



GEMEINDE ZUROW

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmaktin

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss 14.04.2009

GEMEINDE ZUROW

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmakentin

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung, Plangrundlagen	3
1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	4
2. Planungskonzept	4
2.1 Derzeitiger Bestand	4
2.2 Städtebauliche Konzeption	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	6
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.5 Flächenbilanz	7
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3 Energieversorgung	9
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	9
3.5 Telekommunikation	10
4. Immissionsschutz	10
5. Sonstiges	10
6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	11
6.1 Vorbemerkungen	11
6.2 Bestandsdarstellung	11
6.3 Methodik	12
6.4 Eingriffsdarstellung	13
6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis	14
6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	15

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zurow hat am 13.05.2008 die Aufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmakentin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB beschlossen. Durch die Aufstellung der Satzung soll die mögliche Bebauung in der Ortslage städtebaulich geregelt werden. Dazu sollen neben den nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen derzeitige Außenbereichsflächen, die die Ortslage abrunden und die von den benachbarten baulichen Nutzungen geprägt werden, in die Satzung einbezogen werden. Für künftige Bauvorhaben in Schmakentin fehlt bisher eine eindeutige Regelung, welche Flächen sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden und dementsprechend bebaut werden können.

Die geplante Satzung ist demzufolge mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar und begründet keine Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (vgl. § 34 Abs. 5 BauGB). Es liegen ebenso keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vor, da weder Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) noch europäische Vogelschutz- oder Naturschutzgebiete betroffen sind.

Der Ortsteil Schmakentin besitzt nach der Zahl der vorhandenen Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in Mecklenburg Vorpommern ein ausreichendes städtebauliches Gewicht und weist eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur auf. Innerhalb des Ortes liegen allerdings einige Flächen brach. Insbesondere der Bereich innerhalb der Dorfstraße im Umfeld des Gutshauses macht einen z.T. vernachlässigten Eindruck. Mit der Schaffung von Möglichkeiten zur Neuansiedlung bzw. zur Errichtung von Eigenheimen erhofft sich die Gemeinde, eine Aufwertung des Ortsbildes zu erreichen und Abwanderungstendenzen entgegen wirken zu können.

Der Entwurf der Satzung wurde im Okt./Nov. 2008 öffentlich ausgelegt und eine Behördenbeteiligung durchgeführt. Daraus resultieren Änderungen in der Planung. Diese betreffen insbesondere eine Reduzierung der einbezogenen Ergänzungsflächen aufgrund von naturschutzfachlichen Belangen. Außerdem ist eine Verlegung der die Ortslage tangierenden 110 kV-Leitung Güstrow-Wismar nach Auskunft der Versorgungsträger nicht vorgesehen, so dass darunter liegende Flächen nicht für eine Bebauung geeignet sind. Die Änderungen machten eine Überarbeitung des Entwurfs und eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig. Der Beschluss zur erneuten Auslegung des geänderten Entwurfs wurde von der Gemeindevertretung am 13.1.2009 gefasst. Aus der erneuten Beteiligung resultierten keine wesentlichen Änderungen mehr.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Schmakentin liegt südöstlich der Hansestadt Wismar in ca. 1 km Entfernung von Kreisstraße 31 (ehemalige Bundesstraße 192) und der Autobahn A 20, ca. 1,5 km nördlich von Krassow und in ca. 5 km Entfernung vom Hauptort Zurow. Die Gemeinde Zurow gehört zum Amtsbereich Neukloster-Warin.

Der Geltungsbereich ist ca. 13,6 ha groß und umfasst das gesamte Dorf mit dem zentral gelegenen, ehemaligen Gutshaus mit Gutspark und die vorhandene Wohnbebauung an der ringförmig verlaufenden Dorfstraße sowie ergänzende, für eine Bebauung geeignete Flächen. Schmakentin hatte im Aug. 2008 genau 100 Einwohner.

1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung, Plangrundlagen

Das Plangebiet gehört zur ehemaligen Gemeinde Krassow, die mit der Gemeinde Zurow 2001 fusioniert hat. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Krassow ist seit Mai 2000 wirksam und steuert heute als Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Zurow die bauliche Entwicklung von Schmakentin. Darin ist das Plangebiet entsprechend der überwiegend vorhandenen Nutzungen als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Der ehemalige Gutspark mit dem benachbarten Spiel- und Bolzplatz im Zentrum sowie die Teichflächen und die benachbarten, unbebauten Flächen im Südwesten des Ortes sind als Grün- und Wasserflächen dargestellt. Die örtliche Situation ist hier allerdings von einer kleinen Ackerfläche südlich des westlichen Teiches geprägt. Da sich diese Flächen für eine abrundende Bebauung eignen, wird hier eine kleinteilige Konkretisierung der grobschichtigen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. An anderer Stelle werden kleinteilig zu erhaltende Gartenflächen, die als Wohnbaufläche im F-Plan überplant sind, in der Satzung als Grünflächen ausgewiesen. Insgesamt ist die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmakentin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Die städtebauliche Ordnung wird mit den kleinteiligen Änderungen im Vergleich zum Flächennutzungsplan nicht gefährdet, daher ist eine F-Plan-Änderung nicht notwendig. Dies wurde nach Abstimmung mit dem Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 27.11.2008 bestätigt.

Die im F-Plan dargestellte Wohnbaufläche reicht im Südosten der Ortslage über den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung hinaus. Hier war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Krassow vorgesehen, weitere Wohnbauflächen in einzelliger Bauweise entlang der vorhandenen, einseitigen Bebauung an der Dorfstraße zu realisieren. Eine Einbeziehung dieser Flächen in eine Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB würde jedoch den Rahmen dieses planungsrechtlichen Instruments sprengen, daher ist eine Realisierung dieser Planungsabsichten durch einen Bebauungsplan umzusetzen.

Die im F-Plan ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bereich der 110 kV-Leitung lassen sich derzeit nicht bebauen, da, wie eingangs erwähnt, eine Umverlegung der Leitung seitens der Versorgungsträger nicht vorgesehen ist.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) von SchmakentIn im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Nordwestmecklenburg, Wismar Juli 2008, die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg liegt das Gebiet um SchmakentIn in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Waldmehrung. Der Gemeinde kommen keine hervorgehobenen Funktionen in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung dem Eigenbedarf der Gemeinde anpassen soll. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung soll den Zentralen Orten und den Siedlungsschwerpunkten in den Ordnungsräumen vorbehalten bleiben. Insbesondere für die Gemeinden im ländlichen Bereich gilt, dass eine Zersiedlung der Landschaft verhindert und dass die notwendige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden soll. Die Gemeinde Zurow kommt diesem raumordnerischen Anspruch nach, in dem sie mit der hier vorgelegten Satzung innerörtliche Flächen bzw. Flächen in unmittelbarer Anlehnung an bebauten Bereiche für die Siedlungsentwicklung innerhalb des Eigenbedarfs vorbereitet. In Zurow selbst stehen kaum noch Bauflächen zur Verfügung. Die Satzung dient in diesem Sinne der Sicherung der städtebaulichen Ordnung in SchmaktentIn unter Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Der Ortsteil wird aufgewertet und eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stellt in seiner Stellungnahme vom 22.10.2008 fest, dass die Satzung aus dem F-Plan entwickelt wurde und den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

1.4 Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Satzungsbereiches befinden weitgehend im Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die beiden Teiche mit angrenzenden Grünflächen und der Spiel- und Bolzplatz (Flurstück 12) befinden sich im Gemeindeeigentum.

Die Planungskosten werden von der Gemeinde übernommen und sollen über Grundstücksverkäufe der Flächen nördlich des Spiel- und Bolzplatzes refinanziert werden.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

SchmakentIn stellt sich als ehemaliges Gutsdorf mit einem harmonischen Siedlungsbild dar. Von der K 31 kommend führt an der Gemeindestraße eine Allee aus mächtigen Eichen zum Dorf. Die Dorfstraße umschließt die ehemaligen, zentral gelegenen Gutsanlagen und den Gutspark mit zwei Teichen. Zentral ist das zweigeschossige Gutshaus gelegen, das heute einen starken Sanierungsbedarf aufweist. Nördlich und südlich liegt der ehemalige Gutspark. Während sich der südliche Teil heute eher als Brachfläche darstellt, ist der nördliche Teil durch große Platanen und Kastanien ge-

prägt. Ehemalige Stallungen, ein zweigeschossiges Verwaltergebäude mit einem flachen Satteldach und eingeschossige Landarbeiterkaten sind an der nördlichen Dorfstraße gelegen. Hier ergibt sich, zusammen mit der Lindenallee, ein harmonisches Siedlungsbild. Die ehemals mit rotem Klinker ausgebildeten Fassaden sind heute teilweise verputzt. Die Sattel- oder Krüppelwalmdächer weisen in der Regel eine Dachneigung um 45° auf. Das Gutshaus hat ein Walmdach und ist mit roten Ziegeln eingedeckt.

Nach 1945 sind in SchmakentIn viele Bodenreformhäuser mit Wohn- und Stallteil entstanden, die ebenfalls eine langgezogene Hausform aufweisen und traufständig zur Dorfstraße stehen. Nach der Wende entstanden Einfamilienhäuser, die sich weitgehend in das gewachsene Dorfbild einfügen. In der nördlichen Dorfstraße wurde das alte Siedlungsbild mit eingeschossigen, rot verklinkerten Gebäuden mit Krüppelwalm- oder Satteldach und 45° Dachneigung in roten oder schwarzen Ziegeln aufgenommen. In der südlichen Dorfstraße entstand auch eine offenere Bauweise mit flacheren Dächern im Bungalowstil oder mit Holzfassaden, die sich aufgrund ihrer Proportionen allerdings ebenfalls ins Ortsbild einfügt.

Die Grundstücksflächen sind der dörflichen Lage entsprechend groß und mit Nebenanlagen bebaut. Teilweise befinden sich landwirtschaftlich genutzte Parzellen oder Ackerzufahrten zwischen den Parzellen.

Südlich des Gutshauses entstand ein Garagenstandort eines Gewerbebetriebes, der sich mit seiner Zweckbebauung nicht gut ins Dorfbild einfügt.

In der Mitte der Ortslage SchmakentIn gibt es einen gut angenommenen Spielbereich für Kinder und Jugendliche in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Gutshauses. Daneben stehen an der Dorfstraße alte Garagen, die an dieser Stelle als städtebaulicher Missstand angesprochen werden müssen.

SchmakentIn weist mit dem Gutspark und lückigen Alleen, Baumreihen und Einzelbäumen einen erhaltenswerten Baumbestand auf, der insgesamt zu schützen ist. Der Teich im südlichen Bereich ist von einer Waldfläche umgeben, während der südwestlich gelegene Teich von Schilf- und Wiesen- bzw. Ackerflächen umgeben ist. Die hinteren, in der Regel großen Grundstücksflächen der Wohngebäude sind zum überwiegenden Teil als Hausgärten genutzt.

Der südöstliche Teil der Ortslage wird von der 110 kV-Leitung Wismar-Güstrow überquert. Die Stromleitung verhindert aufgrund der einzuhaltenden Abstände eine Bebauung der darunter liegenden Parzellen. Aufgrund der ortsbildstörenden Wirkung wäre eine Verlegung der Hochspannungsleitung wünschenswert und für eine Bebauung erforderlich. In den kommenden Jahren ist eine Erneuerung dieser Leitung vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung dieser Satzung hat die Gemeinde geprüft, ob eine Verlegung möglich ist. Eine solche Verlegung ist jedoch von Seiten der Versorgungsträger nicht vorgesehen. Die Kosten für eine Umverlegung sowie ein aufwändiges Planverfahren dafür müssten von der Gemeinde getragen werden. Dazu sieht sich die Gemeinde nicht in der Lage und hat daher von einer Einbeziehung der betroffenen Flächen in den Geltungsbereich der Satzung Abstand genommen.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils SchmakentIn umfasst die bebauten Grundstücke der Ortslage von SchmakentIn einschließlich der Baulücken zwischen der vorhandenen Bebauung. Im Ge-

Itungsbereich liegen auch zwei Ergänzungsflächen, die die Ortslage sinnvoll im Innenbereich oder nach außen abrunden. Die im ersten Entwurf von der vorhandenen Hochspannungsleitung überspannten Grundstücksflächen im Südosten der Ortslage sowie eine Fläche südwestlich des Gutshauses werden nicht mehr für eine Bebauung vorgesehen. Die für eine Bebauung geeigneten Flächen nördlich der Dorfstraße, südlich des Teiches im Nordwesten sowie eine Parzelle am nordwestlichen Ortsrand wurden als Ergänzungsflächen aufgenommen. Letztere ist durch die gegenüberliegende, vorhandene Bebauung geprägt, die ihren Abschluss in einer Hecke bzw. einem Obstgarten zur offenen Landschaft hin findet. Die gegenüberliegende Fläche ist auch durch die östliche Nachbarbebauung geprägt und soll zur Ackerlandschaft hin ebenfalls mit einer Hecke abgegrenzt werden. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

Die andere Fläche an der Dorfstraße ist derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Die Gemeinde verfolgt hier das Ziel, eine sinnvolle und ergänzende Bebauung nördlich der Dorfstraße zu erreichen, die das Ortsbild vervollständigt und zu einer angemessenen Flächennutzung führt.

Insgesamt können so zwei Grundstücke, die bisher dem Außenbereich (bzw. „Außenbereich im Innenbereich“) zuzuordnen sind, für eine Bebauung erschlossen werden (für das Flurstück 4 liegt ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus vor). Darüber hinaus können etwa 9 - 10 Gebäude in Baulücken errichtet werden, so dass sich insgesamt ein Potential für ca. 12 Neubaugrundstücke in Schmakentin ergibt.

Im Innenbereich zählen zu den neu zu bebauenden Grundstücken auch die Parzellen, die ehemals mit zwei großen Ställen und Scheunen der Gutsanlage bebaut waren, die zwischenzeitlich abgerissen wurden. Sie stellen sich derzeit als innerörtliche Brachflächen dar. Außerdem soll die Garagenzeile nördlich des Spiel- und Bolzplatzes einer angepassten Neubebauung weichen.

Der Spiel- und Bolzplatz wird als öffentliche Spielplatzfläche zum Erhalt festgesetzt. Damit wird eine dörfliche Qualität bewahrt und der Zuzug von Familien mit Kindern unterstützt.

Die Flächen, die die Teiche umgeben, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Teiche selbst sind geschützte Biotope. Der Gutspark und die großen Hausgärten im Inneren Bereich und mit erhaltenswerten Baumbestand werden als private Grünflächen festgesetzt. Hier soll aufgrund der orts- und landschaftbildprägenden Wirkung und der Bedeutung für Flora und Fauna keine Bebauung erfolgen.

Um eine angepasste Neubebauung zu gewährleisten und das Ortsbild zu bewahren, werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO MV in die Satzung aufgenommen. Im Übrigen muss sich die Bebauung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Außerdem werden anzupflanzende Hecken an den Ortsrändern festgesetzt. Vorhandene Bäume und Hecken sind zu erhalten. Zufahrten und Stellplätze sind in wasser-durchlässiger Weise herzustellen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die dörflichen Verhältnisse, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dachgestaltung und den Außenanlagen.

Die Dächer sind nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Als Dacheindeckungen sind nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Damit sollen Materialien vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, das Gesamtbild der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Verkehrserschließung der überplanten Grundstücke ist mit der Dorfstraße vorhanden und erfährt durch die Satzung keine Änderung.

Die benötigten Stellplätze der Anlieger sind auf den privaten Grundstücken herzustellen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 14 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m²
Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einschließlich Erschließungsflächen (Dorfstraße)	101 786
Ergänzungsf Flächen	3129
Öffentliche Grünfläche	5818
Private Grünflächen	18596
Wasserflächen	3756
Wald	2989
Σ	136 074

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Versorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil – Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitungen in der Dorfstraße sichergestellt. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wismar.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor, die in Abstimmung mit der Zurower und Neuklosteraner Feuerwehr erarbeitet wurde. Demnach kommen zur Erstbrandbekämpfung die Tankfahrzeuge der Feuerwehren zum Einsatz. Sollte darüber hinaus Löschwasserbedarf bestehen, so wird dieser in ausreichender Menge aus den Dorfteichen gedeckt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Eine gesicherte Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist gegeben. Die Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, die zum Klärwerk Hornstorf führt, wurde in der Dorfstraße neu verlegt. Das Flurstück 45/4 ist nach Auskunft des Zweckverbandes über eine Abwasserdruckleitung an das öffentliche Schmutzwassernetz anzubinden, da eine Entwässerung im freien Gefälle nicht möglich ist.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll wie bisher auf den Grundstückspartellen zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind großräumig durch sandig überlagertes Grundmoränenmaterial gekennzeichnet, die Versickerungsfähigkeit ist daher grundsätzlich gegeben. Diesbezügliche Beschwerden oder Probleme wurden bisher gegenüber der Gemeinde nicht vorgebracht. Eine zentrale Regenentwässerung ist nicht vorhanden. Die Gemeinde sieht daher von der Erstellung eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit ab. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen muss so erfolgen, dass eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken auszuschließen ist.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

Vorhandene Drainageleitungen und unterirdische Gewässer sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. Für den verrohrten Graben Nr. 6/5 ist nach Angaben des Wasser- und Bodenverbandes eine Umverlegung in die öffentlichen Erschließungsflächen östlich des Bolzplatzes vorgesehen. Die vorhandene Leitung wird daher als künftig fortfallend gekennzeichnet und der neue Leitungsverlauf im Bereich privater Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde gesichert.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON edis AG sichergestellt. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten. Der Südosten der Ortslage wird von der 110 kV-Leitung Wismar-Güstrow der WEMAG gequert. Die Leitung hat die bauliche Entwicklung in diesem Bereich bisher verhindert, da eine Bebauung unterhalb oder innerhalb der einzuhaltenden Schutzabstände nicht möglich ist. Derzeit bereiten WEMAG und e.d.is eine Erneuerung dieser Hochspannungsleitung vor. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang im Rahmen des ersten Entwurfs eine Umverlegung der Leitung aus dem Bereich der bebauten Ortslage heraus geprüft. Im Ergebnis der Abstimmungen mit der E.ON edis AG und der WEMAG wurde festgestellt, dass eine Umverlegung seitens der Betreiber nicht geplant ist. Es bestehen außerdem gesicherte Leitungsrechte für die vorhandene Trasse einschließlich der einzuhaltenden Abstandsflächen von i.d.R. 23 m zu jeder Seite. Die Kosten für eine Umverlegung sowie ein aufwändiges Planverfahren dafür müssten von der Gemeinde getragen werden. Dazu sieht sich die Gemeinde nicht in der Lage. Daher verbleibt die Leitung in der dargestellten Form.

Ein Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist in Schmakentin nicht vorhanden. Heizungen werden vorwiegend mit Öl oder Flüssiggas betrieben. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz alternativer Energien zur Wärmeversorgung wie Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Die Installation von Solarzellen auf den Dächern ist möglich. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude beachtet werden.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Dorfstraße gewährleistet. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Altlasten sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

4. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Lage des Plangebietes ca. 1 km nördlich der K 31 sowie der Bundesautobahn A 20 zu berücksichtigen. Daraus ergeben sich jedoch keine zu berücksichtigenden Belange des Lärmschutzes. Die Schallimmissionsermittlung im Rahmen des Autobahnbaus ergab, dass für die Ortslage von Schmakentin keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Da es sich bei der Ortslage um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht, so dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz M-V).

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vorbemerkungen

Durch die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmagentin werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern. Für die hier vorgelegte Satzung wird die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern gewährleistet.

Aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB und des § 14 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) in Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen und ziehen daher keine Verpflichtung zu Ausgleichsmaßnahmen nach sich. Daher sind für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Betrachtung der Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen heranzuziehen.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt an einer Stelle, an der eine Bebauung der Abrundung der Ortslage dienen würde. Diese unbebauten Flächen sind aufgrund ihrer Lage als Außenbereichsflächen zu bewerten.

6.2 Bestandsdarstellung

Die Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 45/4 und 4 der Flur 1, Gemarkung Schmagentin im Westen der Ortslage werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der regelmäßigen maschinellen Bodenbearbeitung waren die Teilflächen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vegetationsfrei. Im Laufe der Vegetationsperiode ist mit landwirtschaftlichen Kulturpflanzen zu rechnen. Die Bodenhorizonte der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch Geschiebemergelböden geprägt. Die bodenkundlichen Parameter sind durch langjährige ackerbauliche Nutzungen bestimmt. Die wiederkehrenden Bodenveränderungen und die in den vergangenen Jahrzehnten ständig gestiegene Intensivierung der Bewirtschaftung mit Pestizid- und Düngemittelsatz sowie das Befahren mit schwerem Gerät führten zu einer Veränderung des Oberbodenaufbaus und der geohydrologischen Verhältnisse. Geschützte Biotopstrukturen sind innerhalb der Flächen nicht festzustellen. Nördlich an das Flurstück 4 grenzt der Teich mit einem Schilfbestand v.a. auf der nördlichen Seite und

umgebenden Weiden an. Dieser stellt ein geschütztes Biotop nach LNatG M-V dar.

Die im ersten Entwurf zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehene Fläche südlich des Gutshauses (Teilfläche des Flurstücks 9/2) an der Dorfstraße, die im Norden durch einen Graben begrenzt wird, wurde im vorliegenden Entwurf aufgrund naturschutzrechtlicher Bedenken gestrichen. Ursache sind die einzuhaltenden Abstände zu geschützten Bäumen und zur südöstlich gelegenen Waldfläche.

Die südöstlich gelegenen, im ersten Entwurf vorgesehenen Ergänzungsflächen im Bereich der Hochspannungsleitung, die derzeit als Hausgarten (Flurstück 26) bzw. als Ackerfläche (Flurstücke 27/1, 27/2, 28, 29) genutzt werden, sind ebenfalls aus den o.g. Gründen entfallen. Ausgleichsmaßnahmen sind also für diese Flächen nicht mehr erforderlich.

Der Baumbestand ist im gesamten Geltungsbereich entsprechend der folgenden, festgesetzten Schutzmaßnahmen zu erhalten: einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.

Dieser festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 26a LNatG M-V gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Gemeinde möchte damit auch vorhandene Gehölze in Schmakentin erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach LNatG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan wird daher verzichtet. Eine solche Darstellung würde im Übrigen die Erstellung eines Vermessungsplanes erfordern; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 34 BauGB nicht gesehen.

Die o.g. Festsetzungen zum Gehölzschutz ersetzen allerdings nicht die gesetzlichen Regelungen zum Baumschutz nach §§ 26a und 27 LNatG MV und die daraus resultierenden Zuständigkeiten der Unteren Naturschutzbehörde.

6.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bauflächen auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sowie auf den künftigen Hausgartenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Um für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt nach der lokalen Ausprägung.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biototyp.	Biotoptyp M- V	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	3129	1	1

6.4 Eingriffsdarstellung

Trotz ausschließlichem Verlust von Wert- und Funktionselementen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege wird Bodenoberfläche neu versiegelt. Auch in den nicht direkt überbauten Grundstücksanteilen wird die Gestalt oder Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert (z.B. Hausgarten statt Acker). Der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers vergrößert sich durch Flächenversiegelung.

Durch die Realisierung der geplanten Nutzung werden folgende eingriffsrelevante Flächennutzungen im bisherigen Außenbereich verursacht:

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der beiden eingriffsrelevanten Außenbereichsflächen von 3129 m² ist jeweils die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen (für das größere Flurstück 4 liegt bereits ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus vor). Dabei wird eine maximale Versiegelung von ca. 400 m² für Gebäude und Nebenanlagen erreicht. Es wird angenommen, dass innerhalb der Grundstücksflächen für Gebäude mit Nebengebäuden jeweils max. 200 m² vollversiegelt werden. Max. 100 m² sollen jeweils zusätzlich als teilversiegelte Flächen (für Hofzufahrten, Wege) berechnet werden. Die verbleibenden Flächen sollen als Hausgärten oder Flächen für naturnahe Heckenanpflanzungen genutzt werden.

Umwandlung von Lehm-/Tonacker in Hausgärten

Die Fläche der einbezogenen Außenbereichsflächen beträgt rd. 3129 m². Die maximale Voll- und Teilversiegelung (inklusive Nebenanlagen) beträgt 600 m². Die Fläche die für Kompensationsmaßnahmen, durch die Anpflanzung von Hecken in Anspruch

genommen wird, umfasst etwa 420 m². Somit kann davon ausgegangen werden, dass die restlichen Flächen von etwa 2109 m² in Haus- bzw. in Ziergärten (Biotoptyp 13.8.4) überführt werden. Die komplette Fläche entfällt, wie dargestellt auf den Biotoptyp Lehm-/Tonacker.

Ziergärten (Biotoptyp 13.8.4) werden mit einem Biotopwert von 0 bewertet. Der Lehm- bzw. Tonacker (Wertstufe 1) besitzt einen höheren Biotopwert, womit bei der Umwandlung des Ackers in Ziergärten dementsprechend ein Kompensationserfordernis entsteht. Die Anlage von Ziergärten kann hierbei jedoch als Minimierungs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme genutzt werden.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Einbeziehung der beiden bebaubaren Außenbereichsflächen nicht. Diese sind kleinteilig und z.T. innerhalb der Ortslage gelegen. Es ist nach § 34 BauGB eine eingeschossige, angepasste Bauweise mit Einzelhäusern möglich. Durch die Ordnung ungepflügter Brachflächen wird eher eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht. Die vorgesehene Anpflanzung von Hecken zu den Ackerflächen hin wird zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eine Biotoptyp ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab 2: Kompensationserfordernis

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung/Wirkungsfaktor	Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Lehm-/Tonacker	Vollversiegelung durch Überbauung	400	1	1	0,5	0,75	450
Lehm-/Tonacker	Teilversiegelung durch Überbauung	200	1	1	0,2	0,75	180
Lehm-/Tonacker	Verlust durch Anlage von Ziergärten	2109	1	1	-	0,75	1582
						Σ	2212

Das Kompensationserfordernis durch Versiegelung und Anlage von Ziergärten beträgt 2212 Punkte.

6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis

Die Anlage der Ziergärten wird als Minimierungsmaßnahme dem Totalverlust von 2212 Punkten gegenüber gestellt. In Tabelle 3 wird die Minimierungsmaßnahme dargestellt. Das endgültige Kompensationserfordernis ergibt sich anschließend aus der Differenz des Totalverlustes und dem Äquivalent der Minimierungsmaßnahme.

Tab. 3: Minimierungsmaßnahme

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung/ Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent
Lehm-/ Tonacker	Anlage von Ziergärten	2109	0	0,7	0	0,75	1107
						Σ	1107

Aus dem Totalverlust von 2212 Punkten, minimiert durch die Anlage von Ziergärten mit 1107 Punkten, ergibt sich ein endgültiges **Kompensationserfordernis von 1105 Punkten.**

6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

In Schmakentin bestimmt v.a. die Bodenversiegelung das Kompensationserfordernis. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Anpflanzungen von Hecken und Bäumen vorgesehen, wodurch auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird.

- **Anpflanzung von naturnahen Gehölzflächen am Rand der einbezogenen Außenbereichsflächen**

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sowie als Abgrenzung zu den Teichflächen auf dem Flurstück 4 sollen mehrstufige, 3 – 5 m breite, naturnahe Hecken mit einer Gesamtfläche von ca. 420 m² angepflanzt werden. Es sind ausschließlich einheimische Sträucher im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- **Nachpflanzung von Bäumen an der Dorfstraße**

An der südlichen Dorfstraße sollen die Baumreihen aus Sommerlinden ergänzt werden. Am Spiel- und Bolzplatz sind fünf Kirschbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In westlicher Verlängerung der Dorfstraße sollen am Weg nach Kritzow, der ursprünglich durch eine Eichenreihe geprägt war, sechs Eichen nachgepflanzt werden.

Dadurch wird das traditionelle Dorfbild bewahrt und es ergibt sich eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Die innerhalb der öffentlichen Flächen vorgesehenen Baumanpflanzungen werden von der Gemeinde durchgeführt und auf die privaten Anlieger umgelegt.

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tab. 4 dargestellte Bewertung.

Tab. 4: Kompensationsmaßnahmen

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anlage von naturnahen Hecken auf ehemaligen Ackerflächen	420	1	2	0,75	630
2. Anpflanzung von 13 Großbäumen (Eichen, Linden, Kirschen, 25 m ² /Baum)	325	1	2	0,75	488
Summe					1118

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 1107 Punkten steht ein Flächenäquivalent von Punkten 1118 Punkten (Tab. 4) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Gemeinde Zurow, den *14.4.2009*.....



[Handwritten Signature]
Festike, Bürgermeister