

# Amt Schönberger Land

|   |  |      |       |
|---|--|------|-------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Stadt Schönberg  | <b>Vorlage-Nr:</b> VO/4/0014/2014 - Fachbereich IV     |      |       |
|   | <b>Status:</b> öffentlich                              |      |       |
|   | <b>Sachbearbeiter:</b> G.Kortas-Holzerland             |      |       |
|   | <b>Datum:</b> 07.08.2014                               |      |       |
|   | <b>Telefon:</b> 038828-330-157                         |      |       |
|   | <b>E-Mail:</b> g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de |      |       |
| <b>Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Rudolf-Hartmann-Straße" der Stadt Schönberg<br/>hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>        |  |      |       |
| <b>Beratungsfolge</b><br>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung<br>Hauptausschuss<br>Stadtvertretung Schönberg | Abstimmung:  |      |       |
|   | Ja   | Nein | Enth. |
|   |  |      |       |

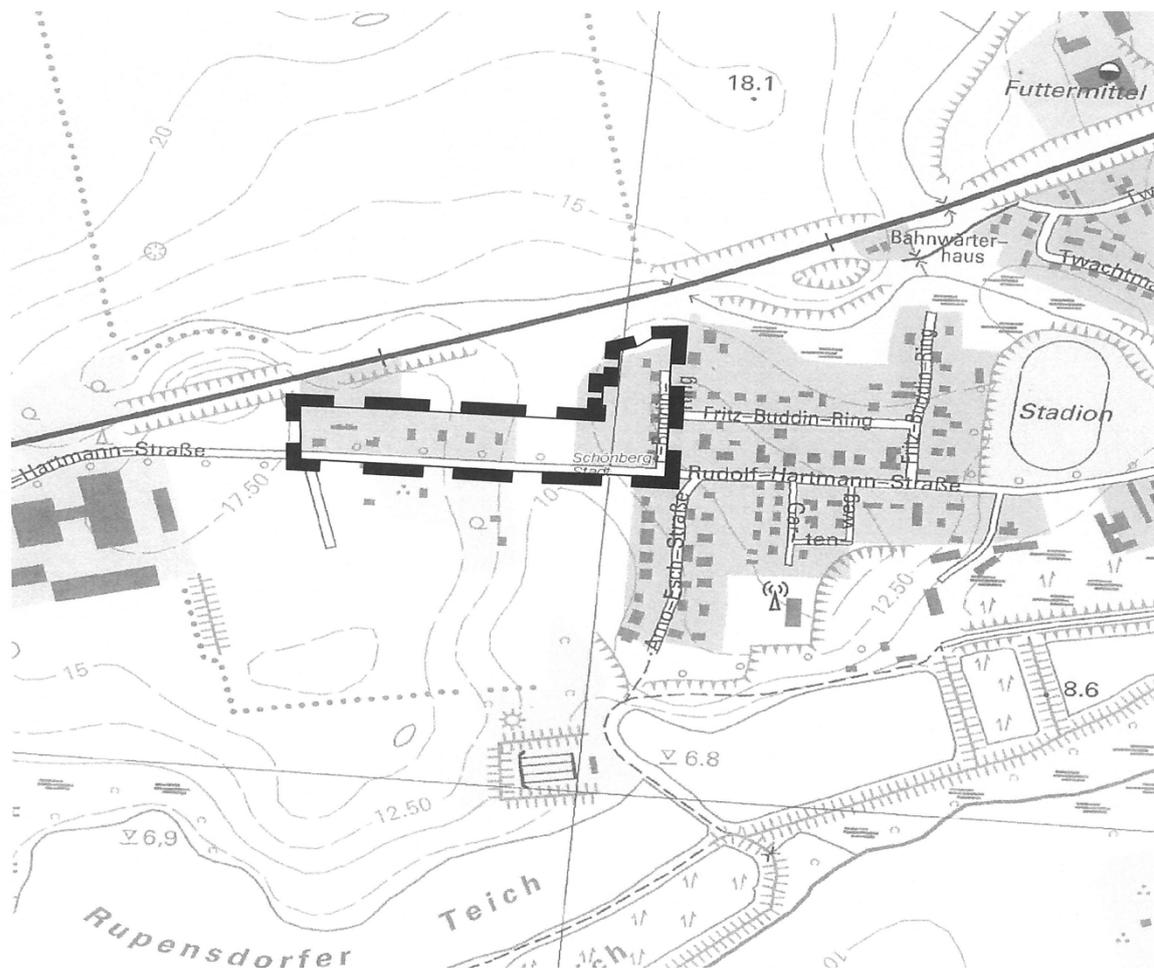
## Sachverhalt:

Die Stadt Schönberg hat am 08.05.2014 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Im Satzungsgebiet werden Flächen zur Klarstellung sowie zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ausgewiesen. Innerhalb der Ergänzungsfläche sollen maximal drei Wohngebäude errichtet werden. Die vorhandenen Linden der Baumreihe parallel zur Rudolf-Hartmann-Straße sind dauerhaft zu erhalten. Zur Realisierung der Bebauung sind umfangreiche Bodenauffüllungen zur Geländemodellierung erforderlich. Die Satzung enthält dazu entsprechende Festsetzungen.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch die Anpflanzung einer Hecke sowie von Einzelbäumen innerhalb der Ergänzungsfläche. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Satzungsgebietes auf einem städtischen Wegeflurstück festgesetzt (Flurstück 63, Flur 2, Gemarkung Malzow). Dabei handelt es sich um den Verbindungsweg zwischen Dassower Straße und der Ortslage Malzow. Hier soll eine lückige Strauch- und Baumreihe mit heimischen Gehölzen geschlossen und damit das Landschaftsbild aufgewertet werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist zwischen der Stadt Schönberg und dem Eigentümer der Ergänzungsflächen vertraglich zu regeln.

Das Satzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Geplante Bauvorhaben innerhalb des gesamten Satzungsgebietes bedürfen einer Baugenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Lage des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:



**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg billigt den vorliegenden Entwurf der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der Satzung ist öffentlich auszulegen, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats zu geben.
3. Der Beschluss ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Schönberg ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

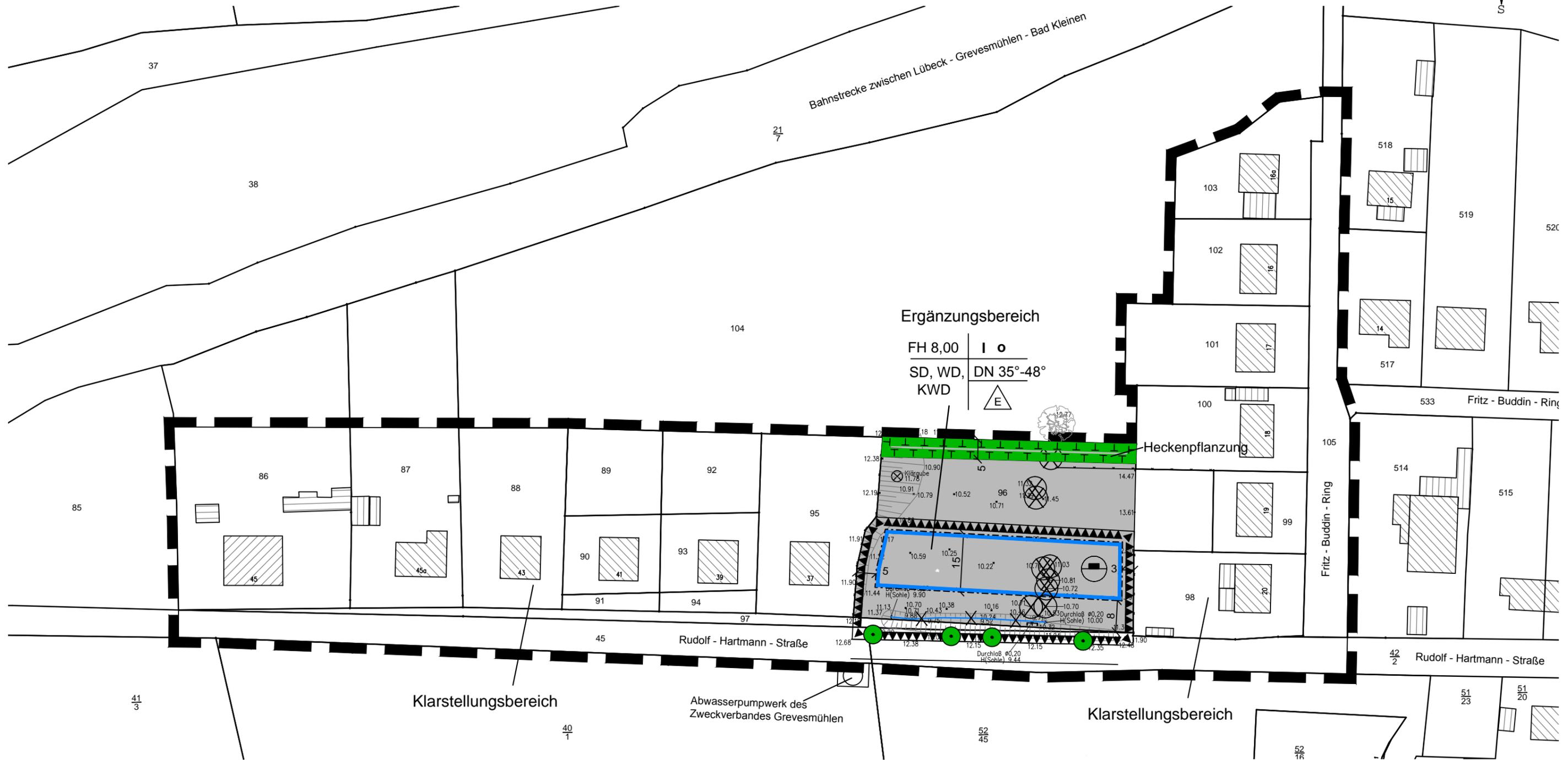
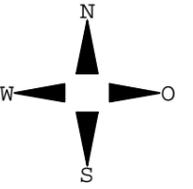
**Anlage:**

Entwurf Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Planteil A, Textteil B, Begründung einschl. Ausgleichsbilanz)

G.Kortas-Holzerland  
SB

F.Behrens  
FBL

F.Lehmann  
LVB



SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

über die  
 Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang  
 bebauten Ortsteils Schönberg  
 im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße

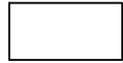
Entwurf

Bearbeitungsstand 16.07.2014

**Stadt- und Regionalplanung**  
 Partnerschaftsgesellschaft  
 Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
 Dipl.-Geogr.  
**Lars Fricke**  
 Krämerstraße 25  
 23906 Wismar  
 Tel. 03841 470 640-0  
 Fax 03841 470 640-9  
 www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

# Zeichenerklärung

## 1. Festsetzungen



Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)



Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

### Maß der baulichen Nutzung

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH

Firshöhe als Höchstmaß

### Bauweise und Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



offene Bauweise



nur Einzellhäuser zulässig



Baugrenze

DN

zulässige Dachneigung

SD, WD,  
KWD

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

### Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b, Abs. 1a BauGB)



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter



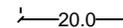
vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenzen

96

Flurstücksnummern



Bemaßung in m



Klärgrube, künftig fortfallend



vorhandene Bäume, künftig fortfallend



Graben, künftig fortfallend



vorhandene Böschung

\*10.52

Höhenangaben in m über HN



Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Schönberg vom                    folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen erlassen:

## Inhaltliche Festsetzungen

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung**

- 1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- 1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

### **§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und § 16 BauNVO)**

- 2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ergänzungsfläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2 bis 2.4 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
- 2.2 Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt 8,00 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der vom Gelände überdeckten Geländeoberfläche.
- 2.4 Innerhalb der Ergänzungsfläche sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **§ 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, und 14 BauNVO)**

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

### **§ 4 Flächen für Aufschüttungen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen darf das Geländeniiveau auf eine Höhe von maximal 11,70 m ü.HN aufgefüllt werden. Dadurch entstehende Geländehöhenunterschiede sind grundsätzlich mit einer Neigung von 1:3 oder flacher als begrünte Böschung oder mit Stützmauern als Natursteinmauer auszugleichen. Zur Herstellung der Zufahrtsbereiche sind darüber hinaus weitere Geländeaufschüttungen nur maximal bis zur Höhenlage der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Rudolf-Hartmann-Straße zulässig.

Innerhalb der Ergänzungsflächen, außerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das vorhandene Geländeniiveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig.

- § 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für die Erhaltung von Bäumen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und 25 b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang artgerecht zu ersetzen und mittels geeigneter Baumschutzmaßnahmen für die Dauer der Bauarbeiten zu schützen.
  - 5.2 Innerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereichs der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Bäume führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
  - 5.3 Zum Ausgleich der durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche eine 5 m breite, mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Hecke ist im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 5.4 Zum Ausgleich der durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den privaten Grundstücken jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.
  - 5.5 Die Ausgleichsmaßnahmen, die unter den Punkten 5.3 und 5.4 festgesetzt sowie unter „Hinweise“ genannt sind, werden den jeweiligen Eigentümern (Eingriffsverursacher) der Ergänzungsfläche zugeordnet.
  - 5.6 Die beim Rückbau vorhandener Altanlagen anfallenden Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - 5.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - 5.8 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
  - 5.9 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) rückstandslos zu beseitigen.
  - 5.10 Alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind einer 3-jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen.

# Hinweise

## Externe Ausgleichsmaßnahme 1 - Heckenpflanzung

Entlang der Zufahrtsstraße zum Ortsteil Malzow sind auf der östlichen Straßenseite auf dem Flurstück 63 (Flur 2, Gemarkung Malzow) die bestehenden Heckenstrukturen zu ergänzen. Es ist eine mehrreihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Hecke ist im versetzten Verband (Raster 1-1,5 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand ist entsprechend der Flurstücksbreite anzupassen. Für die Heckenpflanzung gelten die folgenden Mindestqualitäten: Heister  $\geq 150/175$ , Sträucher  $\geq 80/100$ .

## Externe Ausgleichsmaßnahme 2 - Baumpflanzung

Entlang der Zufahrtsstraße zum Ortsteil Malzow sind auf dem Flurstück 63 (Flur 2, Gemarkung Malzow) 5 standortgerechte, einheimische Laubbäume/ Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume- Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm oder Laubbaum- Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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.

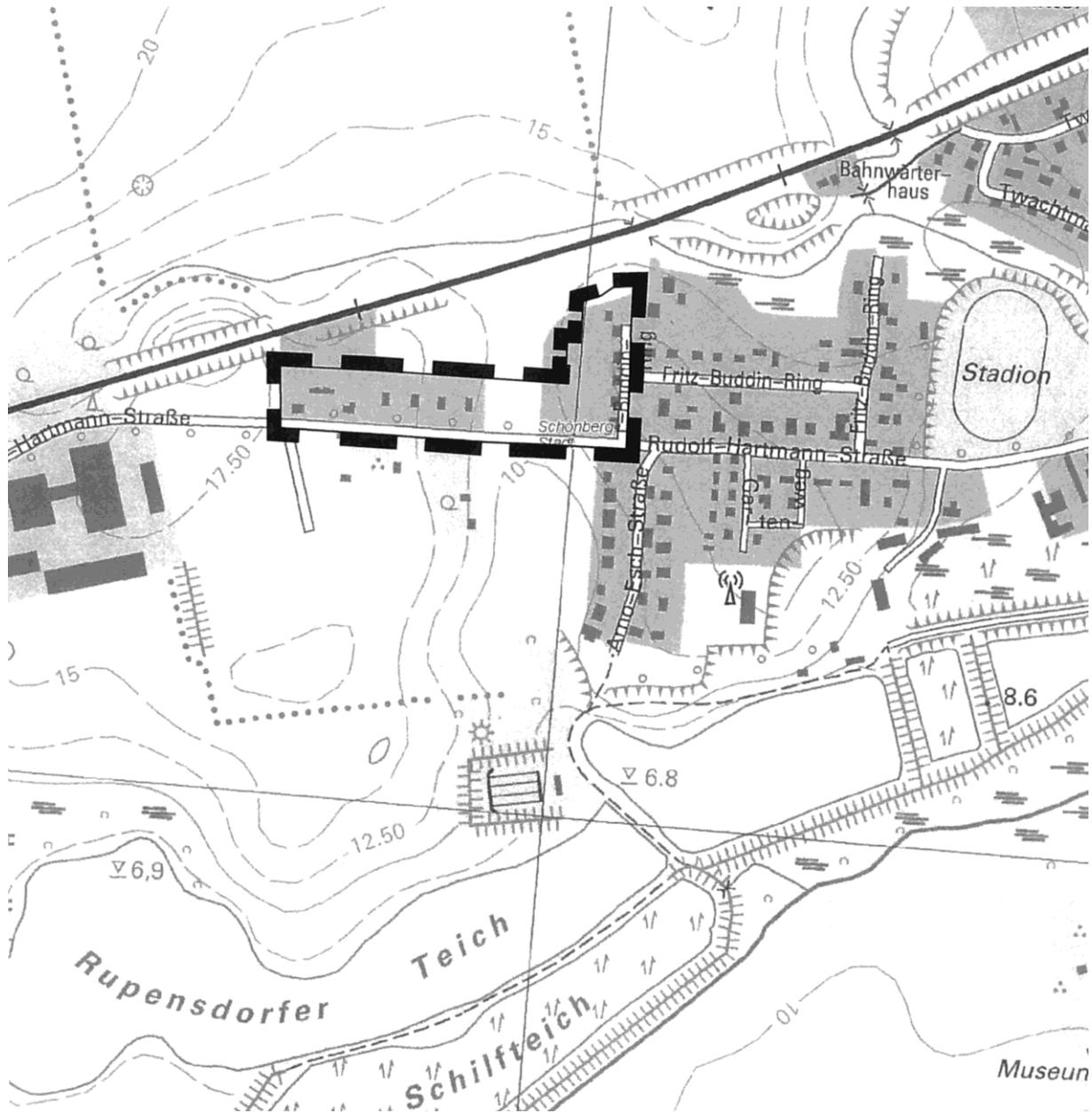
Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Ebenso sind Abbrucharbeiten (Schuppenbeseitigung) außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden.



## SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

über die  
Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang  
bebauten Ortsteils Schönberg  
im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße

### **Begründung**

Entwurf

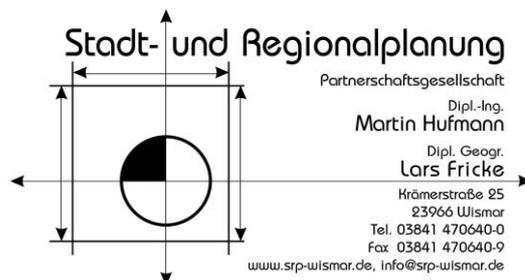
Bearbeitungsstand 16.07.2014

## SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße

### Begründung

| Inhalt  | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1. Einleitung.....</b>   | <b>2</b>  |
| 1.1 Anlass der Planung und Planungsziele .....                            | 2         |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich .....  | 2         |
| 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....           | 3         |
| 1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten .....                        | 4         |
| <b>2. Planungskonzept .....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1 Derzeitiger Bestand .....   | 4         |
| 2.2 Städtebauliche Konzeption .....                                       | 6         |
| 2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze .....                            | 8         |
| 2.4 Flächenbilanz .....   | 8         |
| <b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>                                       | <b>8</b>  |
| 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung .....                                | 9         |
| 3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....                              | 9         |
| 3.3 Energieversorgung .....   | 9         |
| 3.4 Abfallentsorgung / Altlasten .....                                    | 9         |
| 3.5 Telekommunikation .....   | 10        |
| <b>4. Immissionsschutz .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>5. Sonstiges .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen .....</b> | <b>11</b> |
| 6.1 Vorbemerkungen .....  | 11        |
| 6.2 Bestandsdarstellung .....   | 12        |
| 6.3 Methodik .....  | 14        |
| 6.4 Eingriffsdarstellung .....  | 15        |
| 6.5 Ausgleichsmaßnahmen .....   | 16        |
| 6.6 Baumschutz .....  | 19        |
| 6.7 Artenschutz .....   | 20        |
| 6.8 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlichen Belange .....   | 24        |



## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass der Planung und Planungsziele**

Ziel der Stadt Schönberg ist es, im westlichen Bereich eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen.

Der Eigentümer des dort gelegenen ca. 3670 m<sup>2</sup> großen Flurstücks 96, Flur 1, Gemarkung Rupensdorf, plant auf diesem Flurstück die Errichtung von bis zu drei Wohngebäuden. Eine Bauvoranfrage an den Landkreis Nordwestmecklenburg hat ergeben, dass diese Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist und dass derzeit eine Bebauung mit Wohngebäuden nicht genehmigungsfähig ist.

Um die geplante Bebauung umsetzen zu können, ist entweder die Erarbeitung eines Bebauungsplanes oder die Einbeziehung des betroffenen Flurstücks in den Innenbereich nach § 34 BauGB erforderlich. Mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg wurde am 11.04.2014 vereinbart, das angestrebte Baurecht mit einer Innenbereichssatzung zu erlangen. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird zum einen klargestellt, dass die Flächen westlich des Flurstücks 96 und westlich des Fritz-Buddin-Rings zum Innenbereich gehören und zum anderen der so definierte Innenbereich, um unbebaute Flächen innerhalb des Satzungsgebietes, ergänzt. Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß den Regelungen des § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Geplante Bauvorhaben innerhalb des gesamten Satzungsgebietes bedürfen einer Baugenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung der Stadtvertretung am 08.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen westlich des Fritz-Buddin-Rings und nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Schönberg festgelegt und als im Außenbereich zu betrachtende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden. Mit der Satzung soll somit Baurecht gemäß den Regelungen des § 34 BauGB für drei Wohngebäude geschaffen werden.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der etwa 1,60 ha große Geltungsbereich in der Stadt Schönberg liegt im Westen der Stadt, nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße und westlich des Fritz-Buddin-Rings.

Die Satzung umfasst die Flurstücke 86 (teilw.), 87 (teilw.), 88 bis 103 sowie 45 (teilw., Rudolf-Hartmann-Straße) der Flur 1, Gemarkung Rupensdorf sowie das Flurstück 42/2 (teilw., Rudolf-Hartmann-Straße) der Flur 1, Gemarkung Schönberg.



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, Ergänzungsfläche mit Schraffur, Quelle: Gaia M-V

Flächen der Rudolf-Hartmann-Straße südlich des Flurstückes 98 sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet an der Rudolf-Hartmann-Straße“ der Stadt Schönberg. Es ergeben sich keine Auswirkungen für den rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Aufstellung der Satzung.

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist der Klarstellungs- und Ergänzungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ziele zur Aufstellung dieser Satzung sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden ein Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Rupensdorf, der Lage- und Höhenplan für das Flurstück 96 vom Vermessungsbüro Grünhagen aus Schönberg, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Schönberg befindet sich als Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck. Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg liegt sie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Tourismusentwicklungsraum. Schönberg ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die Klarstellungs- und Ergänzungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz. Die Straßen sind im städtischen Eigentum. Die Kosten für die Planung werden vollständig vom privaten Eigentümer der Ergänzungsfläche getragen.

### **2. Planungskonzept**

#### **2.1 Derzeitiger Bestand**

Der Ort Schönberg wurde erstmal 1219 in einer Urkunde erwähnt. Der ursprüngliche Siedlungskern entwickelte sich östlich des „Großen Teiches“, heute „Oberteich“. Die Bahnstrecke zwischen Lübeck und Bad Kleinen u.a. mit einem Haltepunkt in Schönberg wurde in den 1860/70er Jahren gebaut und eröffnet. Der westliche Bereich von Schönberg, in dem auch das Satzungsgebiet liegt, wurde etwa seit den 1960er Jahren besiedelt.

Das Satzungsgebiet liegt im Westen der Stadt Schönberg an der Rudolf-Hartmann-Straße in Richtung Rupensdorf und ist dem Ortseingangsbereich der Stadt zuzuordnen. Die städtebauliche Struktur in diesem Stadtteil wird durch die straßenbegleitende, einzeilige Wohnbebauung in der Rudolf-Hartmann-Straße, im Fritz-Buddin-Ring sowie in der Arno-Esch-Straße charakterisiert.

Nördlich des Satzungsgebietes liegen Wiesenflächen mit Gehölzen, an welche die Bahntrasse Lübeck – Bad Kleinen grenzt. Die Rudolf-Hartmann-Straße ist im Satzungsgebiet nur einseitig, nördlich mit Wohngebäuden bebaut. Südlich der Straße schließen sich, von Westen nach Osten betrachtet, Flächen mit Kleingärten, Grünlandflächen mit dem gesetzlich geschützten „Niederungsbereich westlich von Schönberg“ sowie eine geschützte Feldhecke, an. Der Straßenraum der Rudolf-Hartmann-Straße wird durch die einseitige Baumreihe aus Linden geprägt.

Das Satzungsgebiet gliedert sich in drei Teilflächen:

- mit Wohngebäuden bebaute Flächen nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße,
- unbebaute Flächen nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße,
- mit Wohngebäuden bebaute Flächen westlich des Fritz-Buddin-Ring.

Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Einzelhäuser überwiegend mit flacher geneigten, anthrazitfarbenen Satteldächern und hohem Sockel, die in den 1960er Jahren errichtet wurden. Nur wenige Gebäude aus jüngerer Vergangenheit sind vorhanden. Die Wohngebäude in der Rudolf-Hartmann-Straße sind vornehmlich giebelständig und im Fritz-Buddin-Ring traufständig zur Straße ausgerichtet.



vorhandene Wohnbebauung im Satzungsgebiet in der Rudolf-Hartmann-Straße



im Fritz-Buddin-Ring

Die unbebaute Fläche stellt sich als Wiesenfläche sowie brachliegende Gartenfläche dar. Ein ursprünglich genutzter Schuppen sowie eine ungenutzte Klärgrube sind als einzige bauliche Anlagen vorhanden. Die vorhandenen Pappeln prägen die Fläche. Die unbebaute Fläche weist das niedrigste Geländeniveau im Vergleich zu den bebauten Bereichen des Satzungsgebietes sowie zur vorhandenen Rudolf-Hartmann-Straße auf. Sie befindet sich innerhalb einer Senke. Das Gelände liegt teilweise bis zu 2,00 m unterhalb der angrenzenden Fahrbahnoberfläche. Zu den benachbarten bebauten Grundstücken betragen die Höhenunterschiede etwa maximal 1,50 m.



unbebaute Flächen innerhalb des Satzungsgebietes westlicher Teil



östlicher Teil

Parallel zur Rudolf-Hartmann-Straße verläuft ein offener Graben. Das gesammelte Niederschlagswasser wird über einen Durchlass unterhalb der Fahrbahn in das gesetzlich geschützte Biotop „Niederungsbereich westlich von Schönberg“ geführt.



offener Graben parallel zur Rudolf-Hartmann-Straße



„Niederungsbereich westlich Schönberg“, südlich der Rudolf-Hartmann-Straße

In einer Entfernung von mindestens etwa 300 m zur Ergänzungsfläche liegt eine Betriebsstätte der RUDLOFF Feldsaaten GmbH, ein Aufbereitungszentrum für Feinsämereien, Leguminosen- und Getreidesaatgut sowie ein Lager für landwirtschaftliche Erzeugnisse.

## 2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg umfasst einen Bereich am westlichen Ortseingang aus Richtung Rupensdorf, an der Rudolf-Hartmann-Straße. Wie eingangs erläutert, soll durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Somit werden die Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung und im Einklang damit die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung geschaffen.

Die unbebaute Ergänzungsfläche wird von den bebauten Wohngrundstücken westlich in der Rudolf-Hartmann-Straße sowie östlich im Fritz-Buddin-Ring gerahmt. Ziel ist es nunmehr im Rahmen der Satzung, Möglichkeiten einer Wohnbebauung als städtebaulicher Lückenschluss im Bereich (Ergänzungsfläche) zwischen den vorhandenen bebauten Wohngrundstücken (Bereiche der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) zu schaffen.

Die künftige Bebauung soll sich an der vorhandenen straßenbegleitenden Bauungsstruktur in der Rudolf-Hartmann-Straße auch bezüglich der Höhenlage der Gebäude orientieren. Der große Höhenunterschied zur Straße soll durch Geländeaufschüttungen verringert werden, dabei sollen die künftigen Gebäude jedoch auch nicht höher als die vorhandene Bebauung errichtet werden. Der vorhandene offene Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers soll im Zuge der Erschließung der Grundstücke verrohrt werden. Um die Zufahrt auf die Grundstücke zu ermöglichen sollen die Flächen des Grabens, nach der Verrohrung, ebenfalls aufgeschüttet, d.h. verfüllt werden. Im Lageplan wird zur Umsetzung dieser Ziele ein Bereich festgesetzt, in dem Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 11,70 m ü.HN zulässig sind. Die Aufschüttung trägt damit dazu bei, dass sich die künftigen Gebäude in das Straßenbild einfügt. Der maximale Höhenunterschied zwischen Fahrbahnoberkante und möglichem künftigen Baugelände beträgt bei der maximalen Aufschüttung auf 11,70 m ü.HN etwa 0,70 m.

Der Bereich der straßenbildprägenden Linden ist von den zulässigen Aufschüttungen nicht betroffen, das vorhandene Gelände weist hier Höhen zwischen 12,40 m und 12,00 m ü.HN auf. Zur Herstellung der Zufahrtsbereiche sind darüber hinaus weitere Geländeaufschüttungen nur maximal bis zur Höhenlage der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Rudolf-Hartmann-Straße zulässig. Die Zufahrtsbereiche sind außerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume anzuordnen.

Die durch die Aufschüttungen entstehende Geländehöhenunterschiede sind grundsätzlich mit einer Neigung von 1:3 oder flacher als begrünte Böschung oder mit Natursteinmauern auszugleichen.

Innerhalb der Ergänzungsflächen außerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Mit dieser Festsetzung regelt die Stadt mögliche Geländemodellierungen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Der Bereich für die künftige Bebauung mit Wohngebäuden wird durch die Festsetzung des überbaubaren Bereichs (Baugrenze) bestimmt. Die straßenseitige Baugrenze orientiert sich dabei an der Bauflucht der benachbarten Wohngebäude in der Rudolf-Hartmann-Straße. Ein Hervortreten der Gebäude über die vorhandene Flucht hinaus ist nicht Ziel der Stadt. Auch soll künftig vor den Wohngebäuden ein Vorgarten entstehen, der das Straßenbild mit den Linden, die zum Erhalt festgesetzt sind, positiv beeinflusst. Es wird daher ausgeschlossen, dass im Vorgartenbereich Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter errichtet werden. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Die künftigen rückwärtigen Grundstücksflächen werden sich als Hausgärten entwickelt. Zum Ausgleich der Eingriffe sind insgesamt drei Obstbäume und an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hecke anzupflanzen.

Weiterhin sind zum Ausgleich der Eingriffe durch die Einbeziehung der Flächen externe Maßnahmen erforderlich. Diese sollen als Hecken- bzw. Baumpflanzung entlang der Gemeindestraße nach Malzow realisiert werden.

Innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Ziel der Stadt ist es jedoch einige Festsetzungen für die künftigen Gebäude zu treffen. Es sind nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. In den ausschließlich zulässigen Einzelhäusern sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt 8,00 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der vom Gelände überdeckten Geländeoberfläche. Mit dieser Festsetzung des Bezugspunktes sichert die Stadt, dass sich die Höhe der Gebäude an der vorhandenen bzw. hergestellten Geländeoberfläche orientiert, da die Geländeaufschüttungen auch unter 11,70 m ü.HN liegen können. Für die Dächer der Gebäude wird festgesetzt, dass diese als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° hergestellt werden können. Damit erweitert die Stadt das zulässige Spektrum an Gebäudetypen im Vergleich zu vorhanden, überwiegenden Gebäuden mit flacher geneigten Satteldächern in direkter Nachbarschaft der Ergänzungsfläche.

Eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V wird seitens der Stadt nicht aufgestellt. Die Gestaltung der Neubebauung muss sich daher an dem vorhandenen Spektrum orientieren.

Innerhalb der Ergänzungsfläche ist eine ungenutzte Klärgrube vorhanden. Neben dieser Klärgrube ist ein Schuppen innerhalb der Ergänzungsfläche zurückzubauen.

### 2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Satzungsbereich liegt an den öffentlichen Straßen, Rudolf-Hartmann-Straße sowie Fritz-Buddin-Ring. Die Rudolf-Hartmann-Straße kommt aus dem Zentrum der Stadt Schönberg und führt weiter in den Ortsteil Rupensdorf. Sie übernimmt damit Verbindungsfunktionen auf gemeindlicher Ebene. Die Fritz-Buddin-Straße ist eine Anliegerstraße.

Die Stadt Schönberg liegt an Landes- und Bundesstraßen, somit besteht auch für das Satzungsgebiet eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist über die Herstellung von Zufahrten mit Anbindung an die Rudolf-Hartmann-Straße gesichert. Bei der Herstellung der Zufahrtsbereiche sind die vorhandenen Linden zu berücksichtigen, eine Beeinträchtigung dieser ist auszuschließen.

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf der privaten Grundstücksfläche unter zu bringen. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

### 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 2,1 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

| Flächennutzung              | Flächengröße in m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Ergänzungsfläche            | 3.250                          |
| Klarstellungsfläche         | 13.720                         |
| vorhandene Straßen und Wege | 4.280                          |
| $\Sigma$                    | <b>21.250</b>                  |

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Ergänzungsflächen ist durch Neuanschlüsse an die vorhandenen Anlagen vorgesehen. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. 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**

Die Stadt Schönberg wird über das Wasserwerk Dassow mit Trinkwasser versorgt. Die Ergänzungsfläche soll über die vorhandene Versorgungsleitung in der Rudolf-Hartmann-Straße mit Trinkwasser versorgt werden. Die Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger, dem Zweckverband Grevesmühlen, abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Im östlichen Bereich der Ergänzungsfläche verläuft eine Hausanschlussleitung zur Versorgung des benachbarten Gebäudes (Rudolf-Hartmann-Straße 37). Diese Leitung ist bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Beschädigungen dieser Leitung sind auszuschließen.

In Nähe des Satzungsgebietes sind zwei Hydranten zur Sicherung des Löschwassers vorhanden. Ein Hydrant befindet sich im Fritz-Buddin-Ring, der Bestandteil des Vertrages zwischen der Stadt und dem Zweckverband ist. Ein weiterer Hydrant südwestlich der Ergänzungsfläche in der Rudolf-Hartmann-Straße sollte ggf. Bestandteil des Vertrages mit dem Zweckverband werden. Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Hydranten gesichert werden.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

In der Stadt Schönberg existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die Kläranlage Dassow. Die Ergänzungsflächen sind an die vorhandene Leitung in der Rudolf-Hartmann-Straße anzuschließen. Die Neuanschlüsse zur Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger, dem Zweckverband Grevesmühlen, abzustimmen.

Südlich der Rudolf-Hartmann-Straße befindet sich ein Abwasserpumpwerk in der Trägerschaft des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser soll in den vorhandenen Gräben, der künftig verrohrt wird, eingeleitet werden. Das unbelastete anfallende Niederschlagswasser wird in das südlich der Rudolf-Hartmann-Straße gelegene, geschützte „Niederungsgebiet westlich von Schönberg“ abgeleitet und trägt somit zum Erhalt dieses geschützten Niederungsbereiches bei.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### **3.4 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet und erfährt durch die Planung keine Änderung. Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung erfolgt aktuell ohne Probleme und ist auch für die Ergänzungsfläche gesichert. Die Mülltonnen werden am Tag der Abfuhr an der Rudolf-Hartmann-Straße bereitgestellt.

Stellplätze für Abfallbehälter sollten so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Innerhalb der Ergänzungsfläche ist eine Klärgrube, die nach vorliegenden Informationen der Stadt nicht genutzt und leer ist, vorhanden. Neben dieser Klärgrube ist ein Schuppen innerhalb der Ergänzungsfläche zurückzubauen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

### **3.5 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Schönberg vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

## **4. Immissionsschutz**

Aufgabe von Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Schönberg hat sich mit den möglicherweise auf das Satzungsgebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt.

Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Straßenverkehr der Rudolf-Hartmann-Straße sowie der Bahnverkehr als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirken könnten. Da es sich insgesamt um einen bereits bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr von der vorhandenen Situation auszugehen.

Bezüglich des Straßenverkehrs auch des Verkehrs zur Betriebsstätte der RUDLOFF Feldsaaten GmbH ist davon auszugehen, dass durch Realisierung der Satzung keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht werden, so dass die Straßenverkehrslärmsituation insgesamt nicht verändert wird.

Die Stadt Schönberg liegt an der Bahnstrecke zwischen Lübeck und Bad Kleinen. Die Bahntrasse quert die gesamte Stadt. Vorhandene Wohnbebauung liegt in einigen Bereichen dichter an dieser als die künftige Wohnbebauung innerhalb der Ergänzungsfläche.

Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass innerhalb der Ergänzungsflächen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auftreten werden.

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 Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 hier betrachtete Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schönberg im westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße werden innerhalb des Ergänzungsbereiches naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Es ist vorgesehen hier bis maximal 3 neue Wohngebäude zu errichten.

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 § 15 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 der erforderliche Ausgleich sowohl auf den Ergänzungsflächen selbst als auch außerhalb des Satzungsgebietes vollzogen.

Die Einbeziehung der Ergänzungsfläche dient der Abrundung der Ortslage. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen westlich des Fritz-Buddin-Rings und nördlich der Rudolf-Hartmann-Straße die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Schönberg festgelegt und als derzeit im Außenbereich zu betrachtende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden.

## 6.2 Bestandsdarstellung

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Schönberg und umfasst die Flurstücke 86 (teilw.), 87 (teilw.), 88 bis 103 sowie 45 (teilw., Rudolf-Hartmann-Straße) der Flur 1, Gemarkung Rupensdorf sowie das Flurstück 42/2 (teilw., Rudolf-Hartmann-Straße) der Flur 1, Gemarkung Schönberg.



Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß LINFOS-Datenbank

Gemäß der Biotop- und Nutzungstypenkartierung in der LINFOS-Datenbank wird der Geltungsbereich als Teil eines Siedlungs- und Mischgebietes dargestellt.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Grünlandbereiche (GIM). Außerdem verläuft daran angrenzend die Bahnlinie zwischen Lübeck und Bad Kleinen.

Östlich und westlich der Ergänzungsfläche grenzt Wohnbebauung (OEL) an. Diesen Wohnhäusern sind verhältnismäßig große rückwärtige Gartenbereiche zugeordnet.

Im Süden des Satzungsgebietes verläuft die Rudolf-Hartmann-Straße. Es handelt sich um eine asphaltierte Fahrbahn (OVL). Entlang der Straße ist eine Baumreihe (BRR) aus Linden vorhanden. Die Baumreihe unterliegt einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG MV. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen (GIM). Diese werden aktuell als Pferdekoppel genutzt. Außerdem ist südlich des Geltungsbereiches ein gemäß § 20 NatSchG M-V geschütztes Feuchtbiotop in der LINFOS-Datenbank verzeichnet. Für dieses Biotop mit der Bezeichnung Niederungsgebiet westlich Schönberg (NWM 02231- Kartierungsjahr: 1996) werden im Biotopbogen folgende Aussagen getroffen:

*Vegetationseinheiten:*

*Brennessel-Schilf-Röhricht, Sumpfschilf-Weidenröschen-Schilf-Röhricht, Schilf-Wasser-Röhricht, Schilf-Grauweiden-Gebüsch, Sumpfschilf-Erlen-Bruchwald, Weidenröschen-Hochstaudenflur, Schilf-Erlen-Ufergehölze,*

*Weitere Vegetationseinheiten:*

*Ackerkratzdistel-Brennessel-Hochstaudenflur, Rohrkolben-Röhricht*

*Beschreibung*

*Östlich von Rupensdorf gelegenes Mosaik aus Röhrichten, Weiden-Gebüsch, Erlen-Bruchwald und Hochstaudenfluren auf z.T. vererdeten feuchten bis nassen Torfen. Der Biotop umschließt im Westen ein Kleingewässer (Luftbildcode) und zieht sich ansonsten am Nordrand eines großen Karpfenteichkomplexes entlang. Es dominiert ein Schilf-Landröhricht, das auch in zum Teichgelände hingeneigten z.T. quelligen breiten Nischen angesiedelt ist und am Gewässerrand in ein Schilf-Wasserröhricht übergeht. Kleinflächig sind hier auch Röhrichte des Breitblättrigen Rohrkolbens mit dem Schilf-Röhricht verzahnt. Das Landröhricht ist reich an Hochstauden wie Behaartem Weidenröschen und Wasserdost, partiell ist es aber auch brennesselreich. Flächig tritt Schilf zurück und Hochstaudenfluren sind ausgebildet. Vor allem im Westteil des Biotopes befinden sich zahlreiche Grauweiden-Gebüsche mit Schilf und Sumpfschilf in der Krautschicht. Auch ein kleiner Schilf-Sumpfschilf-Erlen-Bruchwald hat sich hier entwickelt. Ein schmaler Röhricht und Gehölzsaum am Nordrand des Karpfenteiches entlang verbindet ein im Ostteil des Biotopes ausgebildetes Röhricht und Erlen-Bruchwald mit dem Westteil des von Acker und Teiches begrenzten Feucht-Biotopen.*

Die geschützten Biotopbereiche in der Nähe des Geltungsbereiches sind stark anthropogen überformt. Anfallendes Wasser wird in einen Graben abgeführt. Wie bereits beschrieben, werden die Flächen in Teilbereichen als Grünland/ Pferdekoppel genutzt. Die Hauptcharakteristik der Vegetationseinheiten liegt, gemäß Aussagen des Biotopbogens, in Röhricht und Gehölzbereichen, die im Umfeld des Geltungsbereiches kaum ausgeprägt sind. Die in etwa 50 m Entfernung von der Straße befindlichen Gehölzbestände werden von Weiden dominiert.

Aufgrund der tatsächlichen Ausprägung und Nutzung der Bereiche südlich der Rudolf-Hartmann-Straße werden diese als Teil des Grünlandes (GIM) kartiert. Des Weiteren wird der Graben, als Biotoptyp „Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung“ (FGN) aufgenommen.

Der Ergänzungsbereich selbst betrifft zum einem Bereiche mit aktueller bzw. aufgegebenen Gartennutzung (Ziergarten-PGZ) im östlichen Teil und zum anderen Grün-

landbereiche (GIM) im westlichen Teil. Teilweise sind die Gartenstrukturen wie Beete etc. noch sichtbar. Es gibt auch vegetationslose Bereiche, die als Feuerstelle o.ä. genutzt wurden. Des Weiteren sind noch vereinzelt kleinere nicht mehr genutzte Bauwerke wie Schuppen vorhanden. In Nord-Süd-Ausrichtung befindet sich inmitten der Ergänzungsfläche eine Reihe aus Hybrid-Pappeln (WYP).

Parallel zur Rudolf-Hartmann-Straße befindet sich ein weiterer Graben (FGN). Der Ergänzungsbereich ist von der Straße her abgeböschd und liegt ca. 1 m tiefer. Das Gelände der Ergänzungsfläche stellt eine Senke dar.

Im westlichen Ergänzungsbereich befindet sich eine ungenutzte Klärgrube (OSS). Der unmittelbar angrenzende Böschungsbereich ist gärtnerisch mit Zierpflanzungen aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (PHY) gestaltet und von Zierrasen (PER) umgeben.

### **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. Eine Bestandsbeschreibung und Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte unter Punkt 6.2.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der hier betrachteten Planung durch die 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 wird ggf. eine Aufwertung zu verzeichnen sein.

Um für die Eingriffs- und 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 entsprechend 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 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

**Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen**

| Nr. Biototyp | Biototyp M- V                                  | Wertstufe | Kompensationsanfordernis |
|--------------|--|-----------|--------------------------|
| 4.5.1 (FGN)  | Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung | 2         | 2,5                      |
| 9.3.2 (GIM)  | Intensivgrünland auf Mineralstandorten         | 1         | 1                        |
| 11.1.1 (WYP) | Hybridpappelbestand                            | 1         | *                        |
| 13.2.2 (PHY) | Siedlungsgebüsch auf nichtheimischen Gehölzen  | -         | 0,5                      |
| 13.1.2 (PWY) | Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Baumarten | -/1       | 0,8                      |
| 13.8.4 (PGZ) | Ziergarten                                     | -         | 0,4                      |

\* Die notwendigen Gehölzentfernungen werden gesondert betrachtet.

## 6.4 Eingriffsdarstellung

### Versiegelung für Bebauung

Innerhalb des Ergänzungsbereiches ist die Errichtung von insgesamt max. 3 Wohngebäuden möglich. Es wird pro Grundstück eine Vollversiegelung für das Wohnhaus und die Nebengebäude bzw. -anlagen (Garagen, Terrassen etc.) von max. 200 m<sup>2</sup> angenommen. Außerdem wird eine Teilversiegelung für Zuwegungen usw. von 70 m<sup>2</sup> in die Bilanzierung einbezogen.

Mit zwei der geplanten Grundstücke für Wohnbebauung wird vorhandenes Grünland und mit einem künftigen Grundstück wird ein ungenutzter Ziergartenbereich überplant.

Im Bereich des bestehenden Grabens sind Aufschüttungen für die Erschließung der Grundstücke notwendig. Es wird eine Teilversiegelung von einer 3 m breiten Zufahrt für die jeweiligen Grundstücke ausgegangen. Die Grabenbreite beträgt 5 m.

**Tab. 2: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung**

| Biototyp          | Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> ) | Kompensationsfaktor (K) | Zuschlag Versiegelung (Z)<br>Voll (0,5), Teil (0,2) | Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)                          | Flächeäquivalent für Kompensation<br>(KFÄ= A x (K+Z) x KF) |
|-------------------|---|-------------------------|---|---|--|
| <b>GIM (Voll)</b> | 400                                     | 1                       | 0,5   | 0,75  | 450  |
| <b>GIM (Teil)</b> | 140                                     | 1                       | 0,2   | 0,75  | 126  |
| <b>PGZ (Voll)</b> | 200                                     | 0,3                     | 0,5   | 0,75  | 120  |
| <b>PGZ (Teil)</b> | 70                                      | 0,3                     | 0,2   | 0,75  | 26   |
| <b>FGN</b>        | 45                                      | 2,5                     | 0,2   | 0,75  | 91   |
|                   |   |                         |   | <b>Gesamteingriff<br/>Versiegelung in m<sup>2</sup> KFÄ</b> | <b>813</b>   |

### Umwandlung vorhandener Biotope

Auf den verbleibenden unversiegelten Flächen werden Gartenbereiche entstehen. An der Nordgrenze der Ergänzungsfläche ist ein Bereich für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

**Tab. 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

| Biototyp   | Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> ) | Kompensationsfaktor (K) | Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF) | Flächeäquivalent für Kompensation<br>(KFÄ= A x K x KF)          |              |
|------------|---|-------------------------|------------------------------------|---|--------------|
| <b>GIM</b> | 1.220                                   | 1                       | 0,75                               | 915   |              |
| <b>PGZ</b> | 830                                     | 0,3                     | 0,75                               | 187   |              |
| <b>FGN</b> | 155                                     | 2,5                     | 0,75                               | 291   |              |
| <b>PHY</b> | 275                                     | 0,5                     | 0,75                               | 103   |              |
|            |   |                         |                                    | <b>Gesamteingriff<br/>Funktionsverlust in m<sup>2</sup> KFÄ</b> | <b>1.496</b> |

Es wird davon ausgegangen, dass die Vegetationsflächen einen Mindestwert von 0,6 erreichen werden. Dieser wird als Minimierung des Eingriffes in die Bilanzierung einbezogen.

**Tab. 4: Minimierung**

| Biototyp             | Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> ) | Minimierung (M)  | Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF) | Flächeäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x M x KF) |
|----------------------|---|--|------------------------------------|---|
| <b>Gesamt - Alle</b> | 2.395                                   | -0,6   | 0,75                               | - 1.116   |
|                      |   | <b>Gesamteingriff Minimierung in m<sup>2</sup> KFÄ</b> |                                    | <b>-1.116</b>                                       |

### Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biototypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Dies betrifft im vorliegenden Fall den Graben parallel zum Straßenverlauf.

Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des im Ergänzungsbereich vorhandenen Grabens wird ausgeschlossen. Daher kann im vorliegenden Fall auf die Einbeziehung von Wirkzonen verzichtet werden.

**Tab. 5: Zusammenstellung Kompensationsbedarf**

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Versiegelung                             | 813                           |
| Biotopverlust                            | 1.496                         |
| Minimierung                              | -1.116                        |
| Wirkzonen                                | -                             |
| <b>Multifunktionaler Gesamteingriff:</b> | <b>1.193 m<sup>2</sup>KFÄ</b> |

## **6.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Die nachstehenden Maßnahmen werden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) der Anlage 11 jeweils ein Kompensationswert zugeordnet. Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen wird ein Leistungsfaktor bestimmt. Die Zuordnung zu den einzelnen Maßnahmenpunkten der Anlage 11 erfolgt in Klammern nachfolgend der Maßnahmenbezeichnung.

### Interne Ausgleichsmaßnahmen

#### **- Heckenpflanzungen (I.4)**

Zum Ausgleich der durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist entlang der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche eine 5 m breite, mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Hecke ist im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 ange-

nommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

Durch die Heckenpflanzungen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Es erfolgt eine Gliederung des Freiraumes im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

#### **- Baumpflanzungen**

Zum Ausgleich der durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den privaten Grundstücken jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

Die Baumpflanzungen tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei und bieten durch Blühaspekte und Herbstfärbung interessante visuelle Reize. Gleichzeitig können sie als Nahrungsquelle für Mensch und Tier dienen.

#### Externe Ausgleichsmaßnahmen

##### **- Heckenpflanzungen (I.4)**

Entlang der Zufahrtsstraße zum Ortsteil Malzow sind auf der östlichen Straßenseite auf dem Flurstück 63 (Flur 2, Gemarkung Malzow) die bestehenden Heckenstrukturen zu ergänzen. Es ist eine mehrreihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Hecke ist im versetzten Verband (Raster 1-1,5 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand ist entsprechend der Flurstücksbreite anzupassen. Für die Heckenpflanzung gelten die folgenden Mindestqualitäten: Heister  $\geq 150/175$ , Sträucher  $\geq 80/100$ .

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

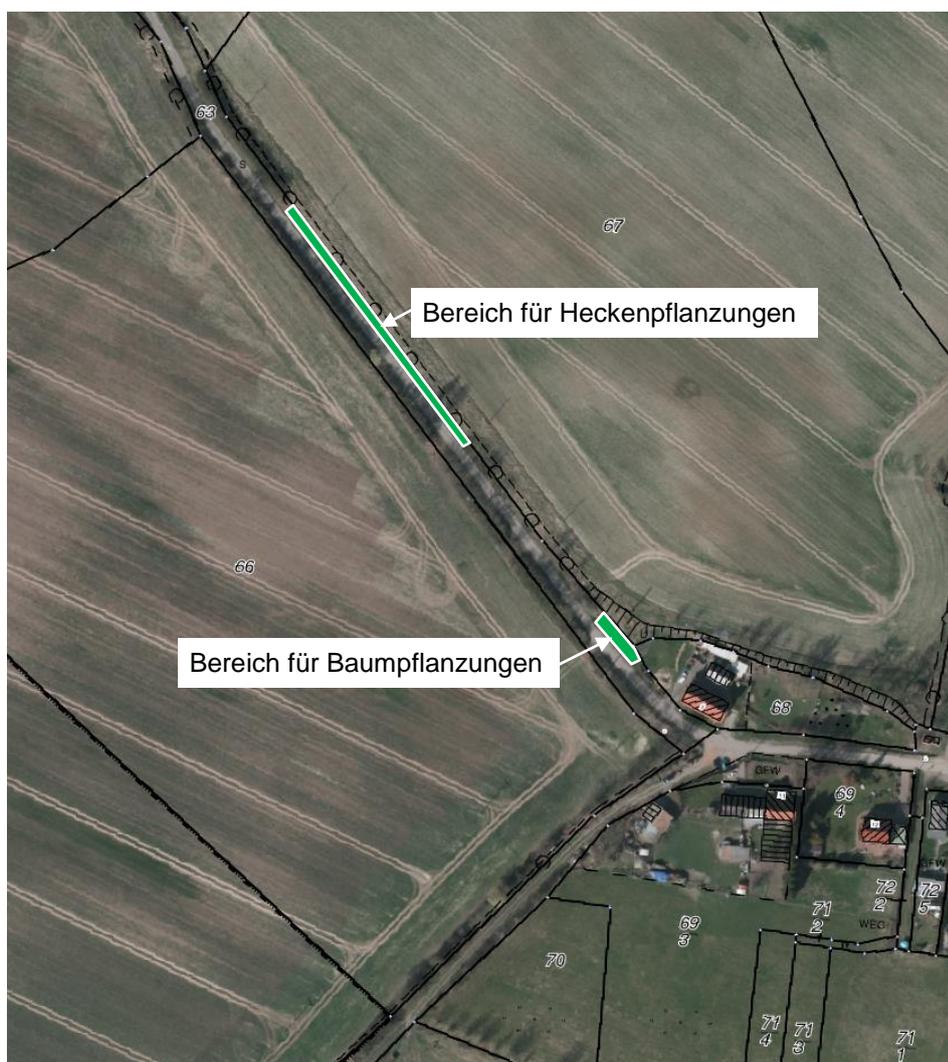
Durch die Heckenpflanzungen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen. Es erfolgt eine Gliederung bzw. Abgrenzung des Freiraumes im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

##### **- Baumpflanzungen**

Entlang der Zufahrtsstraße zum Ortsteil Malzow sind auf dem Flurstück 63 (Flur 2, Gemarkung Malzow) 5 standortgerechte, einheimische Laubbäume/ Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumpflanzungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Obstbäume- Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm oder Laubbaum- Hochstamm, 3xv, StU 16-18 cm.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,9 verwendet.

Die Baumpflanzungen tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei und bieten durch Blühaspekte und Herbstfärbung interessante visuelle Reize. Gleichzeitig können sie als Nahrungsquelle für Mensch und Tier dienen.



Übersicht zur Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen

**Tab. 6: Kompensationsmaßnahmen**

| Kompensationsmaßnahme                               | Fläche in m <sup>2</sup> | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent             |
|---|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Heckenpflanzung (intern)                            | 325                      | 2         | 2                     | 0,9             | 585                           |
| Anpflanzen von Obstbäumen (intern)                  | 75                       | 1         | 1                     | 0,9             | 68                            |
| Heckenpflanzung (extern- OT Malzow)                 | 250                      | 2         | 2                     | 0,9             | 450                           |
| Anpflanzen von Laub-/Obstbäumen (extern- OT Malzow) | 125                      | 1         | 1                     | 0,9             | 113                           |
| <b>Gesamt Kompensationsmaßnahmen</b>                |                          |           |                       |                 | <b>1.216 m<sup>2</sup>KFÄ</b> |

Alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind einer 3-jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen.

## **Zusammenfassung Bilanzierung**

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 1.193 m<sup>2</sup> KFÄ steht ein Flächenäquivalent von 1.216 m<sup>2</sup> KFÄ (Tab. 6) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Es erfolgt ein vollständiger Ausgleich.

### **6.6 Baumschutz**

#### Baumbestand

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage eigener Erhebungen und durchgeführter Vermessungen für den Ergänzungsbereich erhoben worden.

Einzelbäume sind bei einem Stammumfang von über 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m, durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V geschützt.

Für den Bereich der Ergänzungsflächen wurden Vermessungen (Büro Grünhagen, Sitz in Schönberg) durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich innerhalb der Ergänzungsflächen 10 Hybrid-Pappeln befinden, welche einen Stammumfang größer als 100 cm besitzen und somit einem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG MV unterliegen, da der Ergänzungsbereich aktuell planungsrechtlich als Außenbereich zu betrachten ist.

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde ebenso der Baumbestand entlang der Rudolf-Hartmann-Straße aufgenommen. Dort ist eine gemäß § 19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe (Linden) vorhanden.

Diese Baumreihe wird im Zusammenhang mit der hier betrachteten Satzung vollständig erhalten. Es wird auch von keinen Beeinträchtigungen der Wurzel- oder Kronenbereiche ausgegangen. Die notwendigen Zufahrten sind auch außerhalb dieser Bereiche möglich. Um dies zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die bereits erwähnten Hybrid-Pappeln können mit Umsetzung der hier betrachteten Vorhaben nicht erhalten werden. Hierfür wird ein Ausnahmeantrag für Gehölzrodungen bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Hybrid-Pappeln werden generell als weniger wertvoll eingestuft. Im Allgemeinen gelten diese als stark bruch- und standsicherheitsgefährdet. Deshalb erscheint es nicht sinnvoll diese Bäume im direkten Umfeld der geplanten Wohnhäuser zu belassen.

#### Landschaftsbild

Die hier betrachtete Ergänzungsfläche befindet sich zwischen bereits bebauten Bereichen, von sechs Einfamilienhäusern am westlichen Strandrand und den östlich gelegenen Wohnhäusern am „Fritz-Buddin-Ring“. Damit stellt sich die Ergänzungs-

fläche visuell als Baulücke dar. Die Bebauung wird als Arrondierung der Siedlungslage angesehen.

Die an der Rudolf-Hartmann-Straße vorhandene Lindenreihe wird erhalten und prägt somit weiterhin das typische Straßen- und Ortsbild.

In den rückwärtigen Bereichen werden Hausgärten entstehen. Außerdem sind im Übergang zur freien Landschaft Heckenpflanzungen vorgesehen.

Die nördlich der Ergänzungsfläche gelegenen Bereiche sind bereits durch die Bahnlinie vorbelastet.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine Geländesenke mit teilweisem Gehölzbewuchs. Derzeit stellt sich die Ergänzungsfläche überwiegend als Grünlandflächen oder verlassene Gartenbereiche dar. Eine Prägung erfährt die Ergänzungsflächen des Weiteren durch den Baumbestand. Es handelt sich überwiegend um Hybrid-Pappeln.

Aufgrund der aktuellen Nutzungen sowie der Beschaffenheit des Geländes selbst besitzt die Ergänzungsfläche kaum einen Erholungswert. Auch der landschaftliche Erholungswert durch das Betrachten der Landschaft wird als gering eingeschätzt, da die Fläche eher als Lücke in der bestehenden Bebauung wahrgenommen wird.

Die mögliche Bebauung auf der Ergänzungsfläche fügt sich in den Bebauungszusammenhang ein, so dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild ergeben. Es werden Festsetzungen zur Kubatur der künftigen Gebäude (maximale Firsthöhe, zulässige Dachneigungen) getroffen, die eine Anpassung der neuen Bebauung an das ortstypische Bild gewährleisten.

## **6.7 Artenschutz**

Die Ergänzungsfläche ist geprägt durch die Siedlungsrandlage zwischen bereits bebauten Bereichen. Der überwiegende Teil stellt derzeit Grünland oder aufgegebene Gartenbereiche in einer Senke dar. Straßenbegleitend befindet sich ein Graben mit steiler Böschung. Innerhalb der Ergänzungsfläche ist eine lineare Struktur von Hybrid-Pappeln vorhanden. Außerdem sind entlang des Grabens weitere z.T. nicht heimische Ziergehölze wie Forsythien o.ä. vertreten.

Die nähere Umgebung ist charakterisiert durch die östlich und westlich angrenzende Bebauung. Südlich befindet sich der Straßenraum der Rudolf-Hartmann-Straße. In nördliche Richtung schließen sich weitere Grünlandbereiche und eine Bahnlinie an. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Generell wird aufgrund der Größe und Lage der Ergänzungsfläche eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz zugeordnet.

Nach einer überschlägigen Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen wird von einem möglichen Vorkommen von Brutvögeln ausgegangen. Für alle übrigen Artengruppen wird von einer negativen Potentialabschätzung ausgegangen. Innerhalb der Ergänzungsfläche sind keine Habitatstrukturen für Amphibien/ Reptilien wie Kleingewässer, Feuchtbereiche, offene Landbereiche etc. vorhanden. Der Graben besitzt eine sehr steile Böschung und ist relativ tief, so dass eine Nutzung von Amphibien/ Reptilien als sehr gering eingestuft wird.

Innerhalb der Gartenbereiche werden Gehölzstrukturen in den Gartenbereichen geschaffen bzw. bleiben in ausreichender Form in der näheren Umgebung erhalten. Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeiten selbst können durch entsprechende Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen ausgeschlossen werden. Hierbei ist insbesondere der § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Dieser besagt, dass Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen sind. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird unter Berücksichtigung ggf. notwendiger Maßnahmen während der Bauphase ausgeschlossen.

### **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

#### ➤ Gebäudeabbruch

Im Zuge der Baufeldfreimachung ist innerhalb der ehemaligen Gartenbereiche ein kleiner Schuppen zu beseitigen. Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei einem Gebäuderückbau/ Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass dies außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgt.

#### ➤ Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich Gehölzstrukturen. Es handelt sich hauptsächlich um Hybrid-Pappeln. Bei Gehölzbeseitigungen ist generell der § 39 BNatSchG ist zu beachten, wonach die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden darf.

#### ➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Satzungsbereiches befindet sich parallel zum Straßenverlauf ein Graben. Mit Umsetzung der hier betrachteten Planvorhaben wird dieser Graben verrohrt und verfüllt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung durch den angrenzenden Straßenbereich und die Bebauung sowie der Ausprägung des Grabens mit steiler Böschung wird dem Graben eine sehr geringe artenschutzrechtliche Bedeutung zugeordnet.

#### ➤ Umnutzung von Flächen

Mit der hier betrachteten Planung werden die Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu drei neuen Wohngebäuden geschaffen. Hierzu werden aufgegebene Gar-

tenbereiche und Grünlandareale überbaut. Der parallel mit der Straße verlaufende Graben wird verrohrt und das Gelände aufgefüllt. Ebenso sind Geländeanhebungen im Bereich der Baugrundstücke möglich.

➤ Lärm

Die bestehenden Vorbelastungen durch die Siedlungsrandlage werden kaum erhöht. Da ohnehin überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten sind, werden erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm ausgeschlossen.

Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -.

Artenschutzrechtliche Prüfung (Potentialabschätzung)

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei den hier betrachteten Vorhaben auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Ergänzungsbereiches erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

##### **- Säugetiere**

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen sind die hier betrachteten Vorhaben nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere, insbesondere Fledermäuse, auszuüben.

##### **- Reptilien / Amphibien**

Innerhalb der Ergänzungsfläche befindet sich ein Graben. Diese wird aufgrund seiner Ausstattung (steile Böschung usw.) nicht als geeignetes Habitat für die Artengruppen Amphibien/ Reptilien angesehen. Es sind im Ergänzungsbereich keine maßgeblichen Lebensräume wie Laichgewässer, offene Bereiche o.ä. vorhanden. Auch im näheren Umfeld befinden sich keine Laichgewässer. Zudem bestehen Vorbelastungen durch die Straßen und Bahnlinie. Aus den genannten Gründen wird der Ergänzungsbereich auch nicht als potentieller Migrationskorridor angesehen.

Durch die Vorhaben der vorliegenden Satzung kommt es im Zuge der Realisierung nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen dieser Artengruppen. Im näheren Umfeld entstehen den Eingriffsbereichen ähnliche Biotopstrukturen bzw. werden erhalten. Eine Betroffenheit dieser Artengruppen wird somit ausgeschlossen.

##### **- Libellen/ Käfer/ Tag- und Nachtfalter/Weichtiere/ Fische**

Aufgrund der fehlenden Habitatvoraussetzungen innerhalb der Ergänzungsfläche können Vorkommen dieser streng geschützten Arten im Eingriffsbereich des Bauvorhabens ausgeschlossen werden.

##### **- Vögel**

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Durch die hier betrachteten Vorhaben kann es potentiell baubedingt zu Störungen kommen, da Gehölzstrukturen entfernt werden. Bei notwendigen Fällungen von Gehölzen sind die Aussagen des § 39 BNatSchG zu beachten. Durch die Schaffung von beispielsweise Heckenstrukturen innerhalb der Gartenbereiche im Übergang zur

freien Landschaft werden neue Habitatstrukturen für Gehölzbrüter geschaffen. Im näheren Umfeld bleiben außerdem geeignete Strukturen erhalten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird ausgeschlossen.

## **- Pflanzen**

Aufgrund der Habitatstrukturen waren Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben.

### **6.8 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlichen Belange**

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen kann ein Vorkommen der Artengruppen Brutvögel potentiell nicht ausgeschlossen werden. Generell wird eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz zugeordnet. Aufgrund der Größe und Lage der Ergänzungsfläche werden nur unempfindliche Arten des Siedlungsraumes erwartet. Da Habitatstrukturen für die Brutvögel im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben oder neu geschaffen werden, wird von keiner Betroffenheit ausgegangen. Baubedingte Beeinträchtigungen werden als temporär betrachtet.

#### Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Stadt Schönberg, den

Der Bürgermeister