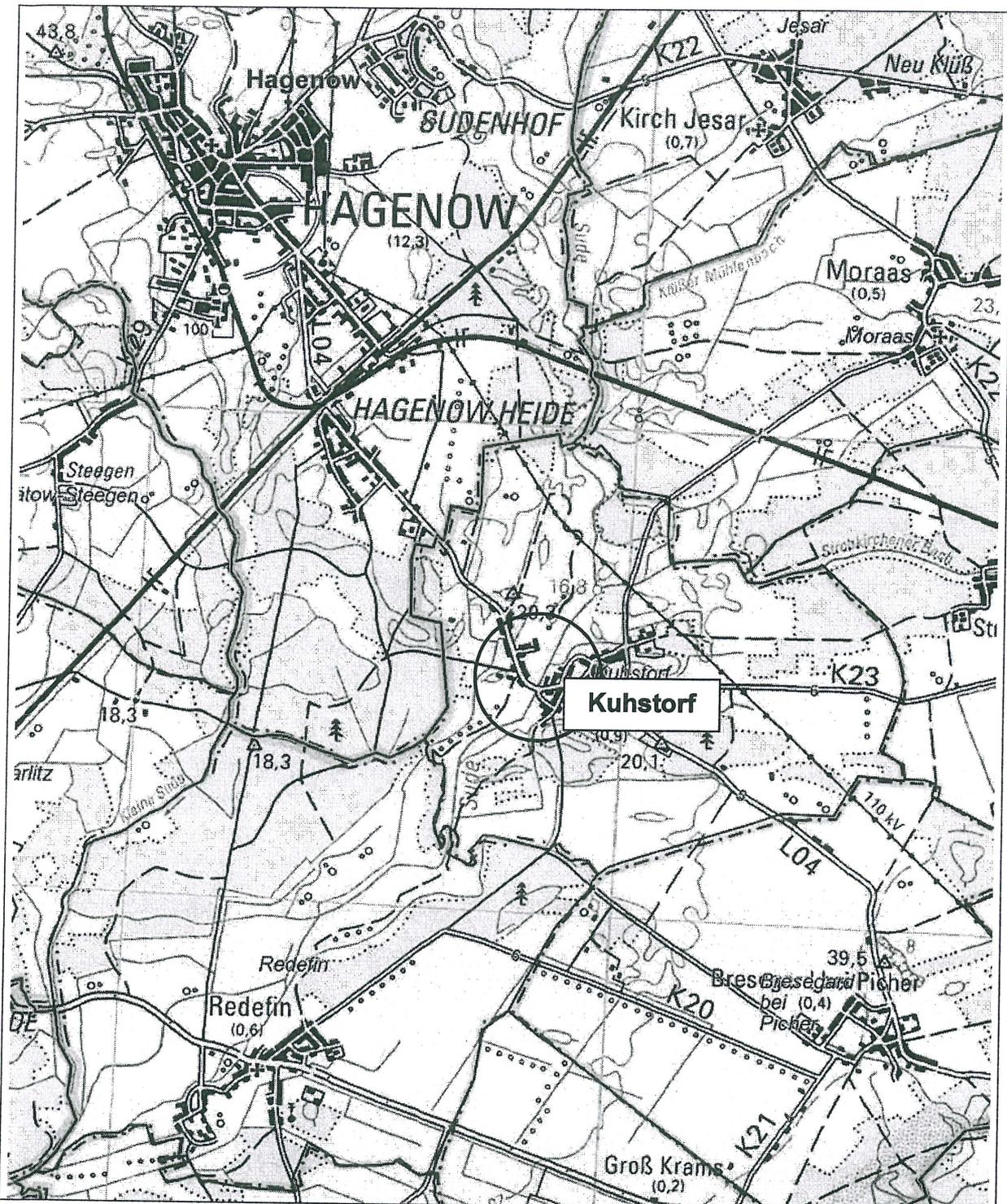


GEMEINDE KUHSTORF

Amt Hagenow-Land Landkreis Ludwigslust



1. Ergänzungssatzung der Gemeinde Kuhstorf für den Teilbereich „Zum Stutenbaum“ in der Ortslage Kuhstorf

Begründung

Oktober 2010

Begründung zur

**1. Ergänzungssatzung der Gemeinde Kuhstorf für den Teilbereich“Zum Stutenbaum“
in der Ortslage Kuhstorf
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Inhalt der Satzung	3
3. Ergänzungsflächen	4
4. Ausgleichsmaßnahmen.....	4
5. Schutzgebiete	5
6. Artenschutz.....	5
7. Nachrichtliche Übernahmen	7

1. Anlass

Die Gemeinde Kuhstorf besitzt seit dem 14.03.2009 eine rechtskräftige Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kuhstorf.

Mit dieser Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist der Innenbereich für die bebaute Ortslage von Kuhstorf festgesetzt worden. Es wurde damit die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich vorgenommen.

Am 26.05.2010 fassten die Gemeindevertreter den Aufstellungsbeschluss für die 1. Ergänzungssatzung für den Teilbereich „Zum Stutenbaum“ im Ortsteil Kuhstorf. Grundlage hierfür bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Mit der Satzung sollen zwei Grundstücke, die bisher im Außenbereich liegen, in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden, um damit auf vereinfachte Weise Bauland zu schaffen.

Damit gilt, dass die einbezogenen Außenbereichsflächen sich in ihrer baulichen Nutzung dem angrenzenden Bereich anzupassen haben. Die Gemeinde verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Entwurf von 1998 ist nicht wirksam. Es existiert nach der Aufhebung des B-Planes „Stutenbaum“ nur die Klarstellungssatzung. Mit diesem Planungsinstrument wurde die gemeindliche Entwicklung bisher ausreichend gesteuert.

Anlass ist die in der Gemeinde vorgesehene bauliche Entwicklung, die sich auf eine Fläche am westlichen Ortsrand (Bereich Eichhof westlich der Sude), südlich gegenüber dem ehemaligen B-Plan bezieht.

Innerhalb der letzten Jahre sind im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung Lücken geschlossen worden. Es entstanden neue Flurstücke / Flurstücksbezeichnungen. Die Verkehrserschließung und die technische Infrastruktur entspricht den Anforderungen ländlicher Gemeinden.

Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen ist so vorgesehen, dass die Flächen unmittelbar an den bebauten Innenbereich grenzen. In der beiliegenden Planzeichnung sind die Flächen der Satzung mit einem gesonderten Geltungsbereich hervorgehoben.

Die Nutzungen in den bebauten Bereichen der Ortslage von Kuhstorf sind durch Wohngebäude und Nebengelass, teilweise auch mit individueller Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Anlagen, geprägt.

Für die Ergänzungsflächen sind gesonderte Festsetzungen aufgenommen worden.

2. Inhalt der Satzung

Der § 34 Abs. 5 BauGB gibt die Voraussetzungen für die 1. Ergänzungssatzung vor:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Kuhstorf vereinbar.
- Es ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Es sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen – keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.

In der Begründung sind Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beschrieben.

Für die 1. Ergänzungssatzung erfolgte die Neuzeichnung eines Planausschnittes der Klarstellungssatzung auf der Grundlage der aktuellen digitalen Flurkarte des Amtes Hagenow-

Land vom Juni 2010. Der Gebäudebestand wurde durch Begehung und aus Luftbildern ergänzt.

3. Ergänzungsflächen

Gemäß dem § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden, wenn damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung nachzuvollziehen ist.

Die betroffenen Flurstücke 24/3 und 28 grenzen direkt an bebaute Grundstücke. Über die Straße „Zum Stutenbaum“ ist die öffentliche Verkehrserschließung und die Versorgung mit den Medien der technischen Infrastruktur gesichert.

Grundstücksanschlüsse für die Schmutzwasserentsorgung existieren noch nicht. Hierzu sind durch die künftigen Bauherren Anträge bei den Unternehmen zu stellen.

Hinweis: Der Grundwasserflurabstand der Grundstücke von > 2,00 m könnte Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauarbeiten erforderlich machen. Da das Absenken/Entnehmen und Ableiten von Grundwasser jeweils eine Grundwasserbenutzung darstellt und erlaubnispflichtig ist, muss die wasserrechtliche Erlaubnis vom LK LWL eingeholt werden. Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen sind zuvor mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die ergänzten Flächen sind ursprüngliche landwirtschaftliche Flächen, die derzeit als Saatgrasland genutzt werden.

Rückwärtig der ergänzten Grundstücke verläuft ein unbefestigter Weg als Zuwegung zu einem Lagerplatz.

Die festgesetzten Baugrenzen für die Ergänzungsflächen nehmen Bezug auf die Wohnbereiche der östlichen Bestandsflächen. Der Abstand von 30,00 m in der Tiefe berücksichtigt das. Beschränkungen für die straßenseitige Baugrenze sollen verhindert, dass das Straßensbild von Nebengebäuden geprägt wird.

Es gelten die Festsetzungen des Satzungstextes, insbesondere die §§ 2, 3 und 4, die u.a. Regelungen zur Baugestaltung und zu den Ausgleichsmaßnahmen enthalten.

Für die einbezogenen Flächen (maximal drei Einfamilienhäuser) wird als Ausgleich die Pflanzungen von Bäumen bzw. einer Hecke auf dem rückwärtigen Teilstück vorgesehen.

Durch die einbezogenen Ergänzungsflächen entstehen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke. Die Bebauungsstruktur wird dorfgestalterisch sinnvoll ergänzt, dabei wird die vorhandene Erschließung genutzt.

Hinweis: Entlang der Straße Zum Stutenbaum befinden sich Bäume, deren Erhalt festgesetzt ist und die bei den Grundstückszufahrten zu berücksichtigen sind.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz neuer Fassung ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4), Satz 1 bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB ist anzuwenden. Für die Flächen der Ergänzungssatzung ist der Eingriff zu regeln. Auf der Fläche wird durch die geplanten Festsetzungen eine Bebauung mit bis zu drei Wohngrundstücken ermöglicht, wobei durch die Versiegelung von Flächen der Naturhaushalt beeinträchtigt wird.

Flurstück 28 – einbezogene Flächengröße ca. 2.500 m²

Das Flurstück 28 ist in seiner Nutzung zweigeteilt. Die in die Satzung einbezogene Saatgraslandfläche erstreckt sich von der Straße in südliche Richtung bis zu 50 m tief. Für die künftige Grundstücksnutzung wird für das Baugrundstück (max. Tiefe 30 m) eine Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend BauNVO bei eingeschossiger Bauweise angenommen. Das entspricht den östlich angrenzenden Grundstücken.

Flurstück 24/3 – einbezogene Flächengröße ca. 3.750 m²

Das Flurstück 24/3 ist eine Saatgraslandfläche mit isolierter Gehölzgruppe. Die in die Satzung einbezogene Saatgraslandfläche erstreckt sich von der Straße in südliche Richtung für das künftige Baugrundstück bis zu 30 m tief. Die Gehölzfläche und die östlich bzw. westlich angrenzenden Saatgraslandflächen bleiben erhalten bzw. von Bebauung frei. Für die künftige Grundstücksnutzung wird für das Baugrundstück eine max. Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend BauNVO bei eingeschossiger Bauweise angenommen.

Ausgleich:

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Ergänzungsflächen ist je 25 m² versiegelte Fläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Größe von mindestens 16 –18 cm Stammumfang oder eine 4 m breite Hecke mit jeweils 1 m breiten beidseitigem Krautsaum zur Abgrenzung in den Landschaftsraum auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen. Zur Anwendung kommen hier ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze. Pflanzungen sind auf den privaten Grundstücken von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

Damit wird gesichert, dass der erforderliche Ausgleich auf den Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft realisiert wird, um die dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

5. Schutzgebiete

Das FFH Gebiet DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ liegt in ca. 200m bzw. 300m Entfernung hinter abschirmender Bebauung östlich bzw. südöstlich vom Eingriffsort. Von den Fließgewässergebundenen FFH-Arten ist lediglich für den auch auf dem Land beweglichen Fischotter eine mögliche Betroffenheit zu prüfen. Aufgrund der durch Bebauung abgeschirmten Lage der Ergänzungsfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen. Offene Laufwege ins Hinterland werden nicht abgeschnitten. Eine FFH- Vorprüfung der Verträglichkeit ist daher nicht erforderlich.

Das Landschaftsschutzgebiet L 140 „Mittlere Sude“ ist im Bereich des Ortsteils Eichhof westlich der Sude deckungsgleich mit dem FFH Gebiet DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“.

Die SPA Gebiete DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“, und DE 2633-401 „Feldmark Strohkirchen“ befinden sich in 3.000m hinter Wald bzw. 1.600m hinter der Ortslage Kuhstorf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

6. Artenschutz

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 34 notwendig.

Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Lurche / Kriechtiere

Aufgrund der Vegetationsstrukturen im Gebiet ist das Vorkommen von Laubfrosch und Zauneidechse nicht gegeben, aufgrund der Randstrukturen ist ein Vorkommen möglich, Wanderbewegungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Sommer-, - Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Zu beachten ist die vorhandene Wohnbebauung mit Störpotential. Geschlossene Vegetationsbestände als Flugleitlinie sind nicht vorhanden. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die Lage an sich ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Der Horststandort des Weisstorches befindet sich in ca. 900m Entfernung östlich auf der anderen Flussseite in der Ortslage Kuhstorf. Beeinträchtigungen des Brutstandortes sind

auszuschließen. Das Plangebiet liegt nicht im Anflugbereich des Weißstorches für die hauptsächlichlichen Wiesenflächen im Niederungsbereich. Saatgrasland / Ackerflächen als potentieller Nahrungsraum sind in geringem Umfang durch Flächenversiegelung (Verlust von ca. 0,5 ha) betroffen, in der Flächengesamtbilanz aber nicht erheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

7. Nachrichtliche Übernahmen

In diesem Punkt werden die Angaben von den Trägern öffentlicher Belange zusammengefasst, die Auswirkungen auf das Plangebiet der Satzung haben.

Hinweise der Bodendenkmalpflege:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff, zuletzt geändert am 22.11.2001) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

Kuhstorf,^{3.2.2011}.....


Der Bürgermeister