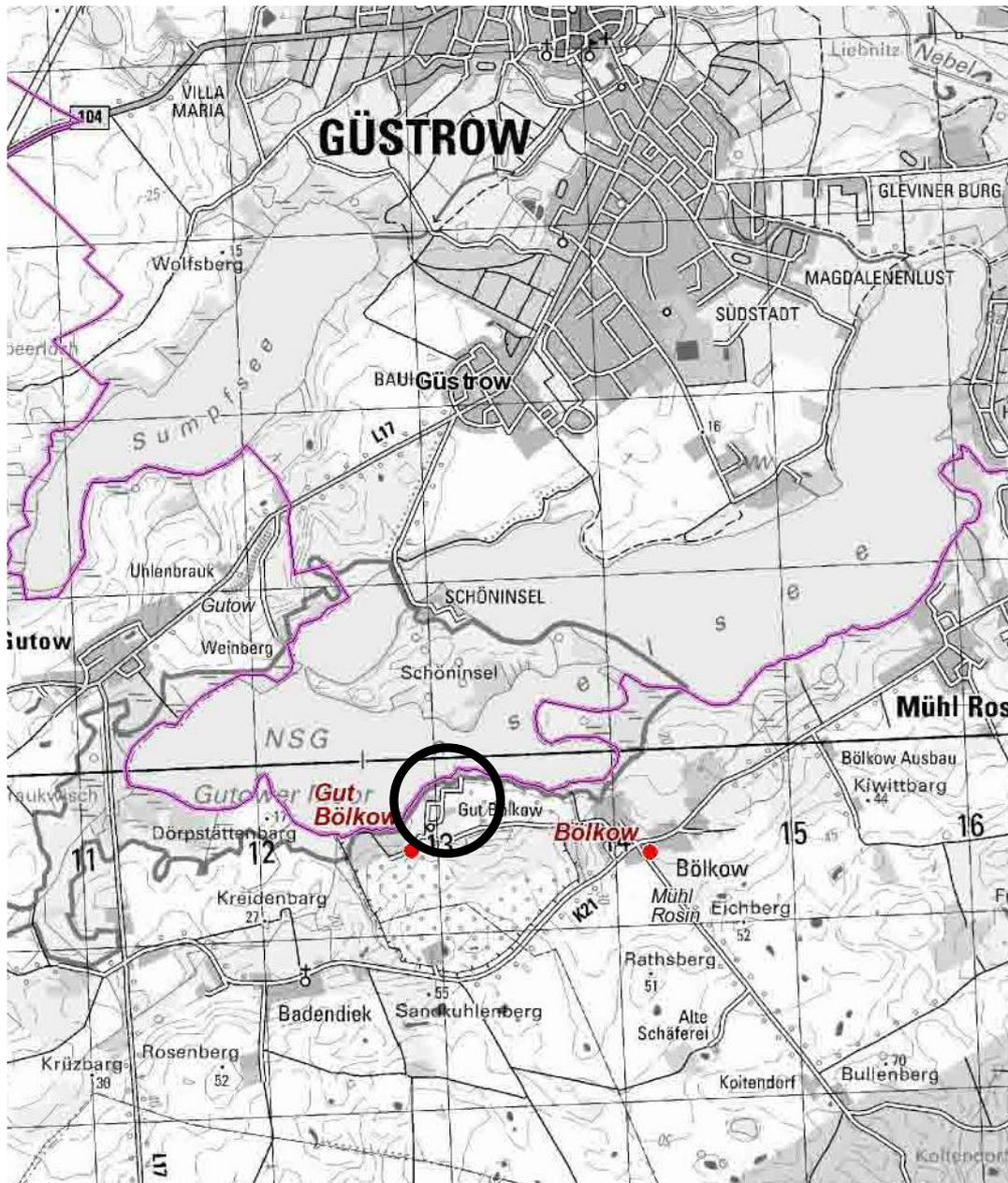


GEMEINDE MÜHL ROSIN

AMT GÜSTROW - LAND



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7

“Gut Bolkow“

BEGRÜNDUNG

Juli 2009

Amt Güstrow-Land Landkreis Güstrow

Satzung

der Gemeinde Mühl Rosin über den Bebauungsplan Nr. 7 „Gut Bölkow“
für das Gebiet der Gemarkung Bölkow, Flur 1, Flurstücke 62/1, 62/3 bis 62/13, 62/23 bis 62/26,
teilweise jeweils 62/33 bis 62/37, 62/38 bis 62/42, teilweise 62/43 und 62/44, 62/49, teilweise
62/51 und 62/52, 62/58 bis 62/70, 62/72 bis 62/75, 62/89 bis 62/91, 62/93, 62/94, 62/96 bis
62/100, 62/105, 62/107, teilweise 62/108 und 62/109 – am Inselsee

Auftragnehmer:

Gudrun Schwarz
Architektin für Stadtplanung
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 98 - 00
Telefax 0385 – 48 975 98 - 09

g.schwarz@buero-sul.de

Kersten Jensen
Landschaftsarchitekt
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 98 - 02
Telefax 0385 – 48 975 98 - 09

k.jensen@buero-sul.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Allgemeines	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Verfahrensstand / Planungsgrundlagen	4
2. Anlass der Änderung	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
4. Änderungen	6
4.1. Geltungsbereich	6
4.2. Art der baulichen Nutzung	6
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.4. Grünflächen	7
4.5. Verkehrsflächen	8
4.6. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	8
5. Städtebauliche Daten	8
6. Auswirkungen des Plangebietes	8
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz	9
8. Hinweise	10

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

Planzeichnung

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 647), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- e) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002,
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) vom 25.03.2002,

1.2. Verfahrensstand / Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Mühl Rosin haben auf ihrer Sitzung am2009 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Gebiet „Gut Bölkow“ im Ortsteil Bölkow am Insee gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen einer Abstimmungsrunde am 02.02.2009 beim Landkreis Güstrow. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rahmen von Einwohnerversammlungen am2009 und 08.04.2009 durchgeführt. Auf der Gemeindevertreterversammlung vom 15.04.2009 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs 2 BauGB beschlossen.

Als Kartengrundlage dient die Planunterlage der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans (Vermessung im Maßstab 1:1.000 des Vermessungsbüros Wagner-Weinke Güstrow). Die Kartengrundlage wurde bereinigt. Da die in der Planunterlage noch zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude bereits entfernt wurden, wurden diese nicht mehr in der Kartengrundlage dargestellt. Es wurde der aktuelle Baumbestand ausgewiesen. Aus der aktuellen Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Güstrow vom 18.03.2009 wurde der Kataster- und Gebäudebestand übernommen. Weiter Gebäude wurden aus dem Luftbild übernommen. Die Kartenunterlage entspricht nunmehr dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Straßen sowie die Elemente wie Gräben, Gehölze und Gebäude nach.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gut Bölkow“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert worden. Im Rahmen der Behörden-/TöB-Beteiligung wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow nach Ortsbesichtigung festgestellt, dass nunmehr Bestandsbäume mit ihrem Kronentraufbereich in die Baugrenzen des Baufeldes 6 ragen. Um im Baufeld 6 die überbaubare Fläche von 10 m x 12 m (Abgrenzung durch Baugrenze) weiterhin zu ermöglichen, sollten daher so verschoben werden, dass der Erhalt der Bäume gesichert wird. Da das angrenzende Teilstück des Flurstücks 62/52 bis zum Ufer und das östlich angrenzende Flurstück 62/54 jedoch Walflächen sind, war der Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen. Den Baugrenzen im Baufeld 6 war im rechtskräftigen B-Plan seitens des Forstamtes zugestimmt worden, da es sich hier um die Sicherung des Bestandsgebäudes gehandelt hat. Gemäß Ortstermin vom 06.07.2009 und Stellungnahme des Forstamtes Güstrow vom 08.07.2009 wird einer Verschiebung der Baugrenze in Richtung Wald jedoch nicht zugestimmt.

Da die Bäume im B-Plan zum Erhalt festgesetzt wurden, ist der Schutz der Bäume nach § 26a LNatG M-V geregelt. Der Eigentümer hat bei Baumaßnahmen innerhalb der Baugrenzen den Schutz der Bäume zu gewährleisten.

Entsprechend Stellungnahme des Forstamtes Güstrow vom 08.07.2009 ist der Teil des Flurstückes 62/52, der als Ergänzungsfläche mit der Nutzung „Streuobstwiese“ in die 2. Änderung einbezogen wurde, als Wald eingestuft. Eine Festsetzung als Streuobstwiese ist demnach nicht zulässig, da keine Waldumwandlung erfolgen soll. Daher wird diese Teilfläche des Flurstückes 62/52 wieder aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes herausgenommen. Somit bleibt die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Baufeldes 6 in Richtung See wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Betroffen von dieser Änderung ist nur der Eigentümer des Flurstückes 62/52. Somit wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen. Die Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks 62/52 zu dieser Änderung liegt vor.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Ergänzung der zulässigen Dachneigung für Walmdächer von 25 bis 50° wurde in die gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist seit dem 07.04.2000, die 1. Änderung des Bebauungsplanes seit dem 06.07.2001 rechtskräftig.

Im Plangebiet wurde der alte Gebäudebestand abgebrochen. Die im B-Plan festgesetzten Erschließungsmaßnahmen wurden mit dem Straßenausbau und den Anlagen für die Niederschlagswasserableitung umgesetzt. Es erfolgte eine Parzellierung des B-Plangebietes mit neuen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Einige Grundstücke wurden neu bebaut.

Da es bei der Neubebauung zum Teil Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt und die grünordnerischen Maßnahmen nicht im Sinne der Festsetzungen im Teil B-Text umgesetzt wurden, macht sich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Zu einigen Baumaßnahmen, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, wurden Befreiungen gemäß § 31 BauGB erteilt. Diese Abweichungen werden nunmehr durch entsprechende Änderungen im B-Plan den Festsetzungen angepasst.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan legt für den Bereich „Gut Bölkow“ Wohnbauflächen dar. Ein Teil des Uferstreifens ist als denkmalgeschützter Park dargestellt. In der nördlichen Grünfläche ist ein Spielplatz dargestellt.

Die Änderungen im Rahmen der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes werden innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, so dass die Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen nicht geändert und auch keine Flächen darüber hinaus ausgewiesen werden.

Durch den Wegfall der Einstufung der Grünfläche als geschützter Park erhält diese Grünfläche eine andere Zweckbestimmung. Ebenso erhält die als Spielplatz dargestellte Grünfläche eine andere Zweckbestimmung. Die Grundnutzung der Flächen als Grünflächen bleibt jedoch bestehen, so dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Die geänderten Zweckbestimmungen der Grünflächen sind bei dem nächsten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Änderungen

4.1. Geltungsbereich

Im westlichen Bereich wird der Geltungsbereich geändert. Um die Entwicklung der Flächen bis zum Uferbereich für landschaftspflegerische Maßnahmen zu sichern, werden die Teilflächen der Flurstücke 62/51, 62/108 und 62/109 in den Geltungsbereich einbezogen.

Im nordöstlichen Bereich wird der Weg zu den Gebäuden Nr. 35 und 36 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dieser Weg dient als Privatweg der Erschließung dieser Grundstücke. In diesem Weg befinden sich eine öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung da 40PEH und eine Trinkwasserleitung da 63 PEh. Die Leitungen sind durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg zu sichern. Beidseitig der Leitungen ist ein 2 m Schutzstreifen zu sichern. Die Sicherung ist durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen. Die Kosten sind durch diese zu tragen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Da die Ansiedlung eines Gasthofes im Plangebiet nicht mehr verfolgt wird und wirtschaftlich auch nicht umsetzbar ist, wird im **Baufeld 3** die Nutzung „Gasthof“ gestrichen. Im Teil B-TEXT wird die Festsetzung 1.3 gestrichen. Für das Baufeld wird in Anlehnung an die sonstige festgesetzte Nutzung im Plangebiet WA –allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da durch den Wegfall des Gasthofes im **Baufeld 3** eine großflächige Überbauung nicht mehr erfolgen soll, wurden die Baugrenzen straßenbegleitend und in der in den anderen Baufeldern typischen Bebauungstiefe neu festgesetzt. In Anlehnung an die sonstigen Festsetzungen zur Bauweise in den WA – Baufeldern erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise. Um ein breites Angebot an Wohnformen zu ermöglichen, werden hier Einzel-, Doppel und Reihenhäuser zugelassen.

Auf dem westlichen Grundstück des **Baufeldes 4** wurde aufgrund der Höhensituation das Wohnhaus zurückgesetzt errichtet. Die Baugrenze wurde der aktuellen Bebauung angepasst.

Im **Baufeld 7** erfolgt eine Änderung der Baugrenzen. Da sich der zu erhaltende Baumbestand geändert hat, entfallen die Aussparungen an den Ecken. Die Baugrenzen wurden für die Baufläche in Richtung Planstraße B geringfügig geändert, die jedoch keine Vergrößerung des Bauflächen bewirken. Von einer Winkelbebauung wird abgesehen. Im Teil B-TEXT wurde die Festsetzung 1.4 gestrichen, die Festsetzung der abweichenden Bauweise entfällt.

Im südlichen Bereich des **Baufeldes 8** waren zwei Grundstücke geplant. Da hieraus jedoch nur ein Grundstück entstanden ist, erfolgte die Bebauung mittig. Damit reduziert sich die überbaute Fläche. Die Baugrenze wird dem Gebäudebestand angepasst.

Eine Nutzung der seeseitigen Grundstücksflächen bis zur LSG-Grenze war in den Baufeldern 5, 7, 8 und 9 für Garagen, Nebenanlagen und Carports ausgeschlossen – hier im Baufeld 5 für die Flächen westlich der seeseitigen Baugrenzen bis zur Geltungsbereichsgrenze, im Baufeld 7 für die Flächen von der westlichen, seeseitigen Baugrenze bis zum denkmalgeschützten Park, im Baufeld 8 für die Flächen westlich der seeseitigen Baugrenzen bis zum denkmalgeschützten Park bzw. bis zur LSG-Grenze und im Baufeld 9 auf den Flächen zwischen den nördlichen bzw. westlichen seeseitigen Baugrenzen bis zur LSG-Grenze. Aus der Nutzung der zum Teil sehr großen Grundstücksflächen besteht das Anliegen nach Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gewächshaus, Schwimmbecken, u.a.) auf diesen rückwärtigen Flächen. Daher wird von einem generellen Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf diesen Flächen bis zur LSG – Grenze/Waldabstandsgrenze abgesehen. Es wird eine flächenmäßig eingeschränkte Errichtung auf diesen Flächen von eingeschossigen Nebenanlagen, Carports und Garagen bis zu einer max. Größe von insgesamt 30 m² und einer max. Firsthöhe von 3,50 m zugelassen. Höhenbezugspunkt ist OK gewachsener Boden am Standort der geplanten baulichen Anlage.

Die Möglichkeiten der Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen – zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straße sowie in den seitlichen Abständen zwischen den Baugrenzen und in den Abstandsflächen – bleiben weiter bestehen. Die Errichtung von Gebäuden in den Abstandsflächen ist nach § 6 LBauO M-V geregelt.

4.4. Grünflächen

Das Flurstück der als festgesetzten **öffentlichen Grünfläche 1** wurde dem angrenzenden Privatgrundstück zugeordnet. Daher wurde die Fläche in der Planzeichnung nunmehr als **private Grünfläche 1** festgesetzt. Die Fläche wurde landschaftsgärtnerisch angelegt, so dass das Pflanzgebot für diese Fläche in der Planzeichnung gestrichen wurde. Im Teil B-TEXT wird die Festsetzung 2.1 geändert.

Da der **Park** nicht mehr als Denkmal gelistet ist, wurden in der Planzeichnung die Festsetzungen als **private Grünfläche 1** und als **Denkmal** und **Park** in den westlichen Flächen der Baufelder 7 und 8 gestrichen. Demzufolge entfällt im Teil B-TEXT die Festsetzung 2.3.

In der Planzeichnung werden die Nutzungen **Badestelle** und **Liegewiese** gestrichen.

Für die seeseitig festgesetzten **privaten Grünflächen 4, 5 und 6 sowie der ehemaligen Liegewiese** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt die neue Festsetzung 2.12 im Teil B-TEXT. Dafür werden die Festsetzungen 2.3, 2.4, 2.5, 2.7 und 2.11 gestrichen.

Die Festsetzung 2.8 im Teil B-TEXT wird gestrichen. Dafür wurde der zu erhaltende **Parkbaumbestand** konkret in der Planzeichnung festgesetzt. Von den Resten der Parkbäume sind nunmehr die meisten Bäume (außer 2 Exemplare – abgestimmt mit uNB¹) zum Erhalt festgesetzt. (Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen im ehemaligen Parkbereich sollten nach fach-

¹ LK Güstrow, Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gut Bölkow“ der Gemeinde Mühl Rosin, 22. Juni 2009

licher Einschätzung der uNB - zur Förderung benachbarter Bäume - zwei Bäume (Fichte, Eiche) nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Soweit durch den Eigentümer die Rodung der Bäume umgesetzt wird, sind nach rechtlichem Rahmen (§ 26a LNatG M-V) die Anträge dazu bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Bei beiden Bäumen wird die Erteilung einer Ausnahme in Aussicht gestellt.)

Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher im Uferbereich der Flurstücke 62/108, 62/51 und 62/109 (Erlen und Weiden und restlichen Eschen im Hangbereich nach Norden) wurde aufgrund der dort fehlenden Vermessung der Bäume auf eine lagekonkrete Festsetzung verzichtet. Es erfolgt eine flächige Darstellung als Fläche zum Erhalt von Bäumen.

Die Nutzung der in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Ufer des Inelsees im Abschnitt der Baufelder 7 und 8 (Teile der Flurstücke 62/51, 62/108 und 62/109) war neu zu regeln. Dabei erfolgte die seeseitige Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Anschluss an die private Grünfläche 6 in Weiterführung der Landschaftsschutzgebietsgrenze bis zur neuen Geltungsbereichsgrenze (Flurstücksgrenze zwischen Flurstücken 62/108 und 62/51). Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln (siehe dazu Punkt 7 der Begründung).

4.5. Verkehrsflächen

Die Planstraße E entfällt als Straße, da von dieser Straße keine Grundstücke mehr erschlossen werden. In der Straße E liegen ein öffentlicher Niederschlagswassersammler DN 300 PVC, ein Schmutzwassersammler DN 200 PVC und eine öffentliche Trinkwasserleitung da 90 PEH incl. verlegter Grundstücksanschlüsse. Der Niederschlags- und der Schmutzwassersammler gehen in das Eigentum des Grundstückseigentümer über. Bei der Trinkwasserleitung müssen alle vorhandenen Armaturen und Grundstücksanschlüsse, die nicht zur Versorgung des Grundstückes Am Gut 20 relevant sind, durch den Grundstückseigentümer zurückgebaut werden.

4.6. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Im Plangebiet befinden sich bereits Wohnhäuser mit Walmdächern, die eine Dachneigung kleiner als 40° haben. Diese Dachneigung ist für Walmdächer typisch. Es erfolgt daher im Teil B-Text unter Punkt 3.1 eine Ergänzung, dass für Walmdächer Dachneigungen von 25 ° bis 50 ° zulässig sind.

5. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan	8,08 ha
entfallende Fläche	0,04 ha
<u>ergänzte Fläche</u>	<u>0,36 ha</u>
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes	8,40 ha

6. Auswirkungen des Plangebietes

Die Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Sie fügen sich in die Zielstellungen der baulichen Entwicklung des Gutshofes Bölkow ein.

Um Vertrauensschäden und Entschädigungsansprüche auszuschließen, wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen der Einwohnerversammlungen und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Den Grundstückeseigentümern der Grundstücke Am Gut 20, Nr. 35 und Nr. 36, ist die Stellungnahme des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg vom 25.06.2009 zur Kenntnis zugeben. Die Leitungen in der ehemaligen Straße E sind zurückzubauen bzw. gehen in Eigentum des Grundstückseigentümers des Flurstückes 62/109 über. Die Leitungen des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg im Weg zu den Grundstücken Am Gut Nr. 35 und Nr. 36 sind grundbuchlich zu sichern.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Rückbau und zur Sicherung der Leitungen sind durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen (siehe obige Punkte 4.1 und 4.5).

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Artenschutz

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden B-Plan durchgeführten Umweltprüfung zusammen und ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

Für die Eingriffsbewertung im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Verfügung der Bezirksregierung Rheinhausen-Pfalz vom 15. 03. 1989 zur Anwendung gebracht. Dieses Modell wurde, um die Vergleichbarkeit zu erhalten, auch bei der Überarbeitung 2001 –1. Änderung Bebauungsplan - verwendet. Eine Überarbeitung der Bilanzierung zur 2. Änderung war entsprechend der Protokollvereinbarung vom 02.02.09 (LK Güstrow, Herr Mastaler, Herr Loose sowie Gemeinde und Amt, Herr Lübke, Herr Krüger) nicht notwendig.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind aufgrund der Streichung des denkmalgeschützten Parks / Liegewiese teilweise um diese Bereiche bis an das Ufer erweitert worden. Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Uferbereiches wurden die Maßnahmen neu geregelt. Geplant ist die Entwicklung aus dem Bestand (Rasen) oder mittels Ansaat, RSM 7.2. Landschaftsrasen mit Kräutern, zu artenreichem Dauergrünland mit extensiver Wiesennutzung (max. bis 3 Schnitte im Jahr) als Bodennutzung für die geplante lichte Streuobstwiese.

Mit der Festsetzungen als Streuobstwiese mit maximal 3 Schnitte im Jahr (naturschutzfachliche Nutzungsbeschränkung) sind die Flächen einer Freizeitnutzung prinzipiell entzogen. Um aber eine optische Integration in das Gesamtgrundstück zu ermöglichen ist ein intensiv gemähter Pfad (bis 12 mal jährlich) für eine (Rundweg)-Erschließung von ca. 1m Breite innerhalb der Fläche statthaft. Nicht zulässig sind Erschließungspfade zum / in den geschützten Uferbereich.

Für die Streuobstwiese sind innerhalb der Fläche der privaten Grünflächen 4 - 6 und der ehemaligen Liegewiese (staunasse Senke; neu einbezogenen Fläche in den Geltungsbereich) insgesamt 61 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8m zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Verteilung (gerechnet auf durchschnittlich 14x14m ~ 200 m² = 1 Baum) erfolgt entsprechend des Anteils der Grünflächen pro Flurstück, die Anzahl wird immer aufgerundet.

Ausnahmen von der Sortenliste im Bereich der festgesetzten Grünflächen bedürfen auf Antrag des Eigentümers der Genehmigung der Gemeinde.

Es sind alte Obstsorten für Streuobstwiesen zu verwenden, wobei der generelle Ausschluss der Kirschen und Birnen in der Senke im Bereich der ehemaligen Liegewiese aufgrund des ungeeigneten Standortes beachtet werden sollte:

Sortenliste Obstgehölze:

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange, Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne (nicht staunasse Senke im Bereich Liegewiese)

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina (nicht staunasse Senke im Bereich Liegewiese)

Artenschutz

Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRI / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten vorgefunden worden. Eine gesonderte Erfassung bzw. Bewertung erfolgte aufgrund des geringen Umfangs und der Zielrichtung der Änderungen nicht.

8. Hinweise

In Nähe bzw. im Geltungsbereich (innerhalb der Straßen) befinden sich 0,4-kV-Kabel der WEMAG Netz GmbH. Der Verlauf der Kabel kann in dem Lageplan eingesehen werden, der Bestandteil der Verfahrensakte ist. Bei Annäherungen jeder Art an die Anlagen ist die WEMAG Netz GmbH vorher zu konsultieren. Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherheitsabschaltungen, Leitungsumverlegungen und Anlagenveränderungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme der WEMAG Anzuzeigen. Der Baubeginn ist mindestens 7 Monate vorher der WEMAG Netz GmbH anzuzeigen.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI) in Kritzmow anzuzeigen. Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn sind aktuelle Bestandspläne durch die Bauausführenden einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg.

Mühl Rosin

.....
Bürgermeister