

# **Anlage 2**

## **Grünordnungsplan**

**Gemeinde Neu Gülze  
OT Zahrendorf**

**Grünordnungsplan zum  
B-Plan Nr. 2**

**„Eigenheimsiedlung Zahrendorf West /  
nördlich der B5“**

Stand: 13. Juni 2006

Planverfasser:

**Planungsbüro Sommer GmbH**  
Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg/Elbe  
Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122  
e-Mail: sommerplan@t-online.de

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Veranlassung und Aufgabenstellung</b>	<b>01</b>
<b>2. Grundlagen der Planung</b>	<b>01</b>
2.1 Lage des Plangebietes	01
2.2 Vorhandene Biotopstrukturen	01
2.3 Boden- und Wasserverhältnisse	02
2.4 Potentiell natürliche Vegetation	02
<b>3. Beschreibung der Planung</b>	<b>02</b>
3.1 Geplante Eingriffe in Natur und Landschaft	02
3.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffsintensität	03
3.2.1 Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit (abiotische Faktoren)	03
3.2.2 Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit (biotische Faktoren)	04
3.2.3 Folgerungen zur Eingriffserheblichkeit (Schutz der Landschaft)	04
3.3 Maßnahmen für den Ausgleich innerhalb des Plangebietes	05
<b>4. Bilanzierung Eingriff-/Ausgleich</b>	<b>05</b>
<b>5. Ausgleichsbedarf auf externer Fläche</b>	<b>08</b>
<b>6. Ersatzgeldberechnung</b>	<b>08</b>
<b>7. Plananlagen</b>	<b>10</b>
7.1 Darstellung des Ist-Zustandes des Plangebietes, 1: 1.000	10
7.2 Darstellung der Maßnahmen im B-Plangebiet	10

## **Grünordnungsplan**

### **zum Bebauungsplanes Nr. 2**

### **"Eigenheimsiedlung Zahrendorf West – nördlich der B5"**

### **Gemeinde Neu Gülze, Gemarkung Zahrendorf, Flur 1**

## **1. Veranlassung und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Neu Gülze beabsichtigt am westlichen Ortsausgang des Ortsteils Zahrendorf die Schaffung eines neuen Wohngebietes in der Größe von ca. 25 Wohneinheiten. Planerisches Ziel ist die Schaffung von preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnbauland in der Nähe der Grundschule und der Sporthalle im Ortsteil Zahrendorf.

Die Gemeinde Neu Gülze hat bereits im Dezember 2002 den Aufstellungsbeschluss für das Planungsverfahren gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung und Information entscheidender Träger öffentlicher Belange und der Landesplanung fand im Jahr 2003 im Rahmen von einberufenen Planungsgesprächsrunden statt. Damit wurde die Planung vor Änderung des Baugesetzbuches vom Juni 2004 begonnen. Die Gemeinde beabsichtigt das Planungsverfahren 2005 abzuschließen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aufgrund der ausgewiesenen Gebietsgröße nicht UVP-pflichtig.

Mit der Schaffung eines neuen Baugebietes erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Eingriff in Form von Versiegelung, Teilversiegelung und Umnutzung einer ehemaligen Ackerfläche ist auszugleichen. Im Grünordnungsplan ist die Freiraumstruktur des geplanten Wohngebietes festzulegen und der erforderliche Ausgleichsbedarf auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung in Mecklenburg-Vorpommern zu ermitteln.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf und die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages abzusichern.

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Bebauungsplangebiet schließt direkt an den westlichen Ortsrand des Ortsteils Zahrendorf an. Es ist direkt von der Bundesstraße 5 im Bereich der bestehenden Ortsdurchfahrtsgrenzen zu erschließen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 34/11 in der Flur 1, Gemarkung Zahrendorf mit einer Gesamtgröße von ca. 2,9 ha. Das gesamte Plangebiet besteht aus ehemaligem Ackerland. Die Flächen werden landwirtschaftlich nicht mehr bewirtschaftet. Auf der Fläche fanden Veranstaltungen wie z.B. ein Flohmarkt statt. Die Fläche ist eben und gehölzfrei. Sie wurde über einen längeren Zeitraum als Bauerwartungsland vorgehalten. Das Gebiet liegt nördlich der Bundesstraße und somit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“.

### **2.2 Vorhandene Biotopstrukturen**

Nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (M-V), Schriftenreihe LAUN, 1998, Heft 1 sind die auf dem Grundstück 34/11 vorgefundenen Strukturen den „Brachflächen der Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope (AB)“ zuzuordnen. Auf der Fläche wurde ehemals Raps angebaut. Die Bodenstruktur ist schluffig bis leicht sandig. Es sind kaum Magerkeitsanzeiger vorhanden. Der Anteil

liegt unter 20 %. Somit ist die Fläche als Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO) einzuordnen und entsprechend zu bewerten.

Ein Reststück im Nordosten des Plangebietes wird immer noch ackerbaulich bewirtschaftet. Diese Fläche ist als Sandacker (ACS) einzuordnen und zu bewerten.

Entlang der Bundesstraße 5 führt ein ca. 3 m breiter und asphaltierter Geh- und Radweg. Auf der Fläche zwischen Radweg und Bundesstraße stehen zwei Bäume. Eine Hybridpappel und eine Stieleiche. Sowohl der Radweg als auch die Zwischenfläche mit den beiden Einzelbäumen werden durch die Planung nur im Bereich der neu herzustellenden Zufahrt für das Wohngebiet geändert. Die Zufahrt liegt nicht im Wirkungsbereich der beiden Einzelbäume.

### **2.3 Boden- und Wasserverhältnisse**

Der Boden ist leicht schluffig bis sandig. Der oberflächennahe geologische Untergrund ist aus Talsandsedimenten gebildet, die nach Unterlagen des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern eine Mächtigkeit von 10 m aufweisen. Die Talsandablagerungen setzen sich aus mitteldicht gelagerten, schwach fein- und grobkörnigen Mittelsanden und schwach schluffigen Feinsanden zusammen (Geolog. Landesamt M.-V.)

Mit der vormaligen Bewirtschaftung durch Rapsanbau erfolgte eine erhöhte Nährstoffzufuhr in den Oberbodenschichten. Eine Ausmagerung hat nicht stattgefunden. Löwenzahn, Hahnenfuß, Beifuß und Rote Taubnessel als aufgefundene Wildkräuter zeigen den höheren Nährstoffgehalt an.

Der Grundwasserstand liegt bei 1,7 m bis 2,2 m unter Geländeoberfläche. Das obere Grundwasser ist ungedeckt und steht mit dem tiefer gelegenen Grundwasserleiter in hydraulischer Verbindung. Das Grundwasser ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Es fließt in südliche Richtung.

Die vor Ort anstehenden Oberböden sind als frische bis trockene, mäßig nährstoffreiche, schluffige bis feinkörnige Sandböden der Ausrichtung Podsol-Braunerde zu bezeichnen.

Die Ausgangsverhältnisse zur Versickerung anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers sind gut.

### **2.4 Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation auf dem anstehenden Boden ist der Birken-Stieleichenwald und in höher gelegenen Bereichen ein ausgeprägter Buchewald. Die anstehende Sanderdecke im Plangebiet ist nicht grundwassergeprägt. Die potentiell natürliche Vegetation wird dadurch in der Artenzusammensetzung des trockenen Stieleichen-Buchenwaldes bestimmt.

Hierzu gehören Gehölze wie die Sandbirke, Weißdorn, Rotbuche, Zitterpappel, Schlehdorn, Traubeneiche und Stieleiche, sowie Faulbaum, Hundsrose, Salweide und Vogelbeere.

Die Artenzusammensetzung der natürlich geprägten Vegetation im Plangebiet ist Grundlage für die Festsetzung der Artenauswahl für die Heckenpflanzungen im Plangebiet.

## **3. Beschreibung der Planung**

### **3.1 Geplante Eingriffe in Natur und Landschaft**

Am Ostrand von Zahrendorf in unmittelbarer Anlehnung an die bebaute Ortslage soll mit großzügig geschnittenen Grundstücken ein neues Baugebiet für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden. Das Gebiet wird an die Bundesstraße 5 angebunden. Es entstehen –je nach Zuschnitt – ca. 24 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen 800 und 1.200 qm.

Der geplante Eingriff besteht in der erstmaligen Inanspruchnahme einer ehemaligen Ackerfläche für die Errichtung eines neuen Baugebietes. Damit einher gehen Flächenversiegelungen, Teilflächenversiegelungen und die Umordnung von unversiegelten Flächen in privates Gartenland.

Zu beachten sind folgende Größenordnungen:

24.950 qm Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger (ABO)

4.105 qm genutzte Ackerfläche (ACS)

424 qm Seitenbankette der Bundesstraße 5

hiervon werden als künftige Straßenverkehrsfläche mit Nebenanlagen 3.230 qm in Anspruch genommen. Die Straßenverkehrsfläche wird nicht vollständig versiegelt. Die befestigte Mischverkehrsfläche umfasst 2.600 qm, davon ist ein Viertel des Flächenanteils mit versickerungsfähigem Pflaster geplant. Dieser Flächenanteil umfasst die anteilige Befestigung der Gehwegflächen auf der Mischverkehrsfläche.

An seitlichen Rasenmulden, die im Plan als verkehrsbegleitendes Grün beschrieben werden, sind 500 qm vorgehalten. Der Anteil der Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum umfasst 130 qm. Die Parkplätze und der Anteil der Gehwegfläche der Mischverkehrsfläche wird als teilversiegelte Fläche mit einem Prozentsatz von 60 % Versiegelung in Ansatz gebracht. Der Fahrbahnanteil der Mischverkehrsfläche mit 2.600 qm wird als vollversiegelte Fläche in Ansatz gebracht. Der Anteil des Verkehrsbegleitgrüns der Straßenverkehrsfläche wird in der Bewertung analog einer intensiv genutzten Ackerfläche in Ansatz gebracht.

Die als Spielplatz genutzte öffentliche Grünfläche von 600 qm Umfang wird im Wertansatz ebenfalls einer intensiv genutzten Ackerfläche mit einem Wertpunkt gleich gesetzt.

Das im Plangebiet ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Gesamtfläche von 23.850 qm. Davon sind 2.840 qm als Fläche mit Anpflanzgeboten für Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen. Von der Nettowohnbaufläche im Umfang von 22.260 qm ist einen Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl von 0,3 + 50 % Überschreitung anzusetzen. Dies sind an möglicher und zulässiger maximaler Versiegelung 10.017 qm. Die verbleibende Fläche auf den künftigen privaten Grundstücken umfasst  $(22.260 \text{ qm} - 10.017 \text{ qm}) = 12.243 \text{ qm}$  künftiges privates Gartenland. Das künftige private Gartenland in einem ländlich und dörflich geprägten Umfeld wird mit einem Faktor von 1,5 bezogen auf den Faktor 1 für intensiv genutztes Ackerland bewertet.

Neben der geplanten Inanspruchnahme der Flächen, die als Eingriff entsprechend zu werten sind, erfolgt mit der Ausweisung des geplanten Neubaugebietes ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch Eingrünungsmaßnahmen zu kompensieren und durch städtebauliche Festsetzungen für die Anordnung der Gebäude.

Das neue Baugebiet wird zum neuen Ortsrand durch die geplanten Festsetzungen mit Pflanzgeboten gefasst. Für die Stellung der Gebäude am neuen westlichen Ortsrand ist eine Firstrichtung der Giebel festgesetzt. Die Giebel in dieser Baureihe sind traufständig zum Ortsrand auszubilden. Dies dient der Herstellung eines optisch geschlossenen Ortsrandes und somit auch einer Vermeidung der Eingriffserheblichkeit bezüglich der Änderung der Landschaftsbildes.

## **3.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffsintensität**

### **3.2.1 Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit (abiotische Faktoren)**

Die wichtigsten Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit, bezogen auf die abiotischen Faktoren, betreffen die Boden- und Wasserverhältnisse. Das Plangebiet betrifft Böden der Sanderflächen. Diese sind in der Region weit verbreitet und einer mittleren Schutzwürdigkeit unterworfen. Das Gebot des schonenden Umgangs mit Boden ist zu beachten.

Zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit ist der Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Dies wird damit erreicht, dass Zuwegungen zu den künftigen Gebäuden, Zufahrten und Seitenflächen des Straßenraumes mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Damit wird für diesen Flächenanteil zumindest eine Teilversiegelungsfähigkeit des anstehenden Oberflächenwassers gewährleistet.

Für die erforderlichen versiegelten Flächen wie z.B. die Grundflächen künftiger Gebäude und auch die Oberfläche der befestigten Fahrbahn für die Erschließung wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücke vor Ort bzw. am hierfür vorgesehenen muldenartig ausgebildeten Fahrbahnrand zur Versickerung zu bringen ist.

Damit wird der mögliche Verlust von Wassereintrag in Grund und Boden durch Versiegelung weitestgehend gemindert.

Im Plangebiet ist insbesondere darauf zu achten, dass keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen können.

### 3.2.2 Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit (biotische Faktoren)

Mit der Ausweisung des Plangebietes für künftige bauliche Eingriffe wird auf bereits intensiv genutzte Ackerfläche zurückgegriffen. Das bedeutet, die Grundfläche, die für das neue Baugebiet künftig in Anspruch genommen wird, weist im heutigen Zustand keine besonders wertvolle Biotopstrukturen auf. Damit wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bezogen auf den Wert für die Funktionsfähigkeit und Landschaft von weniger Bedeutung ist.

### 3.2.3 Folgerungen zur Eingriffserheblichkeit (Schutz der Landschaft)

Das Plangebiet wird zur offenen Landschaft durch Hecken- und Baumpflanzungen neu gefasst. Die städtebaulichen Festsetzungen mit eingeschossiger Bauweise und Einzel- und Doppelhauserlaubnis sowie die Festsetzungen der Firstrichtungen zur Gestaltung des neuen Ortsrandes bewirken eine landschaftliche Einbindung des Neubaugebietes in den Gesamtkomplex des Ortsbildes und des Landschaftsbildes in der Region.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zur Eingrünung des Gebietes und zur Sicherung einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Ortsrandes **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB** festgesetzt.

Entlang des künftigen westlichen Ortsrandes ist die Anpflanzung einer 3 m breiten Hecke mit Einzelbäumen und einem 5 m breiten Saumstreifen festgesetzt. Die Pflanzliste für dies Heckenanpflanzungen umfasst an Sträuchern Hasel, Weißdorn, Schlehdorn, Kreuzdorn, Pfaffenhüttchen, Schneeball, Kornelkirsche und Hundsrose. An Bäumen sind dort Feldahorn, Wildkirsche, Apfelbäume oder sonstige Obstbäume als Hochstämme vorzusehen. Die Pflanzung erfolgt dreireihig auf Lücke, alle 10 m ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt durch die künftigen Eigentümer.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird durch einen 3 m breiten Pflanzstreifen mit einem 5 m breiten Saumstreifen gefasst. Für diesen Pflanzstreifen gilt die gleiche Artenauswahl. An Hochstämmen ist hier verstärkt die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Aus der vorliegenden und im Bebauungsplan festgesetzten Artenauswahl können die künftigen Bauherren die Obstbaumsorten wählen.

Das Bebauungsplangebiet wird südlich durch die Anlage einer Lärmschutzvorrichtung begrenzt. Geplant ist, dass ein ca. 1,50 m hoher Lärmschutzwall erstellt wird, der dann durch eine aufgesetzte Mauer von ca. 1,50 m die Lärmschutzfunktion erfüllen soll. Insgesamt wird eine Höhe von 3,00 m erreicht. Der Lärmschutzwall soll beidseitig bepflanzt werden mit Hundsrose, Pfaffenhüttchen, Weißdorn

und Schlehdorn. Es sind Pflanzungen, die Nistmöglichkeiten für die Vogelwelt vorsehen. Die auf den Wall gesetzte Mauer soll auf der Südseite mit Selbstklimmern wie Wilder Wein bepflanzt werden und auf der Nordseite mit Efeu und Kletterhortensie. Zur Straßenseite hin und zu dem dort entlang führenden Radweg werden kleine Ausbuchtungen mit der Anpflanzung von Hochstämmen vorgenommen. Es sollen dort Feldahorn im Abstand von 20 m in Reihe gesetzt werden.

### 3.3 Maßnahmen für den Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Einzelheiten zu Natur und Landschaft sind dem anliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen. Im Folgenden werden lediglich die wichtigsten Belange erwähnt.

Durch die bauliche Nutzung werden Flächen dauerhaft versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen. Wertgebende Vegetationsstrukturen (hier: Ackerbrachen) werden durch den Bau von Gebäuden und Erschließung in Anspruch genommen, Gartenflächen werden umgenutzt.

Wie in der nachstehenden Bilanzierung ermittelt ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung des Landesnaturschutzgesetzes innerhalb des B-Plangebietes nicht zu erbringen. Zum Nachweis der Kompensation des Eingriffs sind Flächensicherungen im Umfang von ca. 1,45 ha außerhalb des Plangebietes erforderlich. Innerhalb des Naturschutzgebietes „Schaaleniederung von Zahrendorf bis Blücher“ stehen keine entsprechenden Flächen zur Verfügung, die für die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen geeignet sind. Dies wurde seitens des STAUN bestätigt. In anderen Teilen der Gemarkung Neu Gülze blieb die Suche nach geeigneten Maßnahmen erfolglos. Es wird eine Kompensation durch Berechnung und Zahlung von Ersatzgeld erforderlich werden. Diesbezüglich sind Regelungen über genaue Höhe und den Verwendungszweck mit STAUN und Landkreis zu treffen. Der Kompensationsnachweis ist vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind zur Eingrünung des Gebietes und zur Sicherung einer landschaftsgerechten Gestaltung des neuen Ortsrandes **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher gemäß § 9 (1) 25 a BauGB** festgesetzt. Die Einzelbäume erhalten Baumscheiben von mindestens 12 qm.

## 4. Bilanzierung Eingriff-/Ausgleich

Grundlage der Bilanzierung ist die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen. Diese erfolgt nach der Biotopwertestufung gemäß Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind keine gefährdete Rote-Liste-Biotope und keine Biotope mit besonderem Schutz bzw. besonderer Wertschätzung. Das Kriterium der Regenerationsfähigkeit ist daher nicht anzuwenden. Von der Bedeutung für die Biotopwertestufung ist die Tatsache, dass es sich um Ackerland handelt. Dabei erhält das noch genutzte Ackerland die gleiche Wertstufenzuordnung wie die vorhandene vorübergehende Ackerbrache, da auf der Ackerbrache keine Magerkeitszeiger in einem Umfang der 30 % übersteigen würde, gefunden wurde.

Folgende Biotopwertestufungen und Biotopwertzahlen (Kompensationserfordernisse) werden nach Anlage (Hinweise über Eingriffsregelungen) zugrunde gelegt.

Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
ACS	1	1
ABO	1	1

Für die Berücksichtigung der Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume als Grundlage zur Beurteilung des Landschaftsbildes ergibt sich nach den Tabellen 4 und 5 kein Korrekturfaktor. Der Abstand der künftigen Gebäude zu sogenannten vorbelasteten Bereichen ist größer als 50 m.

## Bilanzierung

Bestand		Planung							
Biototyp	Fläche in qm	Kompensationswertzahl (KWZ)	Korrekturfaktor (KF)	WE	Nutzung/ Biotop	Fläche	Kompensationswertzahl (KWZ)	Leistungs- faktor (LF)	WE
ABO	24.950	1	1	24.950	Heckenpflanzungen PF1 und PF2	2.840	2	0,25	1.420,00
ACS	4.105	1	1	4.105	WA-Anteil versiegelt -0,45% Gartenland	10.017 12.243	0 1	0 0,25	0,00 3.060,75
					Verkehrsfläche Vollversiegelt Teilversiegelt	2.600 630	0 0,6	0 0,25	0,00 94,50
					öffentliche Grünfläche	600	1	0,25	150,00
					Lärmschutz	800	0,6	0,25	120,00
Zwischenstreifen Radweg /B5	424	bleibt erhalten	bleibt erhalten	424	Zwischenstreifen Radweg / B5	424	bleibt erhalten	bleibt erhalten	424,00
<b>Summe WE Bestand:</b>				<b>29.479</b>	<b>Summe WE Planung:</b>			<b>gerundet</b>	<b>5.269,25</b> <b>5.270,00</b>

Ergebnis der vorgenommenen Bilanzierung:

Hierfür ist die Summe der ermittelten Werteinheiten des Bestandes von der Summe der Werteinheiten der Planungen abzuziehen. Die Differenz dieser beiden Summen ergibt bei positivem Ergebnis eine Kompensationsmöglichkeit innerhalb des Gebietes. Bei negativem Ergebnis ein Kompensationserfordernis außerhalb des Gebietes:

WE Planung 5.270 WE - Bestand 29.479 = - 24.209 WE.

Es verbleiben an Kompensationserfordernis für eine externe Ausgleichsfläche bzw. die Berechnung von Ersatzgeld der Nachweis für

24.209 WE.

## 5. Ausgleichsbedarf auf externer Fläche

Wie aus der tabellarischen Auflistung der Ermittlung der Kompensationserfordernisse (oben stehend ermittelt) sind 24.209 WE auf einer externen Fläche zu kompensieren. Hierfür wird vorgeschlagen, in der Nähe der Schaaleniederung, eine intensiv genutzte Ackerfläche in der Größe von 2,4 ha (24.209 qm) zu erwerben. Diese Ackerfläche ist dann zur Brache zu entwickeln und zur Pflege auszumagern. Die Ausmagerungsmaßnahmen umfassen eine zweimalige Mahd der Fläche und das Entfernen des Mähgutes. Diese Maßnahme ist für einen Zeitraum von fünf Jahren sicher zustellen. Dann wird sich auf der jetzigen Ackerbrache eine Vegetationsstruktur mit Magerkeitsanzeigern ggf. ein Sandmagerrasen entwickeln. Die weitere Pflege erfolgt dann ggf. durch Schafbeweidung.

Es wird hiermit erreicht, dass eine Fläche von 24.200 qm der in Nutzung befindlichen Zuordnung der Wertstufe 1 mit einem Kompensationsfaktor des Wertes 1 und einem Korrekturfaktor des Wertes 1 in eine Fläche von 24.200 qm mit einem Kompensationsfaktor des Wertes 2 und einem Korrekturfaktor des Wertes 1 entwickelt wird. Damit wird die ermittelte erforderliche Kompensation von zusätzlich 24.200 WE (gerundet) erreicht.

Die Kompensation ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Analog ist die Berechnung für die Höhe des Ersatzgeldes zuzüglich Verwaltungskosten in Ansatz zu bringen.

## 6. Ersatzgeldberechnung

Im Grünordnungsplan zum oben genannten Bebauungsplanverfahren wurde ein ergänzendes Kompensationserfordernis von 24.209 Werteinheiten ermittelt (Kapitel 4 und 5).

Im Plangebiet sind diese Kompensationsmaßnahmen nicht umzusetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist der Ausgleich des mit der Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft abschließend zu regeln. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind Ersatzvornahmen erforderlich, sofern der Ausgleich nicht innerhalb des Gebietes erfolgen kann.

Geeignete Flächen für Ersatzmaßnahmen konnten noch nicht konkret benannt werden. Sowohl in der Planzeichnung als auch im Grünordnungsplan wurden geeignete Suchflächen vorgelegt. Es wurde aus grünordnerischer Sicht vorgeschlagen, im Bereich der Schaaleniederung Ackerflächen in einer Größenordnung von 2,42 ha (entspricht 24.209 WE des Wertfaktors 1) zu erwerben und als Grünland zu nutzen. Trotz intensiver Bemühungen, ist es nicht gelungen und wird es auch nicht gelingen, geeignete Fläche zu erwerben.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Gülze sind Gehölzpflanzungen entlang bestehender Feldwege als Flächen für potentielle Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die mögliche Umsetzung

solcher Gehölzanpflanzungen scheiterte bislang an den Eigentumsverhältnissen. Die Flurstücksbreiten der Gemeindewege reichen für die Neuanlage einer Pflanzung nicht aus. An die Wege grenzen kleinteilig die jeweils schmalen privaten Flurstücke. Eine Flurneuordnung ist noch nicht erfolgt.

Ackerflächen im Besitz der Gemeinde Neu Gülze sind langfristig verpachtet. So z.B. die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche (Flurstück 34/10, Flur 1 Zahrendorf). Der Pachtvertrag des Rechtsnachfolgers der Agrar GmbH für diese Fläche bindet die Gemeinde bis 2012.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können damit aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen in der Gemeinde Neu Gülze nicht in dem ermittelten Umfang vorgenommen werden. Gemäß BauGB § 1a Abs. 3, 1. Satz ist ein Ausgleich abschließend im Bebauungsplanverfahren zu behandeln. Ein konkreter Ausgleich ist daher auch bei Ermittlung von Ersatzgeld dem erfolgten Eingriff zuzuordnen. Die ermittelte Höhe des Ausgleichs kann auch in der näheren Umgebung der Gemeinde in konkrete Maßnahmen umgesetzt werden. Nach Anlage 12 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird für die Landschaftszone „Südwestliches Vorland“ u.a. die Renaturierung von Fließgewässern als Kompensationsmaßnahme empfohlen. Im vorliegenden Fall könnten die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises für Renaturierungsmaßnahmen an der Boize konkret zugeordnet werden.

Nach Punkt 3.6.3 der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird daher unterstehend die Höhe der erforderlichen Geldleistungen nach den zu erwartenden Kosten bei einer direkten Umsetzung der im Grünordnungsplan dargelegten und nicht durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Die Gemeinde Neu Gülze beabsichtigt in Kürze einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor zum Abschluss zu bringen. In diesem Vertrag soll die Höhe des zu zahlenden Ersatzgeldes und die konkrete Zuordnung der Mittel festgeschrieben werden. Die Gemeinde Neu Gülze bittet deshalb, um Benennung der entsprechenden Kontonummer mit entsprechendem Verwendungszweck zur Zahlung von Ersatzleistungen bis zum 15. März 2006.

Der Bebauungsplan Nr. 2 muss vor dem 20.07.2006 Rechtskraft erlangt haben, da das Verfahren nach altem Recht zu Ende geführt werden muss. Die Gemeinde Neu Gülze beabsichtigt in Ihrer Sitzung im März 2006 den Satzungsbeschluss zu fassen. Vor Beschlussfassung der Satzung ist der erforderliche Ausgleich abschließend zu regeln und der städtebauliche Vertrag abzuschließen.

#### Berechnung der Ersatzgeldleistung:

Ermittelter Umfang der verbleibenden Kompensationserfordernisse

24 209 Werteinheiten

#### Kompensationsziel:

Ausmagerung von Ackerflächen oder Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland.

Pflege des Ausmagerungsprozesses der Ackerflächen oder der neu zu entwickelnden Grünlandflächen über die ersten 5 Jahre durch ein bis zweimalige Mahd, danach kostenneutrale Pflege durch Schafbeweidung.

#### Umsetzungserforderniss und Kosten der Umsetzung:

1) Erwerb von 2,42 ha derzeit genutzter Ackerfläche oder genutzten Grünlandes:

In der Gemarkung der Gemeinde Neu Gülze herrschend sandige Böden mit Ackerzahlen zwischen 25 und 35 vor. Nach dem Grundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2004 (der aktuelle Bericht aus dem Jahr 2005 liegt noch nicht vor) kostet ein Quadratmeter Acker der mittleren Ackerzahl von 33 in Neu Gülze 0,45 €. Grünlandflächen kosten 0,30 € pro qm. Es wird vom Erwerb von Ackerfläche ausgegangen:

2,42 ha Ackerfläche (24 209 qm) zu je 0,45 €	= 10.894,05 €
Nebenkosten für den Grunderwerb und den Grundbucheintrag 5 % des Kaufpreises ( 5 % von 10.894,05 €)	= 544,70 €
2) Kosten der Pflegemaßnahmen zur Ausmagerung (für fünf Jahre): Zwei Mähdurchgänge pro Jahr in den ersten fünf Jahren zu je 0,05 € pro qm und Durchgang. Dies ergibt Kosten für 10 Durchgänge in den ersten fünf Jahren: <u>10 Mähdurchgänge zu je 0,05 €/qm = 24 209 qm x 10 Durchgänge x 0,05 €</u>	<u>= 12. 104,50 €</u>
Summe der zu erwartenden Kosten für die Umsetzung:	23. 543,25 €
Zuzüglich zu vergütende Verwaltungskosten bei Ersatzgeld <u>10 % der ermittelten Kosten</u>	<u>+ 2. 354,33 €</u>
<b>Anzusetzende Ersatzgeldleistungen</b>	<b>25. 897,58 €</b>

Die Höhe des ermittelten Ersatzgeldes ist von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14.03.2006 bestätigt worden.

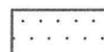
## 7. Plananlagen

- 7.1 Darstellung des Ist-Zustandes des Plangebietes, 1: 1.000
- 7.2 Darstellung der Maßnahmen im B-Plangebiet

Aufgestellt im März 2005, ergänzt September 2005 und März 2006  
Planungsbüro Sommer GmbH

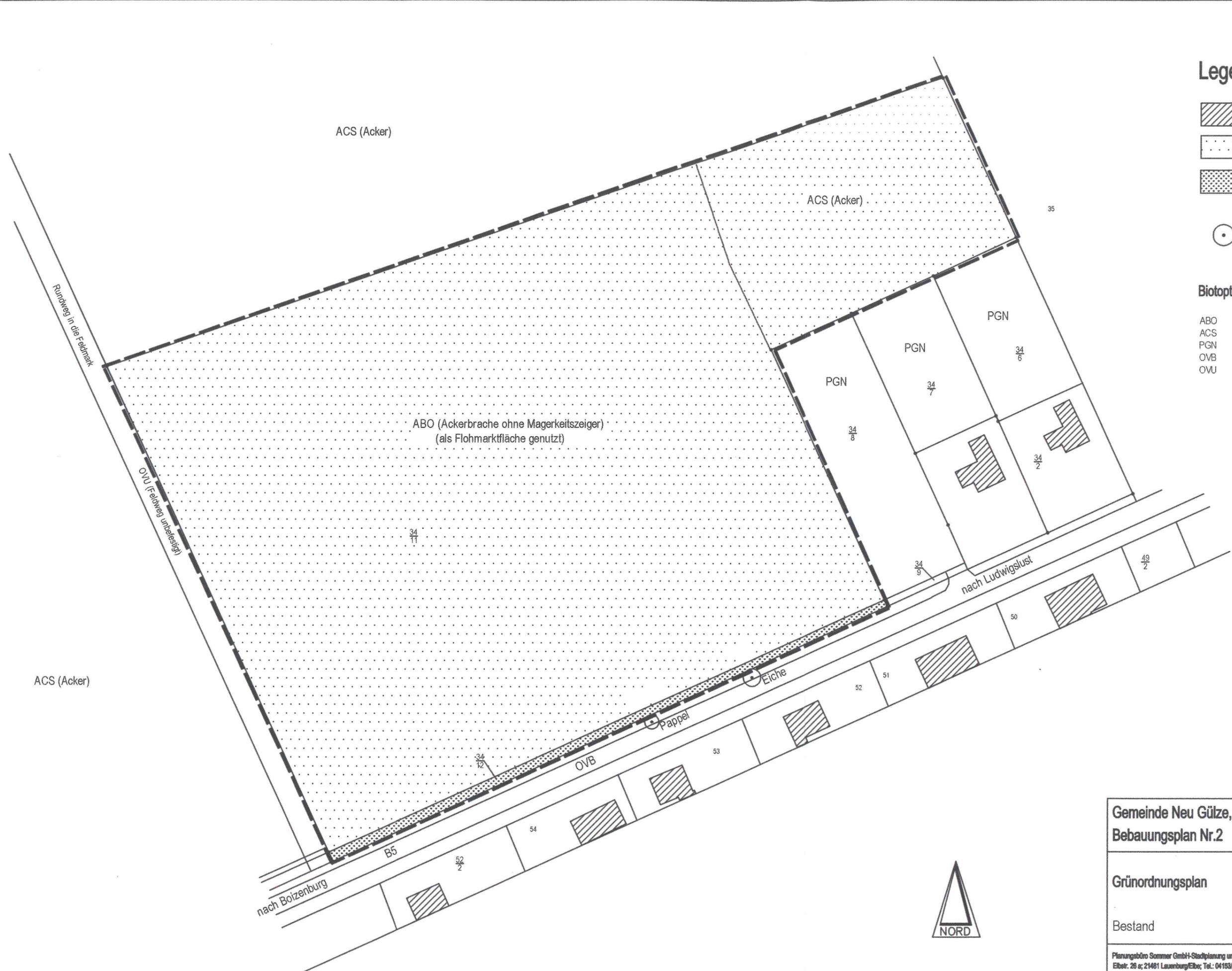
Marianne Sommer

### Legende

-  Gebäude vorhanden
-  Acker
-  Straßenseitenstreifen
-  Baum vorhanden

### Biotoptypen

- ABO = Ackerbrache ohne Mageranzeiger
- ACS = Sandacker
- PGN = Nutzgarten
- OVB = Bundesstraße
- OVU = Wirtschaftsweg unversiegelt



### Gemeinde Neu Gülze, OT Zahrendorf Bebauungsplan Nr.2

Grünordnungsplan	Projekt-Nr.: NG 155/01
	Blatt-Nr.:
	Datum:
	Maßstab: 1:1000
	Datum: Jan. 2003
	gezeichnet: Sa
Bestand	Planverfasser: Sommer