

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der
Gemeinde Gülzow – Prüzen
für den Ortsteil Wilhelminenhof

Bearbeitungsstand Oktober 2018

Gemeinde Gülzow – Prüzen
Amt Güstrow Land
Haselstr. 2
18273 Güstrow

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prüzen
www.architektin@romy-metzger.de

Begründung
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der
Gemeinde Gülzow – Prützen
für den Ortsteil Wilhelminenhof

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Anlass	3
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Bestandteile der Satzung	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
2 Planungsstand	4
3 Lage im Raum	5
4 Schutzgebiete	6
5 Bestand	6
5.1 Baulicher Bestand	6
5.2 Naturräumlicher Bestand	6
6 Planungsziele	7
7 Erschließung	7
7.1 Verkehr	7
7.2 Ver- und Entsorgung	7
7.3 Abfall und Altlasten	8
8 Sonstige Schutzmaßnahmen	8
8.1 Immissionsschutz	8
8.2 Brandschutz	9
8.3 Naturschutz	9
8.4 Gewässerschutz	9
9 Denkmalschutz	9
9.1 Baudenkmale	9
9.2 Bodendenkmale	9
10 Grünordnerische Festsetzungen	10
10.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen	10
10.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	10
10.3 Ausgleichsmaßnahmen	12
11 Auswirkung der Planung	13

Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Gülzow-Prützen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wilhelminenhof

1 Allgemeines

1.1 Anlass

Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich nach § 34 BauGB. Gerade im Übergang zum Außenbereich ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich nicht immer eindeutig.

Die ehemalige Gemeinde Gülzow hat zur Klarstellung eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wilhelminenhof aufgestellt (heute Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Diese Satzung wurde durch den Landkreis Güstrow (heute Landkreis Rostock) genehmigt und ist am 15.04.1994 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Gülzow-Prützen erstellt eine Satzung, die die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB) festlegt und die Ergänzung dieses Gebietes durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) vornimmt.

Die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Satzung. Ehemalige, zwischenzeitlich bebaute Abrundungsflächen werden in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbezogen. Es erfolgt die Festsetzung von zwei Ergänzungsflächen.

Durch das geplante 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 Einfamilienhäusern erfolgen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Wilhelminenhof ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Regelungen aus der Abrundungssatzung von 1994 bedarf es dazu nicht. Deshalb hebt die Gemeindevertretung Gülzow-Prützen mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Wilhelminenhof die bestehende Abrundungssatzung für den Ortsteil Wilhelminenhof vom 15.04.1994 auf.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die aktuelle automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Rostock, Kataster- und Vermessungsamt mit Stand vom 05.04.2018.

1.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Gülzow-Prützen besteht aus der Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 mit Zeichenerklärung, textlichen Festsetzungen und Verfahrens-

übersicht sowie der Begründung, in der Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen erläutert werden.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.2015 (GVOBl M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011, verkündet als Art. 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.07.2011 (GVOBl M-V S. 777).

2 Planungsstand

Die Gemeindevertretung Gülzow-Prüzen beschließt am 18.01.2018 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Wilhelminenhof. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am 07.02.2018 erfolgt.

Das Planverfahren für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sowie nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB geführt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden werden beteiligt. Für die Öffentlichkeit werden die Planunterlagen ortsüblich und zu jedermanns Einsicht für die Dauer eines Monats ausgelegt. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 16.07.2018 erfolgt.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wilhelminenhof der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2018 bis zum 14.09.2018 im Amt Güstrow Land während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am 01.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

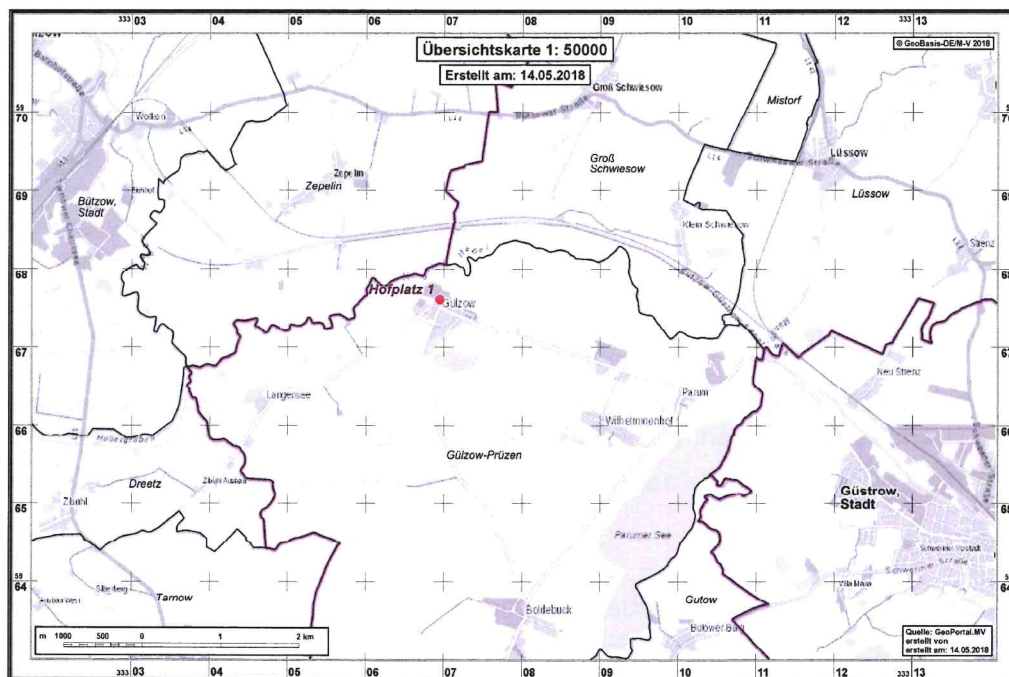
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prützen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.10.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Klarstellung und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wilhelminenhof der Gemeinde Gülzow-Prützen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 11.10.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.10.2018 gebilligt.

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wilhelminenhof der Gemeinde Gülzow-Prützen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde ausgefertigt. Der Beschluss über Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wilhelminenhof der Gemeinde Gülzow-Prützen sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prützen) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.

3 Lage im Raum

Die Gemeinde Gülzow-Prützen liegt im Südwesten des Landkreises Rostock, im Bereich des Gemeindeamtes Güstrow Land.



4 Schutzgebiete

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete im Umkreis der Ortslage.

In den Ergänzungsflächen befindet sich kein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.

Die Alleebäume im Verlauf der „Dorfstraße“ sind geschützt.

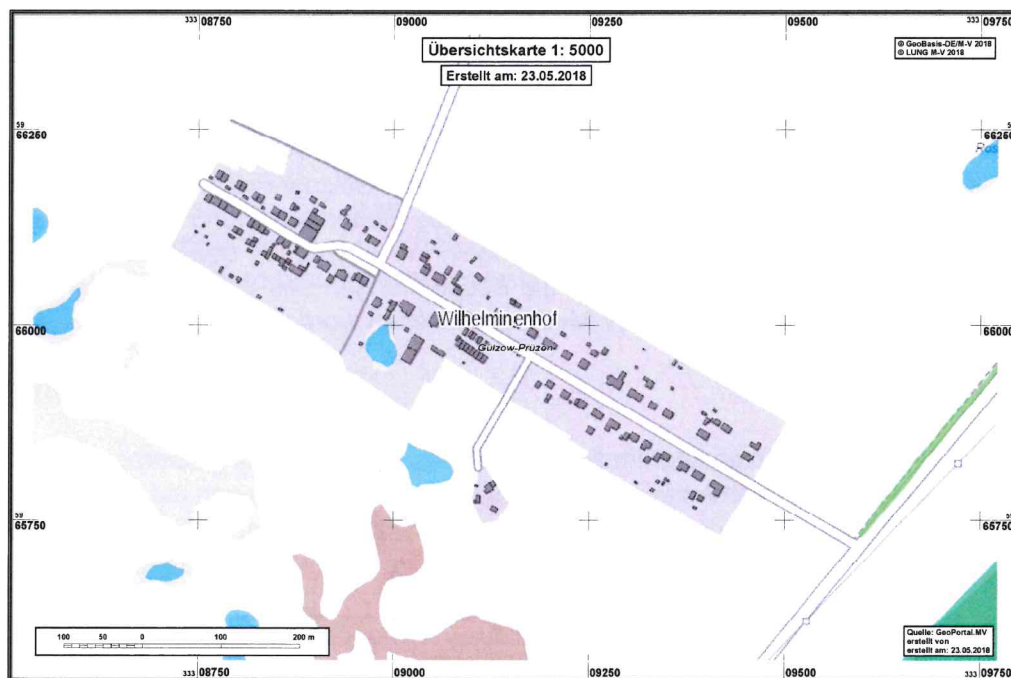


Abb.: Darstellung nationaler Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV)

5 Bestand

5.1 Baulicher Bestand

Der Ort weist die typische Struktur eines Straßendorfes auf, die historische Wohnbebauung ist an der „Dorfstraße“ gelegen. Die Bebauung wurde durch die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern verdichtet.

5.2 Naturräumlicher Bestand

An der Dorfstraße wurde eine Alleebepflanzung vorgenommen. Im Bereich der einbezogenen Außenbereichsflächen ist die südliche Alleebepflanzung zu erhalten und zu schützen. Die nördliche Fläche wird durch einen Baumbestand sowie eine Hecke aus Ziergehölzen von der Straße getrennt, die Bäume sind zu erhalten. Das Flurstück 47/13 der Flur 1 wird nicht als Baufeld einbezogen, die vorhandene Hecke bleibt damit erhalten.

6 Planungsziele

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Geltungsbereich der Satzung aus dem Jahr 1994 übernommen.

Ziel der Gemeinde ist es, zwei Flächen am östlichen Ortsrand in den Geltungsbereich einzu- beziehen, um eine geringfügige Erweiterung des Ortes zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um erschlossene Flächen, an denen Ver- und Entsorgung anliegt sowie die verkehrliche Erschließung vorhanden ist. Die Grundstücke werden durch die angrenzende Bebauung geprägt. Durch die vorgesehenen Ersatzpflanzungen in Form einer Hecke wird der Ortsrand eingefasst.

Fläche 1:

An der „Dorfstraße“ soll ein gemeindeeigenes Grundstück in den Innenbereich einbezogen werden. Die Flurstücke 100/6 und 100/7 der Flur 1 der Gemarkung Wilhelminenhof werden einbezogen. Die Fläche wird zur Zeit als Wiese genutzt und regelmäßig gemäht. Auf dem Flurstück 100/7 ist Wohnbebauung möglich, das Flurstück 100/6 wird ausschließlich für Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Fläche 2:

Das Flurstück 47/41 der Flur 1 wird in den Innenbereich einbezogen. Diese gemeindeeigene Fläche wird ebenfalls als Frischwiese bewirtschaftet.

Die Grundstücke befinden sich am Rand der Ortslage und werden durch die angrenzende Bebauung geprägt.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauN-VO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. Auf der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauN-VO) zugelassen. Bei Neubauten von Wohngebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50° auszubilden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Weitere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden aufgrund der eindeutigen Prägung durch die Umgebung als städtebaulich nicht erforderlich angesehen.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind an der gemeindeeigenen „Dorfstraße“ gelegen.

7.2 Ver- und Entsorgung

An den Ergänzungsflächen sind derzeit keine Ver- und Entsorgungsanlagen des Versorgers Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg vorhanden. Die trink- und abwassertechnische Erschließung muss sichergestellt werden.

Die Trasse der Abwasserdruckrohrleitung auf dem Flurstück 47/41 der Flur 1 ist von Bebauung frei zu halten.

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind mit dem WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) abzustimmen. Anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Für die Einleitung von überschüssigen Niederschlagswassermengen in die örtliche Vorflut ist bei der unteren Wasserbehörde gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem WAZ abzustimmen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten in der Nähe der Elektrizitätsanlagen ist die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen der WEMAG AG zu beachten.

7.3 Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass in den Ergänzungsflächen ein Altlastenverdacht gemäß Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

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. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuerten Bodenverfüllung genutzt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwerten, so dass kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig.

8 Sonstige Schutzmaßnahmen

8.1 Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz sind keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

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 Möglichkeit zu unterschreiten.

8.2 Brandschutz

Im Geltungsbereich der Satzung ist die erforderliche Löschwassermenge zu gewährleisten.

Die Bebauung des Grundstückes 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.

8.3 Naturschutz

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Geschützte Bäume sind zu erhalten.

8.4 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Warnow, Schutzzone III.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen), sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rotsock.

9 Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

In der Ortslage befinden sich keine Baudenkmale.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

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. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. 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.

10 Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009). Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein Eingriff kann durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen oder ersetzt werden.

Nach 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 die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

10.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für die einbezogenen Außenbereichsflächen sind die Zufahrten von der „Dorfstraße“ zu den Grundstücken außerhalb der Kronentraufe der vorhandenen geschützten Alleebäume zu errichten.

Fläche 1:

Die einbezogene Fläche wird als „Frischwiese“ nach Pkt. 9.2.1 entsprechend dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern eingestuft. Die Gesamtfläche des Baufeldes der einbezogenen Außenbereichsfläche des Grundstücks Flur 1, Flurstück 100/7 beträgt ca. 2.185 m². Die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgeschriebene Ausgleichspflanzung einer dreireihigen, 8 m breiten Hecke in einer Gesamtlänge von 150 m soll an den Grenzen des Flurstücks zum Landschaftsraum angepflanzt werden.

Fläche 2:

Die einbezogene Fläche des Flurstückes 47/41, Flur 1 wird ebenfalls als „Frischwiese“ nach Pkt. 9.2.1 bewirtschaftet. Die Gesamtfläche des Baufeldes der einbezogenen Außenbereichsfläche beträgt 1.597 m². Die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgeschriebene Ausgleichspflanzung einer dreireihigen, 8 m breiten Hecke in einer Gesamtlänge von 130 m soll an den Grenzen des Flurstücks zur Landschaft angepflanzt werden.

Die Anlage einer geschlossenen Hecke dient der Abgrenzung der bebauten Grundstücksflächen und zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum.

Zusätzlich ist auf dem ebenfalls gemeindeeigenen Flurstück 100/6 der Flur 1 auf einer Fläche von 2.127 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Obstbäume als Hochstämme mit

einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und bevorzugt Alte Obstsorten zu verwenden.

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes									
1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen									
1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust									
Biotoptyp	Flächen- ver- brauch	Wertstufe		Kompensationsfaktor				Flächen- äqui- valent für Komen- sation	Flächen- äqui- valent Gesamt
		gem. Biotop- typen- kata- loges	nach aus- führlicher Bewer- tungs- methode	Kompen- sations- erforder- nis	Faktor Versiege- lung	Korrektur- faktor Frei- raum-beein- trächtigungs- grad	Gesamt		
(Nr.)	ha							ha	ha
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 1									
Frischwiese (9.2.1)	0,2185	3		4		0,75	3,00	0,6555	
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2									
Frischwiese (9.2.1)	0,1597	3		4		0,75	3,00	0,4791	
Gesamt 1.1	0,3782								1,13460
Gesamt 1									1,13460

2.	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs		
Summe	1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	1,1346
Kompensationsbedarf Gesamt			1,1346

B Geplante Maßnahmen der Kompensation									
1.1 Kompensationsmaßnahmen									
Kompen- sations- maßnahme	Fläche		Wertstufe	Kompensationsfaktor				Flächen- äqui- valent für Komen- sation	Flächen- äqui- valent Gesamt
				Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Erläuterung zum Wirkungs- faktor	Sonstige Anmer- kungen		
(Bezeichnung)	ha							ha	ha
Kompensationsmaßnahme Fläche 1									
Anpflanzung von Gehölzen, frei- wachsenden Hecken (4)	0,1500		2	3,5	0,8	naturnahe Rand- gestaltung		0,4200	
Kompensationsmaßnahme Fläche 2									
Anpflanzung von Gehölzen, frei- wachsenden Hecken (4)	0,1310		2	3,5	0,8	naturnahe Rand- gestaltung		0,3668	
Kompensationsmaßnahme Fläche 1 und 2									
Anlage Grün- fläche mit heimischen Arten (2)	0,2127		2	3,5	0,8	Anlage einer Obst- streuweise		0,5956	
Gesamt 1.1	0,2810								1,3824

Gesamt B	0,2810		1,3824
Gesamtumfang der Kompensation (B)			1,3824
Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A)			1,1346
2.	Bilanzierung		0,2478

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Durchführung der Ausgleichspflanzungen, für ihre Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie für die Funktionskontrolle ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind nachfolgende Maßnahmen auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Wilhelminenhof zu realisieren:

- Flur 1, Flurstücke 100/7 und 47/14.

Ein Ausgleich ist durch die Anlage einer geschlossenen Hecke im Geltungsbereich herzustellen. Die Hecke ist im ausgewiesenen Bereich der Satzung auf dem Grundstück zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum und zur Abgrenzung der Grundstücksfläche an den Grundstücksgrenzen als ein ca. 8 m breiter Streifen zum dreireihigen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen.

Für die Pflanzungen gelten nachfolgende Anforderungen:

Der Abstand von Reihe zu Reihe beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m. Hochstämme sind in einem Abstand von jeweils 10,00 m in die vertikale Struktur zu setzen.

Artenliste Hochstamm:

Hochstamm 3 x verpflanzt

Artenliste Heckenpflanzen:

Strauch 2 x verpflanzt

Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdorn
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Crataegus oxyacantha	Zweigriffelige Weißdorn
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Rotdorn	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus Sylvestris	Wildapfel		
Sorbus aria	Mehlbeere		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Äsculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie		

Außerdem ist auf dem Flurstück 100/6 der Flur 1 als Kompensationsmaßnahme eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und bevorzugt „Alte Obstsorten“ zu verwenden.

Die Maßnahmen sind im Jahr der Bauabnahme als Herbstpflanzung zu realisieren. Zur Ausführung gehört auch eine einjährige Fertigstellungspflege. Sie umfasst alle Leistungen, die erforderlich sind, um die Kompensationsmaßnahmen in einen abnahmefähigen Zustand zu bringen. Gehölzpflanzungen sind zu dem Zeitpunkt abnahmefähig, an dem Sicherheit über den Anwuchserfolg besteht. Für die Pflanzungen gilt ein Pflege- und Erhaltungsgebot, die Entwicklungspflege wird auf zwei Jahre festgesetzt, eine Schutzvorrichtung gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Ausfallendes Material ist zu ersetzen.

Von einer Minimierung des Eingriffs wird damit ausgegangen.

11 Auswirkung der Planung

Durch die Satzung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet und ergänzt. Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind durch die Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur für die Ergänzungsflächen zu beachten.

Teil 2 Ausfertigung

1 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Wilhelminenhof gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prützen am **1.1. Okt. 2018** gebilligt.

Gülzow-Prützen, den **1.1. Okt. 2018**


K.-H. Kissmann
Bürgermeister



2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gülzow-Prützen durch:

Architektin Dipl.-Ing. Romy Marina Metzger
An der Kirche 14
18276 Gülzow-Prützen
Telefon 038450 20018
Mobil 0171 2420388
Mail architektin@romy-metzger.de
www.architektin@romy-metzger.de