

Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
der Stadt Krakow am See

für den Ortsteil
Groß Grabow

Auftraggeber:

Stadt Krakow am See
Der Bürgermeister

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

Auftragnehmer:

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

Bearbeitungsstand:

November 2004



Inhalt

Beiblatt

Lage im Raum

Begründung

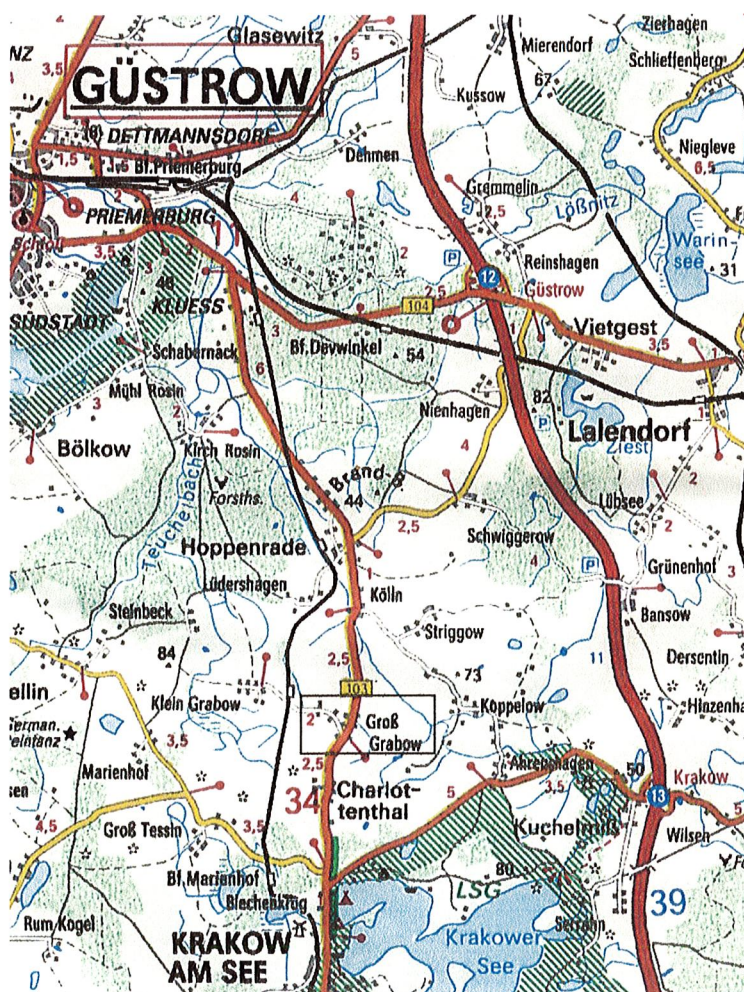
1.	Allgemeines	Seite 1
2.	Planungsstand	Seite 1
3.	Lage im Raum	Seite 2
4.	Bestand	Seite 2
5.	Denkmalschutz	Seite 2
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 3
7.	Ver- und Entsorgung	Seite 4
	Telekommunikation Wasserversorgung Abwasserentsorgung Elektroenergieversorgung Abfall und Altlasten Immissionsschutz Brandschutz	
8.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 7
9.	Grünordnerische Festsetzungen	Seite 8
	Allgemeine Rechtsgrundlagen Bestandsaufnahme der Vegetation Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Ausgleichsmaßnahmen	

Anlage 1

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Satzung

Beiblatt Lage im Raum



Begründung

für die Satzung der Stadt Krakow am See über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Groß Grabow
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m.
§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

1. Allgemeines

Die Stadt Krakow am See erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den Bereich des Ortsteiles Groß Grabow die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

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

Durch die geplanten Vorhaben soll die Dorfstruktur erhalten bzw. 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 eingeschossig mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen.

2. Planungsstand

Für die Stadt Krakow am See liegt eine 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Entwurf vor. Vom Amt für Landwirtschaft Bützow als Flurneuordnungsbehörde wurde ein Bodenordnungsverfahren „Groß Grabow“ angeordnet.

Die Gemeindevertretung Charlottenthal beschloß am 01.10.2001 die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Groß Grabow. Nach dem Zusammenschluß mit der Stadt Krakow am See wird das Verfahren durch die Stadt Krakow am See weitergeführt.

Am 20.05.2004 wird der Entwurf der Ergänzungssatzung durch die Stadtvertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange werden beteiligt. Der Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.06. bis 15.07.2004 im Amt Krakow am See öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die von der Abrundung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für die Ortslage Groß Grabow ist durch die Stadtvertretung beschlossen worden, die Begründung wurde gebilligt. Der Bürgermeister wurde beauftragt, die Satzung zur Genehmigung an die Höhere Verwaltungsbehörde weiterzuleiten sowie die nicht berücksichtigten Anregungen und Bedenken bei der Vorlage der Satzung zur Genehmigung, verbunden mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

3. Lage im Raum

Die Stadt Krakow am See liegt im Süden des Landkreises Güstrow.

Die Kreisstadt als Mittelzentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 km. Die Stadt Krakow am See als Unterzentrum ist ca. 5 km entfernt von der Ortslage Groß Grabow gelegen.

4. Bestand

Groß Grabow weist teilweise die historisch gewachsene Struktur eines Gutsdorfes auf.

Westlich der Bundesstraße B 103 Güstrow - Krakow am See ist die ehemalige Gutsanlage gelegen. Diese wird über die Dorfstraße und einer kleineren Stichstraße direkt erschlossen. Vereinzelt sind in diesem Bereich in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße weitere historische Wohn- und Wirtschaftsgebäude gelegen. Im weiteren Verlauf der Bundesstraße in Richtung Krakow am See befindet sich eine Großstallanlage des ehemaligen volkseigenen Gutes.

Südlich der Anlage zweigt die Dorfstraße nach Westen in die heutige Ortslage ab. Im Anschluss an die Gutsanlage beginnt, dem Verlauf der „Dorfstraße“ folgend, ein- und mehrgeschossige Wohnbebauung. Das heutige Ortszentrum bildet der in einer baumbestandenen Grünfläche gelegene Dorfteich mit der großzügig angelegten Gaststätte. Nordwestlich davon ist eine Vielzahl von Ein- und Mehrfamilienhäusern gelegen, die durch die Straße „Am Berge“ erschlossen werden. Ein wesentlicher Teil der vorhandenen Wohnbebauung entstand zwischen 1950 und 1990.

5. Denkmalschutz

Durch das Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Gebäude als Denkmale eingestuft und in die Denkmalliste des Kreises Güstrow eingetragen.

Die Objekte sind damit gemäß § 5 dem Schutz durch das Gesetz unterworfen. Die Gebäude befinden sich nicht im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Groß Grabow	Gutsanlage mit Gutshaus, Speicher, Kuhstall, Schweinestall, Scheune
Groß Grabow	Schmiede

Im Bereich der Ortslage sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Nachfolgende Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind zu beachten. Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V folgende Hinweise zu beachten: Die mit „A“ gekennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung, auch der Umgebung, gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann. Die mit „B“ gekennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Entsprechend den Aussagen im "Ersten Regionalen Raumordnungsprogramm mittleres Mecklenburg/ Rostock" des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist die Ortslage Groß Grabow in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum gelegen.

Im 1. Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan wird die Region nördlich der Ortslage als Schwerpunktbereich zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der Schutz von Gewässern (u.a. auch Binnengräben, Teiche und Sölle) ist in § 81 LWaG M-V geregelt. Die Ufer vorhandener Gewässer, einschließlich der Gewässerbetten, sind entsprechend § 81 LWaG bei allen Maßnahmen sowie bei der späteren Nutzung in ihrem Bestand zu erhalten und zu schützen. Zu Gräben ist ein 7 m Sicherheitsabstand ab Böschungsoberkante einzuhalten. Kleingewässer sind nach § 20 LWaG als besonders geschützt zu betrachten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, der Veränderung des charakteristischen Bestandes oder dessen sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten.

Die an der Dorfstraße am Ortsausgang nach Klein Grabow beginnende Allee ist nach § 27 LNatG M-V besonders geschützt. Die Einordnung von Gebäuden, die zur Zerstörung, Beschädigung und nachhaltigen Veränderungen führen können, sind verboten. Die Grundstücksaufteilung hat so zu erfolgen, daß Zufahrten den Alleeschutz gewährleisten müssen und ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorzustellen.

7. Ver- und Entsorgung

Telekommunikation

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

Wasserversorgung

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

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Krakow am See. Die Wasserversorgung neu ausgewiesener Wohnbauflächen und Baulücken hat durch den Anschluß an die vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsanlagen zu erfolgen.

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

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

Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Groß Grabow ist an die Kläranlage Charlottental angeschlossen. Die Abwasserentsorgung hat durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz zu erfolgen. Der Anschluß ist mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

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

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Plätzen ist, soweit als möglich dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. nach Möglichkeit zu verwerten, wenn Dritte nicht beeinträchtigt werden. Für Einleitungen von Regenwasser in Gewässer gelten die entsprechenden Rechtsnormen. Über Erlaubnispflicht und weitergehende Forderungen zur Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser entscheidet die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Güstrow. Die Versiegelung der Flächen sollte auf ein unvermeidliches Maß beschränkt werden. Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in ein Gewässer gesondert zu behandeln. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung obliegt der Westmecklenburgischen Energieversorgung AG.

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

Bei Arbeiten am oder im Erdreich ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind. Versorgungsanlagen liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art geführt. Die Versorgungsleitungen werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich. Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung.

Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich sind Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen. Unbeabsichtigtes Freilegen von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden. Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein, eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf den Anlagen kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.

Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, daß im Planungsgebiet ein Altlastenverdacht gemäß Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor. Damit ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß es im Plangebiet derartige Flächen gibt. Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.), ist aufzugeben, dies anzuzeigen und Auskünfte darüber gemäß des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfall zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist. Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschußböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§10 bis 12 Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen, sowie auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG.

Immissionsschutz

Es ist zu berücksichtigen, daß beabsichtigte Lückenbebauungen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn damit der Eigenart des Baugebietes widersprochen wird, von dem geplanten Objekt Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn das Objekt solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt wird.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglich-

keit zu unterschreiten. Die Anforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind einzuhalten.

Brandschutz

Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, daß der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Anforderungen werden gestellt an Zugänge und Zufahrten sowie an Bewegungs- und Abstellflächen.

8. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Ziel der Gemeinde ist es, in den ausgewiesenen Bereichen für erschlossenes Bauland, in dem Wasser und Strom anliegen sowie die wege- bzw. straßenmäßige Erschließung bzw. die Prägung durch die bestehende Bebauung bereits vorhanden ist, kurzfristig Baurecht zu schaffen, daß nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Grundsätzlich gilt, daß die vorhandene Bebauung abgerundet wird. Für Lückenschließungen im Innenbereich gilt nach § 34 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nur als zulässig, was sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umschließt im wesentlichen die vorhandene Wohnbebauung. Die ehemalige Gutsanlage sowie die landwirtschaftlichen Neu- und Ergänzungsbauten im westlichen Verlauf der Bundesstraße, die durch das ehemalige VEG erfolgten, sind nicht im Geltungsbereich gelegen.

Der Geltungsbereich der Satzung beginnt westlich der landwirtschaftlichen Anlagen und bezieht die vorhandene, beidseitige Straßenrandbebauung im Verlauf der gesamten „Dorfstraße“ ein sowie die bestehende Wohnbebauung „Am Berge“, nördlich der Dorfstraße. Die Tiefe des Geltungsbereiches wird südlich der „Dorfstraße“ auf 35 m festgesetzt, um alle auf den Grundstücken befindlichen, bauliche Nebenanlagen, wie Gartenhäuser und Schuppen einzubeziehen.

Der nordöstliche Teil der Straße „Am Berge“ wurde als Stichstraße nur einseitig bebaut. Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen soll eine beidseitige Straßenrandbebauung ermöglicht werden. Auf Grund der vorhandenen Böschung beginnt das Baufeld in einem Abstand von 10 Metern nördlich der Straße.

Am Ortsrand, im Verlauf der Straße „Am Berge“ wird der Geltungsbereich über die vorhandene Bebauung hinaus nach Westen erweitert, um eine beidseitige Straßenbebauung zu ermöglichen. Ein städtebaulicher Abschluß der bereits vorhandenen Bebauung soll die Ortsansicht, aus Klein Grabow kommend, nachhaltig verbessern. Die Einbeziehung weiterer Außenbereichsflächen in diesem Bereich an der „Dorfstraße“ ermöglicht eine geschlossene, beidseitige Bebauung und rundet das Ortsbild ab. Um den Schutz der Alleebäume zu ge-

währleisten wird das südliche Baufeld in einem Abstand von 10 Metern von der „Dorfstraße“ ausgewiesen.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung als Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 i.V.m. §14 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz -LNatG M/V) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 18 BNatSchGNeuregG 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. Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs nach § 15 Abs. 5 und 6 LNatG M-V die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe sind nach § 18 BNatSchGNeuregG i.V.m. § 15 Abs. 2 LNatG M/V grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Bestandsaufnahme der Vegetation

Die einbezogenen Außenbereichsflächen in der Ortslage Groß Grabow befinden sich nicht in ausgewiesenen Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten. Die Flurstücke werden derzeit als Grünland genutzt.

Die Alleebäume am Ortsausgang nach Klein Grabow gehören zu einer besonders wertvollen Kastanienallee, für die die Bestimmungen des § 27 LNatG M-V zu beachten sind. Für die Allee sind neben der grundsätzlichen Beseitigung auch alle Handlungen verboten, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Die Zulassung von Zufahrten im Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,50 m nach außen) sowie Aufstufungen an den Bäumen zur Schaffung von Durchfahrten wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Die Grundstücke im südlichen Baufeld an der Dorfstraße sind so zu erschließen, dass der Schutz der Alleebäume gewährleistet wird. Die Zuwegungen sind außerhalb des Wurzelbe-

reiches zu führen. Zwischen Gehölzbestand und Baukörper ist ein Abstand von 5,0 m zu wahren. Während der Bauarbeiten ist der Alleebereich wirksam auszugrenzen.

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Es sind in den ausgewiesenen Baufeldern nur Wohngebäude zulässig mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3.

Gemarkung Groß Grabow, Flur 1:

Teilfläche des Flurstückes 31/1	3.680 m ²
Teilflächen des Flurstückes 35/50	2.430 m ²
Teilfläche des Flurstückes 42	3.500 m ²

Intensivgrünland:

Wohnbaufläche gesamt Flurstücke 31/1 und 35/50	6.110 m ²
Versiegelung mit 30%	1.833 m ²
Zusatzversiegelung mit 50%	916 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>2.749 m²</u>

Wohnbaufläche gesamt Flurstück 42	3.500 m ²
Versiegelung mit 30%	1.050 m ²
Zusatzversiegelung mit 50%	525 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>1.575 m²</u>

Gartenland und unversiegelte Flächen gesamt	5.286 m ²
---	----------------------

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt in der Anlage 1.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich.

Zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum bzw. zur Abgrenzung der Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen der einbezogenen Außenbereichsflächen der Flurstücke 31/1 und 35/50 der Flur 1, die zur freien Landschaft vermitteln oder an eine ande-

re Nutzung anschließen, ist auf einem 10 m breiten Pflanzstreifen zum vierreihigen Anpflanzen von Sträuchern von den jeweiligen Grundstückseigentümern eine Hecke anzulegen. Die Lage der Ersatzpflanzungen sind in der Planzeichnung ausgewiesen. Die Sträucher sind im Abstand vom 1,0 m von Reihe zu Reihe und im Pflanzabstand auf der Reihe von 1,50 m zu pflanzen mit einem Schlehenanteil in der Mitte von 30%.

Der Grundstückseigentümer der einbezogenen Außenbereichsfläche des Flurstückes 42 der Flur 1 nimmt die erforderlichen Ausgleichspflanzungen auf dem Flurstück außerhalb des Geltungsbereiches vor. Nach § 11 BauGB wird vor Satzungsbeschluß ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Für die erforderlichen Ersatzpflanzungen ist das Grundstück verfügbar und langfristig für den Naturschutz zu sichern. Es ist die Anpflanzung einer großflächigen Baumhecke auf einer Gesamtfläche von 1.200 m² vorgesehen. Es ist eine umlaufende, artenreiche, vierreihige Hecke mit einer Gesamtlänge von ca. 100 m und einer Mindestbreite von 10 m zu pflanzen, die verbleibende Innenfläche ist mit Extensivrasen einzugrünen. In die Heckenpflanzung sind zusätzlich im Abstand von ca. 10,00 m x 10,00 m insgesamt 12 Hochstämme zu pflanzen. In den sich ergebenden Freiflächen sind Sammelplätze für Lesesteine und Hölzer vorzusehen.

Zur Ausführung gehört auch die Fertigstellungspflege, sie umfaßt alle Leistungen, die erforderlich sind, um die Kompensationsmaßnahmen in einen abnahmefähigen Zustand zu bringen (nach DIN 18916). Gehölzpflanzungen sind zu dem Zeitpunkt abnahmefähig, an dem Sicherheit über den Anwuchserfolg besteht.

Insbesondere Biotope oder Biotopstrukturen, die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe neu angelegt werden, können in der Regel nicht sofort nach der Fertigstellung ihre Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild erfüllen. Hierzu bedarf es einer bestimmten Entwicklungszeit (Kompensationsmaßnahme mit befristetem Entwicklungsbedarf). Deshalb müssen nach Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Entwicklungspflegemaßnahmen durchgeführt werden. Sie schließen an die Fertigstellung an und umfassen alle Leistungen, die erforderlich sind, um einen funktionsfähigen Zustand der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erzielen und damit die Kompensationsziele zu erreichen. Der Abschluß der Entwicklungspflege ist ebenso festzusetzen und anzuzeigen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Form einer Flächenversiegelung werden ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgeschlagen. Für die Pflanzungen gilt eine einjährige Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege. Zu verwenden ist Pflanzware aus anerkannten Markenbaumschulen nach DIN 18926. Für die Pflanzungen gelten nachfolgende Anforderungen:

Heckenpflanzung

Strauch 2 x verpflanzt, Gehölzvorschläge:

Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffelige Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Hochstammpflanzungen

Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, Gehölzvorschläge:

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus laevigata	Rotdorn
Äsculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus Sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

für feuchte Standorte zusätzlich:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Kopfweide

Krakow am See, 13.12.04.....Der Bürgermeister



A	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes								
1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen								
1.1	Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung								
Biotoptyp	Flächen- ver- brauch	Wertstufe		Kompensationsfaktor				Flächen- äqui- valent für Kompensation	Flächen- äqui- valent Gesamt
		gem. Biotop- typen- kata- loges	nach aus- führlicher Bewer- tungs- methode	Kompen- sations- erforder- nis	Faktor Versiege- lung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung s-grad	Gesamt		
(Nr.)	ha							ha	ha
Flächenversiegelung durch Baufelder									
Intensivgrün- land auf Mineralstand- orten (9.3.2) Flurteilstück 31/1 und 35/50	0,27	1		1,5	0,5	0,75	1,50	0,41	
Intensivgrün- land auf Mineralstand- orten (9.3.2) Flurteilstück 42	0,16	1		1,5	0,5	0,75	1,50	0,24	
Gesamt 1.1	0,43								0,64
Gesamt 1									0,64

6.	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs		
Summe	1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	0,64
	2.	Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	0,00
	3.	Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen	0,00
	4.	Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	0,00
	5.	Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	0,00
Kompensationsbedarf Gesamt			0,64

B Geplante Maßnahmen der Kompensation									
1. Kompensationsmaßnahmen									
Kompensations- maßnahme (Bezeichnung)	Fläche ha		Wertstufe	Kompensationsfaktor				Flächen- äqui- valent für Kompens- ation ha	Flächen- äqui- valent Gesamt ha
				Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Erläuterung zum Wirkungs- faktor	Sonstige Anmer- kungen		
Anpflanzung von Gehölzen, frei- wachsenden Hecken (l.4) Flurstücke 31/1, 35/50	0,29		2,0	2,0	0,7			0,41	
Anpflanzung von Gehölzen, frei- wachsenden Hecken (l.4) Flurstück 42	0,12		3,5	2,0	1,0			0,24	
Gesamt 1	0,41								0,65
Gesamt B	0,41								0,65
Gesamtumfang der Kompensation (B)									0,65
Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A)									0,64
2.	Bilanzierung								0,01