Begründung

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

Bearbeitungsstand Februar 2019

Gemeinde Gülzow – Prüzen
Amt Güstrow Land
Haselstraße 4
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 Groß Upahl

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 5
4.1 Europäische Schutzgebiete 5
4.2 Nationale Schutzgebiete 5
4.3 Geschützte Biotope 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 8
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 10

11 Auswirkung der Planung 11

Teil 1 Begründung

für die Satzung der Gemeinde Gülzow-Prüzen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Groß Upahl

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 Prüzen hat eine Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Upahl und Tieplitz aufgestellt. Diese Satzung wurde durch den Landkreis Güstrow (heute Landkreis Rostock) genehmigt und ist am 15.08.2000 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. Es erfolgt die Festsetzung einer Ergänzungsfläche, die bereits Bestandteil der Ergänzungssatzung ist. Die Erweiterung der Klarstellungsfläche dient der Anpassung an die aktuelle Bebauungssituation.

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 Groß Upahl ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Regelungen aus der Ergänzungssatzung von 2000 bedarf es dazu nicht. Deshalb hebt die Gemeindevertretung Gülzow-Prüzen mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Groß Upahl die bestehende Ergänzungssatzung für die Ortsteile Groß Upahl und Tieplitz vom 15.08.2000 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 Groß Upahl. 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen hat am 11.10.2018 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Groß Upahl mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Von dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde abgesehen.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist mit Schreiben erfolgt.

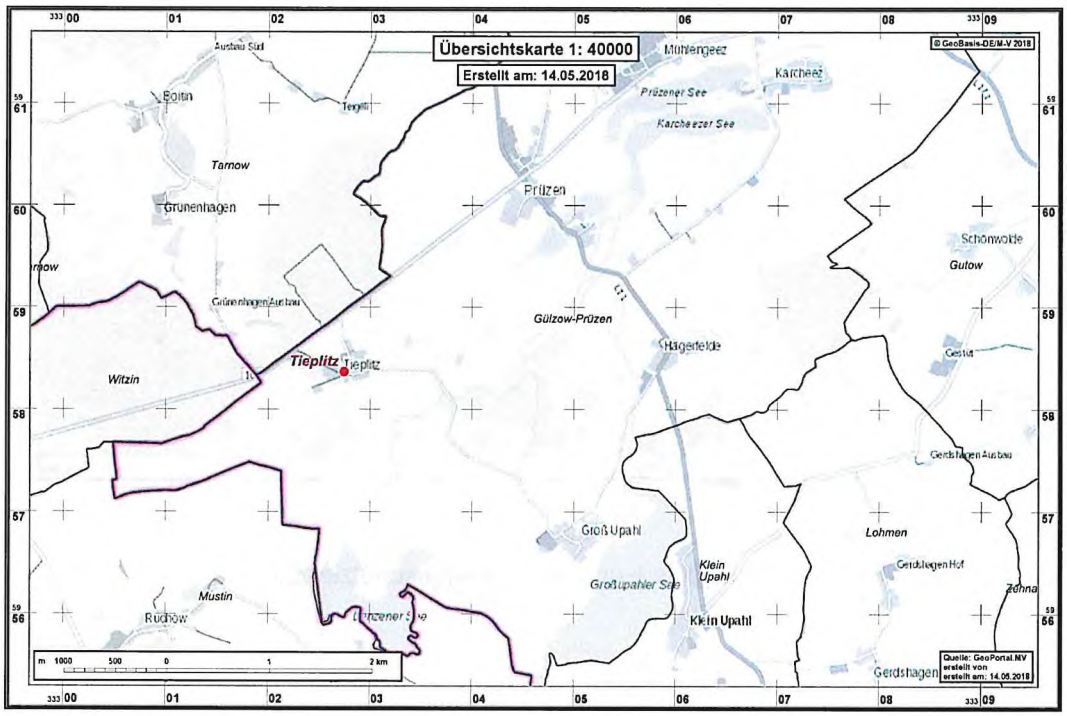
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Upahl der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2018 bis zum 20.12.2018 im Amt Güstrow Land während der Dienst- 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 07.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Klarstellung und Ergänzungsatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Groß Upahl der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 14.02.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.02.2019 gebilligt.

3 Lage im Raum

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



4 Schutzgebiete

4.1 Europäische Schutzgebiete

Der Ort ist fast vollständig umgeben von dem Natura 2000-Gebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtline (FFH) „Wald- und Gewässerlandschaft um Groß Upahl und Boitin".

4.2 Nationale Schutzgebiete

Die Ortslage ist im Naturpark „Sternberger Seenland" gelegen.

Das Landschaftsschutzgebietes „Dobbertiner Seenlandschaft und Mittleres Mildenitztal“ umschließt vollständig die Ortslage.

4.3 Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich sowie an den Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung sind Schutzgebiete nach § 20 NatSchAG M-V für für Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation, naturnahe Feldgehölze ausgewiesen.

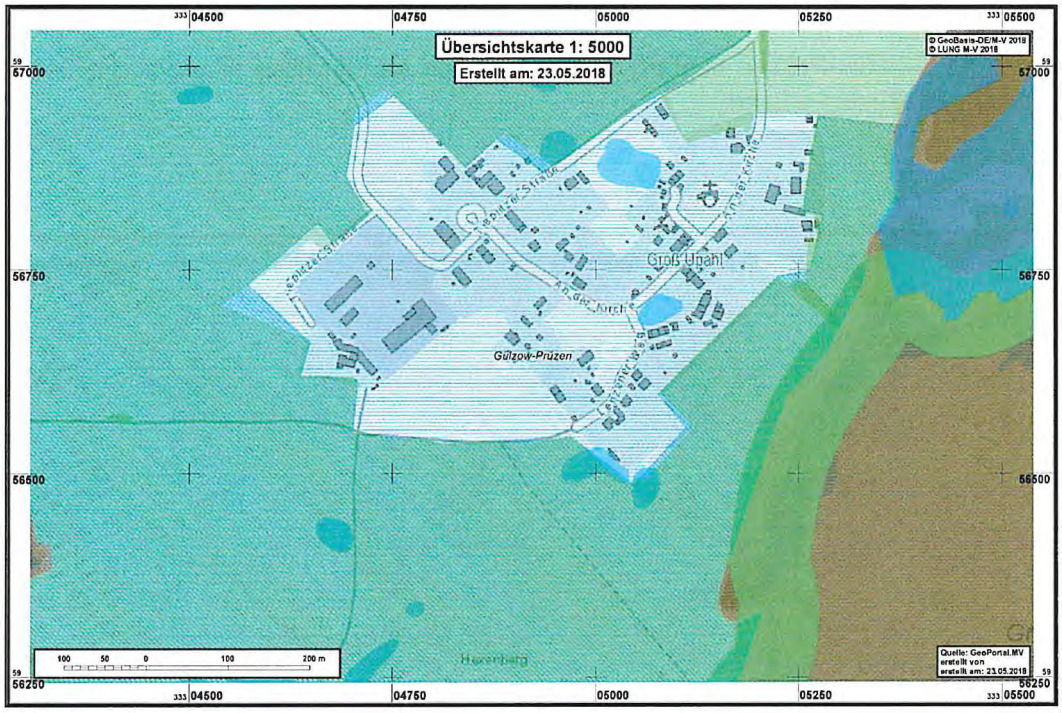


Abb.: Darstellung nationaler Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV)

5 Bestand

5.1 Baulicher Bestand

Die historisch gewachsene Struktur des Ortes ist ein typisches Gutsdorf. Im Westen befinden sich die noch im wesentlichen erhaltene ehemaligen Gutsanlage, bestehend aus Gutshaus mit Park und Wirtschaftsgebäuden. Im südlichen Teil des Dorfes, den Dorfteich umstehend, wurden die ehemaligen Landarbeiterwohnhäuser errichtet. Nördlich davon sind die Kirche mit Friedhof, das ehemalige Pfarrhaus mit Ergänzungsbauten, als Einrichtung des Diakonischen Werkes M-V e.V. genutzt, sowie die ehemalige Schule und der Forsthof gelegen.

Nach 1945 wurden Wohngebäude an den Ortsrändern errichtet, im Verlauf des „Lenzener Wegs“ entstand eine in sich geschlossene, einseitige Straßenrandbebauung. Die vorhandene Freifläche zwischen den historischen Siedlungsbereichen wurde nur teilweise bebaut, die Trennung zwischen „Ober- und Unterdorf“ blieb erhalten.

Westlich der Gutsanlage entstand eine Großstallanlage.

Die vorhandene historische Bausubstanz ist im Wesentlichen eingeschossig, ziegelsichtig gemauert und nur teilweise verputzt mit ausgebildetem Satteldach bzw. Krüppelwalmdach.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Im Geltungsbereich befindet sich der baumbestandene Friedhof. Der Dorfteich ist von einer Grünfläche umgeben.

An der „Tieplitzer Strasse" befindet sich ein Standgewässer. Die Pufferzone für Oberfächengewässer grenzt an den Geltungsbereich der Satzung.

6 Planungsziele

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Geltungsbereich der Satzung aus dem Jahr 2000 übernommen.

Ziel der Gemeinde ist es, die bestehende historische Wohnbebauung in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen. Dazu werden „An der Kirche" die vorhandene Wohnbebauung nordöstlich des Friedhofs sowie die südlich der Kirche gelegenen Gebäude einbezogen. Dabei handelt es sich um ein Wohnhaus sowie den Gebäudekomplex der Diakonie M-V. Der veränderte Geltungsbereich liegt außerhalb der Schutzgebiete.

Folgende Flächen wurden bereits in der Ergänzungssatzung ausgewiesen und wurden bisher nicht bebaut, die Festsetzungen werden übernommen:

- An der Kirche Flur 1, Teilfläche des Flurstücks 13.

Das Grundstück befindet sich in der Ortslage und wird durch die angrenzende Bebauung geprägt.

Für die einbezogene Außenbereichsfläche ist ausschließlich eine Wohnnutzung (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig. Auf der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss (§ 20 BauNVO) zugelassen. 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 sind ist der gemeindeeigenen Straße „An der Kirche" gelegen.

Sollte die Maßnahme Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist grundsätzlich von einer maximalen halbseitigen Straßensperrung auszugehen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf ein Minimum zu beschränken. Rechtzeitig

vor Beginn der Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.

7.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Ortslage Groß Upahl ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Das anfallende Abwasser ist über Kleinkläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 2 oder Pflanzenkläranlagen gemäß ATV) oder über abflusslose Sammelgruben zu entsorgen. Für KKA ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Anfallendes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit dem WAZ. abzustimmen.

7.3 Abfall und Altlasten

Die Hausmüllentsorgung erfolgt in überregionaler Verantwortung.

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, dass im Planungsgebiet ein Altlastenverdacht gemäß Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ist einzuholen.

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 BundesBodenschutzgesetz (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

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

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

- Pfarrhaus,
- Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Scheune, ehem. Stellmacherei kombiniert mit Stall, ehem. Wirtschaftsgebäude,
- ehem. Schule,
- Kirche.

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 oder zu ersetzen, 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 Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

10.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Ausgleichsflächen der genehmigten Ergänzungssatzung wurden bereits bilanziert und genehmigt. Die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke ist für folgende Grundstücke festgesetzt:

- Gemarkung Groß Upahl, Flur 1, Teilfläche Flurstück 13.

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 sind nachfolgende Maßnahmen auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Groß Upahl zu realisieren:

- Flur 1, Teilfläche Flurstück 13.

Ein Ausgleich ist durch die Anlage einer geschlossenen Hecke im Geltungsbereich herzustellen. Die Hecke ist im ausgewiesenen Bereich der Satzung auf dem Grundstück an den Grundstücksgrenzen bzw. an der Grenze des Geltungsbereichs als ein ca. 8 m breiter Strei-

fen 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 setzten.

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
Sorbus aria	Mehlbeere		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Äesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie		

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 Groß Upahl gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen am 14. Feb. 2019 gebilligt.

Gülzow-Prüzen, den 14. Feb. 2019 K.-H. Kissmann
Bürgermeister

(Siegel)

GEMEINDE GÜLZOW-PRÜZEN · LANDKREIS ROSTOCK ·

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