

**Eingriffs- / Ausgleichsermittlung gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz
für den Geltungsbereich
der Außenbereichssatzung für den Ortsteil "Der Gamm"
Gemeinde Neu Gülze**

1. Aufgabenstellung und Veranlassung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Gülze hat auf der Grundlage von § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG die Aufstellung einer Satzung über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich "Der Gamm" beschlossen. Die Satzung liegt in Planzeichnung und Begründung als Entwurf vor.

Die Bestimmungen des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG ermöglichen der Gemeinde "für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, daß Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen" (Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Einvernehmen mit dem Umweltminister vom 5. Oktober 1994 - II 600 -). Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke bleiben jedoch Außenbereichsgrundstücke im Sinne des § 35 BauGB.

Damit greift für die Beurteilung von Vorhaben, die einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung darstellen § 1 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern. Für den Geltungsbereich der Satzung sind Eingriffe gemäß § 1 Abs. 1 Punkt 11 des 1. NatG M.-V. - die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich - zu erwarten. Für die unter § 1 1. NatG M.-V. benannten Eingriffe ist gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 1. NatG M.-V. die Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde das Erfordernis der Aufstellung einer Eingriffs- / Ausgleichsbewertung auf der Grundlage des § 8 BNatSchG deutlich.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Neu Gülze die Erarbeitung des fachplanerischen Beitrages als Grundlage zur erforderlichen Abwägung der Belange von Natur und Landschaft in Auftrag gegeben.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Außenbereichssatzung auf der Grundlage des § 4 Abs. 4 BauGB MaßnahmenG handelt und sich daraus innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung kein Baurecht für den Einzelnen ableiten läßt, ist es nicht zulässig, den geplanten Eingriff generell zu bestimmen und einen Ausgleich im Sinne des § 8 BNatSchG für alle betroffenen Grundstückseigentümer festzusetzen.

Der vorliegende fachplanerische Beitrag hat demnach folgende Aufgaben:

- Durchführung einer Bestandsaufnahme ,
- Kennzeichnung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung in denen ein Eingriff unzulässig ist (Kennzeichnung vorhandener Biotope gemäß § 2 des 1. NatG M.-V.) und
- er kann Vorschläge für zu gegebener Zeit festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen darstellen ohne einer Einzelfallentscheidung der Unteren Naturschutzbehörde vorzugreifen. Die Einzelfallentscheidung obliegt der zuständigen Naturschutzbehörde.

2. Lage des Ortsteils und Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Ortsteil "Gamm" liegt im Südwesten der Gemarkung Neu Gülze und somit im Naturpark Elbetal sowie im Geltungsbereich der Vogelschutzverordnung im Rahmen des europaweiten Programms "Flora-Fauna-Habitate (FFH)". Die Verordnung und der Gebietsumfang des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Mecklenburger Elbetal" ist in Aufstellung bzw. im Rechtssetzungsverfahren. Der Ortsteil "Gamm" wird als Siedlung innerhalb dieser Schutzverordnung liegen. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung soll aus der Landschaftsschutzverordnung entlassen werden. Ein entsprechender Antrag wurde seitens der Gemeinde Neu Gülze gestellt.

Aus oben genannten Gründen des Landschafts- und Naturschutzes wurde der Geltungsbereich der Satzung nach der erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erheblich verkleinert.

Im Ortsteil Gamm ist derzeit noch eine landwirtschaftliche Hofstelle bewirtschaftet. Alle weiteren sechs ehemalige Hofstellen sind nicht mehr bewirtschaftet. Es überwiegt die Wohnnutzung. Charakteristisch für diese ehemaligen kleinen Hofstellen ist heute die typische dörfliche Nutzung, bestehend aus Wohnen mit Gartennutzung und Kleintierhaltung.

Die an die Ortslage angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch Grünlandnutzung bestimmt.

Mit dem gültigen Gebietsumfang ist eine geordnete Lückenbebauung möglich. Die Grundflächenzahl im Bestand beträgt 0,25 (GRZ).

3. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfaßt über die Straße "Grüner Weg" erschlossen die Flurstücke 124/2, 124/8 und 124/7.

Am Stadtweg belegen sind die dort angrenzenden Flurstücke bzw. Abschnitte der Flurstücke 158, 157, 156, 153 und 150 (jeweils in einer Tiefe von ca. 35 m) sowie die gegenüber des Stadtweges angrenzenden Flurstücke 121, 122 und ein kleiner Ausschnitt des Flurstücks 118.

3.1 Flurstücke 124/2 und 124/8:

Das Flurstück 124/8 bildet den rückwärtigen Teil des Flurstücks 124/2. Beide Flächen sind als Einheit zu sehen. Das Flurstück 124/2 ist bebaut mit Wohngebäude, Garage und Nebengebäude. Die Fläche zwischen Gebäude und Grüner Weg ist als Ziergarten genutzt und mit einer Koniferenhecke umfriedet. Die Fläche hinter den Gebäuden als Nutzgarten.

Ein Neubau ist nach Augenschein auf dieser Fläche nicht möglich.

3.2 Flurstück 124/7

Im südlichen Teil des Flurstücks 124/7 steht ein Wohnhaus mit Garage. Entlang des Stadtweges stehen dort Birken und zwei Eichen mit jeweiligem Stammumfang von 30 cm und mehr. D.h. sie sind gemäß Baumschutzverordnung für den Landkreis Hagenow geschützt.

Der nördliche Teil ist durch eine festgefahrene, jedoch nicht befestigte Hoffläche geprägt. An der Einmündung Grüner Weg/Stadtweg steht eine Eiche mit Stammdurchmesser von ca. 70 cm. Diese Eiche ist zu erhalten. Entlang der Straßenseite "Grüner Weg" wurde eine "Lebensbaumhecke" gepflanzt.

Der Bau eines weiteren Wohngebäudes im nördlichen Teil des Flurstücks ist möglich.

Möglicher Eingriff: Versiegelung von ca. 100 qm festgefahrene Hoffläche.

Vorgeschlagener Ausgleich: Ersatz der Koniferenhecke durch Laubgehölzhecke (Weißdorn oder Hainbuche), Neuanpflanzung einer Laubgehölzhecke entlang der Grundstücksseite "Stadtweg". Neuanpflanzung einer Eiche am Stadtweg.

3.3 Im Geltungsbereich liegender Teil des Flurstückes 118

Das Flurstück umfaßt 1500 qm und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Westlich bildet der verkrautete Graben (dominant Schilf) die Grenze, südlich bildet eine Baumreihe, bestehend aus Eichen und Ahorn die Begrenzung "Grüner Weg". Die Baumreihe weist Lücken auf.

Auf diesem Flurstück ist aufgrund der Größe, der Bau eines Doppelhauses mit ca. 300 qm Versiegelung möglich.

Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburger Elbetal". Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft entlang dem oben beschriebenen Graben und ist in der Zeichnung dargestellt. Es wird der Gemeinde empfohlen, dieses Teilgrundstück nicht in den Geltungsbereich der Satzung einzuschließen.

Für einen geplanten Eingriff auf dieser Fläche ist dann mit erheblichen Auflagen zum Ausgleich zu rechnen. Auszugleichen ist dann die mögliche Versiegelung von geschätzt 300 qm Intensivgrünland und die Umnutzung von ca. 700 qm Intensivgrünland in Nutz-/Hausgarten im Landschaftsschutzgebiet.

Vorgeschlagener Ausgleich: 120 qm extensive Nutzung eines 5 m breiten Grünlandstreifens entlang des Grabens (2 mal Mahd im Jahr). Neuanlage einer 3-reihigen Hecke entlang der Nord- und Ostseite des für Wohnen genutzten Grundstücks unter Beachtung eines je 2 m breiten Randstreifens am Heckenfuß. (Neuanlage eines 80 m langen und 5 m breiten Heckenstreifens = 400 qm Hecke). Entlang des Grabens ist ein 10-m-Streifen von Nutzung freizuhalten. Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Lücken in der Baumreihe.

3.4 Flurstück 122

Grünland mit leichter Senke, jedoch kein Feuchtgrünland oder Feuchtwiese. Nördlich und östlich wird das Flurstück von einem Graben begrenzt. Ein jeweils 10 m breiter Streifen entlang der Gräben sollte von Bebauung freigehalten werden.

3.5 Flurstück 121

Der dem Geltungsbereich der Satzung zugeordnete Teil des Flurstücks umfaßt ca. 4800 qm. Etwa mittig steht ein Wohnhaus mit Nebengebäude. Das südliche Drittel der Fläche wird als Nutz- und Hausgarten genutzt. Die nördlich der Gebäude liegende Fläche ist Grünland, das zum einen Teil als Schafweide bewirtschaftet wird, zum anderen Teil als Intensivgrünland. Ein Entwässerungsgraben begrenzt nördlich und östlich das Flurstück. Entlang der Straße stehen einzelne Eschen und Holundergebüsch.

Möglicher Eingriff: Auf der Grünlandfläche ist der Bau eines weiteren Hauses möglich. Hier muß dann mit einer Versiegelung von Intensivgrünland in einer Größenordnung von ca. 200 qm ausgegangen werden. Des weiteren ist anzunehmen, daß ein Teil der Fläche als Haus-/Nutzgarten angelegt werden wird. Insgesamt ist somit die Inanspruchnahme von ca. 700 qm Intensivgrünland für eine andere Nutzung zu erwarten.

Vorgeschlagener Ausgleich: Für die in Anspruch genommene Grünlandfläche von 200 qm Versiegelung und 500 qm Gartenlandnutzung sollte der nicht im Geltungsbereich der Satzung liegende Teil der Grünlandfläche zwischen den künftigen Häusern und dem östlich entlang führenden Graben extensiv als Grünland bewirtschaftet werden. Dabei sollte eine Schafbeweidung auf der ca. 2000 qm großen Restfläche erfolgen.

Alternativ hierzu ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einem Teil der Grünlandfläche denkbar. Die Anordnung des Streuobst kann so gestaltet werden, daß an den Seiten und Rändern des verbleibenden Grünlandes Obstbäume neu angelegt werden oder daß zusammenhängend auf einem Teilstück des verbleibenden Grünlandes Obstbäume angepflanzt werden. Das Teilstück sollte eine Größe von 350 qm (die Hälfte der Größe der Eingriffsfläche) nicht unterschreiten. Wichtig bei der Anlage von Streuobst ist die Verwendung von Obstgehölzen alter Sorten und die Anpflanzung als Hochstamm. Weiterhin dürfen die Obstgehölze nicht gespritzt oder gedüngt werden, damit sie ihre Funktion als Habitat für Käfer, Insekten, Kleingetier, Schmetterlinge und Vögel erfüllen können.

3.6 Grundstück nordwestlich der Straße nach Bahlen

Das Grundstück umfaßt die Gebäude- und Hoffläche der dortigen landwirtschaftlichen Hofstelle. Der geplante Satzung ermöglicht eine Bebauung der sich in südlicher Richtung erstreckenden Grundstückshälfte. Sie umfaßt insgesamt ca. 1400 qm Fläche. Entlang der Straße nach Bahlen begrenzt eine ansehnliche Feldgehölzhecke mit Eichen und Pappeln und Birken als Überhälter das Grundstück. Entlang des Stadtweges steht eine Eichenreihe. Das Grundstück wird als Wiese gepflegt. Im nördlichen Abschnitt stehen drei alte Obstbäume.

Möglicher Eingriff: Neubau eines Einzel- oder Doppelhauses auf diesem Grundstücksteil. Damit ist mit einer Inanspruchnahme von ca. 1000 qm Grünland zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen: Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Sollten die drei Obstbäume altersbedingt abgängig werden, so sind sie durch Neuanpflanzungen von Hochstämmen zu ersetzen. Eine Zuwegung zu diesem Grundstück kann daher nur über den Stadtweg in dem Abschnitt in dem keine Eichen stehen erfolgen.

3.7 Teilfläche des Flurstück 158 (Eckgrundstück südlich der Straße nach Bahlen/Stadtweg)

Das Grundstück wird straßenseitig durch Obstbäume, Eschen, Birken und abschnittsweise Buschwerk begrenzt. Die westlich liegende Teilfläche liegt derzeit brach. Die nöstlich liegende Teilfläche wird ackerbaulich genutzt. Zusammen bilden die beiden Teilstücke eine Fläche von 1600 qm. Vermutlich werden diese Flächen durch die südlich davon liegende Hofstelle bewirtschaftet.

Möglicher Eingriff: Es ist hier der Bau von zwei Einfamilienhäusern möglich. Damit ist mit einer Inanspruchnahme der gesamten 1600 qm Grundfläche für Haus- und Gartennutzung zu rechnen. Bei einer an die Umgebung angepaßte Grundflächenzahl von 0,25 ist eine Versiegelung von ca. 250 qm anzusetzen. Hinzu kommen noch Hof, Zuwegungs- und Terrassenflächen von ca. 50 % der Grundfläche der Häuser. Somit ist mit einer möglichen Versiegelung von ca. 400 qm zu rechnen. Die restliche Grundstücksfläche wird vermutlich als Hausgarten genutzt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung: Der gesamte Baum- und Buschbestand entlang der Flurstücksgrenzen ist zu erhalten.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen: Anpflanzung von 400 qm Feldgehölzhecke oder die Anlage einer Streuobstwiese in dieser Größenordnung. Hier ist jedoch auf jeden Fall eine Einzelbeurteilung erforderlich. Es kann nicht abgeschätzt werden, unter welchen Voraussetzungen ein Ausgleich auf den Grundstücken selbst vorgenommen werden kann. Sicherlich kann ein Ausgleich auf der Grundstücksfläche erfolgen, wenn der Eingriff erheblich vermindert werden wird (z.B. nur ein Einfamilienhaus wird gebaut).

3.8 Landwirtschaftliche Hofstelle auf Flurstück 157

Keine Änderung zu erwarten.

3.9 Teilfläche des Flurstück 156

Das Flurstück 156 stellt einen Grünlandstreifen dar, der in dieser Nutzung bis an den Stadtweg angrenzt. Ein an den Stadtweg herangrenzender Streifen von ca. 35 m Tiefe liegt im Geltungsbereich der Satzung und kann somit theoretisch mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Das Grünland ist gehölzfrei und wird derzeit als Weide bewirtschaftet. Auch entlang des Stadtweges stehen in diesem Abschnitt keine Bäume.

Möglicher Eingriff: Inanspruchnahme von ca. 1200 qm Intensivweide für eine mögliche Bebauung. Das Flurstück ist nur über den Stadtweg zu erreichen. Bei einer künftigen Bebauung müßte die Zuwegung zur Weidefläche von der Straße Stadtweg aus gesichert werden.

Möglicher Ausgleich auf dem Grundstück: Anlage einer Feldgehölzhecke zur Ortsrandeingrünung, Anpflanzungen von Großbäumen (Stieleichen) auf dem Grundstück oder die Kombination kleinerer Maßnahmen mit der Anlage eines Teiches, der in Verbindung mit der offenen Landschaft und dem angrenzenden Grünland steht.

3. 10 Vorhandene Gebäude auf den Teilflächen der Flurstücke 153 und 150

Auf diesen Flächen sind keine Änderungen der bisherigen Nutzungen zu erwarten. Sie werden daher im Rahmen dieser Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht behandelt.

3.11 Südlicher Abschnitt des Flurstücks 150

Der südliche Abschnitt des oben genannten Flurstücks bildet zugleich das letzte Grundstück, das innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegt. Es ist vom Stadtweg aus zu erreichen. Auf diesem Grundstück wird bereits gebaut. Das Grundstück gehörte vormals zum nördlich liegenden Gehöft und wurde teilweise als Nutzgarten, teilweise als Hofnahes Grünland genutzt.

Es wird davon ausgegangen, daß hier bereits Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde hergestellt ist.

4. Zusammenfassung und Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist bei Ausschöpfung aller Grundstücksreserven der Bau von 9 Einfamilienhäusern in Gamm möglich. Da einige Flächen nach wie vor der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und nicht davon auszugehen ist, daß sich dies in absehbarer Zeit ändern wird.

Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 2 1.NatG M.-V.) sind wie folgt vorhanden:

- Schilfröhrichtbestände am Graben, den entlang des östlichen Geltungsbereiches der Satzung führt (§ 2 Abs. 1 Punkt 1 1.NatG M.-V.)
- Feldgehölze, Knickreste und Feldhecken (§ 2 Abs. 1 Punkt 4 1.NatG M.-V).

Streuwiesen und Streuobstwiesen sind nicht vorhanden. Der Obstbaumbestand ist intensiv bewirtschaftet und genutzt.

Die gesetzlich geschützten Biotop sind in der Planzeichnung der Satzung darzustellen, sie sind anliegenden Bestandsplan gesondert gekennzeichnet.

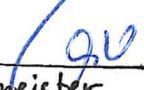
5. Plananlagen

Bestandsaufnahme (1: 2000)

Bewertung und Maßnahmen (1:2000)

Aufgestellt:
Boizenburg, den 5 September 1995
Marianne Sommer, Landschaftsarchitektin

Neu Gülze, den 16.03.96


Bürgermeister



