

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Änderung

der Satzung der Gemeinde Jürgenshagen

Kreis Güstrow

über die Festlegung und Abrundung  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Sien

#### Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Bestandsbeschreibung
4. Planungsziel
5. Einzelfragen der Planung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltbericht

## **1. Rechtsgrundlagen**

Durch die Gemeinde Klein Sien wurde 1994 die Aufstellung einer Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Klein Sien und Gnemern auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und 3 i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmengesetz beschlossen.

Die Satzung wurde am 21.04.1997 für den Ortsteil Klein Sien mit Nebenbestimmungen genehmigt (Teilgenehmigung).

Mit der Bekanntmachung wurde die Satzung am 14.05.2000 rechtsverbindlich.

Seit diesem Zeitpunkt sind eine Reihe von Veränderungen eingetreten, so dass die Gemeinde Jürgenshagen, zu der das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Klein Sien seit 2001 gehört, Veranlassung sah eine 1. Änderung der Satzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zu beschließen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414).

Die Änderung umfasst die Änderung des Geltungsbereiches der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB), die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) sowie die Einarbeitung des aktuellen Flurstücks- und Gebäudebestandes.

Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1, 2, 3 sind gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen zu berücksichtigen und in Verbindung mit § 1a BauGB und § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein entsprechender Ausgleich für den geplanten Eingriff planungsrechtlich festzuschreiben.

Durch die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Sien wird die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

## **2. Geltungsbereich**

Die Gemeinde Jürgenshagen umfasst seit der Fusion mit der Gemeinde Klein Sien die Ortschaften Jürgenshagen, Gnemern, Klein Sien, Wokrent, Klein Gischow, Groß Gischow, Klein Gnemern, Moltenow und Ulrikenhof.

Die Ortslage Klein Sien liegt im Südwesten des Gemeindegebiets.

Die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Sien bezieht sich auf den Geltungsbereich der genannten Satzung.

Änderungen des Geltungsbereiches auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB betreffen im Norden der Ortslage die Flurstücke 74/10, 74/15, im Osten die Flurstücke 86/1, 87/1, 88/1, 81/8, 81/10, 81/11, 81/12, 81/15, 57/1, 90/5, 90/6, 90/2, 92/6 und 92/7 sowie im Westen die Flurstücke 66/3, 66/4, 66/8, 66/9 und 57/7.

Änderungen des Geltungsbereiches auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB betreffen im Süden der Ortslage einen kleinen Teil des Flurstücks 31/3.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Klein Sien, Flur 1. Die Lage der Änderungen am Geltungsbereich kann der Planzeichnung Teil A M 1:2.500 und die Lage der Ortslage kann der Übersichtskarte M 1:10.000 entnommen werden.

Die Änderungen des Geltungsbereiches wurden durch eine schwarze Darstellung der Grenzen des Geltungsbereiches gekennzeichnet.

Der ursprüngliche Verlauf des Geltungsbereiches der Satzung ist grau dargestellt.

Ebenso sind Änderungen der Flurstücksgrenzen und -nummern nach Flurkartenauszug vom 20.12.2004 sowie nach örtlicher Aufmessung ergänzte bzw. geänderte Gebäude schwarz dargestellt.

### **3. Bestandsbeschreibung**

Die Gemeinde Jürgenshagen ist dem Amt Bützow-Land zugeordnet.

Sie liegt ca. 12 km nordwestlich von Bützow.

Zur Gemeinde gehören die unter 2. genannten Orte bzw. Ortsteile.

In der Gemeinde leben 1.296 Einwohner, davon in Klein Sien 239 (Amt Bützow-Land, Mai 2005).

Eine ausführliche Beschreibung der Ortslage ist der Begründung zur Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Sien zu entnehmen. Einzelheiten des durch die 1. Änderung betroffenen Bestandes sind in Punkt 5 dieser Begründung dargestellt.

### **4. Planungsziel**

Bei der ursprünglichen Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Sien wurden aus verschiedenen Gründen einzelne Bereiche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht in diesen einbezogen.

Durch die Nutzungsänderungen und Neubau von Gebäuden und da auch bei anderen Belangen auf den Geltungsbereich als Abgrenzung von Innen- und Außenbereich zurückgegriffen wird (z.B. Anschlußbeiträge oder Ausgleichsmaßnahmen) gibt es eine neue Sicht der Gemeinde auf einzelne Teile der ehemals festgelegten Grenze des Geltungsbereiches und sie soll im Zuge dieser 1. Änderung geändert und angepasst werden.

Am Südende des im Zusammenhang bebauten Ortsteils soll eine Außenbereichsfläche einbezogen werden um Flächen für eine zukünftige Entwicklung der Ortslage Klein Sien (ca. 3 Eigenheime) auszuweisen.

Mit der 1. Änderung soll auch die Darstellung der Flurstücke und des Gebäudebestandes auf den aktuellen Stand gebracht werden.

### **5. Einzelfragen der Planung**

#### Flurstücke

Gegenüber der ursprünglichen Planzeichnung gab es besonders durch Grundstücksteilungen eine Vielzahl von Änderungen in Grundstückszuschnitt und Bezeichnung.

Diese Änderungen wurden auf Grundlage der Flurkarte, Stand 21.12.2004 erfasst und eingearbeitet. In der Planzeichnung sind die Änderungen schwarz dargestellt.

### Gebäude

Gegenüber der Darstellung in der Flurkarte gibt es wesentliche Änderungen im Gebäudebestand. Dieser beruht z.T. darauf, dass einige alte Gebäude (z.B. ehemalige Schule) in der Flurkarte nicht dargestellt sind, aber auch Abriss und Neubau haben ihre Spuren hinterlassen. Die entsprechend ergänzten bzw. geänderten Gebäude sind in der Planzeichnung schwarz dargestellt.

Der Denkmalschutz für das Gebäude auf Flurstück 55/2 ist infolge Einsturz, Abriss und Neubau erloschen.

### Grenze des Geltungsbereiches

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde in folgenden Abschnitten gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB geändert.

Der Schulstandort Klein Sien wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Gebäude einer neuen Nutzung z.T. auch als Wohnhäuser zugeführt. Der Bereich der Schule wird vollständig in den Geltungsbereich einbezogen. Dies betrifft die Flurstücke 81/8, 81/10, 81/11, 81/12, 81/15 und 57/1.

Ein großen altes Gehöft (Flurstück 92/7) war nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen. Durch Eigentümer und Gemeinde wird eine Änderung angestrebt.

Die Gebäude auf Flurstück 57/7 wurden als landwirtschaftlich genutzter Standort ursprünglich nicht mit einbezogen. Auch dazu hat die Gemeinde eine neue Position bezogen und dieser Bereich soll im Sinne einer Gleichbehandlung in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Im Bereich der alten BHG wurden auch drei neue Eigenheime gebaut (Flurstück 66/7, 66/8 und 66/4). Durch den neuen Grundstückszuschnitt war die Grenze des Geltungsbereiches nicht mehr eindeutig und soll deshalb den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Am Nordende der Ortslage wurde der Geltungsbereich der vorhandenen Bebauung angepasst.

Um die weitere Entwicklung der Ortslage Klein Sien zu fördern soll die einbezogene Außenbereichsfläche durch einen Teil des Flurstücks 31/3 südlich der Kreisstraße K 3 erweitert werden (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Dadurch kann Baurecht für ca. 3 Eigenheime geschaffen werden. Dies entspricht der Eigenentwicklung der Ortslage und steht in Übereinstimmung mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm.

Das Gelände wird von der Bebauung auf der anderen Straßenseite der K 40 geprägt

Der Charakter des Straßendorfes wird durch die dann beidseitige Bebauung aufgenommen und fortgeführt. Die Festsetzungen der gegenüberliegenden bereits einbezogenen Fläche auf Flurstück 2/2 und 2/1 werden im Sinne einer Gleichbehandlung übernommen.

Das heißt Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise und die Abstände der Baugrenzen. Auf die Festlegung der Firstrichtung wurde verzichtet.

## 6. Ver- und Entsorgung

### Verkehrsanlagen

Klein Sien ist über die beiden Kreisstraßen K 3 Bützow - Klein Sien und K 40 Neukloster - Gnemern an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Im Westen an die Landesstraße 101 mit Anschluss an die Autobahn A 20, im Osten an die L 11 mit dem im Norden gelegenen Anschluss an die A 20 und im Süden an die Landesstraße L 14 Bützow - Neukloster.

Auf Grund dieser günstigen Anbindung an alle Richtungen und relativ mittiger Lage von Klein Sien findet Durchgangsverkehr kaum statt.

Alle durch die 1. Änderung der Satzung betroffenen Grundstücke haben Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz in der Ortslage.

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Ortslage Klein Sien erfolgt über die zentrale Wasserversorgung vom Wasserwerk Schlemmin.

Die Gemeinde ist Mitglied im Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow, Bützow, Sternberg.

Die Betriebsbesorgung erfolgt durch die EURAWASSER Nord GmbH.

Alle durch die 1. Änderung betroffenen Grundstücke sind angeschlossen bzw. können angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung einer neuen Bebauung hat durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz zu erfolgen. Durch die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Inhaber ähnlicher Rechte ist ein Antrag auf Wasserversorgung an die Verwaltungshelferung des Zweckverbandes WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg, die EURAWASSER Nord GmbH zu stellen.

### Abwasser

2003 wurde in Klein Sien eine zentrale Abwasserentsorgung gebaut.

Die Kläranlage befindet sich östlich außerhalb der Ortslage.

Zur Mitgliedschaft im Zweckverband und zur Betriebsbesorgung gilt das für Trinkwasser gesagte.

Alle bewohnten Grundstücke der Ortslage sind angeschlossen.

Die einbezogene Fläche kann angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung einer neuen Bebauung hat durch Anschluss an das örtliche Entsorgungsnetz zu erfolgen. Durch die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Inhaber ähnlicher Rechte ist ein Antrag auf Abwasserentsorgung an die Verwaltungshelferung des Zweckverbandes WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg, die EURAWASSER Nord GmbH zu stellen.

### Regenwasser

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert oder nach Vorreinigung in ein Fließgewässer eingeleitet werden.

Die wasserrechtliche Entscheidung zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Güstrow einzuholen und mit dem Wasser- und Bodenverband "Warnow-Beke" abzustimmen.

Durch die Ortslage Klein Sien verlaufen mehrere verrohrte und offene Gewässer zweiter Ordnung.

Deren Lage kann Anlage 1 der Begründung entnommen werden.

Alle baulichen Maßnahmen im Umfeld der Gewässer sind unbedingt mit dem Wasser- und Bodenverband "Warnow-Beke" abzustimmen.

#### Feuerlöschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem örtlichen Löschteich oder aus dem Großtessiner See.

#### Elektroenergie

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin.

Die Versorgung ist durch vorhandene 20kV-Leitungen und Trafos gewährleistet.

#### Telefon

Die Ortslage Klein Sien ist durch die Deutsche Telekom fernmeldetechnisch erschlossen.

Im Satzungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der TK-Linien ist es erforderlich, dass sich der Bauausführende beim zuständigen Ressort der Deutschen Telekom einweisen lässt, um Schäden an den Anlagen zu vermeiden.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Güstrow geregelt. Die Anfuhr der Stellplätze ist gesichert.

#### Altlasten

Altlasten im Bereich der einbezogenen Fläche sind der Gemeinde nicht bekannt und wurden durch den Landkreis gemäß Altlastenkataster auch nicht angezeigt.

#### Höhenfestpunkte

Im Bereich der Satzung befinden sich Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt.

Sie dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder entfernt werden.

Falls ein Festpunkt durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor Baubeginn) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes bei Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

## 7. Umweltbericht

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 besteht keine förmliche Umweltprüfungsplicht, da dies europarechtlich nicht geboten ist (Hinweise zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien, Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2004, Nr. 35, S. 769).

Eine ausdrückliche Ausnahmeregelung ist hierzu nicht erforderlich. Somit besteht die Pflicht einer Umweltprüfung für den hier vorliegenden Fall der Änderung einer bestehenden Satzung ebenfalls nicht.

### 7.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele

Durch die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Sien wird in einigen Abschnitten der Verlauf der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an die vorhandene Bebauung angepaßt (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) und eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und hier Baurecht für ca. 3 Eigenheime geschaffen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivweide bzw. Intensivgrünland genutzt.

### 7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Voraussetzung für die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist jedoch dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Beide Voraussetzungen werden durch die einbezogene Fläche auf Flurstück 31/3 erfüllt.

Für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene einzelne Außenbereichsfläche wird nach § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB bestimmt, dass die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der auf Grund der Satzung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes anzuwenden sind.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind ausschließlich die Festsetzungen der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Sien in Bezug auf die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogene Außenbereichsfläche zu beachten.

Da auch durch die genannte Satzung Baurecht geschaffen werden soll, liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlage von Stellplätzen) vor, der auszugleichen ist.

Die 1. Änderung schafft für die einbezogene Fläche Baurecht. Eine Bebauung wird jedoch auf Grund des Ziels - Deckung des Eigenbedarfs - erst über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb an die Baugrundstücke zu binden.

Die Realisierung der Maßnahmen hat durch die Bauherren zu erfolgen.

### Bestand

Die einbezogene Außenbereichsfläche wird gegenwärtig als Intensivgrünland (Mähweide) genutzt.

Gehölze oder geschätzte Biotope sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Die westliche Begrenzung bildet die Kreisstraße K 40, die nördliche die K 3.

Ost und Südgrenze werden vom gleichen Grünland wie auf der Fläche gebildet.

Das Landschaftsbild wird durch die Kreisstraße und die geschlossene, einreihige Bebauung auf der anderen Straßenseite geprägt.

Am südlichen Ende der Fläche befindet sich eine turmartige Trafostation mit zuführenden Freileitungen.

### Plan

Auf der nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen soll ein Eigenheimbau ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstücksbreiten und den festgesetzten Baugrenzen, können im Geltungsbereich drei Eigenheime errichtet werden.

Als durchschnittliche Größe wurde ein mittleres Gebäude von 120 m<sup>2</sup> Grundfläche angenommen.

Die durch Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze überbaubare Fläche wurde in Anlehnung an § 19 Abs.4 BauNVO mit zusätzlichen 50% der Gebäudefläche angenommen.

Die verbliebenen Grundstücksflächen werden als neuangelegte Hausgärten mittlerer Struktur bewertet.

### Ausgleich

Im Sinne einer Gleichbehandlung zu der bereits im Rahmen der genehmigten Satzung einbezogenen Fläche sind die Ausgleichsmaßnahmen an den dort getroffenen zu orientieren.

1. Zur Abgrenzung der Grundstücke zum offenen Landschaftsraum ist auf dem Grundstück durchgängig ein 3 m breiter Streifen (zweireihig) zum Anpflanzen von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu realisieren. Der Abstand in der Reihe sollte 1,0 m und zwischen den Reihen 1,50 m betragen.

Vorgeschlagen werden folgende Arten:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Salix alba</i>	(Silberweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)
<i>Rosa corymbifera</i>	(Buschrose)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)

2. Je Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum mit den Anforderungen 3x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm anzupflanzen und zu unterhalten.

### Bewertung der Umweltauswirkungen - Bilanz

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.

Im Bereich der einbezogenen Fläche und in dessen Nähe befindet sich kein FFH-Gebiet.

Die Grenze zum nächstgelegenen FFH Gebiet "Warnow und Zuflüsse" verläuft am 2,5 km entfernten Nachbarort Moisall.

Daher sind keine Auswirkungen auf FFH-Gebiete zu erwarten, so dass die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht besteht.

### Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

#### - Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biototyp gem. Anlage 9	Flächenverbrauch durch	Wertstufe ha	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung * Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent ha
Intensivgrün- land 09.03.2002	Wohnhäuser $3 * 120 / 10.000 =$ Nebengebäude, Stellplätze $3 * 120 * 0,5/10.000 =$	0,036 0,018		
		0,054	1 $(1+0,5) * 0,75 = 1,125$	0,061

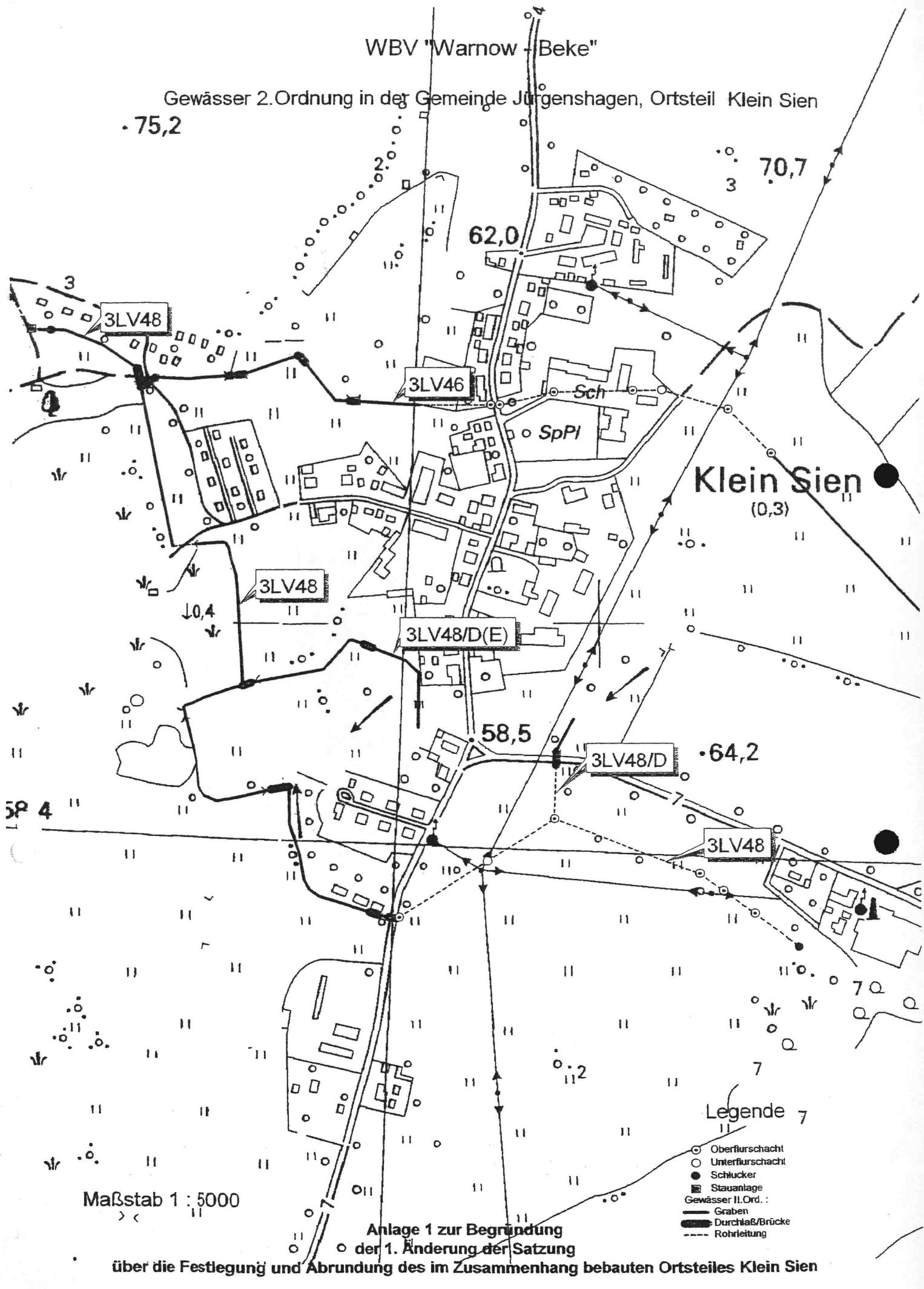
#### - Flächengröße

Die Gesamtfläche der einbezogenen Fläche beträgt 3.400 m<sup>2</sup>, die davon versiegelte Fläche wird für 3 Eigenheime mit 360 m<sup>2</sup> für die Gebäude und 180 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze geschätzt.

#### - Versiegelung

für die Versiegelung durch Wohnhäuser, Nebengebäude und Zufahrten, Stellplätze wird das Kompensationserfordernis gemäß Tabelle 2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" um den Betrag von 0,5 erhöht.

- Durch die Lage an der Kreisstraße und die Nähe der vorhandenen Bebauung ist die Freiraum Beeinträchtigung gering. Abstand < 50 m, Faktor 0,75
- Biotoptypen mit einer Wertestufung  $\geq 2$  sind im Bereich der Wirkzone nicht vorhanden.
- Ein Bereich mit "hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt" ist nicht gegeben



geplante Maßnahmen zur Kompensation

Kompensationsmaßnahme	Fläche ha	Wertstufe gem. Anlage 11 u. 9	Kompensations wertzahl gem. Tab. 2	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent ha
Feldhecke 2-reihig 14 * 3 =	0,042	2	2	0,7	0,059
Baumpflanzung 3 * 25 =	0,007	2	2	0,7	0,01
					<b>0,069</b>

Bilanz

Kompensationsbedarf	0,061 ha
Kompensationsmaßnahmen	<u>0,069 ha</u>
<b>Bilanz</b>	<b>+ 0,008 ha</b>

Durch die Satzung wird auf den einbezogenen Flurstücksteilen eine Bebauung möglich. Dadurch wird eine zusätzliche Flächenversiegelung entstehen. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Ausgleich jedoch möglich. Eine wesentliche Beeinflussung der Landschaft entsteht nicht, da die Flächen unmittelbar an die vorhandene Bebauung und die Kreisstraße angrenzen und von dieser geprägt werden. Für den nicht versiegelten Teil der einbezogenen Fläche ist eine Umwandlung des Biotoptyps Intensivgrünland (9.3.2) in ein Gemisch aus verschiedenen Biotoptypen der Gruppe 13 "Grünanlagen des Siedlungsbereichs" zu erwarten. Im Mittel kann von einer vergleichbaren Wertigkeit dieser Flächen ausgegangen werden.

Die Gemeindevorstand Jürgenshagen hat die Begründung am 20.04. 2006 gebilligt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss  
Der Gemeindevorstand Jürgenshagen vom 16.11. 2006 erfüllt.

Jürgenshagen, den 12.03. 2007



*Schuerelt*

Die Bürgermeisterin