnung des beeinträchtigten Kompensationsflächenäquiva- lent			
Kompensationsmaßnahme der Flächen 1, 2 und 3				
Anlage von Streu- obstwiesen (2.5)	5.000	3,0		15.000,0
Gesamt 1.	5.000			15.000,0

C Gesamtbilanzierung		
1.	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	7.020,9
2.	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	15.000,0
Bilanzierung		7.979,1

11.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Flächen 1, 2 und 3 ist auf einer Fläche von insgesamt 5.000 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Die Pflanzung erfolgt auf einer Teilfläche der Flurstücke 59 und 60/1 der Flur 1 der Gemarkung Kuhs und ist dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Die Gemeinde Kuhs ist als Grundstückseigentümer der Flurstücke verantwortlich. Es erfolgt die Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen nach Vorlage eines Pflanzplanes nachfolgenden Anforderungen:

- Verwendung von alten Kultursorten,
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung,
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80-150 m²,
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung),
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut),
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM,
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September.

Durch die Gemeinde Kuhs als Grundstückseigentümer ist ein auf den Standort abgestimmter Pflegeplan und die Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle vorzulegen.

Folgende Vorgaben sind für Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einzuhalten:

- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%,
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre,
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung,
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes,
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken,
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen,
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren.

Für die Unterhaltungspflege sind folgende Vorgaben zu erfüllen:

- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang,
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken.

12 Auswirkung der Planung

Durch die Satzung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet und ergänzt. Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind durch die Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur für die Ergänzungsflächen zu beachten.

Teil 2 Ausfertigung

1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kuhs gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhs am 31. Aug. 2021 gebilligt.

Kuhs, den 03. Sep. 2021


U. Kalisch
Bürgermeister



2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kuhs durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
Telefon 038450 20018
Mobil 0171 2420388
Mail architektin@romy-metzger.de
www.architektin@romy-metzger.de