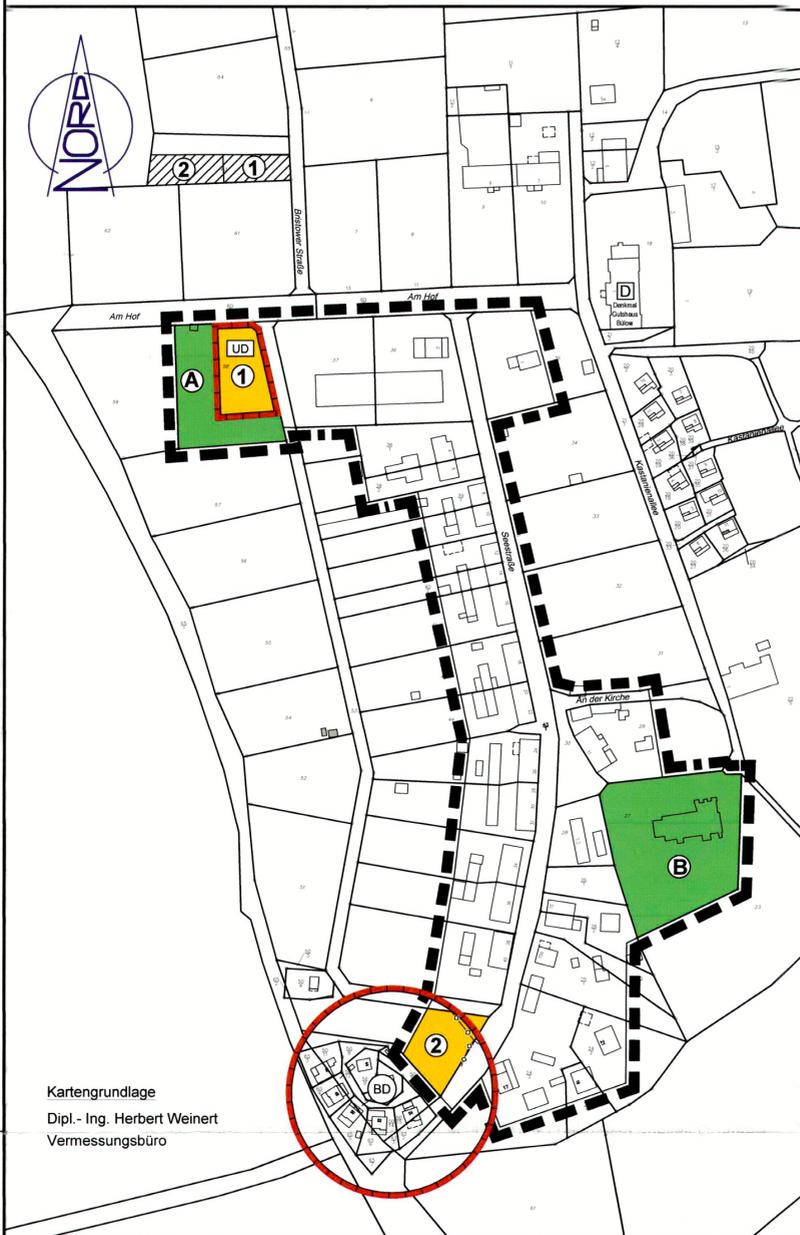


# LAGEPLAN M 1 : 2.000



Kartengrundlage  
Dipl.-Ing. Herbert Weinert  
Vermessungsbüro

## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN      ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ergänzungsflächen  
öffentliche Grünfläche

Bezeichnung der Ergänzungsflächen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung  
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Satz 2 BauGB)

Ergänzungsflächen  
wohnbauliche Zwecke

Bezeichnung der Ergänzungsflächen

### II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anpflanzung von Siedlungsgehölz im bauordnungsrechtlichen Verfahren  
zu beauftragen

Flächenzuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
hier: Bodendenkmal Turmhügel  
(§ 11 DSchG M-V)

Umgebungsschutz des Denkmals Gutshaus Bülow  
(§ 11 DSchG M-V)

Schmutzwasserentsorgungsleitung

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

vorhandene bauliche Anlagen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 2 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schorssow vom ..... folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Bülow erlassen:

### Präambel

Die Gemeinde Schorssow macht für den Ortsteil Bülow von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits deutlich geprägt sind, in den Satzungsbereich - und damit bauplanungsrechtlich in den Bebauungszusammenhang - mit einzubeziehen. Infolge dieser Satzung hinzukommende Vorhaben müssen sich nach Maßgabe des § 34 BauGB einfügen. Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein gesicherter Erschließung. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall auf die dafür geeigneten Instrumente der Bauleitplanung zurückzugreifen.

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bülow werden gemäß dem nebenstehenden Lageplan (Maßstab 1 : 2.000) ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Ergänzungsflächen darf maximal 0,2 betragen. Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

### § 3 Erhalt der Baumreihen

Die vorhandenen Baumreihen auf der Ergänzungsfläche 2 im Norden und Osten sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

### Hinweise

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im Satzungsplan und den oben aufgeführten textlichen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Es sind im Gemeindegebiet, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung, 894 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Flächen für Gehölzanzpflanzungen dargestellt. Diese sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen.

Die den Ergänzungsfläche 1 und 2 zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die der jeweiligen Fläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der entsprechenden Ziffer in der Zeichnung kenntlich gemacht. Die Anpflanzfläche 1 ist der Ergänzungsfläche 1 und die Anpflanzfläche 2 der Ergänzungsfläche 2 als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Gebüsch und einzelnen Bäumen führen. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabbrissen.

Von der Ergänzungsfläche 1 wird der Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gutshauses von Bülow berührt. Ein Bauvorhaben bedarf daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass das Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche 1 so gestaltet wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals ausgeschlossen ist. Eine Bebauung ist in der Flucht des benachbarten Wirtschaftsgebäudes möglich, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung der Umgebung einfügt.

Die Ergänzungsfläche 2 grenzt unmittelbar an ein Bodendenkmal. Südlich der Ergänzungsfläche 2 auf den Grundstücken 'Seestraße 42 und 44' befindet sich ein bereits überbauter sog. Turmhügel. Eine Bebauung der Ergänzungsfläche 2 ist möglich, wenn ein Sicherheitsabstand vom Bodendenkmal eingehalten wird, um im Boden verborgene Reste des Bodendenkmals (ehemaliger Wassergraben) zu schützen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Ein Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich der Ergänzungsfläche 2 muss zudem die fachgerechte Bergung und Dokumentation eventuell betroffener Teile des Bodendenkmals sichergestellt sein. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

# SATZUNG

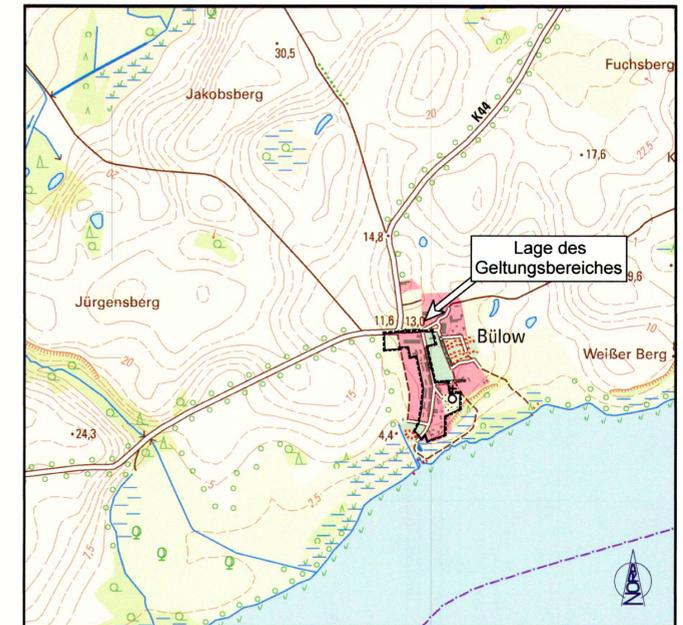
DER

## GEMEINDE SCHORSSOW

LANDKREIS ROSTOCK

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1+3 BauGB

für den Ortsteil Bülow



Büro für Bauleitplanung      Ausgearbeitet vom      Assessor jur. Uwe Czierlinski  
Kronberg 33, 24619 Bornhöved  
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 03.03.2020 bis 09.04.2020 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.02.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz sowie auf der Internetseite des Amtes ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Entwurf der Satzung und die ausgelegten Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 10.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus dem Text und der Planzeichnung, am 10.06.2020 beschlossen.

Teterow, den 15.06.2020



Amtsvorsteher

4. Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schorssow, den 16.06.2020



Bürgermeisterin

5. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die Internetadresse des Amtes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer im Internet oder während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 11.07.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.06.2020 in Kraft getreten.

Teterow, den 30.06.2020



Amtsvorsteher