Begründung

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

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 Karcheez

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 7
5.1 Baulicher Bestand 7
5.2 Naturräumlicher Bestand 8

6 Planungsziele 8

7 Erschließung 9
7.1 Verkehr 9
7.2 Ver- und Entsorgung 9
7.3 Abfall und Altlasten 10

8 Sonstige Schutzmaßnahmen 10
8.1 Immissionsschutz 10
8.2 Brandschutz 10
8.3 Naturschutz 10
8.4 Gewässerschutz 11

9 Denkmalschutz 11
9.1 Baudenkmale 11
9.2 Bodendenkmale 11

10 Grünordnerische Festsetzungen 11
10.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen 11
10.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 12
10.3 Ausgleichsmaßnahmen 14

11 Auswirkung der Planung 15

Teil 1 Begründung

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

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 zur Klarstellung eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Karcheez aufgestellt (heute Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Diese Satzung wurde durch den Landkreis Güstrow (heute Landkreis Rostock) genehmigt und ist am 15.09.1997 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, zwei Außenbereichsinseln bleiben erhalten. Es erfolgt die Festsetzung von drei 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 Karcheez ist damit geeignet, zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Regelungen aus der Abrundungssatzung von 1997 bedarf es dazu nicht. Deshalb hebt die Gemeindevertretung Gülzow-Prüzen mit Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Karcheez die bestehende Abrundungssatzung für den Ortsteil Karcheez vom 15.09.1997 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 Karcheez. 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 05.07.2018 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Karcheez 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 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 Karcheez 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-Prüzen 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen hat am 11.10.2018 den erneuten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Karcheez mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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

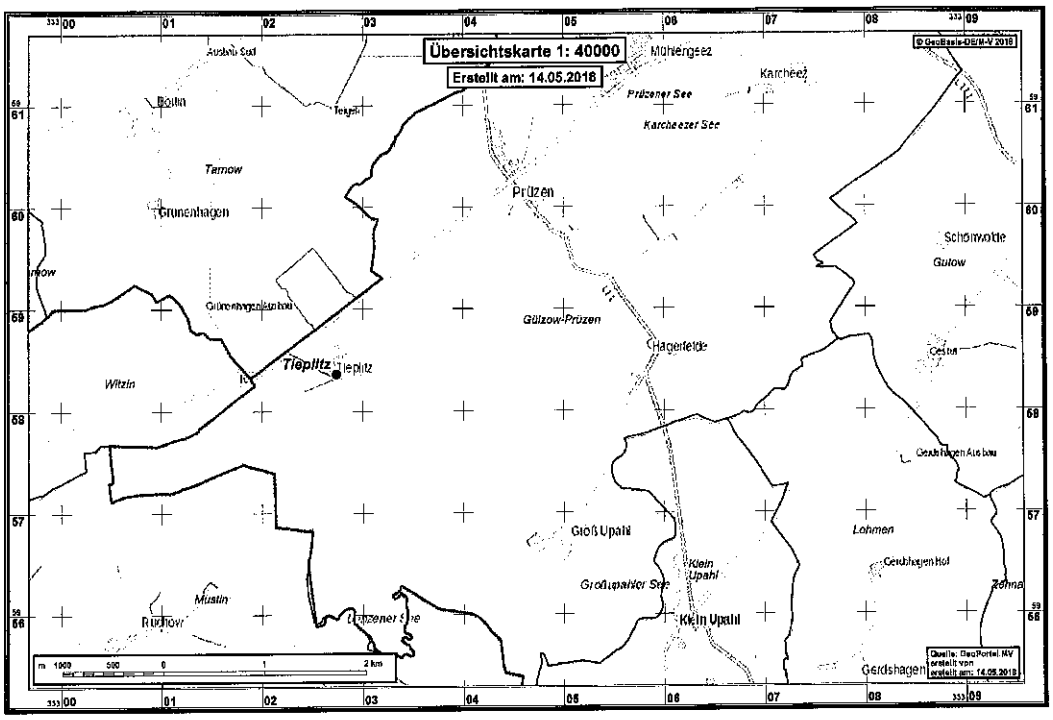
Der erneute Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Karcheez der Gemeinde Gülzow-Prüzen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2018 bis zum 20.12.2018 im Amt Güstrow Land während der Dienst- 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 Karcheez 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

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

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

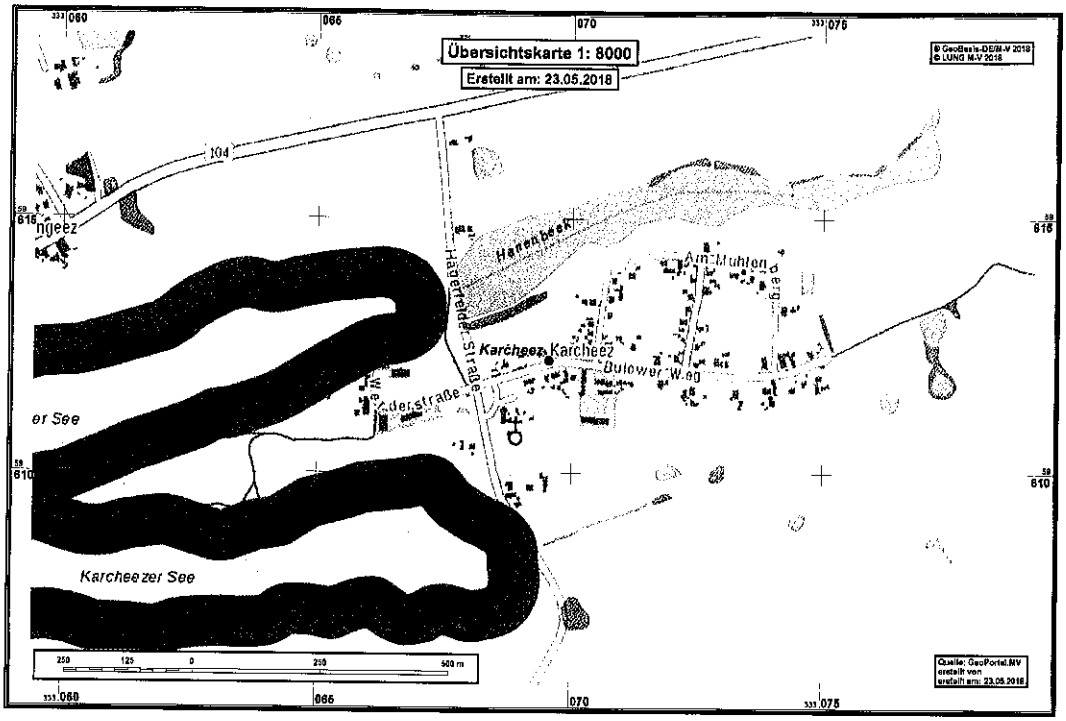


Abb.: Darstellung nationaler Schutzgebiete und gesetzlich geschützter Biotope
(Quelle: GeoPortal MV)

5 Bestand

5.1 Baulicher Bestand

Die historisch gewachsene Struktur des Ortes ist ein typisches Gutsdorf. Die ehemalige Gutsanlage mit Park und den nicht mehr erhaltenen Wirtschaftsgebäuden sind westlich der „Hägerfelder Straße" gelegen. Im Verlauf des „Bülower Weges" befinden sich als straßenbegleitende Bebauung die ehemaligen Wohnhäuser.

Nördlich des „Bülower Weges" wurden nach 1945 weitere Wohngebäude errichtet und durch die Straßen „Am Mühlenberg" und „Hanenbeek" erschlossen. Die Wohnbebauung erfolgte im Wesentlichen eingeschossig mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch die Abrundungssatzung wurden einzelne Außenbereichsflächen in diesem Bereich einbezogen um zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese Flächen sind zum großen Teil bebaut. Bisher nicht bebaute Einzelflächen der ehemaligen Ergänzungsflächen der Abrundungssatzung werden durch die Nachbargrundstücke geprägt. Diese Baulücken werden in den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ohne Festsetzungen aufgenommen.

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

Südlich des historischen Ortskerns ist die Kirche mit Friedhof gelegen, westlich befindet sich das Gerätehaus der FFw Karcheez.

5.2 Naturräumlicher Bestand

An der Grenze des südlichen Geltungsbereiches der Satzung ist der Gewässerschutzstreifen des „Karcheezer Sees" ausgewiesen (Standgewässer, Puffer 50 m).

Der Friedhof ist baumbestanden, davor befindet sich eine Grünfläche, die erhalten werden soll.

6 Planungsziele

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Geltungsbereich der Satzung aus dem Jahr 1997 übernommen.

Ziel der Gemeinde ist es, die bestehende Wohnbebauung in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen. Außerdem sollen einzelne Flächen in drei Teilbereichen einbezogen werden. 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.

Flächen 1 und 2:
„Am Mühlenberg" soll die Bebauung beidseits der Straße ermöglicht werden. Die Flurstücke 59/1, 45 und 38 der Flur 1 der Gemarkung Karcheez werden einbezogen. Die Flächen werden zur Zeit als Rasenfläche genutzt.

Fläche 3:
Die vorhandene Wohnbebauung südlich der Kirche soll in den Geltungsbereich einbezogen werden. Durch die Ausweisung einer Außenbereichsfläche im Verlauf der „Hägerfelder Straße" soll eine Fläche in den Innenbereich einbezogen werden um einen Anschluss an die bestehende Bebauung herzustellen. Dazu wird eine Teilfläche des Flurstücks 19/1 der Flur 1 in einer Tiefe von 40 m einbezogen. Die Fläche wird derzeit nicht bewirtschaftet.

Die Grundstücke befinden sich in der Ortslage und werden 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.

Fläche 4:
Das Flurstück 19/5 der Flur 1 grenzt direkt an den Kirchenfriedhof (Kirchhof), der den Kirchenbau umgibt. Der Kirchhof ist baumumstanden. Die unbebaute Grünfläche wird als Außenbereichsfläche einbezogen und als Grünfläche festgesetzt. Damit bleibt die freie Sicht auf das denkmalgeschützte Ensemble erhalten.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind an den gemeindeeigenen Straßen 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 Karcheez 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. 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 sind mit dem WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) abzustimmen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gem. § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gem. § 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 Rostock.

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 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

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.

Auf dem Flurstück 19/1 der Flur 1 sind stocken Gehölze, die zu der rahmenden Bepflanzung des nördlich gelegenen Kirchhofs gehören, vorhanden und bilden mit diesem eine gestalterische Einheit. Die Gehölze 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:

- Grabmal Kurt Wilhelm Brunkhorst auf dem Friedhof,
- Gutshaus und Park,
- Kirche.

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 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

Fläche 1:
Die einbezogene Fläche wird als Rasenfläche bewirtschaftet. Die Fläche als „Artenarmer Zierrasen" nach Pkt. 13.3.2 entsprechend dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern eingestuft. Die Gesamtfläche des Baufeldes der einbezogenen Außenbereichsfläche der Grundstücke Flur 1, Flurstücke 45 und 9/1 beträgt ca. 3.389 m^2. Die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgeschriebene Ausgleichspflanzung einer dreireihigen, 8 m breiten Hecke in einer Länge von 120 m soll an der rückwärtigen Grenze des Geltungsbereiches angepflanzt werden.

Fläche 2:
Die einbezogene Fläche wird als Rasenfläche bewirtschaftet. Die Fläche als „Artenarmer Zierrasen" nach Pkt. 13.3.2 entsprechend dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern eingestuft. Die Gesamtfläche des Baufeldes der einbezogenen Außenbereichsfläche des Grundstücks Flur 1, Flurstück 38 beträgt ca. 1.510 m^2. Die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgeschriebene Ausgleichspflanzung einer dreireihigen, 8 m breiten Hecke in einer Länge von 55 m soll an der rückwärtigen Grenze des Geltungsbereiches angepflanzt werden.

Fläche 3:
Die einbezogene Teilfläche des Flurstücke 19/1, Flur 1 wurde bisher als Rasenfläche bewirtschaftet. Die Fläche ist eine begrünte Grasflur ohne wirtschaftliche Nutzung und von Gräsern dominiert und wird als „Sonstiges Feuchtgrünland" nach Pkt. 9.1.6 Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern eingestuft. Die Gesamtfläche des Baufeldes der einbezogenen Außenbereichsfläche beträgt 1.405 m^2. Die in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgeschriebene Ausgleichspflanzung einer dreireihigen, 8 m breiten Hecke in einer Länge von 45 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. Außerdem sind zwei Solitärbäume straßenbegleitend anzupflanzen.

A	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes								
1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen								
1.2	Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust								
Biotoptyp	Flächen-verbrauch	Wertstufe		Kompensationsfaktor				Flächen-äqui-valent für Kompen-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									
Artenarmer Zierrasen (13.3.2)	0,3389	0		0,5		0,75	0,38	0,1271	
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 2									
Artenarmer Zierrasen (13.3.2)	0,1567	0		0,5		0,75	0,38	0,0588	
Flächenversiegelung durch Baufelder Fläche 3									
Sonstiges Feucht-grünland (13.8.2)	0,1405	1		1		0,75	0,75	0,1054	
Gesamt 1.1	0,6361								0,29123
Gesamt 1									0,29123

2.	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs	
Summe	1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	0,2912
Kompensationsbedarf Gesamt		0,2912

B	Geplante Maßnahmen der Kompensation								
1.1	Kompensationsmaßnahmen								
Kompensationsmaßnahme (Bezeichnung)	Fläche ha		Wertstufe	Kompensationsfaktor				Flächenäquivalent für Kompensation ha	Flächenäquivalent Gesamt ha
				Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Erläuterung zum Wirkungsfaktor	Sonstige Anmerkungen		
Kompensationsmaßnahme Fläche 1 und 2									
Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken (4)	0,1510		2	2,0	0,8			0,2416	
Kompensationsmaßnahme Fläche 2									
Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken (4)	0,0360		2	3,5	0,8	naturnahe Randgestaltung		0,1008	
Anpflanzung von Einzelbäumen (5)	0,0050		2	2,0	0,8			0,0080	
Gesamt 1.1	0,1920								0,3504

Gesamt B	0,1920		0,3504
Gesamtumfang der Kompensation (B)			0,3504
Gesamtumfang des Kompensationsflächenbedarfs (A)			0,2912
2.	Bilanzierung		0,0592

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 Karcheez zu realisieren: Flur 1, Flurstücke 59/1, 45, 38 und Teilfläche Flurstück 19/1.

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 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 setzten.

Artenliste Hochstamm:
Hochstamm 3 x verpflanzt

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

Außerdem sind auf der Teilfläche des Flurstücks 19/1 der Flur 1 zwei Solitärbäume mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

Stammumfang > 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm, Baumscheibe und unversiegelter Wurzelraum > 12 m^2.

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 Karcheez gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gülzow-Prüzen am 14.02.2019 gebilligt.

Gülzow-Prüzen, den 14. Feb. 2019

K.-H. Kissmann
Bürgermeister

GEMEINDE GÜLZOW-PRÜZEN · LANDKREIS ROSTOCK · (Siegel)

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