

**GEMEINDE KUCHELMISS, KREIS GÜSTROW  
LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
FÜR DAS GEBIET "ROSENTALER WEG"**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
FÜR DAS GEBIET "ROSENTER WEG"

STAND—JANUAR 1994

## Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich
2. Lage im Raum/ Strukturdaten
3. Bezug zu übergeordneten Planungen
4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Kuchelmiß, Entwicklung des B-Planes aus dem F-Plan
5. Rechtsgrundlagen
6. Begleitende Fachplanungen, Gutachten
  - 6.1. Eingriffs- und Ausgleichsplan
  - 6.2. Schallimmissionsprognose
7. Lage und Umfang des Plangebietes
8. Rahmenbedingungen/ Bestand
  - 8.1. Vorhandene Bebauung
  - 8.2. Naturräumliche Verhältnisse
  - 8.3. Technische Infrastruktur
  - 8.4. Verkehrsanbindung
  - 8.5. Altlasten
  - 8.6. Emissionsquellen
9. Planungserfordernisse und Grundzüge der Planung
10. Planinhalt
  - 10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 10.2. Öffentliche Verkehrsflächen
  - 10.3. Öffentliche Grünflächen
  - 10.4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
11. Natur und Landschaft
  - 11.1. Bestand
  - 11.2. Bewertung des Bestandes

- 11.3. Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsfläche
  - 11.3.1. Einfluß der versiegelten Flächen auf den Wasserhaushalt
- 11.4. Bewertung des Eingriffs unter Einbeziehung der Ausgleichsfläche
- 11.5. Entwicklungskonzept, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen
  - 11.5.1. Minimierung des Oberflächenabflusses
  - 11.5.2. Grün- und Freiflächenbereiche
- 11.6. Pflanzlisten und Grobkostenschätzung
  
- 12. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
  
- 13. **Umweltschutz**
  - 13.1. Immissionen, Immissionsschutz
  - 13.2. Altlasten
  
- 14. **Kostenangaben, Finanzierung**
  
- 15. Auswirkungen des Plangebietes auf die Nachbargrundstücke
  
- 16. Einwirkungen der Nachbargrundstücke auf das Plangebiet
  
- 17. Sicherung des Bebauungsplanes
  
- 18. **Beschluß über die Begründung**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß dem BauGB (§ 9 Abs. 7), der PlanzV 1990 in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt.

Der nachfolgende Kartenausschnitt im M 1 : 5.000 dient der Übersicht.

## 2. Lage im Raum, Strukturdaten

Die Gemeinde Kuchelmiß liegt ca. 18 km im süd-östlichen Bereich des Landkreises Güstrow und ca. 80 km östlich von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt.

An die Gemeinde Kuchelmiß grenzen im Norden die Gemeinden Hoppenrade und Charlottenthal, Langhagen und Vollrathruhe, im Süden die Gemeinde Dobbin und im Süd-Osten die Stadt Krakow am See.

Besonders enge Beziehungen bestehen zu Güstrow und Krakow am See als Versorgungs- und Arbeitsstandorte. Die Amtsverwaltung findet in der Stadt Krakow am See ihren Sitz. Der Ort Kuchelmiß ist der größte Ort im Gemeindegebiet. Kuchelmiß ist durch die Krakower Straße (Landesstraße II. Ordnung 66) an das überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Kuchelmiß befindet sich unmittelbar an der Autobahnabfahrt Krakow - Teterow der Bundesautobahn A 19 Berlin - Rostock.

Bedeutungsvoll ist für das Gemeindegebiet die Lage an der Nebel (Nebeldurchbruchgebiet), vom Krakower See her kommend.

Die Gemeinde Kuchelmiß hatte am 806 Einwohner (vom 03.06.1992).

## 3. Bezug zu übergeordneten Planungen

Die Gemeinde Kuchelmiß liegt in einem ländlich geprägten Raum süd-östlich von Güstrow. Nach dem Ersten Raumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern befindet sich das Gemeindegebiet in einem Raum, in dem verschiedene Funktionen miteinander verbunden sind. Die umgebende Landschaft gilt als Vorbehaltsraum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, darüberhinaus eignen sich die natürlichen Gegebenheiten besonders für die Ent-

wicklung von Fremdenverkehr und Erholung. Die Lagegunst an der überregionalen Achse Rostock-Güstrow-Berlin begünstigt zusätzlich die touristische Entwicklung. In der Planung ist jedoch zu beachten, daß das Gemeindegebiet auch Vorsorgeraum für die Trinkwasserschutzversorgung ist.

#### 4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Kuchelmiß, Entwicklung des B-Planes aus dem F-Plan

Die Gemeindeverwaltung beschloß am 30.07.1991, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Die erste öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanes wurde durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB beteiligt worden.

Der sich im Entwurf befindliche Flächennutzungsplan sieht eine Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im nördlichen Bereich des Ortes vor.

Durch die landesplanerische Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom August 1992 erhielt die Gemeindeverwaltung die Empfehlung, die neu zu erschließenden Wohnbauflächen zugunsten einer Verdichtung der vorhandenen bebauten Flächen zu reduzieren.

Zur Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung verschiedene Varianten einer eingehenden Prüfung unterzogen:

1. Verdichtung der Ortslage durch Bebauung bisher unbebauter, vorwiegend gärtnerisch genutzter Grundstücksteile im Innenbereich.
2. Verlagerung der landwirtschaftlichen Produktionsgebäude aus dem Ortskern mit nachfolgendem Abriß und anschließender Neubebauung mit Eigenheimen.
3. Erweiterung der Ortslage in westlicher Richtung entlang der Straße nach Serrahn.
4. Erschließung eines neuen Wohnungsstandortes östlich der Krakower Straße.

Nach reiflicher Diskussion lehnt die Gemeindevertretung eine Verdichtung der vorhandenen Ortslage (Variante 1) ab. Eine

zusätzliche Verdichtung der bebauten Ortslage durch 15 bis 20 Eigenheime, oder gar durch 45 Eigenheime, würde die vorhandene Ortsstruktur völlig verändern. Der Ort Kuchelmiß ist maßgeblich durch seine Entstehungsgeschichte als Gutsdorf und die natürlichen Gegebenheiten geprägt. Die Wirtschaftsquellen des ehemaligen Gutes, die Wohnbauten der Landarbeiter sowie die im Anschluß daran entstandene ländliche Siedlung prägen maßgeblich das Ortsbild.

Darüber hinaus quert die Nebelniederung den Ort und verbietet aufgrund der hohen ökologischen und landschaftsgestalterischen Wertigkeit, aber auch der geringen Tragfähigkeit des Bodens eine Bebauung einiger Teile des Ortes. Den Erhalt dieses typischen Erscheinungsbildes im Wechsel zwischen landwirtschaftlich geprägter Bebauung und zu erhaltenden Freiräumen, sieht die Gemeinde als Ziel der Ortsbildentwicklung an. Damit wird sie auch der Forderung des BauGB zum Erhalt vorhandener Ortsstrukturen sowie der Gestaltung des Ortsbildes gerecht (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Ausprägung des für Kuchelmiß typischen Ortsbildes stellt weiterhin eine wesentliche Voraussetzung für die touristische Aktivität des Ortes dar.

Im Ortskern befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Produktionsanlage. Aufgrund der Nutzung und des Erscheinungsbildes ist hier ein städtebaulicher Mißstand festzustellen. Langfristig ist vorgesehen, diese Produktionsanlagen aus der bebauten Ortslage auszulagern. Aufgrund der dringenden Notwendigkeit des Weiterbetreibens des landwirtschaftlichen Betriebes, der einem Großteil der Einwohner des Ortes Arbeitsplätze sichert, scheidet ein Abriß der Anlagen in den nächsten Jahren aus. Darüber hinaus ist vorgesehen, in der Perspektive auf diesen und auf den westlich angrenzenden Flächen, die derzeit mit Verwaltungsbaracken bebaut sind, ein Dorfzentrum zu gestalten sowie gegebenenfalls Fremdenverkehrseinrichtungen anzusiedeln.

Im Westen des Gemeindegebietes bestehen aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Nebeltal, Serrahner See) ausgezeichnete Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur. Aufgrund des Rückgangs der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft sieht die Gemeindevertretung in der Entwicklung des Fremdenverkehrs eine weitere einträgliche Möglichkeit zur

Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten für die Einwohner des Ortes. Um jedoch einer Zersiedlung der freien Landschaft vorzubeugen und dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, ist die Angliederung neuer Fremdenverkehrseinrichtungen und -gebiete an die bebaute Ortslage vorgesehen. Die dafür erforderlichen Flächen sollen im westlichen Bereich vorgehalten werden (siehe auch Flächennutzungsplan). Die Errichtung weiterer Wohnbauten in diesem Bereich scheidet daher aufgrund der dargelegten Planungsabsicht an diesem Standort aus.

Um dennoch der Verpflichtung zur Bereitstellung ausreichender Flächen für den Wohnungsbau gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde, östlich der Krakower Straße ein eigenständiges Wohngebiet zu errichten. Dieses Wohngebiet wird durch die Krakower Straße mit dem vorhandenen Ort verbunden und gleichzeitig getrennt.

Aufgrund der wirtschaftlichen Zwänge (Finanzierbarkeit) sind heutige Wohngebiete durch relativ geringe Grundstücksflächen und somit eine relativ enge Bebauung gekennzeichnet. Die Eingliederung eines solchen Gebietes in die bestehende Struktur würde zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bzw. sogar zur Zerstörung des Ortsbildes führen.

Der gewählte Standort bietet die Möglichkeit, Neues hinzuzufügen, ohne das Vorhandene grundlegend verändern zu müssen. Eine gewisse Eigenständigkeit der durch die Bebauung dokumentierten Entwicklungsetappen des Ortes wäre gewahrt. Andererseits wird das neue Baugebiet die Ortslage in nördlicher Richtung erweitern und durch seine Lage an der Dorfstraße mit dem Ort verbunden sein.

Dem dieser Planung zugrunde liegenden Leitgedanken zur Ortsentwicklung wurde bereits mit der Regionalplanung Rostock in der Besprechung am 15.10.1992 zugestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 wird als vorzeitiger Bebauungsplan im Verfahren der Bauleitplanung<sup>n</sup> durchgeführt und wurde aus der Darstellung des zweiten Entwurfes des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 5. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (GBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1889 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).
- d) Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung und Bereitstellung von Wohnbaulad vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

## 6. Begleitende Fachplanungen, Gutachten

### 6.1. Eingriffs- und Ausgleichsplan

Aufgrund der Stellungnahmen des Amtes für Naturschutz der Kreisverwaltung Güstrow und des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Teterow zum B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Kuchelmiß, ergab sich die Notwendigkeit, diesen durch einen "Eingriffs-/Ausgleichsplan" gemäß § 8 und § 8 a BNatSchG und Maßnahmegesetz zum BauGB vom 22. April 1993 zu ergänzen.

Mit der Ergänzung sollen differenzierte und konkrete landschaftsplanerische Aussagen getroffen werden, welche sich auf den

Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt, dessen Ausgleich, die Pflanzenauswahl und die Konkretisierung der Festsetzungen im B-Plan bezieht.

## 6.2. Schallimmissionsprognose

Die RST Rostock GmbH wurde durch die Gemeindeverwaltung Kuchelmiß beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kuchelmiß für das Gebiet 'Rosentaler Weg' eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

Mit der Prognose soll ein prüfbarer Nachweis der Einhaltung behördlich vorgegebener Grenzwerte für Geräuschimmissionen in dem geplanten Bebauungsgebiet geführt werden.

## 7. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Ortseinfahrt, östlich des Landesstraße II. Ordnung 66 (Krakower Straße), die als Autobahnzubringer zur A 19 Rostock - Berlin gilt.

Im Norden und Nord-Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die westliche, südliche und süd-östliche Grenze ist durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Das Plangebiet umfaßt Teile des Flurstücks 66 der Flur 3, Flurstücke 30/8, 30/9, 30/10, 30/11, 31/5 und Teile des Flurstücks 30/4 der Flur 2 der Gemarkung Kuchelmiß.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 4 ha.

## 8. Rahmenbedingungen/ Bestand

### 8.1. Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung des Rosentaler Weges (Südseite) besteht aus Wohngebäuden - eingeschossige Einfamilienhäuser.

## 8.2. Naturräumliche Verhältnisse

Das Gelände des Plangebietes ist gegen Süd-Südwesten geneigt. Die mittlere Höhe ist etwa 46,5 m über HN. Das Plangebiet ist in seinem heutigen Zustand im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche. Für den Natur- und Landschaftshaushalt wertvolle Flächen werden kaum festgestellt. Zu nennen wären insgesamt 75 m Heckenbewuchs im südöstlichen Bereich und ein freistehender Baum (Bergahorn).

## 8.3. Technische Infrastruktur

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde erfolgt über das Wasserwerk Kuchelmiß. In unmittelbarer Nähe des Wasserwerkes befinden sich 3 Versorgungsbrunnen. Das Wasserdargebot ist auch mit dem Anschluß des Bebauungsplanes "Rosentaler Weg" gesichert.

Die Ortslage Kuchelmiß wird derzeit z.T. über eine vollbiologische Kläranlage entwässert. Eine Abwasserdruckleitung zur Kläranlage ist schon vorhanden (Planstraße A).

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist nach Aussage des örtlichen Versorgungsunternehmens möglich.

## 8.4. Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist über die Landesstraße L II O 66 an die Städte Krakow am See und Güstrow und weiter an die Bundesautobahn A 19 gut angebunden.

Im Ortszentrum von Kuchelmiß befindet sich eine Bushaltestelle für den öffentlichen Personenverkehr, in deren fußläufigen Einzugsbereich das Plangebiet liegt.

## 8.5. Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand der Abt. Abfallwirtschaft des STAUN Teterow gibt es keine Hinweise auf einen Altlastverdacht.

## 8.6. Emissionsquellen

Immissionsbestimmend für das Plangebiet sind Verkehrsgeräusche der L II O 66 (Autobahnzubringer). Im unmittelbaren Einwirkbereich des Planungsgebietes befinden sich keine Gewerbeansiedlungen.

## 9. Planungserfordernisse und Grundzüge der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 dient der städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortes Kuchelmiß zur Bedarfsdeckung der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken zum Wohnen.

Stadtplanerische Zielsetzung der Gemeinde Kuchelmiß ist es, einen Siedlungsschwerpunkt in möglichst direkter Verbindung zum vorhandenen Ortsmittelpunkt zu entwickeln und die bereits in der Vergangenheit entstandene bauliche Entwicklung westlich der Krakower Straße in die Gesamtortslage zu integrieren und im Sinne einer städtebaulichen Ordnung mit der Innerortslage zu verbinden.

Zur öffentlich-rechtlichen Plansicherung der Gesamtmaßnahme, zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Umgriffsflächen und zur einwandfreien Schaffung von Baurecht für die beabsichtigten Siedlungsvorhaben, vorrangig zur Eigenentwicklung der Gemeinde, bedarf es der Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

In der Sitzung der Gemeindevertretung Kuchelmiß wurde beschlossen, auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses bildeten folgende Planungserfordernisse bzw. Planungsziele:

- Sicherung und Entwicklung der kommunalen Infrastruktur der Gemeinde,
- Herstellung einer städtebaulichen Verbindung zwischen der vorhandenen Bebauung westlich der Krakower Straße und der vorhandenen Ortslage,

- Schaffung von ortsnahen bzw. ortseingebundenen Siedlungserweiterungsflächen für den - vor allem individuellen Wohnungsbau.

Durch die Planung soll eine Fläche von 4 ha als Wohngebiet sowie als Grünfläche ausgewiesen werden. Die zukünftige Bebauung soll sich an die Maßstäblichkeit der angrenzenden Dorfbebauung, insbesondere nach Bauhöhe und Gebäudeabmaßen weitgehend angleichen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Krakower Straße und den Feldweg. Das ursprüngliche Wegenetz bleibt erhalten.

## 10. Planinhalt

### 10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In Fortsetzung der eingeleiteten baulichen Entwicklung entlang der Krakower Straße und Rostocker Weg erfolgt hier gemäß § 4 dem BauNVO eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, um hier schwerpunktmäßig eine hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägte Bebauungsentwicklung zu erreichen. Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu wahren, sind von den in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbetriebe, Tankstellen und nichtstörende Gewerbebetriebe nicht zulässig. Planungsrechtlicher Wille der Gemeinde ist es, im direkten Wohnumfeld der neuen Wohngebiete keine Gartenbetriebe, Tankstellen und nichtstörenden Gewerbebetriebe zuzulassen, da diese im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung als sozial unverträglich angesehen werden. In Anpassung an die bereits vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet sowie der ansonsten vorhandenen dörflichen Bebauung wird eine Eingeschossigkeit für das Plangebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde entsprechend § 6 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenze festgesetzt. Um innerhalb des Plangebietes von Nebenanlagen unterbrochene Vorgartenzonen zu verhindern, werden Garagen und Neben-

anlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zugelassen.

## 10.2. Öffentliche Verkehrsflächen

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist übergeordnet durch die vorhandene Trassenführung der Landesstraße L II O 66 und den Feld- und Waldweg Rosentaler Weg und die Planstraße "A". Die Planstraße "A" mündet in den Knoten der L II O 66 ein. Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße in den Knoten L II O 66/ Planstraße "A" darf nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Straßenbauamt (SBA) erfolgen.

Weiterhin werden zur inneren Plangebietserschließung die Planstraße "B" und "C" vorgegeben, so daß grundsätzlich Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet ausgeschlossen werden kann. Die Planstraße "B" - mit einem Ausbauquerschnitt von 5,5 m und Planstraße "C" mit einem 6,5 m breiten öffentlichen Raum, enthält die planerische Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich.

Weitere zur Grundstückerschließung notwendige Straßen werden als verkehrsberuhigte Flächen festgesetzt; einzelne Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sind erforderlichenfalls weiter zu präzisieren. Die Realisierung der erforderlichen Stellplätze ist grundsätzlich auf dem Grundstück vorgesehen. Dabei kann die Bedarfsdeckung von 2 PKW/ Haus aus dem Ansatz eine Garage und Mitnutzung der Zufahrt als Stellplatz problemlos erreicht werden. Für Besucher sind die erforderlichen Parkplätze im Straßenraum bzw. in dem verkehrsberuhigten Bereich unterzubringen. Die öffentlichen Parkplätze in Längsaufstellung sind - im Rahmen der Verkehrsanlagenplanung - für die Wohngebietsbewohner zusätzlich vorgesehen.

Dieses wird durch bauliche Maßnahmen (Materialwechsel, Beschilderung etc.) entsprechend herausgestellt. Damit erfolgt eine Unterstützung des Planungswillens für die Schaffung der verkehrsberuhigten Bereiche in dem Wohngebiet, da durch diese Verkehrslenkung Fahrspurverschwenkungen aufgelöst werden.

Die Wohnstraßen innerhalb des Gebietes haben eine abgestufte Breite von 5,5 m bis 3,0 m. Beabsichtigt ist ein sehr sparsamer Ausbau an befestigten Flächen. Es erfolgt keine getrennte Verkehrsführung für die Fahrzeuge, für Radfahrer und Fußgänger, da die Verkehrsflächen nur dem Anliegerverkehr dienen. Sie bieten mit ihren Flächen neben Spielmöglichkeiten auch Erlebnis- und Kommunikationsraum für die Bewohner, was bei den Ausbaumaßnahmen der Straßen hinsichtlich der Oberflächengestaltung zu berücksichtigen ist.

Zwischen den Baufeldern und den Grünräumen im und am Rand des Gebietes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) festgesetzt, um eine fußläufige Verbindung zu gewährleisten.

Die anderen Wege werden in den Grünräumen in der Mitte und am süd-östlichen Rand des Plangebietes als Wanderwege geführt.

### Sichtdreieck

Um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten, wird im Bereich der Einmündung der Planstraße A und Krakower Straße ein Sichtdreieck nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) dargestellt. Das Sichtdreieck hat eine Schenkellänge von 70 m im Bereich der Krakower Straße und 10,0 m Haltesichtweite im Bereich Planstraße A.

Die gekennzeichneten Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von der Errichtung baulicher Anlagen und einem Bewuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten.

### 10.3. Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Randbereich des Plangebietes werden 10,0 m breite Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Grünfläche - Schutzgrün - soll sowohl eine bessere optische Gestaltung des Gebietes gewährleisten und eine gewisse Schutzzone gegen den Verkehrslärm auf der L II O 66, aber auch als Gestaltungsgrün einen gewissen Ausgleich für die Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter Flächen bilden.

Zur Sicherung einer Durchgrünung des gesamten Plangebietes - auch zur Schaffung eines i.S. der Umweltverträglichkeit und der Ortsgestaltung qualitativen Straßenraumes - wurden entlang der Straßenführungen der Planstraßen "A" (südlicher Bereich) und "C" beidseitig in Abständen von ca. 15 m - Pflanz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Hinzukommend wurde im zentralen Bereich des Plangeltungsbereiches eine "öffentliche Grünfläche - Parkanlage" festgesetzt. Sie soll in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Dadurch ist der Bestand und eine entstehende Pflege (ggf. Gestaltung) sichergestellt. Die vorhandene Feldhecke und einzeln stehende Bäume sind in die Planung aufgenommen und durch entsprechende Festsetzungen nicht nur gesichert, sondern gestärkt worden. Die Feldhecke ist mit der Signatur der Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts umgrenzt worden und erhält als einzelnes Schutzobjekt die Bezeichnung "Geschützter Landschaftsbestandteil".

Entlang der Planstraße A ist eine Fläche zum Anpflanzen und zur Weiterführung des vorhandenen Bewuchses festgesetzt.

Im südlichen Bereich ist der Bebauungsplan eine "Grünfläche" von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen, die zum Teil als Wiesenfläche bzw. als lockere Bepflanzung festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Diese Fläche umfaßt noch teilweise vorhandene feuchte Senken.

#### 10.4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Durch den Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes soll die neue Bebauung so auf das vorhandene Ortsbild und auf die Ortsrandbebauung abgestimmt werden, daß keine baugestalterische Störung eintritt. Insbesondere die Ausbildung der Außenwände und der Dächer sowie die Farbgebung sollen ortstypisch sein.

Die örtliche Bauvorschrift setzt jedoch nur einen Rahmen für die Gestaltung. Sie läßt Bauherren und Gestaltern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen, so daß individuell gestaltete Bauten entstehen können. Diese sind jedoch so einander zuge-

ordnet und weisen nur soviel Gemeinsames auf, daß sie eine harmonische Einheit mit der vorhandenen Ortsbebauung bilden.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden Anforderungen an die Ausbildung und die Farbwahl von Außenwänden der Gebäude und von Dächern sowie an die Gestaltung von Dachaufbauten gestellt. Bei diesen Festsetzungen ist berücksichtigt, daß trotz der Anforderungen eine Vielzahl von Auswahlmöglichkeiten bleibt.

In dem Ort Kuchelmiß sind die Gebäude in der Regel ohne höheren Gebäudesockel erstellt. Um die Bebauung an die Eigenart des Ortes anzupassen, erfolgt eine Festlegung des Erdgeschoßfußbodens über der Fahrbahnmitte.

Die Gebäude sind in den Farbtönen rot oder braun auszuführen, was eine Vielzahl von Auswahlmöglichkeiten verschiedener Materialien zuläßt. Ziegelmauerwerk wird vorgeschrieben, Putz ist ebenfalls möglich.

Für die Dächer wird eine Dachneigung von mindestens 40 Grad und höchstens 60 Grad vorgeschrieben. Für die Eindeckung der Dachflächen werden Deckungsmaterialien in den Farbtönen rot und braun zur Wahl gestellt, wodurch ebenfalls eine breite Auswahlpalette zur Verfügung steht, da weder Material noch Form festgelegt werden.

Diese gestalterischen Festsetzungen erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 83 BauO. Sie dienen zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Gestaltungsentwicklung des Plangebietes in direkter Angrenzung an den historischen Dorfbereich.

## 11. Natur und Landschaft

### 11.1. Bestand

Naturräumlich ist der Planungsraum der Mecklenburgischen Seenplatte, dabei der Mecklenburgischen Großseenlandschaft, zugehörig.

Glazialmorphologisch wurde das Gebiet im Jungpleistozän geprägt. Es handelt sich um Bildungen im Zuge der Endmoränen des Hochglazials der Weichselvergletscherung (Pommersches Stadium oder auch immer Baltische Endmoränen).

Abb. 1 verdeutlicht die stark bewegte Topographie im Gelände.

Der Standort zählt zur Zone der potentiellen bodensauren Buchenmischwälder.

Derzeit ist die Fläche am Rosentaler Weg als Gewässerneubildungsareal von Bedeutung.

Das Planungsgebiet wird geprägt durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

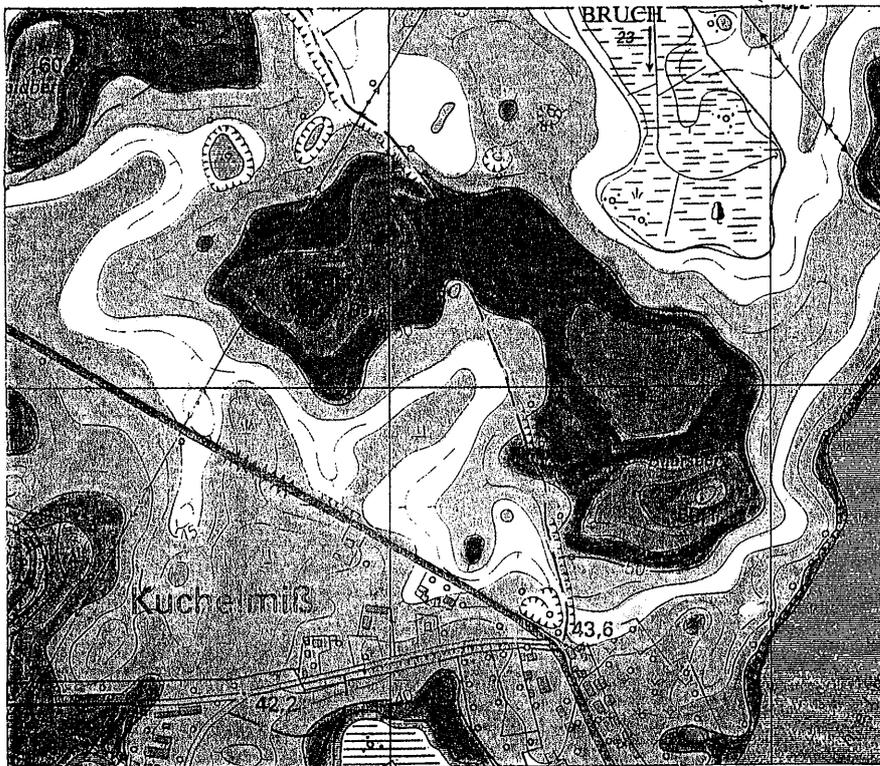
Ein Soll, zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (November 1993) wasserführend, befindet sich am tiefsten Geländepunkt. Schilf, Rohrglanzgras und Brennessel (als Zeigerpflanze für einen stickstoffreichen, eutrophierten Standort) kennzeichnen den Bewuchs, wobei die Bearbeitungsgrenze dicht an das Soll heranreicht.

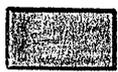
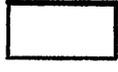
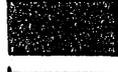
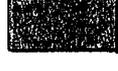
Die Fläche im südöstlichen Planungsraum liegt brach. Erhaltenswerte Gehölzgruppen (*Acer pseudoplatanum*, *Acer platanoides*) kennzeichnen den Bestand. Im südlichsten Teil befindet sich ein unbedingt zu erhaltender Spitzahorn (*Acer platanoides*). Die Fläche selbst ist teilweise anthropogen durch Ablagerungen beeinflusst (Bauschutt etc.), stellt aber Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten und Vögel dar.

Eine Baum-Strauchhecke (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus spinosa*) markiert einen Teil der östlichen Planungsgrenze. Die Hecke, zahlreiche Lesesteine enthaltend, ist durch Abfälle beeinträchtigt, sonst gut erhalten und als § 2 Biotop des Ersten Naturschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern zu bewerten. Der am Wegrand befindliche Einzelbaum ist ebenfalls unbedingt zu erhalten.

# Reliefkarte

M 1 : 10 000



	57,5 m - 60,0 m ü. NN
	55,0 m - 57,5 m ü. NN
	52,5 m - 55,0 m ü. NN
	50,0 m - 52,5 m ü. NN
	47,5 m - 50,0 m ü. NN
	45,0 m - 47,5 m ü. NN
	42,5 m - 45,0 m ü. NN
	40,0 m - 42,5 m ü. NN
	37,5 m - 40,0 m ü. NN
	< 37,5 m ü. NN

## 11.2. Bewertung des Bestandes

Die ökologische Wertigkeit des Bestandes wird nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Als Grundlage dient ein zehnstufiges Bewertungsmodell des Natürlichkeitsgrades nach Schlüter, um die Subjektivität der Bewertung zu minimieren und nach der Bewertung des Eingriffs eine Vergleichsmöglichkeit zu erhalten. Es wird davon ausgegangen, daß Aspekte der Artenvielfalt und Seltenheit etc. im Bewertungsmodell enthalten sind.

Bei der Nutzung des Bewertungsmodells wird der Zustand der Flächen, z. B. anthropogene Beeinflussung, berücksichtigt, was zur Herabsetzung des Natürlichkeitsgrades führt.

### Bewertung des Bestandes nach Schlüter

Natürlichkeitsgrad	Merkmale	Fläche in m <sup>2</sup>	Landschaftswert Fläche x NG
2	einjährige Monokultur und Ödland mit spezifischer sekundärer, meist einjähriger Wildpflanzenkombination - ackerbaulich genutzte Fläche	38.500	77.000
4	ausdauernde Gehölzstruktur ohne oder mit geringer unspezifischer Wildpflanzenkombination - Brache - Soll	1.350	5.400
5	künstlich/sekundäre Struktur; regenerierende oder degradierte sekundäre Wildpflanzenkombination - Feldhecke	150	750

Summe: 83.150

### 11.3. Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsfläche

#### 11.3.1. Einfluß der versiegelten Flächen auf den Wasserhaushalt (Abschätzung der abzuführenden Wassermenge)

##### a) vor dem Eingriff

Fläche x Abflußbeiwert x Regenspende = abzuführende Wassermenge  
 $4,0 \text{ ha} \times 0,05 \quad \times 100 \text{ l/s} \cdot \text{ha} = 20 \text{ l/s}$   
 (landwirtschaftliche Nutzfläche)

##### b) nach dem Eingriff

$0,95 \text{ ha} \times 1,0 \times 100 \text{ l/s ha} = 95 \text{ l/s}$   
 (Gebäude)

$0,12 \text{ ha} \times 0,9 \times 100 \text{ l/s ha} = 10,8 \text{ l/s}$   
 (Schwarzdecke)

$0,4 \text{ ha} \times 0,8 \times 100 \text{ l/s ha} = 32 \text{ l/s}$   
 (Pflaster ohne Fugenverguß)

$0,03 \text{ ha} \times 0,25 \times 100 \text{ l/s ha} = 0,75 \text{ l/s}$   
 (Spielplatz)

$2,5 \text{ ha} \times 0,10 \times 100 \text{ l/s ha} = 25 \text{ l/s}$   
 (öffentl. Grünanlagen und  
 Vegetationsflächen)

= 163,55 l/s

Bei einer angenommenen Niederschlagsmenge von 400 l/s (Fläche x Regenspende) hat die Versiegelung und veränderte Nutzung folgende Auswirkungen auf die Abflußverhältnisse:

	vor dem Eingriff	nach dem Eingriff
Oberflächenabfluß	20 l/s = 5 %	163,55 l/s = 40,9 %
Versickerung	380 l/s = 95 %	236,45 l/s = 59,1 %

Damit erhöht sich der oberflächliche Abfluß um rund 36 % und würde ohne minimierende Maßnahmen der Grundwasserneubildung verloren gehen.

#### 11.4. Bewertung des Eingriffs unter Einbeziehung der Ausgleichsflächen

---

Natürlich- keitsgrad	Merkmale	Fläche in m <sup>2</sup>	Landschaftswert (Fläche x NG)
0	sekundär vegetationslos, Bebauung, Straßen	14.700	0
3	künstlich, mehrjährige gehölzfreie Artenkombi- nation und ohne spontane Wildpflanzen - Hausgärten, öffentliche Grünanlagen, Spielplatz	21.000	63.000
4	ausdauernde Gehölzkultur und/oder mit geringer unspezifischer Wildpflan- zenkombination - naturnah gestaltetes Retentionsbecken; Schutzpflanzung	2.100	8.400
5	künstlich sekundäre Struk- tur, regenerierende oder degradierte sekundäre Wildpflanzenkombination - Hecke, Wiese	2.200	11.000
			82.400

Durch die Anlage einer einschürigen Wiese, die relativ großzügig geplanten Grünanlagen sowie des Schutzstreifens als Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Die zusätzliche Versiegelung und somit die Beeinträchtigung der Abflußverhältnisse wird durch die Anlage des Retentionsbeckens vermindert. Das Wasser versickert vor Ort und bleibt somit der

Grundwasserneubildung erhalten. Dabei muß eine naturnahe Gestaltung des Retentionsbeckens gewährleistet werden.

### 11.5. Entwicklungskonzept, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

#### 11.5.1. Minimierung des Oberflächenabfluß

Das Niederschlagswasser der Dächer wird auf den Grundstücken versickert, um dem lokalen Wasserhaushalt erhalten zu bleiben. Möglichkeiten sind z.B. Schacht- bzw. Muldenversickerung oder Regenwassersammler am Haus zur individuellen Bewässerung der Hausgärten etc. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Grünflächen, Spielflächen etc. erfolgt vor Ort.

Wege entwässern in die angrenzenden Vegetationsflächen.

Für die Abführung in das Retentionsbecken verbleiben demnach ca. 0,6 ha mit einer anfallenden Wassermenge von max. ca. 40 l/s. Damit kann der Eingriff hinsichtlich der Beeinflussung des Wasserhaushaltes als minimiert angesehen werden.

Durchlässige Oberflächenmaterialien minimieren die Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen, da der Oberflächenabfluß minimiert wird.

Die Planstraße A wird als Schwarzdecke ausgeführt, die übrigen Anliegerstraßen in Pflaster. Wege innerhalb des B-Plangebietes zum Spielplatz und zur öffentlichen Grünanlage sollen nach Möglichkeit als sandgeschlämmte Wege ausgeführt werden.

#### 11.5.2. Grün- und Freiflächenbereiche

Größere Grün- und Freiflächen stellen künftig folgende Bereiche dar:

- Feldhecken an der östlichen und westlichen Grenze des Planungsgebietes
- Wiese im südlichen Planungsgebiet, Retentionsbecken
- öffentliche Parkanlage
- Spielplatz

Zur Pflege der vorhandenen Feldhecke sollten die Abfälle bzw. Ablagerungen sowie überaltete Bestände entfernt werden (Abfälle entsorgen). Gegebenenfalls sind neue Gehölze anzupflanzen.

Abschnittsweise sollten Hecken alle 5 - 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Die Ausführung solcher Pflegemaßnahmen ist Fachfirmen zu übertragen.

Während der Bauzeit ist die Feldhecke entsprechend zu schützen (vgl. Festsetzungen).

Die Anlage der Hecken erfolgt gemäß den Pflanzlisten und dem Gestaltungsplan. "Randzonen" sind für eine Krautsaumentwicklung vorgesehen.

Die Straßenräume (Planstraße A, deren Verlängerung und Planstraße C) werden jeweils mit gleichen Arten bepflanzt (*Crataegus laevigata* 'Pauls Scarlet', *Prunus avium* 'Plena').

Die 12 ausgewiesenen Stellplätze werden verteilt im B-Plangebiet realisiert:

- Verkehrsaufweitung zwischen den Baufeldern II und III
- wechselseitig in der Planstraße C
- einseitig in der Planstraße B.

Als "Markierung" des Fuß- und Radweges im südlichen B-Plangebiet wird die Pflanzung von *Amelanchier lamarckii* (Kupferfelsenbirnen) vorgeschlagen. Die vorhandenen Gehölze sind unbedingt zu erhalten.

Für die Gestaltung der Parkanlage sind Sitzbereiche, die Pflanzung großkroniger Bäume (*Acer platanoides*, *Carpinus betules*) sowie die Anlage von Strauch- und Rasenflächen vorgesehen. Ebenfalls großkronige Bäume markieren den Fußweg: *Acer platanoides*, *Quercus robur* (Spitzahorn, Stieleiche).

Im Bereich des Retentionsbeckens wird durch entsprechende Gestaltung eine naturnahe Entwicklung des Feuchtbereiches angestrebt, um die Ansiedlung dementsprechender Flora und Fauna zu fördern. Initialpflanzungen von Gehölzen (*Salix viminalis*, *Salix alba*) und evtl. Schilfpflanzungen werden vorgeschlagen. Der Ausbau des vorhandenen Solls soll mit unregelmäßigen Tiefen und Uferböschungen erfolgen, um verschiedene Lebensbereiche zu schaffen. Die Erstellung eines Projektes und Ausführung durch eine Fachfirma sind hierfür notwendig.

Der Pflanzbereich im Baufeld 6 wird durch Rasenaussaat (oder Bodendecker) und eine Sandbirke (*Betula pendula*) begrünt.

Im Spielplatzbereich sind großkronige Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) vorgesehen.

Gewissermaßen als künftiger `Blickfang` zur Bereicherung des Landschaftsbildes, werden an der nördlichen Planungsgrenze zwei Stieleichen (*Quercus robur*) gepflanzt.

#### 11.6. Pflanzlisten und Grobkostenschätzung

<u>Straßenbaumpflanzungen/ Einzelbäume</u>	<u>Stk.</u>	<u>EP</u>	<u>GP</u>
Crataegus laevigata `Pauls Scarlet` - Rotdorn H 4 x v . Db. Stammumfang 16 - 18 cm	15	880,-	13.200,-
Prunus avium `Plena` - Kirsche H 3 x v. m. Db. Stammumfang 16 - 18 cm	16	510,-	8.160,-
Salix alba - Baumweide H 2 x v.o.B. Stammumfang 12 - 14 cm	3	72,-	216,-
Quercus robur - Stieleiche H u. Stb. 3 x m Db. Stammumfang 16 - 18 cm	4	640,-	2.560,-
Salix viminalis - Korbweide Str. 2 x v. 150 - 200 cm	1	7,44	7,44
Acer platanoides -Spitzahorn H. u. St. b. 3 x v. o.B. Stammumfang 16 - 18 cm	7	450,-	3.150,-

Betula pendula - `Tristis`- Hängebirke 1 450,- 450,-  
 H. 3 x v. m Db.  
 Stammumfang 12 - 14 cm

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie 2 400,- 800,-  
 H. 3 x v. o.B.  
 Stammumfang 16 - 18 cm

Amelanchier lamarckii 3 880,- 2.640,-  
 - Kupferfelsenbirnen  
 H. 3 x v. m. Db.  
 Stammumfang 16 - 18 cm

zweireihige Heckenpflanzung im Bereich der Parkanlage als  
 Abgrenzung zu den Grundstücken und an der östlichen Planungsgrenze

Pflanzbaustein Nr. 1	Höhe	Stk.	EP	GP
Acer platanoides - Spitzahorn Hei. 2 x v. o.B.	200 - 260	1	21,-	21,-
Sorbus aucuparia - Eberesche Hei. 2 x v. o.B.	150 - 200	1	19,40	19,40
Carpinus betulus - Hainbuche Heckenware geschn. 1 x v.	100 - 125	6	4,50	27,-
Rosa canina - Hundsrose 1. Str. 1 x v.	40 - 70	3	1,90	5,70
Crataegus monogyna - Weißdorn 1. Str. 1 x v.	40 - 70	3	2,75	8,25
Rubus fruticosus - Brombeere i.S.	50 - 80	3	1,01	3,03

jeder 3. Pflanzbaustein besteht aus Pflanzbaustein Nr. 2

Pflanzbaustein 2	Höhe	Stk.	EP	GP
Acer platanoides - Spitzahorn Hei. 2 x v. o.B.	150 - 200	1	21,-	21,-
Carpinus betulus - Hainbuche Heckenw. geschn. 1 x v.	100 - 125	3	4,50	13,50
Corylus avellana - Haselnuß 1. Str. 1 x v.	40 - 70	4	3,19	12,76
Prunus spinosa - Schlehe 2 j.v. S.	50 - 80	5	1,90	9,50
Hippophae rhamnoides - Sanddorn 1. Str. 1 x v.	40 - 70	3	2,62	7,86
Prunus padus - Traubenkirsche 1. Str. 1 x v.	70 - 90	4	2,82	11,28

Im Bereich des Retentionsbeckens wird Carpinus betules durch Salix viminalis und Acer platanoides durch Alnus glutinosa ersetzt (Länge: 50 m), Pflanzbaustein 3

Alnus glutinosa - Roterle Hei. 2 x v. o.B.	150 - 200	1	14,10	14,10
Salix viminalis - Korbweide 1. Str. 1 x v.	70 - 90	6	2,09	12,54

63,02 DM

Gesamtlänge Pflanzbaustein 1 : 200 m  
 Kosten : 1.688,- DM  
 Gesamtlänge Pflanzbaustein 2 : 100 m  
 Kosten : 759,- DM  
 Gesamtlänge Pflanzbaustein 3 : 315,- DM

2,760,- DM

### Fünfreihege Heckenpflanzung:

Pflanzbaustein Nr. 4

- im Abstand von 15 m Pflanzung eines Spitzahorn

	Höhe in cm	Stk.	EP	GP
Acer platanoides - Spitzahorn Hei. 2 x v. o.B.	200 - 300	10	21,-	21,-
Sorbus aucuparia - Eberesche Hei. 2 x v. o.B.	150 - 200	2	19,40	38,80
Betula pendula - Hängebirke Hei. 2 x v. o.B.	150 - 200	2	17,60	35,20
Carpinus betulus - Hainbuche Heckenware 1 x geschn.	100 - 125	6	3,19	19,14
Corylus avellana - Haselnuß 1. Str. 1 x v.	40 - 70	5	3,19	15,95
Rosa canina - Hundsrose 1. Str. 1 x v.	40 - 70	6	1,90	11,40
Prunus spinosa - Schlehe 2 j. v. S.	50 - 80	8	1,90	15,20
Rubus fruticosus - Brombeere 1. j. S.	50 - 80	6	1,01	6,06

Crataegus monogyna - Weißdorn 40 - 70 5 2,75 15,75  
l. Str. 1 x v.

Cornus sanguinea - Roter Hart- 40 - 70 7 2,74 19,18  
riegel; l. Str. 1 x v.

176,68

jeder 2.- Pflanzbaustein besteht aus Pflanzbaustein Nr. 5

	Höhe	Stk.	EP	GP
Sobus aucuparia - Eberesche Hei. 2 x v. o.B.	150 - 200	2	19,40	38,80
Betula pendula - Hängebirke Hei. 2 x v. o.B.	150 - 200	2	17,60	35,20
Rosa rugosa - Kartoffelrose l. Str. 1 x v.	40 - 70	6	2,-	12,-
Viburnum opulus - Schneeball l. Str. 1 x v.	40 - 70	7	4,17	29,19
Hippophae rhamnoides - Sanddorn l. Str. 1 x v.	40 - 70	5	2,62	13,10
Prunus padus - Traubenkirsche l. Str. 1 x v.	70 - 90	8	2,82	16,92
Cornus sanguinea - Roter Hart- riegel; l. Str. 1 x v.	40 - 70	8	2,74	21,92
Carpinus betulus - Hainbuche Heckenware 1 x geschn.	100 - 125	6	3,19	19,14
Rosa canina - Hundsrose l. Str. 1 x v.	40 - 70	5	1,90	9,50

Gesamtheckenlänge: 130 m; Kosten: 2.429,- DM

## Strauchpflanzungen in öffentlichen Grünanlagen

15 Pflanzen/ m<sup>2</sup>275 m<sup>2</sup> Pflanzen in gleichen .. angenommen

	Höhe	Stk.	EP	GP
Deutzia Monte-Rose	40 - 70	34	4,49	152,66
Rosendeutzie				
l. Str. 1 x v.				
Rosa rugosa - Kartoffelrose	40 - 70	34	2,20	74,80
l. Str. 1 x v.				
Forsythia vor. fortnei -	70 - 90	34	4,84	164,56
Hängende Forsythie				
l. Str. 1 x v.				
Spiraea x bumalda `Froebelii`	40 - 70	34	2,48	84,32
Rote Strauchspiere				
l. Str. 1 x v.				
Symphoricarpos - albus vr.	40 - 70	34	2,04	69,36
laevigata				
l. Str. 1 x v.				
Berberis - Superba	40 - 70	34	3,51	119,34
Große Blutberberitze				
l. Str. 1 x v.				
Rosa multiflora - Vielblütige Rose	40 - 70	34	2,09	71,06
l. Str. 1 x v.				
Viburnum opulus - Schneeball	40 - 70	34	4,17	141,78
l. Str. 1 x v.				

880,- DM

## Gesamtkosten der Gehölze:

Einzelbäume	:	31.200,- DM
zweireihige Heckenpflanzungen	:	2.760,- DM
fünfreihige Heckenpflanzungen	:	2.420,- DM
Strauchpflanzungen	:	880,- DM
		37.300,- DM

## 12. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich besteht eine vorhandene Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasser und Telefon in der Ortslage Kuchelmiß.

### **Energieversorgung**

Die Gemeinde Kuchelmiß wird durch die WEMAG, Netzbetrieb NORD versorgt. Die Versorgungsspannung beträgt 20 kV und 1 kV.

Zur Versorgung des Gebietes ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich und 20 bzw. 1 kV Erdkabel müßte verlegt werden. Für die Errichtung der Trafostation ist eine Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich ausgewiesen.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Kuchelmiß. Das Wasserdargebot mit dem Anschluß an das Bebauungsgebiet ist gesichert.

Die Trinkwasserversorgung für das Baugebiet kann durch Anschluß an die vorhandene Hauptversorgungsleitung PE 90 in der Nähe des Wohnhauses Nr. 1 im Rosentaler Weg erfolgen.

Die Trinkwasserhauptleitung für das Bebauungsgebiet sollte in PE 90 ausgeführt werden, wobei ein Ringschluß an die vorhandene Hauptversorgungsleitung AZ 80 im Mühlenweg erfolgen muß. Innerhalb des Bebauungsgebietes sollten die Trinkwasserleitungen als Ringleitungen in PE 63 ausgeführt werden.

Unterflurhydranten sind nur zum Spülen der Rohrleitungen anzuordnen. Sie können nicht zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Alle Hauptversorgungs- und Verteilerleitungen für das Bebauungsgebiet sind grundsätzlich im öffentlichen Grund zu verlegen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Einzelheiten mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und Erschließungsunterlagen werden nach Fertigstellung dem Unternehmen vorgelegt.

### **Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser - Regenwasser**

Die Ortslage Kuchelmiß wird derzeit z.T. über eine voll biologische Kläranlage entwässert. Das anfallende Abwasser ist in das zentrale Abwassernetz der Gemeinde Kuchelmiß einzuleiten. Der im Bereich der Planstraße A gelegene Anschlußschacht kann zur Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes herangezogen werden.

Die Gemeinde Kuchelmiß wird zu gegebener Zeit prüfungsfähige Planunterlagen vorlegen zur Einholung der erforderlichen Zustimmungen der Kreisverwaltung Güstrow, Amt für Wasserwirtschaft, Natur- und Umweltschutz. Das anfallende Regenwasser soll über Einzelversickerung auf den Grundstücken entsorgt werden.

### **TELEKOM**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird von der Deutschen Bundespost - TELEKOM durchgeführt.

In den Erschließungsstraßen (im Plangebiet) sind ausreichend breite und geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist notwendig, daß Beginn und Ablauf so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist über die Kreisverwaltung Güstrow realisiert.

Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle und deren Entsorgung sind mit der Kreisverwaltung Güstrow abzustimmen.

### 13. Umweltschutz

#### 13.1. Immissionen, Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch des Immissionsschutzes und damit des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planbearbeitung wurde ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren zur Schallimmissionsberechnung von der Landesstraße II. Ordnung 66 - Krakower Straße - durchgeführt. Für die städtebauliche Planung wurde für den Schallschutz die DIN 18005 Teil 1 angewendet.

Für die ca. 25 m nächstliegende Baugrenze entlang der Krakower Straße wird nach dem Verfahren für lange gerade Fahrstreifen unter Beachtung der Einflußgrößen die Prognose ermittelt.

- Zahlung am 13.11.1992

DTV = 1.130 Kfz/ 24 h;

- Prognose (korrigiert nach Rücksprache mit Herr Schreiter) SBA SN) mit DTV = 1.800 Kfz/ 24 h .

Größe	Einheit	Parameter	Zählung		Prognose	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
M	Kfz/ h	Landesstraße	68	9	108	14
P	%		20 %	10 %	20 %	10 %
Lm	dB(A)	25 m	60,5	50	61,5	52
Lv	dB(A)		- 3,4	- 4,1	- 3,4	- 4,1
L Str.	dB(A)	Gußasphalt	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1
L Str.O.	dB(A)		- 1	- 1	- 1	- 1
Lr	dB(A)		57,1	45,9	58,1	48
ORW - WA	dB(A)	DIN 19005	55	45	55	45
Überschreitungen			2	1	3	3

DTV - durchschnittliche Verkehrsstärke

M - stündliche Verkehrsstärke

Lm - Mittelpegel

Lv - Geschwindigkeitskorrektur

Lstr. - Straßenoberflächenkorrektur

L Str.O. - Abstandskorrektur

Lr - Beurteilungspegel

Das Ergebnis dieser Prognose belegt, daß in einem Abstand von 25 m von der Krakower Straße die Tages- und Nachtgrenzwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um 2 (1) bzw. 3 (3) überschritten werden.

Aus diesem Grund wurde eine gutachterliche Untersuchung von RST Rostock vorgenommen. Die Berechnung der Geräuschimmissionen der L II O 66 erfolgt auf der Grundlage der RLS 90 nach dem Teilstreckenverfahren, und die Beurteilungspegel wurden durch Einzelpunktberechnung ermittelt. Die Immissionswerte für das geplante Gebiet sind um 4 dB(A) und 3 dB(A) in der Nacht überschritten. Um die Immissionswerte an den zur Straße nächstgelegenen Wohnstandorten des Bebauungsplanes zu gewährleisten, sind schallmindernde Maßnahmen erforderlich.

Es wurde die II. Variante vorgeschlagen.

Variante I : aktive Lärmschutzmaßnahmen (oder Abstand)

Variante II: passive Lärmschutzmaßnahmen

Die Einhaltung des regulären und des ausreichenden Schallschutzes - erforderlicher Abstand vor der Krakower Straße oder Einordnung eines "durchgängigen Schallschirmes" von 2,0 m Höhe und ca. 250 m Länge neben der Straße L II O 66 - würde dazu führen, daß der Wohnstandort eine Art Insellage einnehmen würde.

Der Zusammenhang (städtebaulich und gestalterisch) mit den bebauten Teilen des Ortes wäre nicht mehr herstellbar.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde auch auf der Grundlage der mit dem Bauantrag mit dem potentiellen Bauantragstellern und den Bürgern geführten Gespräche entschlossen, den Schallschutzabstand zu unterschreiten und höhere Werte, als in der DIN 18005 gefordert, in Kauf zu nehmen. Die erhöhte Lärmbelastung auf den Grundstücken entlang der L II O 66 soll dadurch ausgeglichen werden, daß die der schallbelasteten Seite zugewandten Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen (Schallschutzklasse II) entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszugestalten sind. Durch geeignete Grundrißanordnungen sind Schlafzimmer und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

### 13.2. Altlasten

Nach Aussagen des Amtes für Umwelt und Natur Teterow sind im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wurde langfristig landwirtschaftlich genutzt.

Das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 04. August 1992 sieht in § 22 (5) vor, daß die Flächen, die durch flächenhafte landwirtschaftliche Nutzung verunreinigt sind, nicht als Altlastenflächen anzusehen sind.

### 14. Kostenangaben, Finanzierung

Die Herstellung der zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Erschließungsanlagen (Planstraßen) erfolgt auf der Grundlage des § 127 BauGB. Die Verkehrserschließungsanlagen bedecken eine Fläche von ca. 6.350 m<sup>2</sup>. Bei Annahme eines Kostensatzes von 275 DM/ m<sup>2</sup> (incl. Beleuchtung, Oberflächenentwässerung) ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.746.250,- DM. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Grünflächen entstehen der Gemeinde Kuchelmiß Kosten in Höhe von etwa 38.130,- DM.

Die Gemeinde Kuchelmiß wird die anfallenden Erschließungskosten per Erschließungsvertrag gemäß § 6 des BauGB - Maßnahmegesetz vollständig, d.h. zu 100 % auf die anliegenden Grundstücke umlegen.

Die Kostenermittlung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen (Erschließungsbeitragssatzung) der Gemeinde Kuchelmiß.

### 15. Auswirkungen des Plangebietes auf die Nachbargrundstücke

Durch die Verwirklichung der Planung sind negative Belastungen des Umfeldes nicht zu erwarten, weder der unbebauten noch der bebauten Grundstücke. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 16. Einwirkungen der Nachbargrundstücke auf das Plangebiet

Durch die angrenzenden bebauten Grundstücke sind negative Beeinträchtigungen des Plangebietes nicht zu erwarten.

Bestimmend für Immissionen sind Straßenverkehrsgeräusche der als Autobahnzubringer fungierenden, südwestlich das Planungsgebiet tangierenden L II O 66 (s.Pkt. Immissionen).

Durch den mind. 10 m breiten Gehölzstreifen ist eine gewisse Abschirmung gegeben.

Von den nordöstlich angrenzenden Ackerflächen kann es durch die Bewirtschaftung zu Einwirkungen kommen, aber diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Zudem muß in Betracht gezogen werden, daß Ortrandlagen in landwirtschaftlichen Gebieten stets kurzfristig, je nach Jahreszeiten unterschiedlichen Immissionen ausgesetzt sind.

## 17. Sicherung des Bebauungsplanes

Einer Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 1 stehen derzeit keine bodenordnenden Hemmnisse entgegen. In den unter Pkt. 4. und 9. genannten Grundbedingungen als Voraussetzung für die gegebene Entwicklungsmöglichkeit, hat die Gemeinde Kuchelmiß den Grunderwerb vor Planaufstellung ordnen können.

## 18. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Kuchelmiß am 31.01.1994

Kuchelmiß, den 21.12.94.....

