

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Schönberg	Vorlage-Nr:	VO/4/0180/2015 - Fachbereich IV	
	Status:	öffentlich	
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland	
	Datum:	07.07.2015	
	Telefon:	038828-330-157	
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de	
Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße -Entwurfs- und Auslegungsbeschluss			
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung Hauptausschuss Stadtvertretung Schönberg	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Stadt Schönberg hat am 14.4.2015 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB südwestlich der Marienstraße im südöstlichen Ortseingangsbereich beschlossen, um die vorhandene Bebauung zu ergänzen.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um die mit der Satzung erfassten Flächen ergänzt. Mit Rechtskraft der Satzung sind planungsrechtlich solche Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen. Darüber hinaus gelten die Anforderungen des § 34 BauGB.

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und der *Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Satzung – Teil 2* soll sich die künftige Bebauung westlich der Marienstraße an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg fasst den Beschluss über den Entwurf zur Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und zugehöriger Begründung.
2. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.
3. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Entwurf der Satzung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Die Planung ist nach § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

6. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Innenbereichssatzung nicht von Bedeutung ist.

7. Mit der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist mitzuteilen, dass bei der Aufstellung der Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Abstimmungsergebnis:

Finanzielle Auswirkungen:

Erforderliche Kosten werden vom Antragsteller/ Vorhabenträger getragen

Anlage:

Planteil A

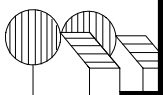
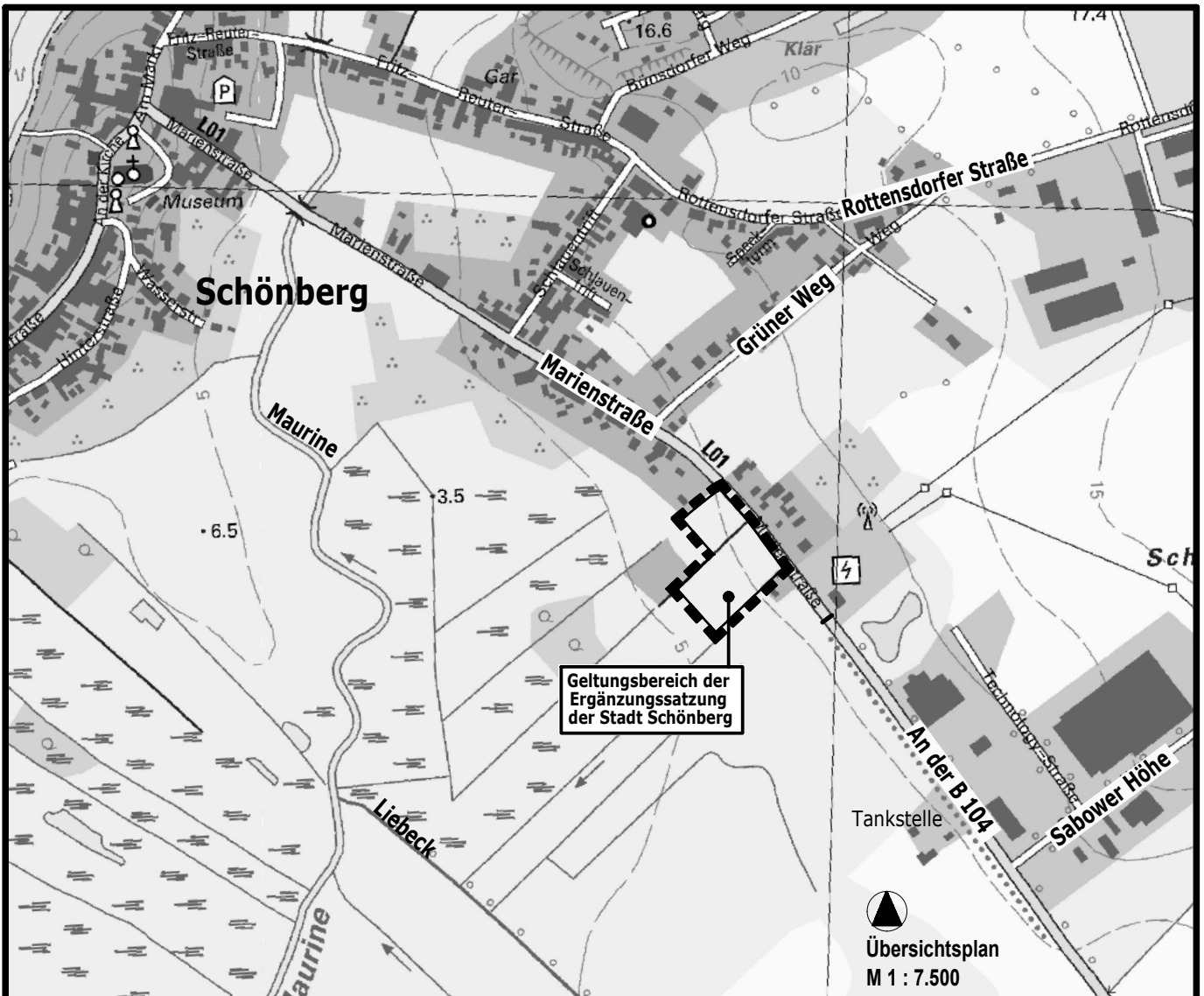
Textteil B

Begründung

SATZUNG

DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FÜR DEN BEREICH WESTLICH DER MARIENSTRASSE

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

BESTAND



M 1 : 1.000

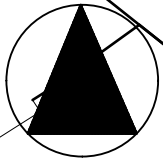
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

I
SD / WD / KWD
TH_{max} 4,50m
FH_{max} 10,00m

II
FD / fWD
DN_{max} 15°
OK_{max} 6,50m



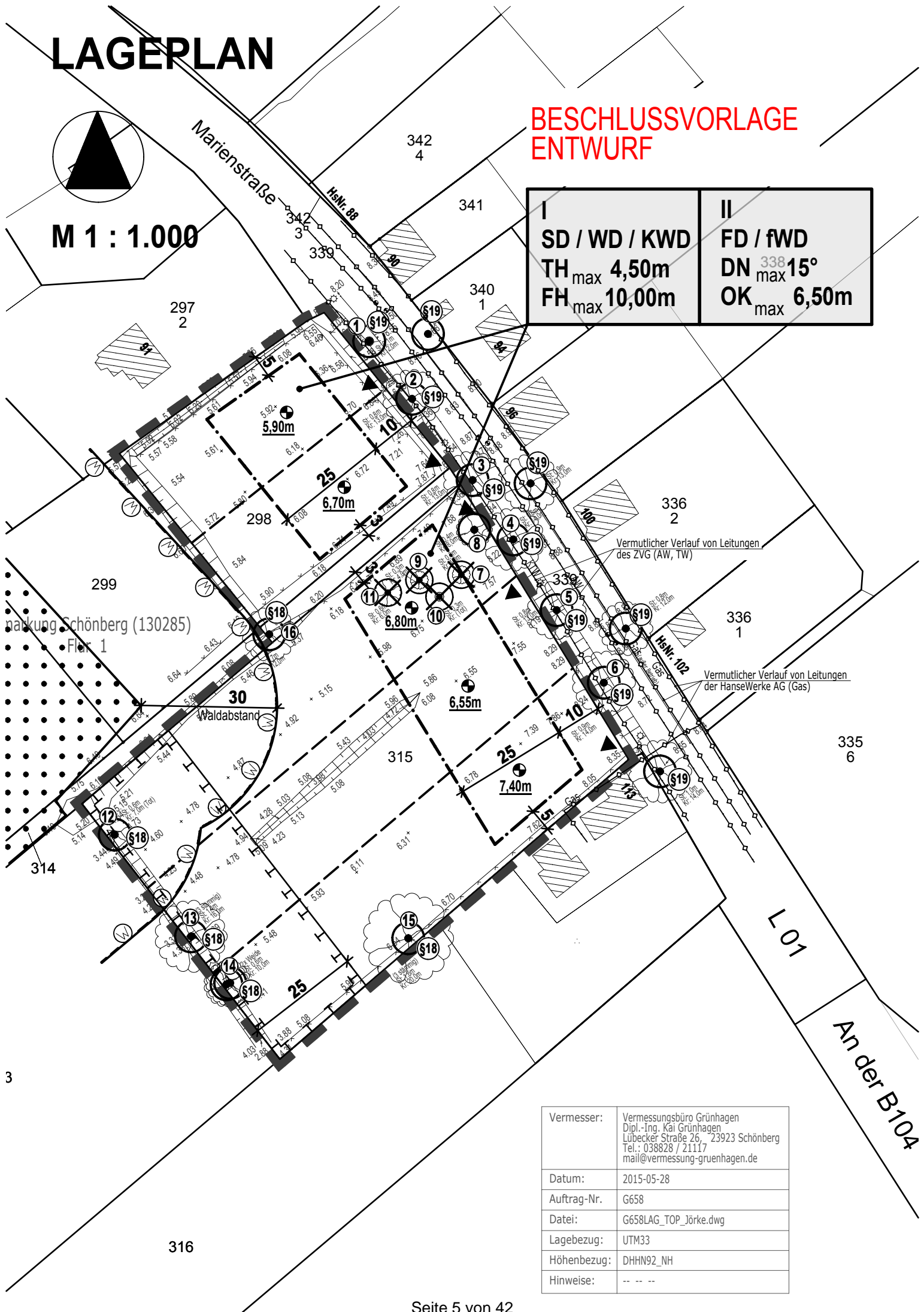
LAGEPLAN



M 1 : 1.000

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

I	SD / WD / KWD	II	FD / fWD
	TH _{max} 4,50m		DN _{max} 338 15°
	FH _{max} 10,00m		OK _{max} 6,50m



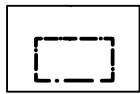
Vermesser:	Vermessungsbüro Grünhagen Dipl.-Ing. Kai Grünhagen Lübecker Straße 26, 23923 Schönberg Tel.: 038828 / 21117 mail@vermessung-gruenhagen.de
Datum:	2015-05-28
Auftrag-Nr.	G658
Datei:	G658LAG_TOP_Jörke.dwg
Lagebezug:	UTM33
Höhenbezug:	DHHN92_NH
Hinweise:	-- -- --

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsflächen
Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{max} 4,50 m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 10,00 m

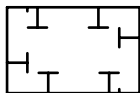
Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

OK_{max} 6,50 m

Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt



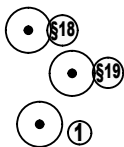
Höhenbezugspunkt, z.B. 6,70m über NHN



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



Zufahrt / Ein- und Ausfahrt



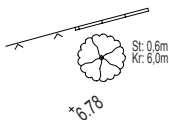
Erhaltungsgebot für geschützte Bäume
§18= geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
§19= geschützt nach § 19 NatSchAG M-V

lfd. Nr. (z.B. 1) der vorhandenen Bäume

Darstellungen ohne Normcharakter

315

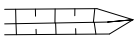
vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



vorhandener Zaun/Mauer/Gehölze

6,78

vorhandene Höhen in Meter über DHHN92_NH



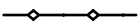
vorhandener Graben/Böschung



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Bemaßung in Metern



Vermutlicher Verlauf von Leitungen,
- unterirdisch (TW=Trinkwasser, AW=Abwasser, Gas-Leitung)

SD, FD, KWD,
fWD

Dachform, SD = Satteldach, FD = Flachdach, KWD = Krüppelwalmdach
fWD = flachgeneigtes Walmdach

DN_{max} 15°

Dachneigung (DN) maximal 15°

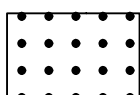


künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum

Nachrichtliche Übernahme



Waldabstand 30m-Linie gemäß § 20 LWaldG M-V



Fläche für Wald gemäß Vorgabe der Forstbehörde
vom 10.04.2015

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am den Beschluss über den Entwurf der Ergänzungssatzung für den Bereich Marienstraße gefasst, die Begründung gebilligt und den Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung für den Bereich Marienstraße der Stadt Schönberg, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung für den Bereich Marienstraße der Stadt Schönberg, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Schönberg als Satzung beschlossen.

Die Begründung der Ergänzungssatzung für den Bereich Marienstraße der Stadt Schönberg, wurde von der Stadtvertretung der Stadt Schönberg am gebilligt.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung für den Bereich Marienstraße der Stadt Schönberg, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit am ausgefertigt.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Ergänzungssatzung für den Bereich Marienstraße der Stadt Schönberg, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Ergänzungssatzung für den Bereich Marienstraße der Stadt Schönberg ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

TEXT – INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg am _____ folgende Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße umfasst das Gebiet, das innerhalb der in dem beigefügten Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

§ 3

Ergänzungssatzung, Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt für zweigeschossige Gebäude mit Flachdach oder flachgeneigtem Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 15° die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Oberkante von 6,50 m über dem Bezugspunkt. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

(2) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung gelten für eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt und die maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche. Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) ist die Schnittkante der beiden Dachschenkel des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

(3) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung gelten die für die einzelnen Grundstücke in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte in m über NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB).

(4) Die Grundstückszufahrten werden grundstücksbezogen neben den straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt.

§ 4
Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensive Obstwiese zu entwickeln. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Es ist je angefangener 100 m² Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten: Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“, in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen. Die Obstbäume und die vorhandenen geschützten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

(2) Zufahrten - Zufahrten sind nur an den festgesetzten Grundstückszufahrten zulässig. Die Breite der Zufahrten darf maximal 5 m betragen. Die Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) von Bäumen an der Landstraße sind unzulässig.

§ 5
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Denkmalpflege - Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde 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. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(2) Altlasten – Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die

Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

(3) Leitungsbestand - Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern, z.B. Zweckverband Grevesmühlen, E.ON edis AG und E.ON Hanse AG, vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen.

(4) Katastrophenschutz – Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher 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 ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

(5) Schutzmaßnahmen für die nach §18 und nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume – Alle Handlungen, die zur Zerstörung Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) sind unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

(6) Zufahrten - Zufahrten zur L 01 dürfen nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Schwerin hergestellt werden. Straßenbauliche Detailunterlagen sind von einem fachkompetenten Büro erarbeiten zu lassen und beim Straßenbauamt zur Genehmigung vorzulegen.

(7) Die Anforderungen an den Schallschutz vor Lärm von der L 01 sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu beachten.

(8) Extern erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens ergänzt und den Eingriffsbereichen zugeordnet.

§ 6 Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	3
2.3 Bestandteile der Satzung	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MW	5
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	7
3.5 Flächennutzungsplan	8
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
5. Planungsziele	11
5.1 Planungsziel	11
5.2 Städtebauliches Konzept	11
6. Planerische Zielsetzungen	11
7. Immissions- und Klimaschutz	13
8. Verkehrliche Erschließung	13
9. Ver- und Entsorgung	13
9.1 Trinkwasserversorgung	13
9.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	13
9.3 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	14
9.4 Brandschutz/ Löschwasser	14

9.5	Energieversorgung	14
9.6	Gasversorgung	15
9.7	Telekommunikation	15
9.8	Abfallentsorgung	15
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
11.	Flächenbilanz	27
12.	Auswirkungen der Planung	27
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	28
TEIL 2	Ausfertigung	30
14.	Billigung der Begründung	30
15.	Arbeitsvermerke	30

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept

Die rund 38,07 km² große Stadt Schönberg liegt nordwestlich der Landeshauptstadt Schwerin im Landkreis Nordwestmecklenburg. Zur Stadt Schönberg gehören die Ortsteile Groß Bünsdorf, Klein Bünsdorf, Kleinfeld, Malzow, Retelsdorf, Rupensdorf und Sabow. Das Stadtgebiet Schönberg wird vom Amt Schönberger Land mit Sitz in Schönberg verwaltet.

Die Stadt Schönberg ist durch die Anbindung an die Bundesautobahn A 20 gut erreichbar und ein attraktiver Gewerbe- und Wohnstandort. Die Erreichbarkeit der Stadt Schönberg wird durch den guten Ausbauzustand der regionalen Straßenverkehrswege unterstützt. Durch die Errichtung der Ortsumgehungsstraße (B 104) konnten Beeinträchtigungen durch Verkehr/Verkehrslärm innerhalb der Stadt Schönberg reduziert werden. Die B 104 verbindet die Stadt Schönberg mit Schleswig-Holstein bzw. dem Großraum Lübeck sowie in südöstlicher Richtung mit der Landeshauptstadt Schwerin. Die Anbindung der Stadt Schönberg an das Bahnnetz mit ihrer Lage an der DB AG Strecke 150 Lübeck-Schwerin ist als gut zu bezeichnen. Langfristig sollte die Anbindung in Richtung Lübeck noch intensiver genutzt werden.

Die Stadt Schönberg soll als Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. Aufgrund der Lage im Stadt-Umland-Raum Lübeck soll Schönberg in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (vgl. RREP WM 2011: 3.2.2 Grundzentren). Demnach verfolgt die Stadt Schönberg auch durch die vorliegende Satzung das Ziel, die ihr zugeschriebenen Funktionen als Grundzentrum wahrzunehmen und durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Flächen entsprechend Wohnraum für die Bevölkerung bereitstellen zu können.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im südöstlichen Ortseingang der Stadt Schönberg südwestlich der Marienstraße. Der Geltungsbereich wird

- im Nordosten durch die Marienstraße,
- im Südosten durch vorhandene Bebauung bzw. die Grundstücksgrenze und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen und
- im Nordwesten durch vorhandene Bebauung auf dem benachbarten Grundstück

begrenzt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße dient der Lage- und Höhenplan vom 28.05.2015 des

Vermessungsbüros Grünhagen, Lübecker Straße 66, 23923 Schönberg, mit Lagebezug: UTM33 und mit Höhenbezug: DHHN92_NH.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Stadt Schönberg besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1: 1000 mit der Zeichenerklärung und
- textlichen Festsetzung sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Schönberg stellt die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, um die vorhandene Bebauung südwestlich der Marienstraße im südöstlichen Ortseingangsbereich zu ergänzen. Um entsprechende Voraussetzungen in Form von Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer anderen städtebaulichen Satzung sowie die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens erforderlich. Aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB hat sich die Stadt Schönberg für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung entschieden. Mit dieser Satzung wird der sog. im

Zusammenhang bebaute Ortsteil um die mit der Satzung erfassten Flächen ergänzt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten sind mit Rechtskraft der Satzung Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen. Darüber hinaus gelten die Anforderungen des § 34 BauGB.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das LREP MV formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Das Stadtgebiet Schönberg liegt entsprechend Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (vom 30.05.2005)

- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern, für Bereiche westlich von Schönberg.

Durch die Stadt Schönberg verlaufen eine Trasse des überregionalen Straßennetzes sowie eine Trasse des großräumigen Schienennetzes.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm MW

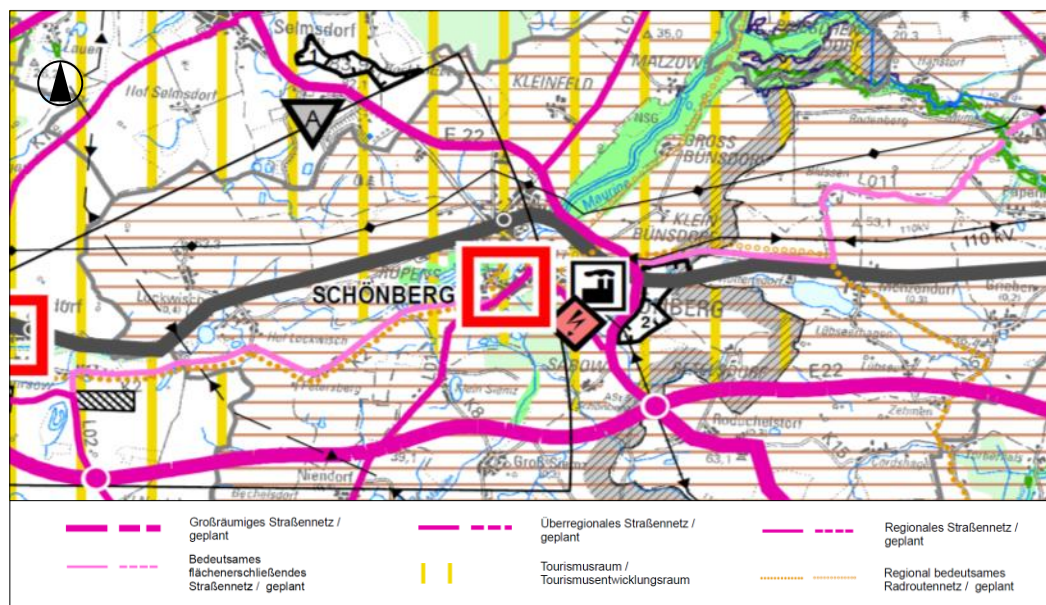


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Stadt Schönberg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM Stand: August 2011) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LREP M-V.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg wird die Stadt Schönberg im System der zentralen Orte als Grundzentrum eingestuft. Die Stadt Schönberg befindet sich sowohl auf der überregionalen Achse Kiel - Schwerin bzw. Rostock als auch Hamburg - Rostock bzw. Schwerin. Die Stadt Schönberg und ihr Umfeld sind an Trassen des großräumigen, überregionalen, regionalen sowie an das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz

angebunden. Weiterhin verläuft eine Trasse des großräumigen Schienennetzes sowie Wege des regional bedeutsamen Radroutennetzes durch Schönberg. Die Stadt befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes und eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Teile des Stadtgebietes sind als Vorrang- bzw. als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Im Norden wird Schönberg von einer Ferngas-Hochdruckleitung sowie im Osten von einer 110 kV- Leitung tangiert. Südöstlich des Stadtgebietes ist ein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen.

In unmittelbarer Nähe des Satzungsgebietes befindet sich ein bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie sowie ein Umspannwerk.

Die einzelnen Inhalte des RREP WM für den Bereich der Stadt Schönberg sind in der Abbildung 1, einem Auszug aus dem RREP WM 2011, dargestellt.

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Darstellungen in den Planungskarten für den Geltungsbereich der Satzung und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia; GLP):
 - keine Darstellung für den Geltungsbereich
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib; GLP):
 - strukturelle Merkmale der Bewertung des Lebensraumpotentials: Grünland/ Röhricht
 - Bewertung der Landflächen und Binnengewässer: sehr hoch (Bewertungsstufe 4)
- Bodenpotential (Karte II; GLP):
 - Funktionsbereiche: sandunterlagerte Niedermoore
 - komplexe Bewertung der Bodenpotentiale (Bewertungsstufen): sehr hoch (4)
- Wasserpotential (Karte III; GLP):
 - Grundwasserneubildung: Klasse 2: mittlere Bedeutung
 - Versickerung des Niederschlages: durchschnittlich 10-15%
 - nutzbares Grundwasserdargebot: sehr hohe Bedeutung [$> 10.000\text{m}^3/\text{d}$]
 - Gewässernetz: Vernässungs- und Überflutungsgebiet
- Landschaftsbildpotential (Karte IV; GLP):
 - wertvolle Landschaftsbildelemente: Grünland/Röhricht, markante Allee
 - störende Landschaftsbildelemente: Bundesstraße
 - hohe bis sehr hohe Bewertung
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V; GLP):
 - Freiraumstruktur: Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes
 - Moore: Regeneration entwässerter Moore
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI; GLP):
 - Sicherung ökologischer Funktionen vor Auswirkungen der Erholungsnutzung: Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke auf

- ausgewiesenen Wegen; Teilgebiete ohne menschliche Störeinwirkung
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII; GLP):
 - Bereich mit herausragender Bedeutung (Vorschlag für Vorranggebiet)
 - Bereiche zur Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes: Biotopverbund landesweiter Bedeutung
 - Natura-2000-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete, Stand 1999) mit besonderen Prüf- und Schutzanforderungen
 - Naturräumliche Gliederung (Karte VIII; GLP):
 - Charakteristik der Naturräume: holozäne Vermoorung

Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich. Demnach gelten die oben genannten Darstellungen der Planungskarten des GLP M-V auch für das Umfeld der Satzung.

Im Wesentlichen zeichnet sich der Bereich der Ergänzungssatzung und dessen Umfeld durch seine ökologische Funktion sowie durch seine Bedeutung im Biotopverbund aus.

Eine Beeinträchtigung der o.g. Merkmale/Eigenschaften ist nicht begründet, da sich das Vorhaben auf einen bereits baulich vorgeprägten Bereich bezieht. Der südwestliche Teil der Satzung ist für Anpflanzungen (Kompensationsmaßnahmen) vorgesehen, welche die Bebauung entlang der Marienstraße zur offenen Landschaft hin abgeschirmt. Die Grenzen der Ergänzungssatzung gehen nicht über den bebauten Bereich der Stadt Schönberg hinaus. Die Flächen, welche für die Bebauung maßgeblich vorgesehen sind, sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg - Erste Fortschreibung 2008 werden folgende Darstellungen in den Planungskarten für den Geltungsbereich der Satzung und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse der Arten und Lebensräume (Karte I; GLRP WM):
 - stark entwässerte, degradierte Moore (unmittelbar westlich des Satzungsgebietes)
- Biotopverbundplanung (Karte II; GLRP WM):
 - Biotopverbundsystem
 - Biotopverbund im weiteren Sinne
- Schwerpunktbereiche um Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen (Karte III; GLRP WM):
 - Feuchtlebensräume des Binnenlandes: ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore (unmittelbar westlich des Satzungsgebietes)
 - Moore: Regeneration entwässerter Moore (unmittelbar südwestlich des Satzungsgebietes)
- Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung (Karte IV; GLRP WM):
 - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (unmittelbar westlich des Satzungsgebietes)

- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen
- Biotopverbundsystem
- Anforderungen an die Landwirtschaft (Karte V; GLRP WM):
 - Standorte mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der Guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 4 BNatSchG: Moorstandorte (unmittelbar westlich des Satzungsgebietes)
- Bewertung der potentiellen Wassererosionsgefährdung (Karte VI; GLRP WM):
 - keine Darstellung

Auch der GLRP WM beschreibt die Bedeutung ökologischer Funktionen des Satzungsgebietes. Dass eine negative Beeinträchtigung dieser ökologischen Funktionen durch die Ergänzungssatzung nicht begründet wird, wurde bereits erläutert. Die Satzung liegt innerhalb der bebauten und vorgeprägten Grenzen der Stadt Schönberg. Die von der Satzung einbezogenen Grundstücke werden im Rahmen der zum Ausgleich und Ersatz erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur offenen Landschaft abgeschirmt. Somit sind im Rahmen der Ergänzungssatzung keine Unzulässigkeiten/Unvereinbarkeiten mit den oben aufgeführten Zielen begründet.

3.5 Flächennutzungsplan

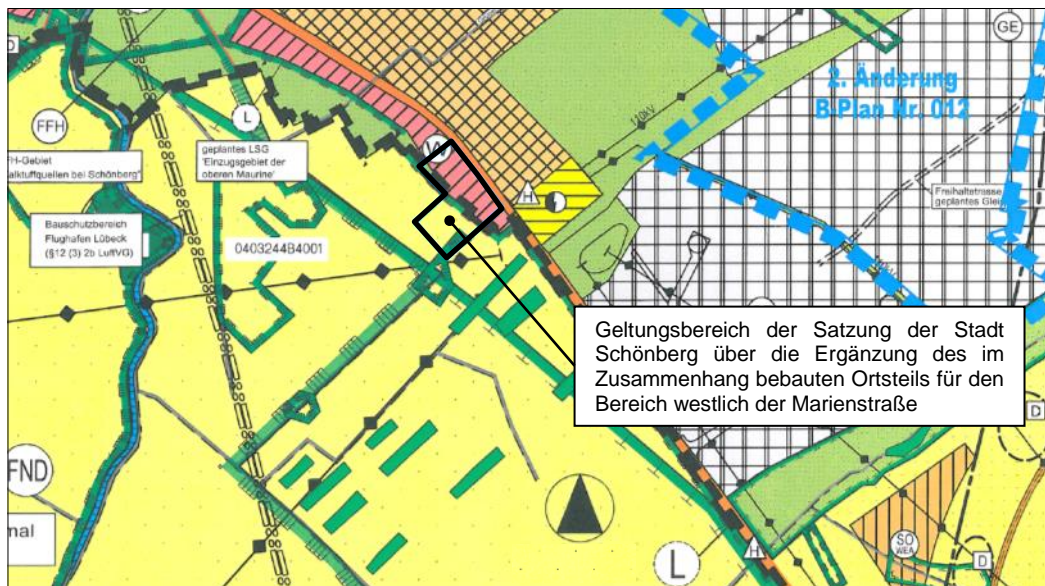


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg

Für den Bereich der Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg weitestgehend Wohnbauflächen dargestellt. Diesbezüglich entspricht das Planungsziel, eine künftige Bebauung auf den vorderen Grundstücksteilen zuzulassen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für rückwärtige Grundstücksteile sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. In diese Bereichen sind die erforderlichen internen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus den Eingriffen in Natur und Landschaft ergeben, vorgesehen. Für die Stadt Schönberg ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Die Realisierung der vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzflächen kann unter Berücksichtigung der vorhandenen

örtlichen Struktur mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Vereinbarung gebracht werden. Die Streuobstwiese wird als vereinbar mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gesehen. Die Stadt Schönberg sieht die Entwicklung nach § 8 Abs. 2 BauGB als gesichert an. Die nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Ersatzflächen kann zu einem späteren Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan erfolgen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich der Satzung existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Da sich der Bereich weiterhin nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sondern im sog. Außenbereich befindet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die vorderen Grundstücksbereiche als Wohnbaufläche und rückwärtige Grundstücksteile als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte

Gegenwärtig werden die Flächen als Grünland (GIO) landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der erfassten Vegetationshöhe handelt es sich um Bestände mit eher intensivem Nutzungsregime. Die Einzäunung der Grundstücke deutet auf eine Weidenutzung hin. Da im Gebiet Niedermoorböden vorherrschen, sind die Bestände dem Biotoptyp Intensivgrünland auf Niedermoorböden (GIO) zuzuordnen.

Zur Entwässerung sind mehrere Gräben (FGB) vorhanden, die ständig wasserführend sind, ohne starke Röhrchententwicklung am Ufer. Die Gräben weisen aber Wasservegetation auf. Am Ufer des Grabens auf dem Flurstück 315 (parallel zur Marienstraße) kommen in mäßigem Umfang Sauergräser (Binsen z. B. *Juncus effusus*) vor. Die Breite der Gräben beträgt 30 bis 50 cm und die Tiefe beträgt ca. 80 cm, die Böschungen sind relativ steil, das Profil zählt zu den V-Formen. Die Morphologie und Vegetationsentwicklung lässt auf eine intensive Instandhaltung schließen. Die Entwässerungsmaßnahmen und die intensive Nutzung führten höchstwahrscheinlich zur Degradierung (Vermüllung) der Böden.

Zwischen den Grundstücken verläuft ein unbefestigter Pfad/ Wirtschaftsweg (OVU), bei dem die zwei Fahrspuren/ Fahrinnen vegetationslos sind und der Mittelstreifen sowie die Randbereiche (Wegebankette) mit kurzrasigen Trittfuren (RTT) bestanden sind. Durch die mechanischen Belastung insbesondere auf dem Mittelstreifen sowie direkt angrenzend zur Fahrrinne, haben nur trittfeste Arten Entwicklungsmöglichkeiten. Es ist weiterhin anzunehmen, dass die Randbereiche mehrmals pro Jahr gemäht werden.

Im Westen anschließend ist ein Feldgehölz mit Bäumen aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten (BFX) sowie einzelnen nicht standortgerechten Nadelgehölzen vorhanden. Dieses steht unter gesetzlichem Schutz nach § 20 NatSchAG M-V.

Auf den Grundstücken befinden sich einige Einzelbäume (BBJ und BBA) darunter Obstgehölze und andere Laubgehölze. Die Bäume wurden mit Stammumfang in 1,30 m Höhe über Erdboden und ihrem Kronendurchmesser aufgenommen. Acht Bäume besitzen Stammumfänge über 100 cm und sind demnach nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern

(NatSchAG M-V) geschützt. Die Bewertung bzw. die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für entfallende Bäume richtet sich nach Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10. 2007. Einige Bäume weisen mittlere bis mittelstarke Schäden insbesondere am Stamm bzw. den Stämmlingen auf. Die Angabe der Schadstufe erfolgt gemäß Skala FLL 1993. Die Linden an der Marienstraße, angrenzend zu den betreffenden Grundstücken, sind als Bestandteil einer Allee (BA) gesetzlich nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Beeinträchtigungen in den potenziellen Wurzelbereich sind grundsätzlich untersagt und müssen bei unvermeidbaren Eingriffen ausgeglichen werden.

Zwischen den Linden im Straßenbankett haben sich Trittluren/ Trittgemeinschaften (RTT) dominiert von Gräsern etabliert.

In der unmittelbaren Umgebung der Satzung befindet sich das FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht begründet. Die geplante Bebauung ist maßgeblich innerhalb der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche vorgesehen. Zusätzlich soll die Bebauung durch Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen zur offenen Landschaft abgeschirmt werden. Eine unzulässige Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes ist somit nicht anzunehmen. Weitere internationale oder nationale Schutzgebiete sind im Umfeld der Ergänzungssatzung nicht vorhanden.

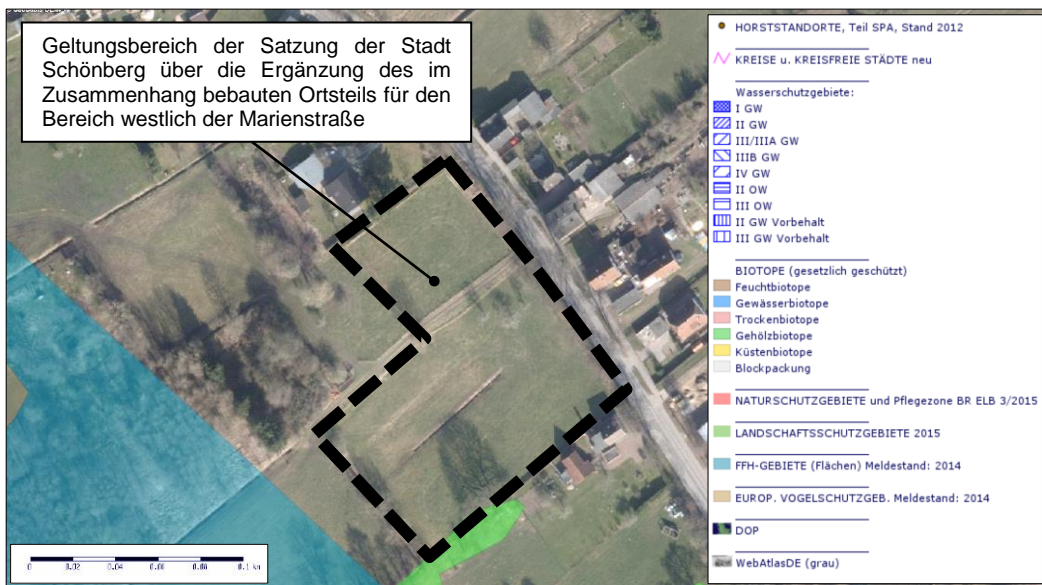


Abbildung 3: Schutzgebiete und Schutzobjekte, Darstellung auf Luftbild (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Baumgruppe die gesetzlich geschützt ist. Auch die Beeinträchtigung dieses Biotopes wird nicht begründet. Die Bebauung ist maßgeblich in Straßennähe vorgesehen. Der zum Biotop gehörige Baum befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und der Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Satzung – Teil 2 soll sich die künftige Bebauung westlich der Marienstraße an den örtlichen Gegebenheiten orientieren. Um Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben zu schaffen, werden einzelne Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Demnach wird geregelt, dass eine Bebauung mit Wohngebäuden zulässig ist. Weiterhin werden für eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach die maximal zulässige Oberkante festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass zweigeschossige Gebäude mit Walmdach bei einer Dachneigung von maximal 15° zulässig sind. Auf weitere umfassende Festsetzungen wird verzichtet. Maßgeblich wird auf das Einfügearfordernis nach § 34 Abs. 1 BauGB abgestellt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung wird fortgeführt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB ergeben.

6. Planerische Zielsetzungen

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße umfasst das Gebiet, das innerhalb der in dem beigefügten Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

§ 3 Ergänzungssatzung, Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt für zweigeschossige Gebäude mit Flachdach oder flachgeneigtem Walmdach mit

einer Dachneigung von maximal 15° die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Oberkante von 6,50m über dem Bezugspunkt. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Festsetzung berücksichtigt den in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestand. Wie auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite sollen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zweigeschossige Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach zulässig sein, um der Eigenart der näheren Umgebung zu entsprechen.

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung gelten für eingeschossige Gebäude mit geneigtem Dach die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt und die maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe ist die Schnittkante der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche. Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) ist die Schnittkante der beiden Dachschenkel des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Festsetzung orientiert sich ebenfalls an dem in der Umgebung vorhandenen Bestand. Die Trauf- und Firsthöhen wurden so gewählt, dass sich neue Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen einfügen können.

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung gelten die für die einzelnen Grundstücke in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte in m über NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Aufgrund der Topografie wurde unter Berücksichtigung des erstellten Lage- und Höhenplanes grundstücksbezogene Höhenbezugspunkte festgesetzt, um einen eindeutigen Höhenbezug gewährleisten zu können.

Die Grundstückszufahrten werden grundstücksbezogen neben den straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt. Somit werden die Schutzansprüche der Baumreihe berücksichtigt und gesichert, dass eine Beeinträchtigung vermieden wird.

§ 4 - Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensive Obstwiese zu entwickeln. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Es ist je angefangener 100 m² Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten: Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“, in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen. Die Obstbäume und die vorhandenen geschützten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Zufahrten - Zufahrten sind nur an den festgesetzten Grundstückszufahrten zulässig. Die Breite der Zufahrten darf maximal 5 m betragen. Die Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) von Bäumen an der Landestraße sind unzulässig.

7. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet. Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung werden nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben, Maßnahmen zum Klimaschutz und -anpassung umzusetzen.

8. Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung ist durch die Marienstraße verkehrlich erschlossen. Hauptgebäude sollen nur einreihig entlang der Marienstraße errichtet werden. Eine weitere planungsrechtliche Vorbereitung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist nicht erforderlich; die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

9. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes entlang der Marienstraße ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung sichergestellt ist.

Die einzelnen Ver- und Entsorger werden im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Trinkwasserversorgung der Stadt Schönberg erfolgt über die zentralen Versorgungsanlagen aus dem Wasserwerk Dassow über den Hochbehälter bei Schönberg. Entsprechende Leitungen zur Trinkwasserversorgung sind im Straßenraum der Marienstraße vorhanden.

Im Bauantragsverfahren sind die Anforderungen an die geordnete Wasserversorgung mit dem ZVG abzustimmen. Die Hausanschlussleitungen sind durch die zukünftigen Bauherren entsprechend herzustellen. Alle Kosten, die mit der Erschließung der Grundstücke entstehen, sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen. Dem ZVG dürfen keine Kosten entstehen.

9.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Schönberg hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Das Stadtgebiet von Schönberg ist an die zentrale Kläranlage in Dassow angeschlossen. Das Hauptpumpwerk für die Abwasserdruckleitung zum Klärwerk Dassow befindet sich am Bünsdorfer Weg.

Die Schmutzwasserentsorgung hat gemäß gültiger Gesetze und Verordnungen des Zweckverbandes zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung des Satzungsgebietes erfolgt durch die Anbindung an vorhandene Leitungen im Straßenraum der Marienstraße.

Mit der Umsetzung von Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes könnten Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen bzw. Tieferlegungen erforderlich werden. Die anfallenden Kosten sind durch den jeweiligen Verursacher zu finanzieren. Hierzu sind Abstimmungen mit ZVG zu führen.

Alle Kosten, die mit der Erschließung der Grundstücke entstehen, sind durch den jeweiligen Grundstückeigentümer zu tragen. Dem ZVG dürfen keine Kosten entstehen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung sämtlicher Abwasseranlagen (Schmutz- und Niederschlagswasser) bedürfen ebenfalls der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur.

9.3 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes sind nicht an die Anlagen der zentralen Regenwasserableitung angeschlossen. Hinsichtlich der Entsorgung von Oberflächenwasser ist bei entsprechendem Planungsstand ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens vorgesehen. Hierzu soll zu gegebener Zeit eine Baugrund-/Bodenuntersuchung durchgeführt werden. In Abhängigkeit der Ergebnisse des Gutachtens werden die Anforderungen zur Entsorgung von Oberflächenwasser ergänzt. Sofern der Boden geeignet ist, Niederschlagswasser zu versickern, soll diese Möglichkeit bevorzugt betrachtet werden. Anderenfalls ist die Ableitung des Oberflächenwassers in einen vorhandenen Graben vorgesehen. Ein entsprechendes Bodengutachten ist Bedingung, um die Entsorgung des Oberflächenwassers abschließend regeln zu können.

9.4 Brandschutz/ Löschwasser

Aus dem Aufstellungsverfahren zur Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner Weg / Marienstraße in Schönberg - Satzung – Teil 2 ist bekannt, dass sich ein Hydrant im Kreuzungsbereich der Marienstraße und des Grünen Weges befindet. Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des 300m Radius dieses Hydranten. Der Hydrant ist bereits Bestandteil des Vertrages zwischen dem ZVG und der Stadt Schönberg. Der ZVG wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gebeten.

9.5 Energieversorgung

Schönberg ist über 110 kV-Freileitungen der E.ON edis AG und der Westmecklenburgischen Energieversorgung AG Schwerin (WEMAG) an das Verbundnetz der Elektrizitätsversorgungsunternehmen (EVU) angeschlossen. In der Stadt besteht ein Umspannwerk an der L01, unmittelbar südöstlich des Satzungsgebietes. Alle Haushalte der Stadt sind an die Elektrizitätsversorgung angeschlossen.

Im Rahmen der Vorbereitung von konkreten Vorhaben sind Abstimmungen durch den jeweiligen Bauherrn mit dem Unternehmen zur Versorgung der Grundstücke zu führen.

9.6 Gasversorgung

Die Versorgung der Stadt Schönberg mit Erdgas wird von der E.ON Hanse AG sichergestellt. Die Gesellschaft betreibt im Stadtgebiet mehrere Hochdruckleitungen. Auf der vom Satzungsgebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Marienstraße befinden sich Niederdruckgasleitungen. Demnach wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an die Anlagen der E.ON Hanse AG möglich ist.

Die konkreten Anforderungen sind jeweils vor Beginn von Maßnahmen bei dem Versorger zu befragen und mit dem Versorger sind die entsprechenden Maßnahmen abzustimmen.

9.7 Telekommunikation

Die Telefonversorgung für das Gebiet der Stadt Schönberg ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert. Die Telekom AG soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um die Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können. Bei der Bauausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Deshalb ist es erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Leitungen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig. Die Einweisung bezieht sich auf auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- und Wartungsarbeiten an den Anlagen der Telekom nicht zu behindern.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Satzungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

9.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von

rückzubauenden Gebäuden und Anlagen kontaminiert sind. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Naturraum und Geologie

Schönberg ist der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und darin in der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“

Boden und Relief

Im untersuchten Gebiet herrschen ursprünglich Niedermoorböden vor (vgl. Kartenportal des LUNG M-V <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, 2015).

Wasser

Im Bereich mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser (artesisches). Grundwasser, das infolge von Überdruck an Erdoberfläche austreten kann, weil Grundwasserdruckfläche höher liegt als Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei >200 - 250 mm/ pro Jahr. Es wird eine mittlere Geschüttheit des Grundwassers durch die überdeckenden Schichten dargestellt.

(vgl. Kartenportal des LUNG M-V <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, 2015; <http://www.geothermie.de/wissenswelt/glossar-lexikon/a/artesisch.html>, 2015).

An der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein lokaler Graben, der in die Liebeck fließt, welche wiederum in der Maurine mündet. Zentral im Plangebiet ist ein kurzer Graben orthogonal zur Straße angelegt worden, der augenscheinlich isoliert ist ohne Zufluss zum sonstigen Grabensystem (keine Rohrabflüsse erfasst).

Klima/ Luft

Im Naturraum herrscht ein maritim geprägtes Binnenplanarklima mit jährlichen Niederschlägen deutlich über 600 mm (niederschlagsbegünstigter Bereich) vor. Im Westen der Landschaftszone, im Bereich in dem Schönberg gelegen ist, sind die Niederschlagsmengen sowie die mittleren Temperaturen unter größerem maritimen Einfluss höher als Richtung Osten. (vgl. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg GLRP WM in der Ersten Fortschreibung von 2008: II-115)

Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet befindet sich zum Teil (maßgeblich Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg) im Landschaftsbildraum „Niederung der Maurine südlich von Schönberg“ (Nr. IV 1 – 7) mit hohem bis sehr hohem

Landschaftsbildpotential (Wertstufe 3). Der Landschaftsbildraum wird als kleines Niederungstal mit weitverzweigten Nebengräben der Maurine und großen Wiesenflächen unterbrochen von Ackerflächen und Waldgebieten (Mischwaldcharakter) beschrieben. Abschnittsweise ist gut ausgeprägte Ufervegetation vorhanden. Die Siedlungen sind harmonisch in die Landschaft eingepasst. (vgl. Kartenportal des LUNG M-V <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, 2015).

Biotop- und Nutzungstypen

Das Untersuchungsgebiet umfasst die zwei Flurstücke 315 und 298 sowie anteilig das Wegflurstück zwischen ihnen Nr. 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg, die an der Marienstraße im Südosten der Stadt Schönberg gelegen sind. Gegenwärtig werden diese als Grünland (GIO) landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der erfassten Vegetationshöhe handelt es sich um Bestände mit eher intensivem Nutzungsregime. Die Einzäunung der Grundstücke deutet auf Weidenutzung hin. Da im Gebiet Niedermoorböden vorherrschen, sind die Bestände dem Biotoptyp Intensivgrünland auf Niedermoorböden (GIO) zuzuordnen.

Zur Entwässerung sind zwei Gräben (FGB) vorhanden, die ständig wasserführend sind und Wasservegetation (Wasserlinse, Hahnenfuß spec.) aufweisen. Die Breite der Gräben beträgt 30 bis 50 cm, die Tiefe beträgt ca. 80 cm und die Böschungen sind relativ steil ausgebildet - das Profil zählt zu den V-Formen. Am Graben an der südwestlichen Grundstücksgrenze stehen 3 ältere Weiden (BBA), die unter gesetzlichen Schutz stehen (vgl. § 18 NatSchAG M-V). Der Graben orthogonal zur Marienstraße auf dem Flurstück 315 besitzt zumindest einem marginalen Uferrand mit Sauergräsern (z.B. *Juncus effusus*) auf. Die Morphologie und mäßig ausgeprägte Vegetationsentwicklung lassen auf eine eher intensivere Instandhaltung schließen. Die Entwässerungsmaßnahmen und die intensive Nutzung im Plangebiet führten höchstwahrscheinlich zur Degradierung (Vermüllung) der Böden.

Zwischen den Grundstücken verläuft ein unbefestigter Pfad/ Wirtschaftsweg (OVU), bei dem die zwei Fahrspuren vegetationslos sind und der Mittelstreifen sowie die Randbereiche (Wegebankette) mit kurzrasigen Trittfluren (RTT) bestanden sind. Durch die regelmäßige mechanische Belastung, insbesondere auf dem Mittelstreifen sowie direkt angrenzend zur Fahrrinne, haben nur trittfeste Arten Entwicklungsmöglichkeiten. Es ist weiterhin anzunehmen, dass die Randbereiche (Wegebankette) mehrmals pro Jahr gemäht werden.

Im Westen anschließend an das Plangebiet ist ein größeres Feldgehölz mit Bäumen aus überwiegend einheimischen und standortgerechten Arten (BFX) sowie einzelnen nicht standortgerechten Nadelgehölzen vorhanden. Dieses ist nach § 20 NatSchAG M-V geschützt.

Auf den Grundstücken befinden sich einige Einzelbäume (BBJ und BBA) darunter Obstgehölze und andere Laubgehölze (siehe Tabelle 1). Die Bäume wurden mit Stammumfang in 1,30 m Höhe über Erdboden und ihrem Kronendurchmesser aufgenommen. (vgl. Tabelle 1) 8 Bäume besitzen Stammumfänge über 100 cm und sind demnach nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

geschützt (vgl. Bestandsplan). Die Bewertung bzw. die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für entfallende Bäume richtet sich nach Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10. 2007. Einige Bäume weisen mittlere bis mittelstarke Schäden insbesondere am Stamm bzw. den Stämmlingen auf (siehe Tabelle 1). Die Angabe der Schadstufe erfolgt gemäß Skala FLL 1993.

Die Linden an der Marienstraße, angrenzend zu den betreffenden Grundstücken, sind als Bestandteil einer Allee (BAA) gesetzlich nach § 19 NatSchAG M-V geschützt (siehe Tabelle 1). Beeinträchtigungen in den potenziellen Wurzelbereich sind grundsätzlich untersagt und müssen bei unvermeidbaren Eingriffen ausgeglichen werden.

Zwischen den Linden im Straßenbankett haben sich Trittluren/ Trittgemeinschaften (RTT) dominiert von Gräsern sowie einige Sträucher (Verjüngung Linden, Schlehe u.a.) etabliert.

1: Bäume an der Marienstraße und auf Flurstück 315 Flur 1 in der Gemarkung Schönberg

Baum - Nr.	Art	Stammumfang in cm	Kronen-durch- messer in m	Bemerkungen
1	(Winter)-Linde (Tilia cordata)	20	1,30	§19 NatSchAG M-V, Neuanpflanzung
2	(Winter)-Linde (Tilia cordata)	277	15-16	§19 NatSchAG M-V
3	(Winter)-Linde (Tilia cordata)	259	13,5	§19 NatSchAG M-V
4	(Winter)-Linde (Tilia cordata)	265	15,5	§19 NatSchAG M-V
5	(Winter)-Linde (Tilia cordata)	270	15	§19 NatSchAG M-V
6	(Winter)-Linde (Tilia cordata)	290	9	§19 NatSchAG M-V
7	Schlehe (Prunus spinosa)	73/72	3,5	starker Pilzbewuchs Vitalität eingeschränkt (Stufe 1-2) deshalb kein § 18 NatSchAG M-V
8	Obstgehölz - Kirsche (Prunus spec.)	- 150	8	
9	Obstgehölz - Kirsche (Prunus spec.)	140	4	
10	-	130	6	mittelstark bis stark geschädigt (Schadstufe 3) sehr geschwächt (Vitalitätsstufe 3) deshalb kein § 18 NatSchAG M-V
11	Linde (Tilia spec.)	78/75/ 61	5,5	3-stämmig § 18 NatSchAG M-V
12	Weide (Salix)	80/170	8	2-stämmig mittelstarke Schäden an Stämmling,

				aber Vitalität insgesamt mit gut eingestuft
				§ 18 NatSchAG M-V
13	Weide (Salix)	80/120 /180	10	3-stämmig mittelstarke Schäden an Stämming, aber Vitalität mit gut eingestuft
				§ 18 NatSchAG M-V
14	Weide (Salix)	190/18 0	9	2-stämmig
				§ 18 NatSchAG M-V
15	Ulme (Ulmus)	190/13 5/230	22	3-stämmig
				§ 18 NatSchAG M-V
16	Weide (Salix)	190	9,5	
				§ 18 NatSchAG M-V

Bewertung des Bestands

Die naturschutzfachliche Einstufung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotope erfolgt hinsichtlich ihrer Qualität (Ausprägung der Merkmale am konkreten Standort) und ihrer Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Sie orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Heft 3/ Schriftenreihe des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - LUNG M-V) von 1999. Die Bewertung der zugeordneten Biotoptypen ist auf Grundlage der Kriterien Regenerationsfähigkeit und der regionalen Gefährdung („Roten Listen gefährdeter Biotoptypen der BRD“) erfolgt. Der jeweils höhere Wert für die Biotoptypen wird herangezogen. Die Biotopwertstufen gehen in das weitere Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Kompensationserfordernisse bei zu erwartenden Eingriffen durch Bauvorhaben ein.

Tabelle 2: Zuordnung der Kompensationswertzahl

Wert-ein-stufung	Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet oben stehende Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Tabelle 3: naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Nr. Biototyp	Kürzel/ Code Biototyp	Beschreibung Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biototypen BRD	(Schutz)Statur	Kompensationswert (K-Wert) für Biotop am konkreten Standort
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	3	2	§ 20 Nat SchAG	4-5
2.5	BAA	Allee	geschützt nach § 19 NatSchAG M-V Bewertung gemäß Erlass zur Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in M-V von 2002			
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	STU >= 100 cm, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V, Bewertung nach Baumschutzkompensationserlass M-V 2007			
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	Einstufung/ Bewertung nach Baumschutzkompensationserlass M-V 2007			
4.5.2	FGB	Graben mit eher intensiver Instandhaltung (teilweise mit Uferrandvegetation)	1	-	-	1,5
9.3.2	GIO	Intensivgrünland auf Moorstandorten	-	1	-	1
10.2.1	RTT	Ruderale Trittsflur	-	1	-	1
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	-	-	-	0

Feldgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (BFX)

Der Gehölzbestand ist strukturreich ausgestattet und bis auf wenige Nadelgehölze überwiegen heimische Laubbäume und Sträucher. Das Pufferungsvermögen gegenüber Emissionen wie Lärm oder Schadstoffen wird als sehr gut eingeschätzt. Insgesamt wird ein Kompensationswert von **4,5** festgelegt.

Allee (BAA)

Westlich der Marienstraße sind die Alleebäume in regelmäßigem Abstand (geschlossen) vorhanden, während östlich der Straße mehrere Lücken im Bestand auszumachen sind. Die Verluste sind demnach bezüglich der Straßenseiten sehr unterschiedlich, liegen aber insgesamt in einem Bereich

über 20 bis 40 %. Für die Allee gilt ein gesetzlicher Schutz nach § 19 NatSchAG M-V mit gesonderter Betrachtung hinsichtlich des Wertes gemäß Erlass „Neupflanzung von Alleeen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 19. April 2002. Der Umfang an Ausgleich richtet sich nach dem Stammumfang (STU) des betroffenen Baumes: bei STU bis 150cm ist 1 Baum, bei STU bis 250 cm sind 2 Bäume und bei STU bis 350 cm sind 3 Bäume auszugleichen (darüber hinaus erhöht sich der Ausgleichsumfang für jeden weiteren angefangenen Meter STU um einen Baum).

Ältere und jüngere Einzelbäume (BBA und BBJ)

Ältere Bäume mit einem Stammumfang (STU) \geq 100 cm sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 durchzuführen.

Gräben mit intensiver Instandhaltung (FGB)

Die vorhandenen Gräben weisen zumindest Wasservegetation und eine marginale Uferrandvegetation auf (einzelne Baumweiden, Sauergräser/Seggen). Deshalb wird ein oberer Kompensationswert von **1,5** angesetzt.

Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)

Das Dauergrünland im Plangebiet wird relativ stark entwässert und intensiv bewirtschaftet (sehr wahrscheinlich Beweidung oder Mäh-/Weidenutzung). Der Kompensationswert wird mit **1** eingestuft.

Ruderales Trittschutt (RTT)

Die Ruderalen Trittschutten im Gebiet sind durch einen hohen Gräseranteil geprägt. Eine artenreichere Ausprägung ist nicht zu erwarten. Als Kompensationswert ist **1** anzusetzen.

Wirtschaftsweg, nicht versiegelt (OVU)

Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Auf den Fahrspuren ist eine deutliche Bodenverdichtung zu verzeichnen, dagegen ist der Mittelstreifen bewachsen. Naturräumliche Funktionen wie Bodenversickerung sind eingeschränkt möglich. Es wird ein Kompensationswert von **0,3** angenommen.

Ausgangsdaten für Eingriffsbilanzierung

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen innerhalb des Satzungsbereiches ist die Bebauung bisher unbebauter Flächen geplant. Dies stellt nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff dar. Die Bebauung soll einzeilig entlang der Marienstraße erfolgen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt 10,227 m² und umfasst die Flurstücke 298 und 315 sowie anteilig das Wegflurstück 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg sowie das Wegstück zwischen diesen. Die Flächengröße von Flurstück 298 beträgt rund 2573,2 m², die Flächengröße von Flurstück 315 beträgt ca. 7471,8 m² und die Flächengröße des Anteils des Weges (Flurstück 314)

Es werden fast ausschließlich intensiv genutzte Grünlandflächen für die Neubebauung in Anspruch genommen. Es wird von einer maximalen Versiegelung von 300 m² pro Grundstück ausgegangen, das entspricht einem Versiegelungsgrad von unter 20 %. Weiterhin ist die wesentliche Änderung der

Nutzung von Flächen als Eingriffstatbestand zu werten, wenn sich dadurch nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft ergeben. Die unversiegelten Flächenanteile auf den zukünftigen Grundstücken werden im Wesentlichen als Gartenbereiche genutzt werden, die weiterhin mit Einschränkungen naturräumliche Funktionen erfüllen können (durchschnittlicher Kompensationswert von 0,5 angenommen). Nur wenn die Ausgangsbiotope höherwertiger als die zu erwarteten Zielbiotope sind, ist der Eingriff zu bilanzieren. Der Wert der Zielbiotope wird durch eine Eingriffsminimierung entsprechend berücksichtigt.

Die geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V im Plangebiet sollen erhalten bleiben. Die Lage außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bzw. innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine Versiegelung oder Beeinträchtigung weitestgehend ausgeschlossen. Um Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume an der Marienstraße zu vermeiden, sind die Zufahrten teilbefestigt/wasserdurchlässig herzustellen und Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (=Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und allgemeinen Anforderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb des Geltungsbereiches wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben

Baukörper / Baufeld

- Vollversiegelte Flächen - Gebäude, Zufahrten, Straßen
(Intensität des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationszuschlag für Vollversiegelung: + 0,5
- Teilversiegelte Flächen (Zufahrten)
 - Wirkungsfaktor: 1,0
 - Kompensationszuschlag für Teilversiegelung: + 0,2
- unversiegelte Bereiche mit Nutzungsänderungen
(Intensität des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
 - Der eingeschränkte Werterhalt naturräumlicher Funktionen in den Gartenbereichen wird über eine Minimierung des Kompensationswertes bei der Ermittlung der Kompensationserfordernisse berücksichtigt.

Wirkzonen

Auf die Ausweisung von Wirkzonen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird aufgrund des Umfangs und der zu erwarteten Wirkungen von 4-5 Grundstücken verzichtet. Zudem wird durch die Beanspruchung von Bauflächen, die im weiteren Sinne größere Lücken zwischen vorhandener Bebauung darstellen, eine Inanspruchnahme anderer wertvoller Außenbereichsflächen verhindert.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in einem Abstand unter 50 m zur nächsten Wohnbebauung im Siedlungsraum von Schönberg. Es wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 angenommen und dementsprechend ein Korrekturfaktor (KF) von 0,75 bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. (vgl. Anlage 10 Hinweise zur Eingriffsregelung 1999)

Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses wird aufgrund der betroffenen Biotoptypen ermittelt. In den nachfolgenden Tabellen werden die erforderlichen Flächenäquivalente für die Kompensation (KFÄ) für die Versiegelung und die Nutzungsänderungen ermittelt. Die Werte werden dabei differenziert für die beiden Flurstücke berechnet.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A in m²	Kompensations- wertzahl für (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K+Z)xKF In m²
Intensivgrünland auf Moorstandorten - GIO auf Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg zu Bauflächen (vollversiegelt)	500	1	0,5	0,75	563,5
Intensivgrünland auf Moorstandorten - GIO auf Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg zu teilbefestigten Zufahrten	100	1	0,2	0,75	90
Intensivgrünland auf Moorstandorten - GIO auf Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg zu Bauflächen (vollversiegelt)	750	1	0,5	0,75	843,8

Intensivgrünland auf Moorstandorten - GIO auf Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg zu teilbefestigten Zufahrten	150	1	0,2	0,75	135
Summe Fläche Versiegelung in m ²	1500	Summe Eingriff Versiegelung in m ² KFÄ			1.631

Für die Vollversiegelung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag (Z) von 0,5 auf den Kompensationswert der Biotoptypen und für eine Teilversiegelung der Zufahrten mit wasserdurchlässiger Wegedecke gemäß textlicher Festsetzungen ein Zuschlag von 0,2 (vgl. Anlage 10 Hinweise zur Eingriffsregelung 1999). Es wird eine maximale Versiegelung von 300 m² (davon 250 m² Vollversiegelung und 50 m² für teilbefestigte Zufahrten) pro Grundstück, d.h. insgesamt 1500 m² im gesamten Geltungsbereich, zu Grunde gelegt.

Tabelle 5: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch A in m²	Kompensations- wertzahl für Biotoptyp (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbelastung einträchtigkeit (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K-M)xKF In m²
Intensivgrünland auf Moorstandorten - GIO auf Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg	1973,19	1	0,5	0,75	740
Intensivgrünland auf Moorstandorten - GIO auf Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg	4767,57	1	0,5	0,75	1.788
Graben mit eher intensiver Instandhaltung, mit mäßiger Ufervegetation - FGB auf Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg	23,5	1,5	0,5	0,75	18

Summe Fläche Funktionsverlust in m ²	6764,26	Summe Eingriffe Funktionsverlust in m ² KFÄ	2.546
---	---------	--	--------------

Die unversiegelten Grundstücksbereiche werden sicherlich als Gärten entwickelt werden. Diese werden weiterhin naturräumliche Funktionen und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen können, deshalb wird eine Eingriffsminimierung um 0,5 auf den Kompensationswert berücksichtigt.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Im Bereich des Vorhabens sind keine qualifizierten landschaftlichen Freiräume betroffen.

Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

Faunistische Sonderfunktionen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Plangebiet berührt den/ liegt teilweise im Landschaftsbildraum „Niederung der Maurine südlich von Schönberg“ (Nr. IV 1 – 7) mit hohem bis sehr hohem Landschaftsbildpotential (Wertstufe 3). Gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Anlage 10) sind Landschaftsbildräume mit einer Wertstufe >= 3 besonders zu berücksichtigen. Planungsziel der Ergänzungsatzung ist die Vorbereitung einer straßennahen Bebauung zwischen bereits bebauten Bereichen. Bauformen und Baumaterialien sollen sich an örtlichen Gegebenheiten orientieren. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet mit Gehölzpflanzungen sind geeignet auch Beeinträchtigungen landschaftsästhetischer Funktionen durch die Bebauung wiederherzustellen. Die zukünftigen Baugrundstücke werden durch Bepflanzung abgegrenzt, sodass ein optisch günstiger Übergang hin zur freien Landschaft erreicht werden kann. Darüber hinaus gehender zusätzlicher Ausgleich für die Sonderfunktionen des Landschaftsbildes wird nicht als erforderlich erachtet.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts

Die betroffenen abiotischen Funktions- und Wertelemente werden im Rahmen der durchgeführten Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ausreichend berücksichtigt. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind in ihrer Multifunktionalität

Nachfolgend ist die Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs dargestellt.

Tabelle 6: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	1.631
Biotopverlust durch Funktionsverlust	2.546
Beeinträchtigung in Wirkzonen	
Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	–
Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen	–
Berücksichtigung von Sonderfunktionen	–

des Landschaftsbildes	
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts	–
Summe Multifunktionaler Gesamteingriff in m ² KFÄ	4.177
auf Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg:	1.393
auf Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg:	2.784

Kompensationsmaßnahme

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensive Obstwiese zu entwickeln. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es ist je angefangener 100 m² Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten: Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“, in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen. Die Obstbäume und die vorhandenen geschützten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Mit der Extensivierung und der Neupflanzung von Gehölzen am Rand des Plangebietes zur freien Landschaft sind auch positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Aufgrund der Lage der Kompensationsmaßnahme am Ortsrand wird ein leicht verminderter Leistungsfaktor von 0,8 verwendet. Insgesamt können mit der Maßnahme im Plangebiet 2.849 m² KFÄ erreicht werden.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme wird rechtsverbindlich gesichert.

Tabelle 7: Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Biotoptyp	Fläche in m2	Kompensationswert	Leistungs-faktor	Flächen-äquivalent für Kompensation KFÄ in m2
Streuobstwiese - Obstgehölze (Hochstämme), extensiv genutztes Grünland auf Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg	1780,7	2	0,8	2.849
Summe Flächengröße Ausgleichsflächen im Plangebiet in m ² KFÄ	1780,7	Summe Ausgleich intern in m ² KFÄ		2.849

Gesamtbilanzierung

Tabelle 8: Gesamtbilanzierung

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für die multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus Maßnahmen: - Biotopverbesserung/ Biotopneuschaffung
Gesamtbilanz	
für Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg: 1.393 m ² KFÄ	Anrechnung der internen Kompensationsmaßnahme 65 m ² KFÄ + extern 1.328 in m ² KFÄ
für Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg: 2.784 m ² KFÄ	intern auf Flurstück. 315, Fl. 1; G. Schönberg: 2.784 m ² KFÄ
gesamt: 4177	4177

Mit der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet im Wert von 2.849 m² KFÄ und einer externen Kompensationsmaßnahme mit einem Gesamtwert von 1.327 m² KFÄ zum Ausgleich der Eingriffe auf Flurstück 298 sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Vorhaben vollständig kompensiert. Die zu erbringenden externen Maßnahmen sowie die Fläche, auf der diese Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, werden bis zum Satzungsbeschluss geregelt und gesichert.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	10.277m²
davon Flächen innerhalb von Baugrenzen	965,6m ² 1585,5m ²
und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1780,7m ²

12. Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend den getroffenen Festsetzungen und weiterhin nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Stadt Schönberg planungsrechtlich vorbereitet.

Die Erschließung ist aufgrund des vorhandenen Bestandes durch die Marienstraße gesichert.

Interne Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich werden, sind entsprechend bilanziert und in der vorliegenden Satzung festgesetzt worden. Neben den internen Maßnahmen sind zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auch externe

Maßnahmen erforderlich. Die zu erbringenden externen Maßnahmen sowie die Fläche, auf der diese Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, werden bis zum Satzungsbeschluss geregelt und gesichert.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalpflege - Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde 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. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

Altlasten – Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG vereinbar ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Leitungsbestand - Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern, z.B. Zweckverband Grevesmühlen, E.ON edis AG und E.ON Hanse AG, vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen

beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen.

Katastrophenschutz – Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher 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 ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Schutzmaßnahmen für die nach §18 und nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume – Alle Handlungen, die zur Zerstörung Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) sind unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Zufahrten - Zufahrten zur L 01 dürfen nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Schwerin hergestellt werden. Straßenbauliche Detailunterlagen sind von einem fachkompetenten Büro erarbeiten zu lassen und beim Straßenbauamt zur Genehmigung vorzulegen.

Die Anforderungen an den Schallschutz vor Lärm von der L 01 sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu beachten.

Extern erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens ergänzt und den Eingriffsbereichen zugeordnet.

TEIL 2 Ausfertigung

14. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße wurde gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung am _____.

Schönberg, den

(Siegel)

Lutz Götze
Bürgermeister
der Stadt Schönberg

15. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Schönberg durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de