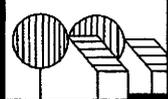
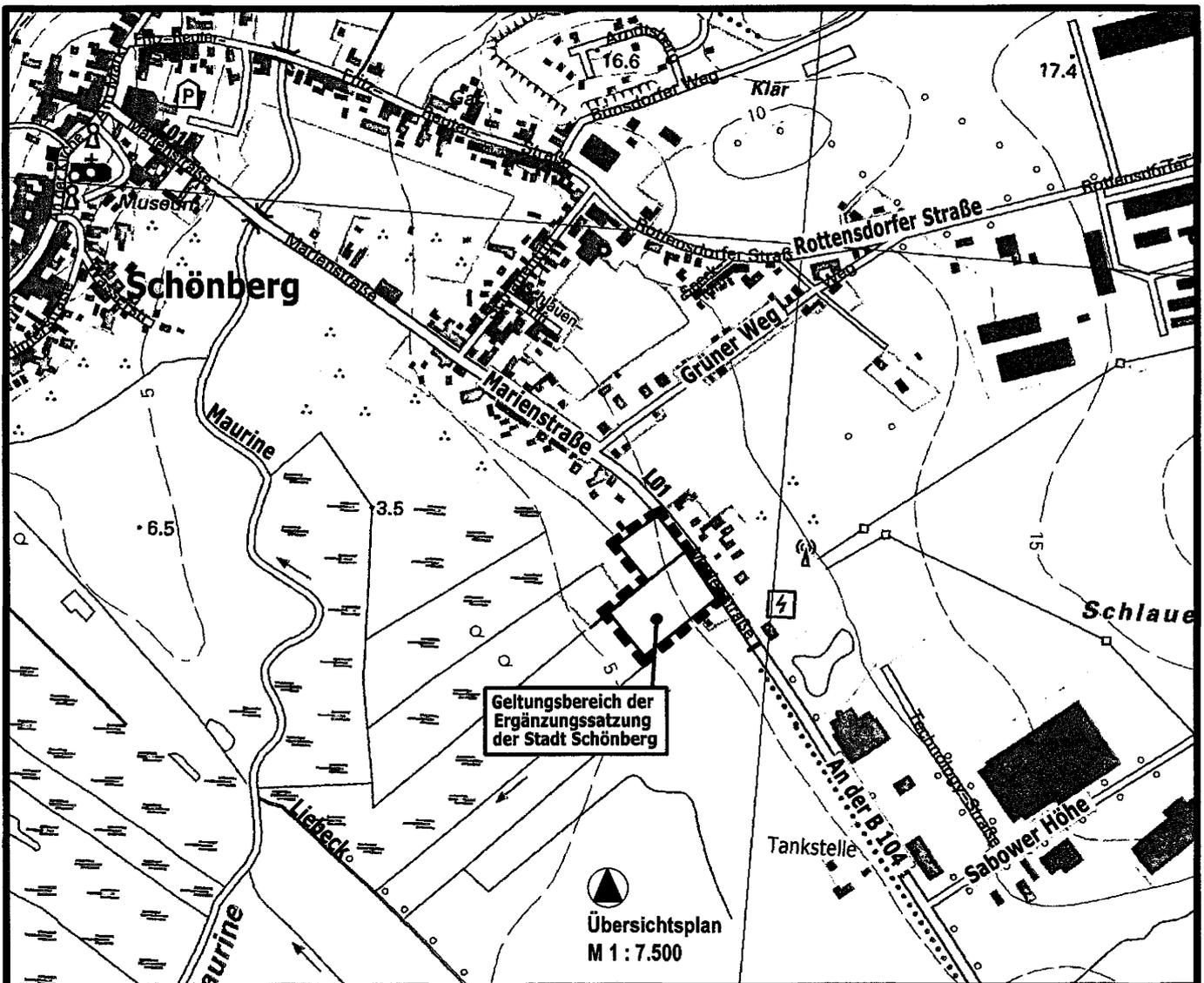


BEGRÜNDUNG

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: März 2017

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

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 der Ergänzungssatzung	4
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	5
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	8
3.5 Flächennutzungsplan	9
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Naturräumlicher Bestand; Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
5. Planungsziele	11
5.1 Planungsziel	11
5.2 Städtebauliches Konzept	12
6. Planerische Zielsetzungen	12
7. Immissions- und Klimaschutz	15
8. Verkehrliche Erschließung	16
9. Ver- und Entsorgung	17
9.1 Trinkwasserversorgung	17
9.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	17
9.3 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	18
9.4 Brandschutz/ Löschwasser	18

9.5	Energieversorgung	19
9.6	Gasversorgung	19
9.7	Telekommunikation	20
9.8	Abfallentsorgung	21
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	21
10.1	Gesetzliche Grundlagen	21
10.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	22
10.3	Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen	25
10.4	Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung	28
10.5	Gesamtbilanzierung Funktionsverlust	32
10.6	Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass	33
10.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	36
10.8	Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen	37
10.9	Anhang	39
11.	Flächenbilanz	40
12.	Auswirkungen der Satzung	40
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	40
TEIL 2	Ausfertigung	45
14.	Billigung der Begründung	45
15.	Arbeitsvermerke	45

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: 500 mit der Zeichenerklärung und
- textlichen Festsetzung sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- 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 der Ergänzungssatzung

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, sind 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 Westmecklenburg

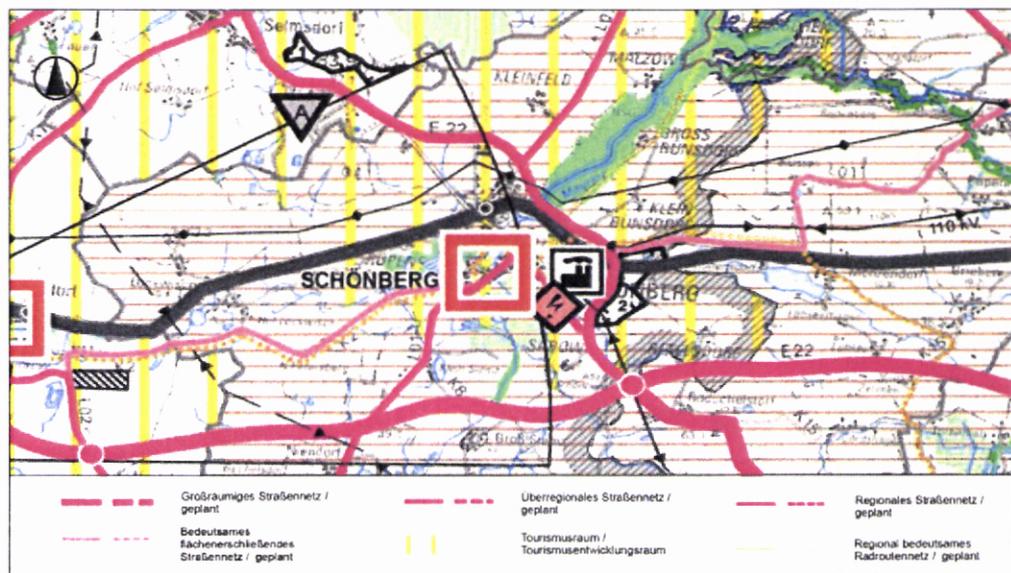


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Stadt Schönberg

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.

Bei den hier genannten Flächen handelt es sich um Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg als Wohnbauflächen dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan wurde durch Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern am 14. Oktober 2003 genehmigt. Durch die Baulückenschließungen und Verdichtungen im Bestand soll einzelner Bedarf an Wohnraum gedeckt werden (Bereich Grüner Weg, Rottensdorfer Straße, Marienstraße). Die Stadt Schönberg hat bereits ihre Innenverdichtungspotenziale ausgenutzt.

Durch die Stadt Schönberg wurde der Nachweis erbracht, dass keine Innenentwicklung mehr möglich ist. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Schönberg Flächen nach dem notwendigen und zukünftigen Bedarf für Wohnungsbauentwicklung dargestellt. Dabei war schon im Rahmen der Aufstellung beachtlich, dass kaum Innenverdichtungsflächen bestehen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind vollständig bebaut, vorhandene Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne sind seit Anfang des Jahres 2016 restlos verkauft und teilweise bereits bebaut. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan genehmigte Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung vorhanden, die unter anderem aus Gründen des Eigentumsrechtes nicht zur Verfügung stehen. Eine weitere Fläche von ca. 8-10 Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Schönberg soll durch einen privaten Erschließungsträger kurzfristig erschlossen und an Bauwillige veräußert werden.

Es stehen keine weiteren, voll erschlossenen Bauflächen im Innenbereich zur Verfügung.

Weiterhin hat die Stadt die Erfordernisse des Regionalen Raumordnungsprogrammes für die Region Westmecklenburg bei der Prognose der bereitzustellenden Anzahl der Wohneinheiten und Flächen in Darstellungen und Erläuterungen zum Flächennutzungsplan berücksichtigt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg heißt es: „Dem mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck wird ein Eigenbedarf in Höhe von ca. 1.000 WE zugrunde gelegt. Dazu sollen langfristig Standorte für weitere 3.000 WE für Wohnungssuchende vorzugsweise aus Lübeck selbst sowie aus den ländlichen Räumen der Region Westmecklenburg und aus Schleswig-Holstein ausgewiesen werden.“

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 zeichnen 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. Für die Überbauung sind Flächen unmittelbar an der Marienstraße vorgesehen, die durch den fließenden Verkehr vorbelastet sind. Der südwestliche Teil der Satzung ist für Anpflanzungen (Kompensationsmaßnahmen) vorgesehen, welche die Bebauung entlang der Marienstraße zur offenen Landschaft hin abschirmen. Die Grenzen der Ergänzungssatzung gehen nicht über den bebauten Bereich der Stadt Schönberg hinaus. Maßgeblich ist, dass das südlich begrenzende Grundstück bereits mit einem Haus bebaut ist und dem Wohnen dient. 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

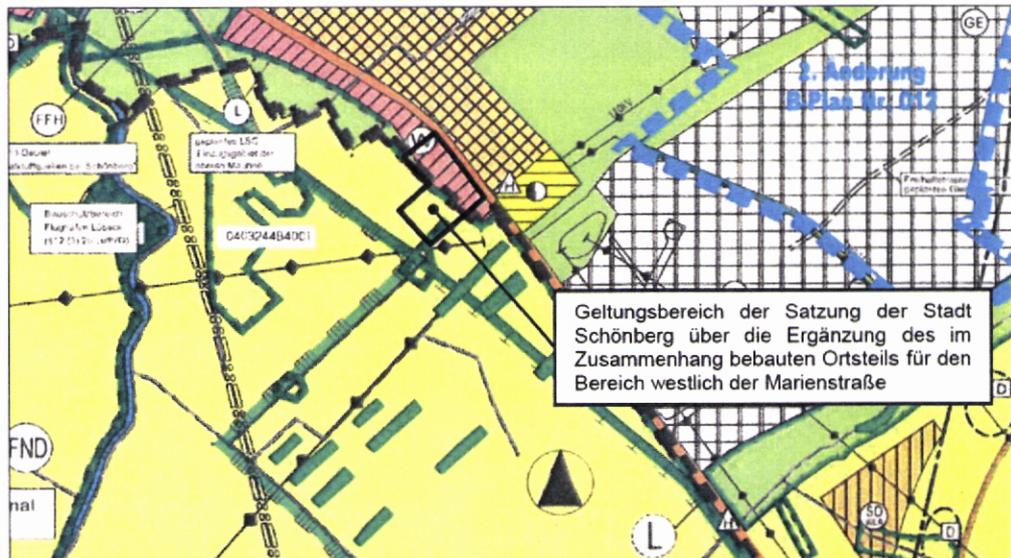


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg

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

Das Untersuchungsgebiet umfasst in der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg die zwei Flurstücke 315 und 298 sowie anteilig das Wegflurstück 314 zwischen ihnen, die an der Marienstraße im Südosten der Stadt Schönberg gelegen sind. 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 zwei Gräben (FGB) vorhanden, die ständig wasserführend sind und Wasservegetation 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 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 vegetationslos sind und der Mittelstreifen sowie die Randbereiche (Wegebankette) mit kurzrasigen Trittluren (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 mehrmals pro Jahr gemäht werden.

Im Westen an das Plangebiet anschließend 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 ältere Einzelbäume (BBA) darunter Obstgehölze und andere Laubgehölze. Fünf Bäume besitzen Stammumfänge über 100 cm und sind demnach nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt. Einige Bäume weisen mittlere bis mittelstarke Schäden insbesondere am Stamm bzw. den Stämmlingen auf.

Die Linden an der Marienstraße, angrenzend zu den betreffenden Grundstücken, sind als Bestandteil einer Allee (BAA) gesetzlich nach § 19 NatSchAG M-V geschützt.

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



Abb.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. Auf umfassende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Maßgeblich wird auf das Einfügearfordernis nach § 34 Abs. 1

BauGB abgestellt. Die städtebauliche Umgebung ist hinreichend geprägt, sodass sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen von der Umgebung entsprechend bestimmen lassen. Insbesondere durch die straßenbegleitende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Vorprägung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung hinreichend gegeben. Auf planungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachneigungen, unteren Bezugspunkten, Geschossigkeit und Dachformen wird verzichtet. Derartige Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebung nicht als erforderlich angesehen.

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 beigegeführten Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

Der beigegeführte 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

Auf umfassende planungsrechtliche Festsetzungen, siehe in der Begründung unter dem Punkt 5.1 Planungsziel, wird verzichtet. Aus der Wahrnehmung der städtebaulichen Umgebung der Vorgabe der städtebaulichen Umgebung wird dies nicht als erforderlich angesehen. Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind nicht notwendig. Die Bebauung der Umgebung ist durch ein- und zweigeschossige Bebauung vorgeprägt.

Auf Festsetzungen zur Höhe von Gebäuden und zu Dachneigungen wird verzichtet. Es ist eine hinreichende Regelung durch die Umgebung vorhanden. Die Stadt Schönberg orientiert sich bei dem Verzicht auf Festsetzungen zu Höhen und Dachneigungen auch an der rechtskräftigen Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich Grüner

Weg / Marienstraße in Schönberg - Satzung – Teil 2 auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Marienstraße.

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung wird auf Höhenbezugspunkte verzichtet.

Untere Bezugspunkte entfallen aufgrund des Verzichts zu Höhenfestsetzungen. Der Charakter der Bebauung an der Marienstraße prägt den Bereich hinreichend vor. Es sind Ein- bis zweigeschossige Gebäude vorhanden. Somit wird das Gebot des Einfügens beachtet.

Um dem Einfügegebot weiterhin gerecht zu werden, verzichtet die Stadt Schönberg zudem auf die Festsetzung der Geschossigkeit gekoppelt mit der Dachform.

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung sind Fassaden von Hauptgebäuden aus Fachwerk und Holz nicht zulässig.

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung sind weiche Bedachungen, z.B. aus Reet, nicht zulässig. Es sind ausschließlich harte Bedachungen zulässig.

Die Festsetzungen beziehen sich auf Gebäude als Hauptnutzung gemäß § 34 BauGB, zu denen gleichermaßen Wohngebäude gehören.

Die Grundstückszufahrten werden grundstücksbezogen und mittig zwischen den straßenbegleitenden Bäumen festgesetzt. Die Breite der Zufahrt darf maximal 3,00 m betragen. Die Zufahrten sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer teilversiegelt, aus Natursteinpflaster bzw. Brechsand, herzustellen. Die Herstellung der Grundstückszufahrten bis an den Straßenrand erfolgt in Verantwortung der Bauherren. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) sind nicht zulässig, um die Bäume beim Anlegen der Zufahrt sowie bei der Erschließung der Grundstücke nicht zu beeinträchtigen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächennah ($t \leq 1,0$ m unter Geländeoberkante) und flächig (z.B. Rigolen- oder Muldensystem) abzuleiten. Das System ist mit einem Überlauf zu versehen. Der Überlauf ist über den vorhandenen bzw. den neu zu ergänzenden Graben abzuleiten (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 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“, „Kassins 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. Die Anpflanzungen für die Obstwiese sind zeitnah zu realisieren.

Zufahrten - Zufahrten sind nur an den festgesetzten Grundstückszufahrten zulässig. Die Breite der Zufahrten darf maximal 3,00 m betragen. Die Zufahrten sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer teilversiegelt, als Natursteinpflaster bzw. Brechsand, herzustellen. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) von Bäumen an der Landesstraße sind unzulässig, um die Bäume beim Anlegen der Zufahrt sowie bei der Erschließung der Grundstücke nicht zu beeinträchtigen.

Zufahrt für die Landwirtschaft

Um auch weiterhin die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, wurde auf dem Flurstück Nr. 314 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine öffentliche Fläche, die entsprechend zur Aufnahme des Verkehrs genutzt werden kann. Der landwirtschaftliche Verkehr wird nicht beeinträchtigt. Das Sichtfeld am landwirtschaftlichen Weg wird in der Planzeichnung berücksichtigt. Da die Grundstückszufahrten mittig anzulegen sind, bleibt ausreichender Abstand zwischen der landwirtschaftlichen Zufahrt und der Grundstückszufahrt, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Ein Ausbau ist nicht beabsichtigt. Eine Erhöhung des bisherigen Verkehrsaufkommens auf dem landwirtschaftlichen Weg wird durch die Planung nicht begründet. Die Kronenansatzhöhe befindet sich deutlich über dem Sichtfeld der Verkehrsteilnehmer. Die Straßenbegleitung durch Einzelbäume ist typisch. Die im Kreuzungsbereich mit der Marienstraße stehenden Bäume werden mit dieser Begründung erhalten.

Auf dem Flurstück Nr. 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg befindet sich eine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Weide. Gemäß Empfehlung des Bauausschusses vom 24. Mai 2016 ist der Weg zur landwirtschaftlichen Fläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge in seinem ursprünglichen Verlauf gemäß Flurstück 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg zu sichern und dementsprechend ein Antrag auf Ausnahme von § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V zu stellen (siehe hierzu Punkt 10.6 der Begründung). Die Satzung wurde dahingehend angepasst, dass auf dem Flurstück Nr. 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, die auch weiterhin die dauerhafte Nutzung der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen für den Landwirt gewährleistet. Es handelt sich um eine öffentliche Fläche, die entsprechend für die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden kann. Der Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Bei dem Rodungsbaum handelt es sich um keine gezielte Anpflanzung. Als Ausgleich sollen zwei Weidenanpflanzungen innerhalb des Plangebietes an der südwestlichen Grenze am vorhandenen Graben erfolgen. Da Weiden raschwüchsige Gehölze sind, kann ein schneller Ersatz der entstehenden Beeinträchtigung durch die Rodung erfolgen.



Abb. 4: Zufahrt zur landwirtschaftlichen Fläche mit geschützter Weide

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.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrechtlichen Umgebung ist die genehmigungsbedürftige Anlage Zinkpower Schönberg GmbH & Co. KG bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt und angezeigt wurde. Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Der Bestandsschutz wird in der Ergänzungssatzung beachtet und durch die geplante Wohnbebauung nicht eingeschränkt. Die Stadt Schönberg hat sich weiterhin mit möglichen Beeinträchtigungen durch den Betrieb auf die geplante Wohnbebauung auseinandergesetzt. Der Abstand der Anlage zum Geltungsbereich der Ergänzungssatzung beträgt ca. 600 m Luftlinie. Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch Geräusche oder anderweitige Immissionen sind nach Aussage des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg nicht zu befürchten. Dem Vorhaben stehen daher keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Belange entgegen.

Südöstlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befindet sich ein Windeignungsraum, in welchem derzeit 13 Windenergieanlagen betrieben werden bzw. genehmigt sind.

Die Stadt Schönberg hat Gutachten zum Schattenwurf und zusätzlich zum Schallschutz in Bezug auf Auswirkungen der Windenergieanlagen erhalten. Darüber hinaus vorhandene Gutachten werden entsprechend genutzt und berücksichtigt. Im Ergebnis werden die Unterlagen entsprechend ergänzt und die Inanspruchnahme begründet.

Die Stadt Schönberg hat vom LUNG auszugsweise Seiten eines Gutachtens der Firma Windconsult GmbH erhalten. Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen kann die Stadt davon ausgehen, dass für das Grundstück Marienstraße 113, welches südöstlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzt, die Anforderungen an die maximal zulässige Belastung für Schattenwurf durch Windenergieanlagen sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden. Die für die Neubebauung vorgesehenen Grundstücke liegen westlich der Marienstraße und nordwestlich des beurteilten Grundstückes, also in einer geringfügig größeren Entfernung zum Windeignungsgebiet. Die Gebäude sind durch die Bäume entlang der Marienstraße zusätzlich abgeschirmt. Die Stadt Schönberg geht somit davon aus, dass auch für die nördlich innerhalb des Satzungsbereiches gelegenen Grundstücke die Anforderungen zum Schutz vor Schattenwurf beachtet sind.

Die Anforderungen in Bezug auf Schallschutz wurden überprüft. Die Hinweise der Behörde, dass das Maß der Belastung durch Windenergieanlagen im Bereich des gesetzlich zulässigen Rahmens im Zusammenhang mit Schallimmissionen liegt, wurden zur Kenntnis genommen.

Zusätzlich hat die Stadt Schönberg ein zuletzt durch die LGE-MV erstelltes Gutachten herangezogen. Es handelt sich dabei um die schalltechnische Untersuchung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg. Darin ist die Marienstraße 102, gegenüberliegend von der Marienstraße 113, als Immissionsort 1 betrachtet und berücksichtigt.

Das Gutachten wurde am 18.06.2014 erstellt. Die Werte wie für allgemeine Wohngebiete werden tagsüber eingehalten (55,4 dBA).

Nachts werden die Werte wie für allgemeine Wohngebiete geringfügig überschritten. Es ergeben sich Werte von 42,6 dBA. Deshalb wird empfohlen, Kinderzimmer und Schlafzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung wird eingeschätzt, dass die Maßnahmen zur Grundrissgestaltung eine geeignete Möglichkeit zur Sicherung und Bewahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse darstellen.

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. Die Zufahrt für den Landwirt ist über die vorhandene Wegeparzelle gesichert. Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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.

Im Aufstellungsverfahren wurden die Belange der Ver- und Entsorgung detailliert geprüft und beachtet. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Die Belange der Ver- und Entsorgung sind nachfolgend dargestellt.

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 ist über Anlagen des ZVG sichergestellt. 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. Hausanschlüsse sind für die geplanten bebaubaren Grundstücke noch nicht vorgestreckt. Die Herstellung erfolgt durch den ZVG auf Antragsstellung durch den Erschließer/ Bauherren. 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 Grundstückseigentümer 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 wurde ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens erbracht. Hierzu wurde eine Baugrund-/Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten liegt für drei Bauplätze in der Marienstraße vor. Es handelt sich um den südlichen Teilbereich des Satzungsgebietes. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Kleinräumigkeit gleichartige Verhältnisse für alle Grundstücke im gesamten Geltungsbereich der Satzung vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen wurden die Anforderungen zur Entsorgung von Oberflächenwasser ergänzt.

Das anfallende Oberflächenwasser kann über die anstehenden Böden nicht zeitnah und ohne Zwischenspeicherung versickert werden. Die oberflächennahen Oberböden weisen eine bedingte Durchlässigkeit auf.

Aus diesem Grund ist bei einer Regenwasserversickerung vor Ort gemäß DWA-Arbeitsblatt A138, das Regenwasser oberflächennah ($t \leq 1,0$ m unter Geländeoberkante) und flächig (z.B. Rigolen- oder Muldensystem) abzuleiten. Das System ist mit einem Überlauf (z.B. Anschluss an den vorhandenen Graben) zu versehen. Das Vorschalten einer Brauchwasserzisterne wird empfohlen. Der Überlauf wird über den vorhandenen bzw. den neu zu ergänzenden Graben abgeleitet.

Für die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf Flurstück 298 soll nach Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband eine Verlängerung des Gewässers II. Ordnung erfolgen. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger und zugunsten des Flurstückes 298 festgesetzt. Das Leitungsrecht ist über eine Baulast oder über einen Grundbucheintrag als Grunddienstbarkeit entsprechend zu sichern.

9.4 Brandschutz/ Löschwasser

In dem neuen Wohngebiet sind maximal zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise geplant. Im Geltungsbereich 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.

Die in der Stellungnahme vom Amt Schönberger Land geforderte Löschwassermenge beträgt $96 \text{ m}^3/\text{h}$.

Die Stadt Schönberg trifft Festsetzungen, um Einfluss auf die benötigte Löschwassermenge zu nehmen. Somit wird, nach Abstimmung mit der Verwaltung, die Sicherung des mitgeteilten Löschwasserbedarfes von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ nicht notwendig, wenn Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände und der Dächer dahingehend getroffen werden, dass Außenwände aus Fachwerk oder Holz und weiche Bedachungen, z.B. aus Reet, nicht zulässig sind. Diese Festsetzungen werden entsprechend getroffen, sodass die zu sichernde Löschwassermenge von den ursprünglich geforderten $96 \text{ m}^3/\text{h}$ auf $48 \text{ m}^3/\text{h}$ reduziert wird.

Der erforderliche Bedarf an Löschwasser beträgt $48 \text{ m}^3/\text{h}$ und wird durch die Stadt Schönberg abgesichert. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von min. 2 Stunden zu sichern. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw.

Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von max. 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von max. 150 m befinden. Der Grundschutz zur Löschwasserbereitstellung ist entsprechend abzusichern.

Der Zweckverband Grevesmühlen kann Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Der Hydrant Nr. 911 befindet sich im Kreuzungsbereich Marienstraße/ Grüner Weg. Dieser ist bereits Bestandteil des Vertrages zwischen dem ZVG und der Stadt Schönberg und steht für Löschwasserbedarfszwecke zur Verfügung. Er bringt eine Leistung von mehr als 48 m³/ h. Die Einhaltung des 150-m-Abstandes wird nur für einen Teil des Plangebietes erfüllt. Das Flurstück 315 ist nicht erfasst. Die Errichtung eines weiteren Hydranten ist erforderlich.

Die Errichtung eines neuen Hydranten erfolgt unter Abstimmung der Stadt Schönberg mit dem Zweckverband Grevesmühlen. Die Einhaltung des 150-m-Abstandes ist zu beachten.

Neben der Entnahme aus dem Hydranten wäre die Entnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes eine zusätzlich geeignete Möglichkeit der Gewährleistung der Löschwasserversorgung. Das Becken führt nach Aussage des Zweckverbandes etwas 600 m³ Wasser. Derzeit besteht jedoch keine Möglichkeit der Zufahrt von der Marienstraße zum Regenwasserrückhaltebecken. Wenn eine Vereinbarung zwischen Stadt und Zweckverband geschlossen wird, könnte das Becken für Löschwasserzwecke genutzt werden. Eine entsprechende Entnahmestelle müsste installiert werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt vor Satzungsbeschluss.

9.5 Energieversorgung

Schönberg ist über 110 kV-Freileitungen der e.dis AG und der Westmecklenburgischen Energieversorgung AG Schwerin (WEMAG) an das Verbundnetz der Elektrizitätsversorgungsunternehmen (EVU) angeschlossen. Der durch die e.dis AG mitgeteilte Leitungs- und Anlagenbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten sind. Für konkrete Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen sind erneute Abstimmungen mit der e.dis AG zu führen.

Zu Kabeln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

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 HanseWerk AG sichergestellt. Die HanseWerk AG 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 HanseWerk AG möglich ist. Der mitgeteilte Anlagenbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse der rechtsträger/Verwaltung sind folgende Forderungen/ Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich, ist nicht zulässig.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern und Schäden an Gasleitungen/ Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

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 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 Satzungsbereich 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 von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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 AbfWG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

10.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

10.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Lage und Naturraum

Schönberg liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff: 10.09.2015).

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

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem es zu einem artesischem Austritt von Grundwasser kommen kann, d.h. das Grundwasser kann infolge von Überdruck an der Erdoberfläche austreten, weil die Grundwasserdruckfläche höher liegt als die Geländeoberfläche. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei >200 - 250 mm/ pro Jahr. Es wird eine mittlere Geschütztheit 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 den Fluss Liebeck fließt, welcher wiederum in die 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 größeren 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).

Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen

Für die hier vorliegende naturräumliche Betrachtung wurden Informationen aus Luftbildern und den Vor-Ort-Begehungen vom Januar 2015 und vom Mai 2016 herangezogen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst in der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg die zwei Flurstücke 315 und 298 sowie anteilig das Wegflurstück 314 zwischen ihnen, 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 Biototyp 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 Trittfuren (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 an das Plangebiet anschließend 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 ältere Einzelbäume (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**). Fünf Bäume besitzen Stammumfänge über 100 cm und sind demnach nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt (vgl. Bestandsplan Abbildung 8). 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**). Gemäß § 19 NatSchAG M-V Abs. 1 sind „[...] Die Beseitigung von Alleen [...] sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“

Gemäß § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V kann die „Naturschutzbehörde [...] Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.“ Der Verursacher ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten (vgl. § 15 BNatSchG).

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

Tabelle 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 (<i>Tilia cordata</i>)	20	1,30	§19 NatSchAG M-V, Neuanpflanzung
2	(Winter)-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	277	15-16	§19 NatSchAG M-V
3	(Winter)-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	259	13,5	§19 NatSchAG M-V
4	(Winter)-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	265	15,5	§19 NatSchAG M-V
5	(Winter)-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	270	15	§19 NatSchAG M-V
6	(Winter)-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	290	9	§19 NatSchAG M-V
7	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	73/72	3,5	starker Pilzbewuchs Vitalität eingeschränkt (Stufe 1-2)
8	Obstgehölz - Kirsche (<i>Prunus spec.</i>)	150	8	
9	Obstgehölz -	140	4	

Baum - Nr.	Art	Stammumfang in cm	Kronen-durch- messer in m	Bemerkungen
	Kirsche (Prunus spec.)			
10	-	130	6	mittelstark bis stark geschädigt (Schadstufe 3) sehr geschwächt (Vitalitätsstufe 3) deshalb kein § 18 NatSchAG M-V
11	Obstgehölz - Pflaume (Prunus spec.)	78/75/61	5,5	3-stämmig
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 Stämmling, aber Vitalität mit gut eingestuft § 18 NatSchAG M-V
14	Weide (Salix)	190/180	9	2-stämmig § 18 NatSchAG M-V
15	Ulme (Ulmus)	190/135/230	22	3-stämmig § 18 NatSchAG M-V
16	Weide (Salix)	190	9,5	§ 18 NatSchAG M-V

10.3 Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen

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.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet die unten 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 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 Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich) liegenden Biotope bewertet (**Tabelle 3, Karte 1 im Anhang**). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tabelle 3: naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Nr. Biotoptyp	Kürzel/ Code Biotoptyp	Beschreibung Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	(Schutz)Statur	Kompensationswert (K-Wert) für Biotoptyp am konkreten Standort
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	3	2	§ 20 Nat SchA G	4-5
2.5	BAA	Allee	geschützt nach § 19 NatSchAG M-V Bewertung gemäß Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass M-V vom 18.12.2015)			
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	<ul style="list-style-type: none"> STU >= 100 cm, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V, Bewertung nach Baumschutzkompensations-erlass M-V 2007 bzw. 			
4.5.2	FGB	Graben mit eher intensiver Instandhaltung (teilweise mit	1	-	-	1,5

Nr. Biotoptyp	Kürzel/ Code Biotoptyp	Beschreibung Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	(Schutz)Statur	Kompensationswert (K-Wert) für Biotoptyp am konkreten Standort
		Uferrandvegetation				
9.3.2	GIO	Intensivgrünland auf Moorstandorten	-	1	-	1
10.2.1	RTT	Ruderales Trittflur	-	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. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen richtet sich gemäß „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleebäumen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Alleenerlass M-V vom 18.12.2015). Für jeden zu fällenden Alleebaum ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 zu erbringen. „Von den drei zu kompensierenden Bäumen je gefälltem Baum soll ein Baum gepflanzt werden. Die [...] nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume werden durch Zahlung von 400 Euro je Baum in den Alleefonds kompensiert“ (vgl. Alleenerlass M-V).

Ältere Einzelbäume (BBA)

Ältere Einzelbäume mit einem Stammumfang (STU) ≥ 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 Trittflur (RTT)

Die Ruderalen Trittfluren 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.

10.4 Ausgangsdaten für die 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 rund 10.286 m² und umfasst die Flurstücke 298 und 315 sowie anteilig das Wegflurstück 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg zwischen diesen. Die Flächengröße von Flurstück 298 beträgt rund 2.575,3 m², die Flächengröße von Flurstück 315 beträgt ca. 7.478 m² und die Flächengröße des Anteils des Weges (Flurstück 314) beträgt ca. 232,4 m².

Die Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet werden in **Tabelle 4** dargestellt.

Tabelle 4: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotoptypen	Fläche [m²]
<i>Flurstück 298</i>	2.575,30
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)	2.575,30
<i>Flurstück 315</i>	7.478,03
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)	7.347,08
Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)	130,95
Älterer Einzelbaum (BBA)	9 Stück
<i>Flurstück 314 (anteilig)</i>	232,43
Wirtschaftsweg, nicht oder teilweise versiegelt (OVU)	232,43
Älterer Einzelbaum (BBA)	1 Stück

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes

wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird ein Versiegelungsgrad von kleiner 20% angenommen. Das entspricht einer maximalen Versiegelung von 300 m² pro Grundstück.

Um auch weiterhin die dauerhafte Nutzung der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen für den Landwirt zu gewährleisten, wurde auf dem Flurstück Nr. 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine öffentliche Fläche, die entsprechend zur Aufnahme des Verkehrs genutzt werden kann. Für die Beibehaltung des ursprünglichen Verlaufs des landwirtschaftlichen Weges auf dem Flurstück 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg ist eine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Weide zu fällen. Der Eingriff wird über Kompensationspflanzungen ausgeglichen.

Um Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleebäume an der Marienstraße zu vermeiden, sind die Zufahrten teilbefestigt herzustellen und Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (= Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und allgemeinen Anforderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Herstellung der Bebauung ist unter Berücksichtigung der straßennahen Bebauung zwischen bereits bebauten Bereichen als angemessen anzusehen.

Abgrenzung der Wirkzonen

Auf die Ausweisung von Wirkzonen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird aufgrund des Umfangs und der zu erwartenden Wirkungen von 5 Grundstücken verzichtet. Durch die Vorprägung des Gebietes und die Lage im bebauten Bereich werden sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die hochwertigen Biotopstrukturen im Anschluss ergeben. Zudem wird durch die Beanspruchung von Bauflächen, die im weiteren Sinne größere Lücken zwischen vorhandener Bebauung darstellen, eine Inanspruchnahme anderer wertvoller Außenbereichsflächen verhindert.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Der überplante Bereich grenzt an vorhandene Bebauung, an die Marienstraße und an intensiv, landwirtschaftlich genutzte Flächen an und unterliegt selbst einer intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen angrenzenden Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Für Bereiche mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Hinweise zur Eingriffsregelung 1999).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

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.

In der **Tabelle 5** sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 5: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A in m²	Kompensations- wertzahl für (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K+Z) x KF [m²]
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO), Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg zu Bauflächen (vollversiegelt)	500	1	0,5	0,75	562,5
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO), Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg zu	100	1	0,2	0,75	90

teilbefestigten Zufahrten					
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO), Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg zu Bauflächen (vollversiegelt)	750	1	0,5	0,75	843,8
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO), 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.

Die unversiegelten Grundstücksbereiche werden sich zukünftig als Gärten entwickeln. Diese werden weiterhin naturräumliche Funktionen und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen können, deshalb wird eine Eingriffsminimierung um 0,5 auf den Kompensationswert berücksichtigt (Tabelle 6).

Tabelle 6: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch A in m ²	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K-M) x KF [m ²]
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO), Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg zu Gärten	1950,59	1	0,5	0,75	731
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO), Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg	2842,99	1	0,5	0,75	1.066

Biotoptyp	Flächenverbrauch A in m²	Kompensations- wertzahl für Biotoptyp (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K-M) x KF [m²]
Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB) auf Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg	67,51	1,5	0,5	0,75	51
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO), Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg	24,72	1	0,5	1	12
Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO), Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg	97	1	0,5	1	48
Summe Fläche in m ²	4982,81	Summe Eingriffe Funktionsverlust in m ² KFÄ			1.909

10.5 Gesamtbilanzierung Funktionsverlust

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen (Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4)

Im Bereich des Vorhabens sind keine qualifizierten landschaftlichen Freiräume betroffen.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Faunistische Sonderfunktionen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die betroffenen abiotischen Funktions- und Wertelemente werden im Rahmen der durchgeführten Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ausreichend berücksichtigt.

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 Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 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 hinausgehender zusätzlicher Ausgleich für die Sonderfunktionen des Landschaftsbildes wird nicht als erforderlich erachtet.

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 3.540 m² KFÄ (Tabelle 7).

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg KFÄ [m²]	Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg KFÄ [m²]	KFÄ [m²] gesamt
Versiegelung	653	979	1.631
Biotopverlust durch Funktionsverlust	744	1.165	1.909
Summe Multifunktionaler Gesamteingriff in m ² KFÄ	1.396	2.144	3.540

10.6 Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass

Begründung des Eingriffs, Baumbestand

Die Stadt Schönberg plant durch die Aufstellung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße die vorhandene straßenbegleitende Bebauung südwestlich der Marienstraße im südöstlichen Ortseingangsbereich zu ergänzen. Hierzu werden schon anthropogen geprägte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen verwendet.

Um auch weiterhin die dauerhafte Nutzung der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen für den Landwirt zu gewährleisten, wurde auf dem Flurstück Nr. 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine öffentliche Fläche, die entsprechend zur Aufnahme des Verkehrs genutzt werden kann.

Zur Zeit verläuft der in der Örtlichkeit vorhandene landwirtschaftliche Weg nicht auf dem Flurstück Nr. 314 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg. Der in der Örtlichkeit vorhandene landwirtschaftliche Weg verläuft nördlich der Weide, die sich auf dem öffentlichen Weg befindet. Die Rodung der Weide ist aus Sicht der Stadt Schönberg notwendig, um den Verlauf und die Nutzbarkeit des öffentlichen Weges dauerhaft zu sichern. Eine Regelung zur Verlagerung des Wegeverlaufs mit benachbarten Grundstückseigentümern ist nicht umsetzbar. Die Weide wurde mit einem Pflegeschnitt versehen und geköpft (Frühjahr 2016). Zur Regelung der Grundstücksverhältnisse zwischen privaten Eigentümern und der Stadt Schönberg wird der Verlauf des landwirtschaftlichen Weges dem Wegeflurstück Nr. 314 der Flur 1 der Gemarkung Schönberg angepasst. Damit werden Beeinträchtigungen privater Grundstücke

ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Verhältnisse werden Ausgleichspflanzungen am Grabenverlauf des Gewässers II. Ordnung vorgesehen. Der Antrag auf Ausnahme von § 18 NatSchAG M-V für die Rodung einer geschützten Weide wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen gestellt.

Auf dem Flurstück Nr. 314, in Höhe der südwestlichen Grenze des Flurstücks 298 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg, befindet sich die nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Weide (Baum-Nr. 16). Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung im Januar 2015 wurde die Weide, die schon länger nicht mehr beschnitten worden war, mit Stammumfang und Kronendurchmesser aufgenommen (Abbildung 5). Bei dem geschützten Baum handelt es sich um eine Kopfweide. Im Frühjahr 2016 erfolgte ein Pflegeschnitt zum Kopfbaum. Die Weide (*Salix spec.*) wurde mit einem Stammumfang von 190 cm in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden gemessen. Der Kronendurchmesser beträgt 9,5 m. Die Weide weist einen schrägen Wuchs, sowie Stammschäden im Stammbereich unterhalb des Kronenansatzes auf. Die Krone ist einseitig und in entgegengesetzter Richtung zum Schrägwuchs ausgebildet, wodurch die Weide ihre Schiefelage ausgleicht. Neben der Weide befindet sich bereits ein abgestorbener Stämmeling. Aufgrund des Stammschadens (Abbildung 6) wird die Vitalität der Weide als eingeschränkt eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass die Standsicherheit der Weide aufgrund des Stammschades beeinträchtigt ist. Zudem unterliegt die Weide bereits Beeinträchtigungen in ihrem Wurzelbereich durch die regelmäßige Nutzung des angrenzenden Wirtschaftsweges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen.



Abb. 5: Weide, Baum-Nr. 16



Abb. 6: Stammschaden an Weide (Baum-Nr. 16)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die Untere

Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Weide ein Kompensationsbedarf von 2 Bäumen (Tabelle 8). Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Tabelle 8: Gesamtbilanzierung für Eingriff in geschützten Baum

Baum-Nr.	Baumart	Bemerkung	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Kompensationsbedarf [Baum]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum]
16	Weide (Salix spec.)	Stammsschaden, schräger Wuchs, einseitige Krone	190	9,5	2	1	1
Summe Bedarf Kompensation						1	1

Als Ausgleich für die Rodung der Weide sind zwei einheimische und standortgerechte Bäume, vorzugsweise Weiden, in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichspflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes an der südwestlichen Grenze auf dem Flurstück 315 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg am vorhandenen Graben in die Lücken zwischen dem vorhandenen Baumbestand erfolgen (Abbildung 1).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass). Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

Es werden zwei Ausgleichspflanzungen durchgeführt.

Ein Antrag auf Ausnahme nach § 18 NatSchAG M-V ist zu stellen.

10.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen des Flurstücks 315, der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg ist eine extensiv genutzte bzw. gepflegte Obstwiese anzulegen. 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“, „Kassins 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. Die Anpflanzungen für die Obstwiese sind zeitnah zu realisieren.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 und I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung je eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Aufgrund der Lage der Kompensationsmaßnahme am Ortsrand wird ein leicht verminderter Leistungsfaktor von 0,8 angesetzt. Weiterhin wird ein Flächenäquivalent von 25 m² je Baumpflanzung verwendet.

Mit der Extensivierung und der Neupflanzung von Gehölzen am Rand des Plangebietes zur freien Landschaft sind auch positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Insgesamt können mit der Maßnahme im Plangebiet rund 3.552 m² KFÄ erreicht werden (**Tabelle 9**).

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme wird rechtsverbindlich gesichert.

Tabelle 9: Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ in m ²
Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese auf Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg	1.770	2	0,8	2.832
Anpflanzung von einheimischen Obstgehölzen (Hochstämme) auf Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg	450	2	0,8	720
Summe Flächengröße Ausgleichsflächen im Plangebiet in m ² KFÄ	2.220	Summe Ausgleich intern in m ² KFÄ		3.552

10.8 Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

Durch das Vorhaben ergeben sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes und der vorhandenen Wohnbebauung angrenzend an das Gebiet geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Nach Durchführung der erforderlichen internen Kompensationsmaßnahme ist der Eingriff vollständig kompensiert (**Tabelle 10**). Mit der internen Kompensationsmaßnahme wird ein Überschuss von 12 m² KFÄ erreicht, der auf andere Konten angerechnet werden kann.

Mit der Pflanzung von zwei einheimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes an der südwestlichen Grenze auf dem Flurstück 315 der Flur 1 der Gemarkung Schönberg ist der Eingriff in den geschützten Baumbestand durch die Satzung der Stadt Schönberg über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße vollständig kompensiert.

Tabelle 10: Gesamtbilanzierung

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten internen Kompensationsmaßnahmen bestehend aus:
- Sockelbetrag für die multifunktionale Kompensation - Fällung eines Einzelbaumes	- Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese - Ausgleichspflanzung
Gesamtbilanz	
Flurstück 298, Flur 1, Gemarkung Schönberg: 1.396 m² KFÄ	Flurstück. 315, Fl. 1; G. Schönberg: 3.552 m² KFÄ + 1 Ausgleichspflanzung
Flurstück 315, Flur 1, Gemarkung Schönberg: 2.144 m² KFÄ + 1 Einzelbaum (für Rodung eines geschützten Einzelbaumes)	
Kompensationsbedarf:	Kompensation gemäß Planung:
3.540 m²	3.552 m²
+ 2 Einzelbäume (für Rodung eines geschützten Einzelbaumes)	+ 2 Ausgleichspflanzungen

Das Satzungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe, ca. 25,00 m entfernt, zum FFH-Gebiet DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“. Laut aktuellem Managementplan für das FFH-Gebiet sind jedoch im Umfeld des Satzungsgebietes weder Vorkommen von FFH-Zielarten noch FFH-Lebensräume nachgewiesen. Auch mögliche Managementmaßnahmen sind für das Umfeld nicht vorgesehen. Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier einer extensiven Obstwiese, sind Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele derzeit nicht erkennbar.

10.9 Anhang

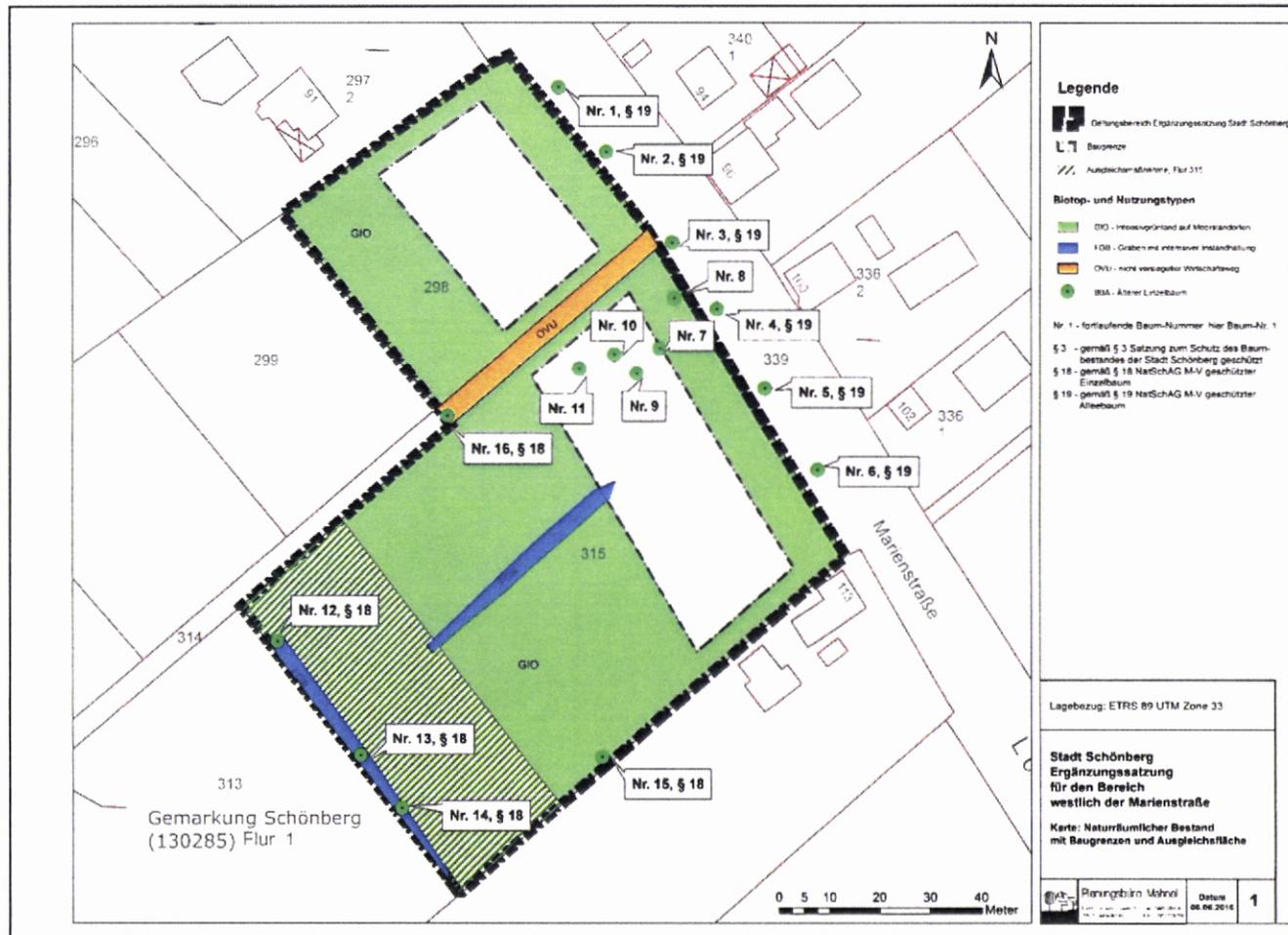


Abb. 7: Karte Naturräumlicher Bestand mit Baugrenzen und Ausgleichsfläche

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich westlich der Marienstraße der Stadt Schönberg umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist Folgende:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Flächen innerhalb von Baugrenzen	965,6 1585,5
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1780,7
Gesamtfläche des Plangebietes	10.277

12. Auswirkungen der Satzung

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.

Bei der Umsetzung der Fläche wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die betroffenen Landwirte sind rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme zu unterrichten, damit sie entsprechende Vorkehrungen für den Feldbau oder die Ernte treffen können. Unvorhergesehene und durch die Maßnahme zerstörte Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalpflege - Gegenwärtig bekannte Bau- und/oder Bodendenkmale bzw. deren geschützte Umgebungen sind von der Satzung nicht betroffen. Für den in Frage stehenden Bereich an der Marienstraße sind auf historischen Karten die Flurnamen Gerichtsberg und Galgenmoor überliefert, beides deutliche Hinweise

auf eine in diesem Bereich liegende Richtstätte, deren genaue Lage noch nicht ermittelt ist.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen. 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. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren, in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (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. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden 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 so weit 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. dem Zweckverband

Grevesmühlen, der e.dis AG und der HanseWerk 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 Bereichen 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. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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. Im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) sind Versiegelungen unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Artenschutzrechtliche Belange - Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, sodass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Es ist sicherzustellen, dass bei der baulichen Erschließung der Grundstücke keine Tiere besonders geschützter Arten entgegen § 44 Abs. 1 beeinträchtigt werden (z.B. wiesenbrütende Vögel oder deren Nester bei Grünlandüberbauung oder geschützte Amphibienarten und deren Laichstätten bei Grabenausformungen).

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG darf die Beseitigung von Gehölzen zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht erfolgen. Zum Schutz bodenbrütender Arten ist dieser Zeitraum auch auf den Baubeginn und Erschließungsarbeiten anzuwenden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern der gutachterliche Nachweis erfolgt, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden.

Eine Beseitigung des Grabens sowie erhebliche Eingriffe in diesen müssen zum Schutz der Amphibien außerhalb der Ruhe- und Laichzeit zwischen dem 1. Mai und dem 31. Oktober erfolgen.

Gewässerschutz - Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Dies ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Vorflut für diesen Bereich bildet das Gewässer 7/4/2/B3, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine befindet.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG i. V. m. § 118 LWaG sechs Wochen vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder ihrer Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG).

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung 7/4/2/B3, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Stepenitz-Maurine befindet. Gemäß § 38 Abs. 1, 2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen von min. 5,00 m einzuhalten. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hatte in seiner Stellungnahme empfohlen, den Gewässerrandstreifen im Eigentum der Gemeinde zu behalten und als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine ausreichende Sicherung ist aus Sicht der Stadt Schönberg bereits über die Ausweisung des Gewässerschutzstreifens und die Berücksichtigung der Lage des Gewässers II. Ordnung gegeben.

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer mit untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung (Graben). Dieses Gewässer ist in seiner Form zu erhalten und durch den Grundstückseigentümer so zu unterhalten, dass der Abfluss in die Vorflut jederzeit sichergestellt ist. Eine Überbauung des Gewässers, auch im verrohrten Bereich, ist unzulässig.

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.

Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes - Im Geltungsbereich befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Die Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte wurde in der Planzeichnung dargestellt. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der

Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Belange der Bundeswehr - Bei beabsichtigten Höhen baulicher Anlagen von über 30,00 m ist zu beachten, dass das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen ist.

TEIL 2 Ausfertigung

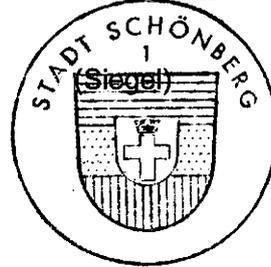
14. Billigung der Begründung

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 16.03.2017.

Schönberg, den 28.03.2017

Lutz Götze

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