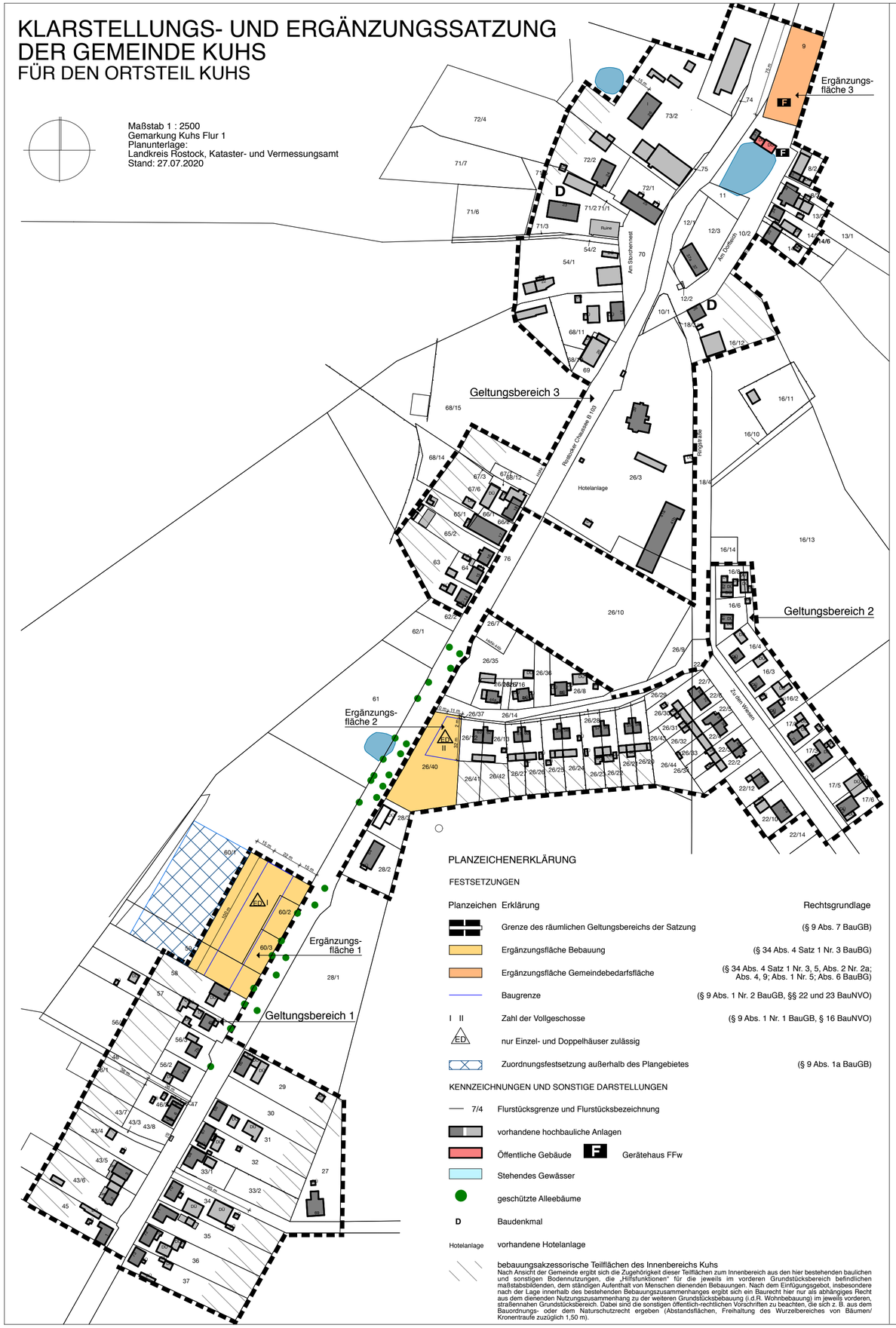
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE KUHS
FÜR DEN ORTSTEIL KUHS



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kuhs für den Ortsteil Kuhs

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (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) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl M-V S. 467) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhs vom 31.08.2021 folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kuhs für den Ortsteil Kuhs erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb der in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereiche liegen.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Textliche Festsetzungen

(1) Die Ergänzungsfläche 3 wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Teilfläche des Flurstücks 9, Flur 1 als Gemeindebedarfsfläche festgesetzt.

(2) Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 Satz 2 und 4, § 9 Abs. 1, Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf folgenden Ergänzungsflächen getroffen:

(2.1) Ergänzungsfläche 1
umfasst Flur 1, Flurstücke 60/3, 60/2 und Teilflächen der Flurstücke 59 und 60/1.

(2.1.1) Zulässig in der Ergänzungsfläche ist Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).

(2.1.2) In der Ergänzungsfläche 1 sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen.

(2.1.3) Garagen und Nebenanlagen sind nicht zulässig zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Bundesstraße Flurstück 76 (§ 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

(2.2) Ergänzungsfläche 2
umfasst das Flurstück 26/40, Flur 1.

(2.2.1) Zulässig in der Ergänzungsfläche ist ausschließlich Wohnnutzung (§ 3 BauNVO).

(2.2.2) In der Ergänzungsfläche 2 sind Hauptgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen.

(2.2.3) Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 34 Abs. 5 Satz 2, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

(3) Ergänzungsfläche 1

(3.1) 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.

(3.2) Bei der Anlage von Grundstückszufahrten ist der gesetzliche Alleenschutz (§ 19 NatSchAg M-V i. V. m. § 29 BNatSchG) zu beachten.

(4) Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Plangebietes nach § 9 Abs. 1a BauGB:
Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf einer externen Fläche. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird folgende Pflanzungen festgesetzt:

(4.1) Es ist insgesamt auf einer Fläche von 5.000 m² eine Streuobstwiese auf einer Teilfläche der Flurstücke 59 und 60/1 der Flur 1 der Gemarkung Kuhs anzulegen und dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Die Gemeinde Kuhs ist als Grundstückseigentümer verantwortlich.

(4.2) Für die Pflanzungen gelten folgende 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, Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut, kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM, kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September.

(4.3) 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.

(4.4) Für die Ergänzungsfläche 2 erfolgt die erforderliche Ausgleichspflanzung durch die Gemeinde Kuhs im Rahmen der Anlage der Streuobstwiese und ist durch die Gemeinde Kuhs und den Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Hinweise
1. 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.
2. Lärmüberschreitungen, hervorgerufen durch die WEA-Bestandsanlagen, sind im Bereich der Ergänzungsfläche 2 hinzunehmen.
3. Bei der Anlage von Grundstückszufahrten ist der gesetzliche Alleeschutz (§ 19 NatSchAg M-V i. V. m. § 29 BNatSchG)) zu beachten. Im Wurzelbereich (ca. 1,5 m über Kronentraufe) darf kein Auftrag von Böden oder anderem Material erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Kuhs vom 27.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte 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.

Kuhs, den 08. Okt. 2020 Der Bürgermeister (Siegel)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.09.2020 beteiligt worden.

Kuhs, den 08. Okt. 2020 Der Bürgermeister (Siegel)

3. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung wird am 04.10.2021 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte digital vorliegen hat. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 04.10.2021

4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhs hat am 17.12.2020 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kuhs mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Kuhs, den 06. Jan. 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 11.01.2021 erfolgt.

Kuhs, den 15. Jan. 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

6. 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 14.01.2021 bis zum 15.02.2021 im Amt Güstrow-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land" (Amtsblatt der Gemeinde Kuhs) am 06.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Kuhs, den 19. Feb. 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

7. 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. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kuhs, den 09. Juli 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

8. 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 gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Kuhs, den 07. Juli 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

9. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 07.07.2021 erfolgt.

Kuhs, den 09. Juli 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

10. Der erneute 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken, Anregungen und Hinweise zum vorliegenden Satzungsentwurf vorgebracht werden können, Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Internet und im „Amtskurier Güstrow-Land" (Amtsblatt der Gemeinde Kuhs) am 07.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen eingestellt worden und werden über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Kuhs, den 20. Aug. 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

11. 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 31.08.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kuhs, den 03. Sep. 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

12. Die Klarstellung 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.

Kuhs, den 03. Sep. 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

13. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kuhs der Gemeinde Kuhs, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Kuhs, den 05. Okt. 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

14. Der Beschluss über die 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) am 06. Okt. 2021 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 vom 13.07.2011) hingewiesen worden.
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kuhs der Gemeinde Kuhs ist mit Ablauf des 06. Okt. 2021 in Kraft getreten.
Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung ist ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Güstrow-Land unter www.amt-guestrow-land.de/ortsrecht/bauleitplanungen eingestellt worden und wird über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Kuhs, den 07. Okt. 2021 Der Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Kuhs
Amt Güstrow Land
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kuhs

Kuhs, 07. Okt. 2021 U. Kalisch Bürgermeister

Planverfasser:
Architektin Dipl.-Ing. Romy-Marina Mentzel
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen

Arbeitsstand:
September 2021