

Begründung

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

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 – Prüzen
für den Ortsteil Gülzow

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	7
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	10
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-Prüzen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gülzow

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 Gülzow aufgestellt (heute Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Diese Satzung wurde durch den Landkreis Güstrow (heute Landkreis Rostock) genehmigt und ist am 16.05.1994 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Gülzow-Prüzen 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, eine Außenbereichsinsel wird städtebaulich begründet aufgegeben. Es erfolgt die Festsetzung einer Ergänzungsfläche.

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 Gülzow 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-Prüzen mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Gülzow die bestehende Abrundungssatzung für den Ortsteil Gülzow vom 16.05.1994 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-Prüzen 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 Gülzow. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Amtskurier Güstrow-Land“ (Amtsblatt der Gemeinde Gülzow-Prüzen) am 07.02.2018 erfolgt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen hat am 05.07.2018 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gülzow mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. 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 Gülzow 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 ausgelegt. 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.

4 Schutzgebiete

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

In der Ergänzungsfläche befindet sich kein Schutzgebiet bzw. –objekt im Sinne des Naturschutzrechts.

Die einbezogene Außenbereichsfläche liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenfassung Warnow. Es gelten entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen.



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

5 Bestand

5.1 Baulicher Bestand

Das Zentrum des historischen Ortskerns bilden noch heute die ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Gutsanlage. Die historischen Wohnhäuser befinden sich im Verlauf der „Güstrower Straße“ und am „Langenseer Weg“. In den Jahren von 1949 bis 1990 wurden Wohngebäude an der „Ringstraße“, „Gartenstraße“ und „Seestraße“ errichtet. Nach 1990 wurde die Wohnbebauung am „Prof.-Kress-Weg“ erweitert.

Im Zentrum des Ortes befindet sich eine Kindertagesstätte sowie ein gemeindeeigenes Gebäude mit einer Fachpraxis für Physiotherapie. An der „Seestraße“ ist eine Sporthalle mit Gemeinderäumen gelegen.

Die vorhandene Bausubstanz ist im Wesentlichen eingeschossig mit ausgebildetem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach.

Am nördlichen Rand der Ortslage befinden sich Verwaltungs- und Institutsgebäude und landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

5.2 Naturräumlicher Bestand

An der Grenze des nördlichen Geltungsbereiches der Satzung ist der Gewässerschutzstreifen des „Krebssees“ ausgewiesen (Standgewässer, Puffer 50 m).

Die nordwestlichen Fläche am Ende der „Gartenstraße“ wird ausschließlich als Gartenfläche genutzt.

6 Planungsziele

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

Durch die Ausweisung einer Außenbereichsfläche am nordwestlichen Rand des „Langenseer Weges“ soll eine Fläche, die als Nutzgarten bewirtschaftet wurde, in den Innenbereich einbezogen werden. Ein Rückbau der Gartennebengebäude ist vorgesehen. Dazu wird eine Teilfläche des Flurstücks 13/24 der Flur 2 in einer Tiefe von 40 m einbezogen. Für die bereits einbezogenen Flurstücke 13/12 und 13/21 wird der Geltungsbereich auf eine Tiefe von 40 m verändert.

Das Grundstück grenzt an die Ortslage und wird 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 einbezogene Außenbereichsfläche ist an der Kreisstraße K 11 „Langenseer Weg“ gelegen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur (Strom, Trinkwasser, Telekommunikation, Abwasser, Löschwasser, Fernwärme) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung vorhanden.

An der vorgesehenen Ergänzungsfläche sind derzeit keine Ver- und Entsorgungsanlagen der WAZ vorhanden. Die trink- und abwassertechnische Erschließung muss sichergestellt werden.

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 Elektronetzanlagen 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 der Ergänzungsfläche 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

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schallschutztechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung im Gebiet wie auch in den angrenzenden Gebie-

ten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Die Landgesellschaft M-V mbH betreibt in ca. 450 m Entfernung (nördlich) zur Ergänzungsfläche ein Heizhaus, bestehend aus einer Strohfeuerungsanlage (FWL 990 kW) und einer Heizkesselanlage (FWL 11 02 MW) mit einer Gesamtfeuerungswärmeleistung von ca. 2,1 MW. Bezüglich dieser Anlage können Schallemissionen und Luftschadstoffe emittiert werden.

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.

Der ausgewiesene Gewässerschutzstreifen zum Krebssee ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränageröhren 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 Rostock.

9 Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Folgende Baudenkmale sind in der Denkmalliste des Landkreises Rostock (Stand 04.0.1996) verzeichnet:

- Forsthaus,
- altes Institut,
- Landarbeiterhaus,
- Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Wirtschaftsgebäude, 2 Ställen, 2 Stallscheunen und Spritzenhaus.

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Die Erweiterungsflächen berühren diese jedoch nicht.

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

Die einbezogene Fläche wird als Nutzgarten genutzt. Damit ist die Fläche als „Nutzgarten“ nach Pkt. 13.8.2 entsprechend dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern einzustufen.

Die Gesamtfläche des Baufeldes der einbezogenen Außenbereichsfläche des Grundstücks Gemarkung Gülzow, Flur 2, Flurstück 13/24 beträgt ca. 1.228 m².

Die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgeschriebene Ausgleichspflanzung einer dreireihigen, 8 m breiten Hecke in einer Länge von 40 m soll an der rückwärtigen Grenze des Geltungsbereiches angepflanzt werden.

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

A									
Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes									
1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen									
1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust									
Biotoptyp (Nr.)	Flächenverbrauch ha	Wertstufe		Kompensationsfaktor				Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha
		gem. Biotoptypenkataloges	nach ausführlicher Bewertungsmethode	Kompensationserfordernis	Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Gesamt		
Flächenversiegelung durch Baufelder									
Nutzgarten (13.8.2)	0,1228	1		1		0,75	0,75	0,0921	
Gesamt 1.1	0,1228								0,09210
Gesamt 1									0,09210

6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs									
Summe	1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen								0,0921
Kompensationsbedarf Gesamt									0,0921

B									
Geplante Maßnahmen der Kompensation									
1. Kompensationsmaßnahmen									
Kompensationsmaßnahme (Bezeichnung)	Fläche ha		Wertstufe	Kompensationsfaktor				Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha
				Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Erläuterung zum Wirkungsfaktor	Sonstige Anmerkungen		
Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken (4)	0,0330		2	3,5	0,8	naturnahe Randgestaltung		0,0924	
Gesamt 1	0,0330								0,0924

Gesamt B	0,0330								0,0924
Gesamtumfang der Kompensation (B)									0,0924
Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A)									0,0921
2.	Bilanzierung								0,0003

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nachfolgende Maßnahme auf dem Flurstück 13/24 der Flur 2 der Gemarkung Gülzow zu realisieren:

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 mit einer Gesamtlänge von 39 m 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

Acer campestre
Fraxinus excelsior
Tilia platyphyllos
Tilia cordata
Crataegus laevigata
Sorbus aucuparia
Malus Sylvestris
Sorbus aria
Carpinus betulus
Prunus avium
Äsculus hippocastanum

Feldahorn
Esche
Sommer-Linde
Winter-Linde
Rotdorn
Eberesche
Wildapfel
Mehlbeere
Hainbuche
Vogelkirsche
Gemeine Roßkastanie

Artenliste Heckenpflanzen:

Strauch 2 x verpflanzt

Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffelige Weißdorn
Crataegus oxyacantha Zweigriffelige Weißdorn
Rosa canina Hundsrose
Prunus spinosa Schlehe
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
für feuchte Standorte zusätzlich:
Alnus glutinosa Schwarzerle
Salix alba Kopfweise

Die Maßnahme ist 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 Gülzow gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen am **1.1. Okt. 2018** gebilligt.

Gülzow-Prüzen, den **1.1. Okt. 2018**


K.-H. Kissmann
Bürgermeister



2 Arbeitsvermerk

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Gülzow-Prüzen durch:

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