

**Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
der Gemeinde Kuchelmiß**

**für den Ortsteil
Kuchelmiß**

Auftraggeber:

Gemeinde Kuchelmiß
Die Bürgermeisterin

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

Auftragnehmer:

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



Bearbeitungsstand:

März 2004

Inhalt

Beiblatt

Lage im Raum

Begründung

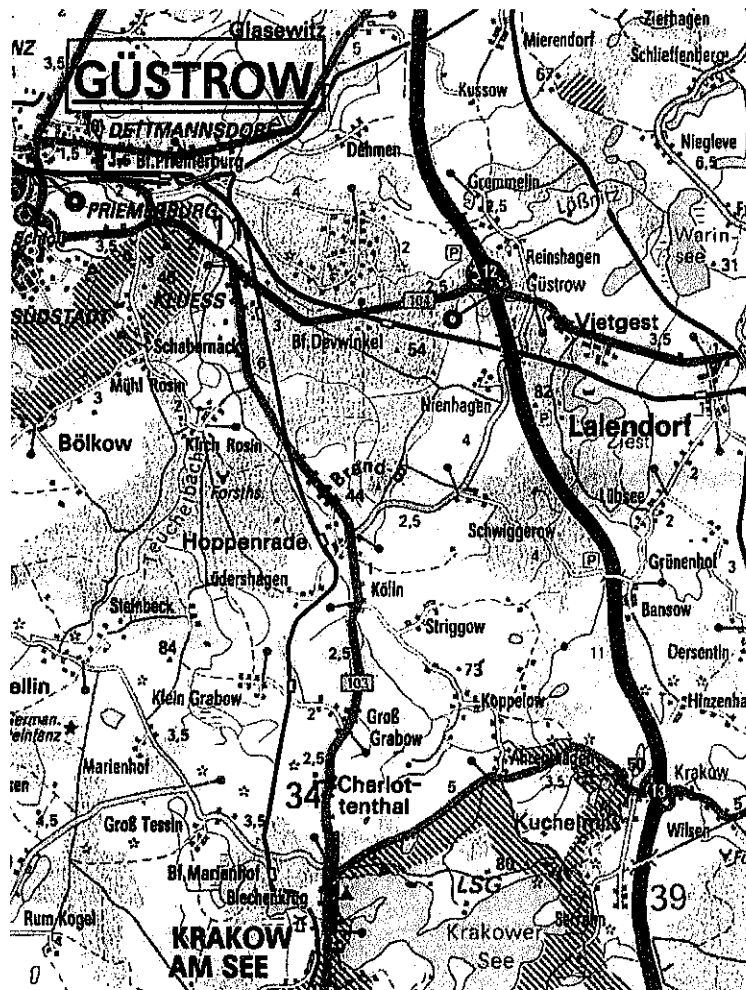
1.	Allgemeines	Seite 1
2.	Planungsstand	Seite 1
3.	Lage im Raum	Seite 2
4.	Bestand	Seite 2
5.	Denkmalschutz	Seite 3
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 3
7.	Ver- und Entsorgung	Seite 4
	Verkehrliche Erschließung	
	Telekommunikation	
	Wasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Elektroenergieversorgung	
	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 des Vorhabens

Satzung

Beiblatt Lage im Raum



Begründung

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

1. Allgemeines

Die Gemeinde Kuchelmiß erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den Bereich des Ortsteiles Kuchelmiß die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezieht, 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

Die Gemeindevertretung Kuchelmiß beschließt am ~~24.02.03~~ die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kuchelmiß.

Am ~~23.06.03~~ wurde der Entwurf der Satzung durch die Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom ~~14.07.03~~.... bis ~~15.08.03~~... 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 Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~15.09.03~~.. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

~~Die Gemeindevertretung hat die nachfolgend vorgebrachten Anregungen am~~
~~geprüft.~~ Der geänderte Entwurf der Satzung wurde durch die Gemeindevertretung beschlos-

sen und zur Auslegung bestimmt. Die 1. Änderung des Entwurfes zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.04 bis 17.03.04 im Amt Krakow am See öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.03.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für die Ortslage Kuchelmiß ist durch die Gemeindevertretung beschlossen worden, die Begründung wurde gebilligt. Die Bürgermeisterin 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 Gemeinde Kuchelmiß liegt im Süden des Landkreises Güstrow, im Bereich des Amtes Krakow am See.

Die Kreisstadt als Mittelzentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 km, die Stadt Krakow am See als Unterzentrum in einer Entfernung von ca. 10 km.

4. Bestand

Die Ortslage Kuchelmiß weist im Ortskern noch teilweise die historisch gewachsene Struktur eines Gutsdorfes auf. Im Zentrum gelegen ist die ehemalige Gutsanlage, bestehend aus dem Gutshaus und den noch teilweise erhaltenen Wirtschaftsgebäuden. Nördlich davon, im Verlauf der Krakower Straße sind als einseitige Straßenrandbebauung die Landarbeiterwohnhäuser gelegen.

Zwischen 1945 bis 1990 wurde durch eine relativ umfangreiche Bautätigkeit die Bebauung der Ortslage erheblich erweitert und verdichtet. Am westlichen und östlichen Ortsrand wurde die Bebauung im Verlauf der Krakower Straße erweitert. Die Serrahner Straße wurde einseitig mit Einfamilienwohnhäusern und mehrgeschossigen Wohnungsbauten angelegt. Am westlichen Straßenverlauf entstand eine Großstallanlage. Ebenso entstand eine Bebauung aus Einfamilienwohnhäusern an der Seestraße.

Nach 1994 wurde das Bebauungsplangebiet Nummer 1 „Rosentaler Weg“ geplant und in Teilbereichen erschlossen. Neubebauung mit Einfamilienhäusern entstand.

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.

Krakower Str.	17 Wohnhaus
Krakower Str./Mühlenweg	Gutspark mit Brücke von 1889 und Torsi der Balustradenfiguren
Krakower Str. 13	Gasthaus, ehem. Wirtschaftsgebäude
Marstall	
Mühlenweg 5a	Wassermühle mit Wirtschaftsgebäuden
Mühlenweg	Wasserturm

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 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 Kuchelmiß in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum gelegen.

Westlich der Ortslage befindet sich das Naturschutzgebiet „Nebel“ sowie daran anschließend das Landschaftsschutzgebiet „Krakower Seenlandschaft“. Östlich der Ortslage ist das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ gelegen, das zu einem Naturpark erweitert wurde.

Für die ausgewiesene 100 m Gewässerschutzzone des Kuchelmißer Sees und der Nebel gilt nach § 19 Abs. 1 LNatG M-V ein Bauverbot. Für den Innenbereich nach § 34 BauGB gilt der Gewässerschutzbereich nicht. 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.

In der Ortslage sind zwei Grundwasserfassungen gelegen mit den ausgewiesenen Schutzzonen II und III. Bei allen Vorhaben sind die Bestimmungen der Schutzzonenordnung und die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Arbeitsblatt W 101, Teil I: Grundwasser) vom Februar 1995 einzuhalten. Eine Bebauung in den Schutzzonen I und II ist verboten.

Im 1. Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan wird die Region westlich der Ortslage als Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt, der Bereich östlich der Ortslage als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ausgewiesen. Westlich der Krakower Straße befindet sich ein Schwerpunktbereich zur erhaltenden Pflege von Natur und Landschaft, in dem naturnahe Gewässerstrukturen zu fördern sind.

Sofern im Zuge künftiger Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von M-V meldepflichtig nach §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes.

7. Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Ortsdurchfahrt Kuchelmiß (Krakower Straße) befindet sich als Landesstraße L 11 in der Baulast des Landes M-V, verwaltet durch das Straßenbauamt Güstrow.

Das Straßenbauamt Güstrow ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen in einem Abstand weniger als 20 m zur Fahrbahnkante und Zufahrten im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Soweit Schutzmaßnahmen gegen die von der Straße auf das Grundstück einwirkenden Immissionen erforderlich sind, hat der Bauherr diese Maßnahmen auf eigene Kosten zu bewirken.

Telekommunikation

Das Telefonnetz wird durch die Deutsche Telekom AG betrieben.

Es besteht ein Bestandsschutz für bestehende Anlagen für den Lizenznehmer Deutsche Telekom AG und die Erweiterung dieser durch den Lizenznehmer. Es ist erforderlich, vor Baubeginn eine Aufgrabeanzeige einzuholen.

Wasserversorgung

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

In der Ortslage Kuchelmiß befindet sich ein Wasserwerk, durch das die Gemeinde mit Trinkwasser versorgt wird. Die Bestimmungen in den ausgewiesenen Trinkwasserschutzzonen sind zu beachten. 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. Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Plätzen ist, soweit als möglich dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. nach Möglichkeit zu verwerten. 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.

Bei Baum- und Heckenpflanzungen ist zu beachten, daß die vorhandenen Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen nicht bepflanzt werden. Es sind die Forderungen des Regelwerkes Abwasser-Abfall ATV einzuhalten.

Abwasserentsorgung

Der Anschluß der Ortsteile Kuchelmiß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in Charlottental ist erfolgt.

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.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung obliegt der Westmecklenburgischen Energieversorgung AG.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Stromfreileitungen vorhanden. Der Einflußbereich von Stromleitungen beträgt bei 110 kV 10 m und bei < 110 kV 5 m. Innerhalb dieses Bereiches kann es zu schädlicher Umweltbelastung kommen.

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 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) 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 schallschutztech-

nischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Die Anforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind einzuhalten.

In der Serrahner Straße ist eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Rindermastanlage mit 1100 Tierplätzen gelegen.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen am nördlichen Ortsrand grenzen direkt an gewerbliche Nutzung und die BAB 19 ist nur ca. 200 m entfernt. Hier ist eine erhöhte Lärmbelastung nicht ausgeschlossen. Durch die Orientierung des Wohngrundrisses kann eine Reduzierung der Lärmbelästigung erreicht werden. Dabei sind weniger lärmempfindliche Räume wie Küchen, Bäder und Treppentürme zur Autobahn hin zu orientieren. Durch das über ein Normalmaß hinausgehende bauliche Maßnahmen am Gebäude kann ein weiterer Schallschutz erreicht werden.

Bei einer Bebauung auf den Flurstücken 101/7 und 101/8 ist zu beachten, daß es hier nach einem Wiederaufbau und Innutzungsnahme der Dicothek zu erhöhter Lärmbelastung kommen kann.

Brandschutz

Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min durch den Wasserversorger zu gewährleisten.

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 umschließt im wesentlichen die vorhandene Bebauung. Der gesamte Verlauf der Krakower Straße in der Ortslage wird ein- bzw. beidseitig bis an die Grenzen des Bebauungsplangebietes in den Geltungsbereich einbezogen. Die Serrahner Straße und die Seestraße sind einseitig mit der jeweiligen nördlichen Bebauung, an die Krakower Straße

anschließend, einbezogen. Im Sozialgebäude des Sportplatzes ist eine Wohnung vorhanden, es kann somit von einer prägenden Wirkung ausgegangen werden. Deshalb kann in diesem Bereich eine Abrundung durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche erfolgen. Im östliche Teil der Serrahner Straße, die in diesem Bereich eine Stichstraße bildet, soll eine beidseitige Straßenrandbebauung ermöglicht werden. Im gesamten Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kann somit die vorhandene Wohnbebauung verdichtet werden.

Die Tiefe des Geltungsbereiches wurde nach Flurstücksgrenzen festgesetzt. Dabei sind die bestehenden, rückwärtig gelegenen Wirtschaftsgebäude in den Geltungsbereich mit einbezogen worden. Im Bereich der Wohnblöcke soll der Geltungsbereich direkt hinter der bestehenden Wohnbebauung verlaufen, da eine zusätzliche Errichtung von Nebengebäuden in diesem Bereich für die Ortsansicht nicht wünschenswert ist.

Die einbezogenen Außenbereichsfläche an der Krakower Straße soll die bereits bestehende Bebauung im Zentrum der historischen Ortslage geschlossen werden und die Ortsansicht in diesem Bereich verbessern. Dabei ist die bestehende Mauer des Gutsarkes zu erhalten. Am nördlichen Ortsrand, an der Serrahner Straße soll die vorhandene Wohnbebauung beidseitig bis an die gewerblich genutzten Flächen erweitert werden, um in einem bereits bebauten Bereich eine beidseitige Straßenrandbebauung zu ermöglichen. An der östlichen Serrahner Straße soll die einseitige Straßenrandbebauung bis vor die ehemalige Schafstallanlage fortgeführt werden und mit dem auf der anderen Straßenseite gelegenen Sozialgebäude abschließen.

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen im Osten und Norden des Geltungsbereiches (Flurstücke 92/21 und 97/4 der Flur 2) ist zu beachten, daß gemäß § 20 LWaldG zwischen baulichen Einrichtungen und Waldflächen ein Abstand von 30 m zu wahren ist. Der verbleibende Waldabstand ist von jeglichen baulichen, einschließlich genehmigungsfreien baulichen Anlagen freizuhalten. Die geplanten Wohnhäuser sind auf der dem Wald gegenüberliegenden Flurstücksseite so zu errichten, daß ein größtmöglicher Abstand zum Wald eingehalten wird.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 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 § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. 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 Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe sind nach § 8 Abs. 2 und 6 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 2 LNatG M/V grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Bestandsaufnahme der Vegetation

Die einbezogenen Außenbereichsflächen in der Ortslage Kuchelmiß befinden sich nicht in ausgewiesenen Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten.

Im einbezogenen Außenbereich der Flurstücke 13 und 14 berühren sich zwei Gewässerschutzstreifen, eine Grabenverbindung stellt eine Verbindung zwischen beiden Gewässern her. Die bestehende ökologische Verbindung zwischen den Gewässern darf durch eine Überbauung der Flächen nicht eingeschränkt werden.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen werden wie folgt eingestuft:

Intensivgrünland auf Mineralstandorten	Flurstücke 13, 97/4
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	Flurstück 92/21
Nutzgarten	Flurstücke 17/18, 78/2, 82/3

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 Untereren 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. Die Zusatzversiegelung wird mit 50% angenommen.

Gemarkung Kuchelmiß, Flur 3:

Fläche des Flurstückes 13	805 m ²
Teilfläche des Flurstückes 17/8	1.483 m ²
Fläche der Flurstücke 82/3 und 78/2	2.990 m ²
Teilfläche des Flurstückes 97/4	852 m ²
Teilfläche des Flurstückes 92/21	1.654 m ²

Es sind auf den einbezogenen Außenbereichsflächen nur eingeschossige Wohngebäude zulässig, die sich in die bestehende Bebauung einfügen. Damit ist von einem Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) von 0,3 auszugehen. Die Zusatzversiegelung ist mit 50% anzunehmen. Damit ergibt sich eine Zusatzversiegelung mit einem Faktor von 0,45.

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 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.

Auf dem Flurstück 13 der Flur 2 ist zur Sicherung der ökologischen Funktion des Grabenzuges erforderlich, daß ein ausreichend breiter Streifen mit einer Mindestbreite von 25 m (einschließlich Grabenzug) naturbelassen erhalten bzw. naturnah entwickelt wird.

Zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum bzw. zur Abgrenzung der Grundstücksflächen an den Grundstücksgrenzen, die zur freien Landschaft vermitteln oder an eine andere Nutzung anschließen, ist auf einem 6 m breiten Pflanzstreifen von den jeweiligen Grundstückseigentümern eine dreireihige Hecke anzulegen. Die Lage der Ersatzpflanzungen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

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.

Die Gemeinde nimmt die erforderlichen Ausgleichspflanzungen auf dem gemeindlichen Grundstück in Kuchelmiß, Flur 3, Flurstück 141/4 vor. Für die Durchführung im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB der Kompensationsmaßnahmen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist die Gemeinde Kuchelmiß verantwortlich. Für die erforderlichen Ersatzpflanzungen ist das gemeindeeigene Grundstück verfügbar und langfristig für den Naturschutz zu sichern. Es ist die Anpflanzung einer großflächigen Baumhecke auf einer Gesamtfläche von 1.600 m² vorgesehen, die verbleibenden Freiflächen sind mit Extensivrasen einzugrünen. Die Gemeinde Kuchelmiß verpflichtet sich, in einem Zeitraum von maximal 4 Jahren nach Genehmigung der Satzung die Ersatzpflanzungen vorzunehmen und die dazu erforderlichen finanziellen Mittel vorzusehen. In den Nebenbestimmungen zur Eingriffsgenehmigung können von der Gemeinde nach Landesrecht auch Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Erfolges vorgesehen werden (§ 16 Abs. 5 LNatG M/V).

Neben einer guten Bodenvorbereitung und einer fachgerechten Pflanzung ist die Pflege in den ersten Jahren nach der Pflanzung entscheidend für ein gutes Anwuchsergebnis. Wichtigste Pflegemaßnahmen sind Bodenlockerung und Unkrautbekämpfung sowie das Wässern in Trockenperioden. Im Rahmen der Baumaßnahmen aufgebrochene Flächen sind anschließend mit Landschaftsrassen anzusäen. In der sich ergebenden Freifläche ist ein Sammelplatz für Lesesteine und Hölzer vorzusehen.

Die Sträucher sind im Abstand von 1,0 m von Reihe zu Reihe und im Pflanzabstand auf der Reihe von 1,50 m zu pflanzen, im Abstand von 10,0 m x 10,0 m ist ein Hochstamm zu setzen. Für die Pflanzungen gelten nachfolgende Anforderungen:

Hochstammpflanzungen

Hochstamm, Stammumfang 14-16 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

Heckenpflanzung

Strauch 2 x verpflanzt, Gehölzvorschläge:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffelige Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Kuchelmiß, 07.06.04...Die Bürgermeisterin



A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes									
1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen									
1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung									
Biotoptyp (Nr.)	Flächen- ver- brauch ha	Wertstufe		Kompensationsfaktor				Flächen- äqui- valent für Komen- sation ha	Flächen- äqui- valent Gesamt ha
		gem. Biotoptypen- kata- loges	nach aus- führlicher Bewer- tungs- methode	Kompen- sations- erforder- nis	Faktor Versiege- lung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung s-grad	Gesamt		
Flächenversiegelung durch Baufelder, Flur 3									
9.3.2 - Flurstück 13	0,080	1		1	0,45	0,75	1,09	0,087	
13.8.3 - Flurstück 17/18	0,148			0,5	0,45	0,75	0,71	0,106	
13.8.3 - Flurstücke 78/2, 82/3	0,299			0,5	0,45	0,75	0,71	0,213	
12.3.1 - Flurstück 92/21	0,160	1		1	0,45	0,75	1,09	0,174	
9.3.2 - Flurstück 97/4	0,080	1		1	0,45	0,75	1,09	0,087	
Gesamt 1.1	0,767								0,67
Gesamt 1									0,67

6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs			
Summe	1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	0,67
	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			0,67

B		Geplante Maßnahmen der Kompensation							
1.		Kompensationsmaßnahmen							
Kompensations- maßnahme (Bezeichnung)	Fläche ha		Wertstufe	Kompensationsfaktor				Flächen- äqui- valent für Kompensation ha	Flächen- äqui- valent Gesamt ha
				Kompensations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Erläuterung zum Wirkungs- faktor	Sonst. Anmer- kungen		
Anpflanzung von Gehölzen, frei wachsenden Hecken auf den einbezogenen Außenbereichsflächen (4)	0,176		2	2,0	0,7			0,246	
Anpflanzung von Gehölzen, frei wachsenden Hecken auf gemeindlicher Fläche (4)	0,160		3,5	2,0	1,0			0,320	
Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftsgrünlandflächen (6)	0,075		2	2,0	0,7			0,105	
Gesamt 1	0,411								0,67
Gesamt B	0,411								0,67
Gesamtumfang der Kompensation (B)									0,67
Kompensationsflächenbedarfs (A)									0,67
2.	Bilanzierung								0,00