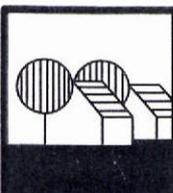
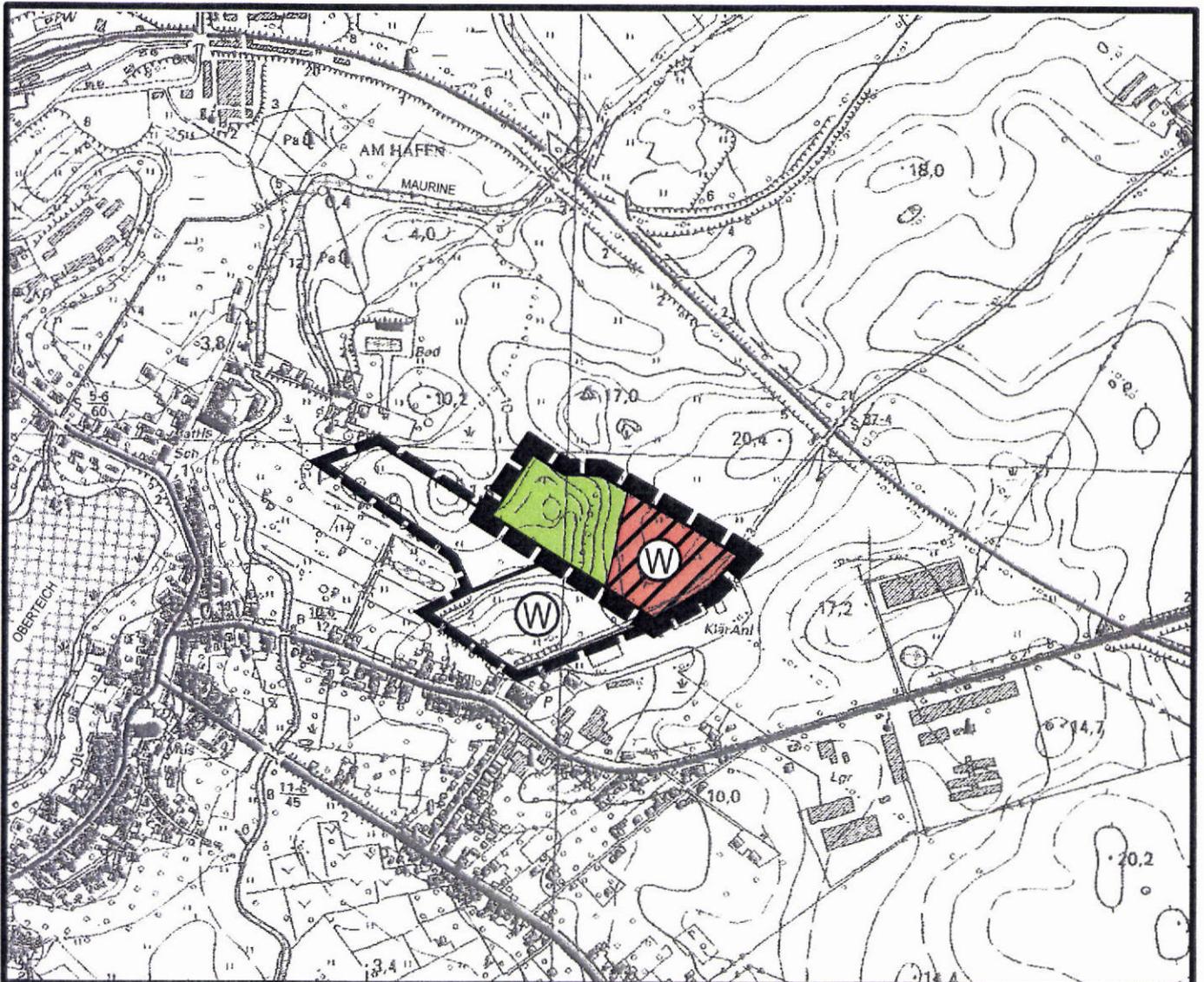


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 014.1 - 2.TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPAK BÜNSDORFER WEG"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 20. April 2006

SATZUNG

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1 der Stadt Schönberg für den „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ - 2. Teil

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Kartengrundlage	5
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.5 Quellenverzeichnis	6
2. <u>Gründe für Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	7
2.1 Prüfung der UVP-Pflicht	8
3. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	9
3.1 Übergeordnete Planungen	9
3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	9
3.3 Planerische Ziele für den Bebauungsplan	10
4. <u>Naturräumliche Einordnung des Gebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	12
4.1 Naturräumliche Einordnung und Geologie	12
4.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	12
5. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Flächen für Nebenanlagen	14
5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
5.5 Höhenlage	14
5.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15

5.7	Äußere Gestaltung	15
5.7.1	Baukörpergestaltung	16
5.7.2	Dächer	16
5.7.3	Außenwände	17
5.7.4	Werbeanlagen	17
5.7.5	Einfriedungen	17
5.7.6	Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen	17
5.7.7	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	18
5.7.8	Abfallbehälter	18
5.7.9	Festsetzung zu Bußgeldern	18
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	18
5.8.1	Flächen mit Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	18
5.8.2	Flächen mit Erhaltungsgeboten	19
5.8.3	Grünflächen	19
5.8.4	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	19
5.8.4.1	Interner Ausgleich	20
5.8.4.2	Externer Ausgleich	20
5.8.5	Sonstige Minimierungsmaßnahmen	20
5.9	Flächennutzungen	21
5.10	Flächenbilanz	22
6.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	22
7.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	23
7.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	23
7.2	Versorgung mit elektrischer Energie	24
7.3	Fernmeldeversorgung	25
7.4	Feuerschutzeinrichtungen	25
7.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	25
7.6	Abfallentsorgung	27
7.7	Gasversorgung	27
8.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u>	
	<u>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</u>	29
8.1	Konzept der Grünordnung	29
8.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	30
8.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	30
8.3.1	Gesetzliche Grundlage	30
8.3.2	Methodik	31
8.3.3	Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen	31
8.3.3.1	Beurteilungsraum und Eingriffswirkung	31
8.3.3.2	Bestandsbeschreibung	31
8.3.3.3	Bestandsbewertung	31
8.3.3.4	Ermittlung des Kompensationserfordernisses	34

9.	<u>Immissionsschutz</u>	47
9.1	Lärm	47
9.2	Gerüche	48
9.3	BImSch-Anlagen	48
10.	<u>Altlasten / Bodenschutz</u>	48
11.	<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>	49
11.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	49
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	50
11.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	50
11.4	Munitionsfunde	50
11.5	Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagen- netzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	51
12.	<u>Hinweise</u>	51
12.1	Zeitraum für die Zeitraum die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	51
12.2	Niederschlagswasser	51
12.3	Immissionsschutz	51
12.4	Löschwasser	52
12.5	Baulasten	52
12.6	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	52
12.7	Bodenarbeiten	52
13.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	53

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 014.1 der Stadt Schönberg für den Wohnpark am Bünsdorfer Weg sollte ursprünglich insgesamt für das Plangebiet aufgestellt werden, wurde jedoch im Laufe des Planverfahrens in den Teil 1 und den Teil 2 getrennt. Die Bebauungspläne Teil 1 und Teil 2 werden für Flächen nördlich des Bünsdorfer Weges aufgestellt. Der Bebauungsplan für den 1. Teil wurde bereits rechtskräftig und hat die 1. und 2. Änderung erfahren. Die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil sind derzeit Grünland, welches durch Hecken strukturiert wird. Zugeordnet werden weitere Grünflächen, die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil gehören und die dem Ausgleich und Ersatz dienen.

Der Bebauungsplan für den Teil 2 umfasst vollständig folgende Flurstücke der Gemarkung Schönberg, Flur 1: 487 – 491, 492 (Straße Bünsdorfer Weg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 014.1 der Stadt Schönberg für das Gebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ – Teil 2 wird begrenzt:

- im Nordosten und Nordwesten durch Intensivgrünlandflächen
- im Südosten durch den Bünsdorfer Weg
- im Südwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil 1.

Die Gesamtfläche des Plangebietes für den Teil 2 beträgt ca. 4,46 ha. Der Anteil an Baugebieten nimmt eine Fläche von etwa 1,22 ha ein. Der übrige Anteil der Flächen wird durch Grünflächen eingenommen. Der Anteil der Flächen für Ver- und Entsorgung und für Straßenverkehrsflächen ist bei dieser Betrachtung vernachlässigbar.

Der Bereich des Gebietes Nr. 014.1 der Stadt Schönberg, bestehend aus den Gebieten Teil 1 und Teil 2, ist Teil eines größeren Gebietes, für das der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 014 der Stadt Schönberg ist für den Bereich bis zur Eisenbahnlinie gefasst worden. Auch Flächen der ehemaligen Kläranlage sind in diesem Plangebiet berücksichtigt worden. Auch der zur Aufstellung beabsichtigte Planbereich des Gebietes für den Bebauungsplan Nr. 014 geht mit dem Flächennutzungsplan in der Fassung des Abschließenden Beschlusses konform. Zunächst wird für einen Teilbereich des Gebietes für den Bebauungsplan Nr. 014 der Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Teilbereich, der die Bezeichnung Nr. 014.1 erhält, wird gegliedert in die Teile 1 und 2. Teil 1 ist bereits rechtskräftig. Das Verfahren für den Teil 2 des Bebauungsplanes

wird auf der Grundlage bisher erreichten Verfahrensstandes fortgeführt. Deshalb lautet die Bezeichnung Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 014 – Bebauungsplan Nr. 014.1 – Teil 2 für den Wohnpark am Bünsdorfer Weg. Das Ziel zur Entwicklung des Gesamtgebietes für den Bebauungsplan Nr. 014 wird aufrechterhalten, jedoch erst später verfolgt, bei entsprechendem Bedarf.

Zur Plansicherung hatte die Stadt Schönberg zusätzlich zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan die Satzung über die Veränderungssperre erlassen. Es ging im wesentlichen dabei darum, die Entwicklung der Wohnfunktion an diesem Standort dauerhaft zu sichern und auszuschließen, dass beeinträchtigende Nutzungen an die potentielle Wohnbaufläche weiter heranrücken können. Die Maßnahme zur Sicherung der Planungsziele durch Erlass der Satzung über die Veränderungssperre wurde erforderlich, weil es in der Stadt Schönberg schwierig ist, geeignete Standorte für die Entwicklung von Wohnfunktionen auszuweisen. Mittlerweile ist die Satzung über die Veränderungssperre nicht mehr wirksam.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient eine Vermessungskarte im Maßstab M 1 : 1.000, erstellt durch das Ingenieurbüro Groth & Michelis Schönberg. Anhand von Ortsbegehungen erfolgte durch den Planverfasser eine Ergänzung und Präzisierung des naturräumlichen Bestandes.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.014.1 der Stadt Schönberg für den „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S 2141) unter Bezug auf die Überleitungsvorschrift gemäß § 233 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -

PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBauO M-V (1. ÄndG- LBauO M-V vom 28. März 2001 – LBauO M-V – zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

Aufgrund der Überleitungsvorschriften des BauGB in § 233 des BauGB gilt für die Fortführung des Verfahrens für den Teil 2 des Bebauungsplanes das BauGB in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg für den „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Zusätzlich zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Bestandteil dieser Begründung ist lediglich die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das beabsichtigte Vorhaben aufgrund der Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes.

1.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – Teil 2 der Stadt Schönberg für den „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ liegen folgende Unterlagen zugrunde:

1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993,

2. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30.05.2005,
3. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996,
4. Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg,
5. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Unterzentrum in der Region ist die Stadt Schönberg dazu verpflichtet, auch zukünftig ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Nur so kann eine kontinuierliche wirtschaftliche und soziale Entwicklung gewährleistet werden.

Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine umfassende Prüfung von möglichen Standorten für die Wohnbebauung. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheit und aufgrund vorhandener Nutzungen in der Umgebung von Schönberg sind die Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Flächen für eine Wohnbebauung stark begrenzt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Möglichkeiten für die Ausweisung von Wohnbauflächen aufgezeigt. Aufgrund der Lage zur Stadt wurden auch die Flächen am Bünsdorfer Weg für die vorrangige Entwicklung der Wohnentwicklung als geeignet betrachtet.

Da die Stadt derzeit über keine weiteren planungsrechtlich vorbereiteten Standorte für die Bebauung von individuellen Einzel- und Doppelhäusern verfügt, ist es zwingend erforderlich, einen Standort planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten. Verdichtungen im Bereich der Innenstadt sind kaum noch möglich. Insofern sind Erweiterungen der Wohnbebauung nur in Stadtrandlage und im Anschluss an vorhandene bauliche Nutzungen möglich.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt nun Flächen am Bünsdorfer Weg für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereiten.

Für die Stadt Schönberg ist es schwierig, neue Standorte für die Entwicklung des Wohnens auszuweisen. Standorte im westlichen, nordwestlichen, Stadtgebiet sind für eine Entwicklung des Wohnens aufgrund der Nähe zur Deponie Ihlenberg wenig geeignet. Im südöstlichen Stadtgebiet sind keine geeigneten Flächen für die Entwicklung des Wohnens mehr vorhanden, weil hier die Errichtung von Windenergieanlagen erfolgt ist und Flächen für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen sind. Teilweise ist die gewerbliche Nutzung bereits erfolgt. Im Entwicklungskonzept der Stadt Schönberg, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, sind Flächen für die Entwicklung des Wohnens nur am Bünsdorfer Weg, im

westlichen Bereich der Rudolf-Hartmann-Straße und im Bereich nördlich und südlich des Petersberger Weges ausgewiesen. Bei den Flächen am Bünsdorfer Weg und am Petersberger Weg handelt es sich um Flächen, die bisher unbebaut sind. Im Bereich westlich der Rudolf-Hartmann-Straße handelt es sich im wesentlichen um Flächen, die bisher gärtnerisch genutzt werden. Aufgrund der Nähe zur Altstadt hat die Stadt Schönberg das Ziel, die Flächen am Bünsdorfer Weg zunächst vorzugsweise planungsrechtlich vorzubereiten.

Neben der planungsrechtlichen Vorbereitung für eine Neubebauung soll die attraktive Lage genutzt werden, um einen Rundwanderweg zur Einbeziehung des Mühlenweges herzustellen.

2.1 Prüfung der UVP-Pflicht

Die Stadt Schönberg hatte die Notwendigkeit zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung überprüft. Die Überprüfung zur Umweltverträglichkeit wurde auf der Grundlage der ursprünglichen Bebauungsplanabsichten für den Bebauungsplan Nr. 014.1 aufgestellt, somit für die Teile 1 und 2 gesamtheitlich. Gemäß Anlage 1 des UVPG wurde das Vorhaben unter Gliederungspunkt 18, bauplanungsrechtliche Vorhaben, überprüft. Danach ist das Vorhaben nach Ziffer 18.7 der Anlage 1 zu beurteilen.

Danach gilt für den Bau eines Städtebauprojektes für Sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, Entscheidungsgrundlage für die Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls als Entscheidungsgrundlage die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche.

Für Grundflächen von 100.000 m² oder mehr wäre eine UVP durchzuführen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht zutreffend. Für Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG, zutreffend. Da die maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, besteht das Erfordernis für die Durchführung einer UVP-Vorprüfung und einer UVP nicht.

Insgesamt werden bei Berücksichtigung einer GRZ von 0,25 unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 von Hundert weniger als 20.000 m² durch die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen baulichen Anlagen in den Teilen 1 und 2 des Bebauungsplanes überbaut. Durch die Erschließungsstraßen wird weiterhin eine Fläche beansprucht. Selbst unter

Berücksichtigung der Überbauung von Flächen durch Straßen ergibt sich ein Wert, der geringer ist als der Bemessungswert für die Durchführung der UVP-Vorprüfung. Somit ist selbige nicht erforderlich im Rahmen der Aufstellung des Planes.

3. Planerische Zielsetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 16. Juli 1993 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg gelten für die Stadt Schönberg folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Schönberg gehört zum Ordnungsraum Lübeck.
- Die Stadt Schönberg ist als Unterzentrum ausgewiesen und bildet damit siedlungsstrukturell ein Zentrum für angrenzende ländliche Gebiete.
- Teile der Stadt sind als Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung ausgewiesen.
- Schönberg liegt an zwei überregionalen Siedlungsachsen: Kiel – Lübeck – Schönberg – Schwerin, Hamburg – Lübeck – Schönberg – Wismar – Rostock.
- Die Stadt Schönberg ist umgeben von einem Raum mit besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Die durchschnittlichen Ackerzahlen um Schönberg liegen bei über 50.
- Unmittelbar an Schönberg grenzen aber auch Naturschutzgebiete und Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Für die Stadt Schönberg und die Ortsteile des Gemeindegebietes ist die Stadtverwaltung zuständig.
- Die Stadt Schönberg liegt an einer Hauptstrecke der Eisenbahn, sowie an einer großräumigen Straßenverbindung, A 20.

Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Nähe. Die vorhandenen Heckenbiotope sind nach § 20 Landesnaturschutzgesetz geschützt und dürfen weder zerstört, beschädigt oder in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt werden.

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist mittlerweile für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirksam. Innerhalb des Flächennutzungsplanes ist die mit dem Bebauungsplan überdeckte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Erläuterungsbericht erfolgt der Hinweis, hier die naturräumlichen

Gegebenheiten besonders zu berücksichtigen. Das im Flächennutzungsplan großflächig ausgewiesene Baugebiet am Bünsdorfer Weg soll nach den im Erläuterungsbericht dargelegten Zielsetzungen einen hohen Anteil an Grünstrukturen aufweisen.

Der Bebauungsplan für das geplante Wohngebiet am Bünsdorfer Weg wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hatte sich die Stadt Schönberg mit der Inanspruchnahme von Flächen am Bünsdorfer Weg beschäftigt. Es wurde bereits dargelegt, dass sich innerhalb des Gebietes am Bünsdorfer Weg, das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, zahlreiche Biotope befinden, die in der Feinplanung zu berücksichtigen sind. Dies erfolgt mit der vorliegenden Bebauungsplanung. Die im Flächennutzungsplan benannte Berücksichtigung von Abstandflächen ist erfolgt. Die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt in der Form, wie es unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten plausibel begründbar ist.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete NSG „Stepenitz und Maurineniederung“ sowie des FFH-Vorschlaggebietes „Stepenitz mit Zuflüssen“ kann durch die entsprechenden Abstände bzw. Pufferflächen ausgeschlossen werden. Das NSG und das FFH-Gebiet sind bereits durch Bahnlinie und Umgehungsstraße von den Wohnbauflächen abgeschirmt, so dass Auswirkungen auf das Schutzgebiet von der geplanten Nutzung vollständig ausgeschlossen werden können. Durch die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sind nachhaltige Beeinträchtigungen durch entsprechende Berücksichtigung von Reinigungsanlagen nicht zu erwarten.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird nachgewiesen, dass vorhandene Biotopstrukturen (größtenteils Hecken) nicht beschädigt oder in ihrer Funktion als Lebensraum erheblich eingeschränkt werden.

3.3 Planerische Ziele für den Bebauungsplan

Vorrangiges Ziel der Stadt ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen mit Einzel- und / oder Doppelhäusern zu schaffen. Die Stadt Schönberg besitzt aufgrund der bestehenden naturräumlichen Bedingungen nur wenige geeignete Gebiete, die für die Neubebauung im Stadtgebiet geeignet sind. Als Unterzentrum in der Region möchte die Stadt jedoch genügend Wohnbauflächen vorhalten und bereitet deshalb das Gebiet vor.

Die Stadt Schönberg nimmt innerhalb des Raumes Funktionen eines Unterzentrums wahr. Die Stadt unternimmt größte Anstrengungen, um die Wohnfunktion innerhalb des

Stadtgebietes weiter zu entwickeln und die Entwicklungsgrößen, die aus raumordnerischer Sicht zugestanden werden, zu nutzen. In der Stadt Schönberg ist seit Jahren eine ausgeglichene Einwohnerbilanz vorhanden. Eine leicht positive Tendenz der Einwohnerzahl ist zu verzeichnen.

Die von übergeordneten grünplanerischen Erfordernisse sowie die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung gewonnenen Erkenntnisse über das Plangebiet werden berücksichtigt.

Zu diesem Zweck wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt.

Ziel im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein umsichtiger Umgang mit den im Baugebiet vorhandenen § 20 – Biotopen. Funktionale Beziehungen zwischen den vorhandenen Heckenstrukturen werden berücksichtigt. Naturräumliche Vernetzungen werden erhalten und sollen gefördert werden. Große Teile der Flächen, die im Flächennutzungsplan, vorbereitender Bauleitplan, noch als Wohnbaufläche dargestellt werden, werden aufgrund ihrer natürlichen Eignung im Bebauungsplan nicht als Bebauungsflächen, sondern als Flächen für Funktionen im Naturhaushalt vorgesehen und festgesetzt.

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden Festsetzungen für die bauliche Gestaltung getroffen, die hinsichtlich der Vorgaben für die am Rand gelegene Gebiete und die innenliegende Gebiete unterscheiden. Damit soll den naturräumlichen Voraussetzungen am Standort entsprechend Rechnung getragen werden. Geringfügiger Bodenabtrag ist im Bereich der Kuppen vorgesehen, um die Straßenverkehrsflächen entsprechend einzuordnen und die Grundstücke für eine geordnete Bebauung vorzubereiten. Dabei darf jedoch der natürliche Geländecharakter nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Der Bodenabtrag soll zum Ausgleich der Geländehöhe in lokalen Senken genutzt werden, um so das Gelände entsprechend auszuformen. In westliche und nordwestliche Richtung ist ein weicher Übergang in die vorhandenen Wiesen- und Weidenflächen mit den entsprechend vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Durchfahrten durch die Gebiete sind nicht beabsichtigt und werden planerisch nicht festgesetzt. Die Gebiete sollen jeweils über Stichstraßen, die in Wendeanlagen münden, erschlossen werden. Um geringfügige Geländeunterschiede zu angrenzenden Baugrundstücken auszugleichen, wird ein Sicherheitsstreifen in einer Breite von 1,00 m vorgesehen. Damit können leichte Böschungen im öffentlichen Bereich realisiert werden.

Für die Zufahrt wird zunächst der Bünsdorfer Weg als ausreichend erachtet. Neben dem Bünsdorfer Weg ist nördlich

der befestigten Straßenverkehrsfläche ein Sommerweg vorhanden, der auch weiterhin für die fußläufige Bewegung genutzt werden soll. Bei weiteren zukünftigen Bauabschnitten ist ein weiterer Ausbau der Verkehrsfläche des Bünsdorfer Weges angestrebt.

4. Naturräumliche Einordnung des Gebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

4.1 Naturräumliche Einordnung und Geologie

Die Stadt Schönberg liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleineräumiger lässt sich das Gemeindegebiet der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 3,5m und 18,00 m vor. Das Gelände ist hügelig und besitzt eine hohe Reliefenergie.

Als heutige potentiell natürliche Vegetation sind subatlantische Stieleichen- Buchenwälder (Luzulu-Fagion) zu erwarten. Entlang der Niederungsbereiche der Maurine gehen diese in Erlen- und Erlen-Eschenwälder über.

4.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Die überplante Fläche befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Schönberg.

Das Untersuchungsgebiet wird großflächig als Grünland genutzt. Das großflächige Vorkommen von Nährstoffzeigern deutet auf eine zusätzliche Nährstoffzufuhr hin. Die natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaften (Rot-Straußgras - und Schwingel-Gesellschaften) sind stark zurückgedrängt und nur noch an exponierten Standorten als Fragment erhalten. Auffallend sind vor allem folgende Pflanzenarten: Quecke (*Elytrigia repens*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und die Brennessel (*Urtica dioica*).

Mehrjährige Kräuter sind in geringem Maße im südwestlichen Bereich vorhanden. Neben den genannten Arten kommen auch Wiesen-Rispe (*Poa pratensis*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Breitwegerich (*Plantago major*), Weißklee (*Trifolium repens*), Kriech-Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Gemeines Hornkraut (*Cerastium holosteoides*) vor. Im Allgemeinen sind die Flächen jedoch artenarm. Die Grünlandbereiche wurden deshalb ausnahmslos als Saatgrünland mit geringer Artenvielfalt (GIM) dargestellt.

Das Baugebiet zeichnet sich durch Bereiche mit großen Hangneigungen aus. In den Senken haben sich Feuchtgebiete etabliert. Jedoch zeigen auch sie starke Degradationstendenzen. Besonders bemerkenswert und erhaltenswert sind die gliedernden Heckenstrukturen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind somit Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Anlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Anlagen für Verwaltungen sollten im Stadtkernbereich realisiert werden. Die Lage des Gebietes zeichnet sich nicht für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus. Deshalb werden diese Einrichtungen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl
- die Zahl der Vollgeschosse
- der Angabe der Traufhöhe (max.) und der Firsthöhe (max.) baulicher Anlagen

bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen kann die Kubatur ausreichend bestimmt werden.

Ausnahmsweise ist in dem Gebiet WA 5 die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen zulässig, für den Fall, dass neben dem allgemein zulässigen Erdgeschoss auch das Kellergeschoss als Vollgeschoss zu zählen ist. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Aufgrund des Geländeprofiles könnte das Kellergeschoss in einigen Bereichen bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss angerechnet werden, daher sind in dem Gebiet WA 5 Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig, um hier den planerischen Willen

der Stadt deutlich zu unterstreichen. Auf eine Kennzeichnung der Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone wird verzichtet, weil grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass der Eindruck eines eingeschossigen Gebäudes gewahrt bleiben soll. Die Einordnung der Traufhöhe in bezug auf die Straßenoberfläche ist dringende Voraussetzung. Da die Zweigeschossigkeit in Grenzfällen zu Tage tritt, wird jedoch eine ausnahmsweise Regelung zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse getroffen, um unzumutbare Härten für die Betroffenen auszuschließen.

5.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Flächen für Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben.

Es ist wichtig, dass der Straßeneindruck nicht durch Nebengebäude und kleine Gebäude beeinträchtigt wird. Die Hauptgebäude sollen entsprechend dem Gebiet ein Bild verleihen. Deshalb wird festgesetzt, dass Garagen nicht außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen entstehen können und dass sie hinter den Hauptgebäuden zurückbleiben sollen.

5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

Um den Eindruck von Mehrfamilienhäusern auszuschließen, wird die Festsetzungsmöglichkeit für die Zahl der Wohneinheiten getroffen.

5.5 Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist als konstruktive Sockelhöhe zu betrachten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante des Fertigfußbodens und dem Bezugspunkt. Sie ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden und aufstrebendem Mauerwerk.

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden in Bezug auf die Sockelhöhe, die der Höhe des fertiggestellten Fußbodens entspricht, bestimmt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufstrebendem Außenmauerwerk und

Dachaußenhautfläche. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben – Traufhöhe, Firsthöhe – wird die mittlere Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils im Plan festgesetzt. Die Geländehöhe innerhalb der Gebiete ergibt sich nach Herstellung der Erschließungsanlagen und entsprechender Modellierung und Anpassung des Geländes. Die Sockelhöhe darf maximal 50 cm über dem Bezugspunkt liegen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage werden die Voraussetzungen zur Wahrung der nachbarrechtlichen Belange hinreichend beachtet.

Um das Planungsziel zur harmonischen Einordnung der Gebäude in das Baugebiet zu realisieren, werden diese Festsetzungen getroffen.

Nach derzeitigem Stand der Erschließungsplanung und -vorbereitung wird davon ausgegangen, dass auf beiden Seiten der Erschließungsstraßen Geländemodellierungen erfolgen. Die Geländemodellierungen werden Höhen von maximal 1,50 m einnehmen können. Zu den Randbereichen reduziert sich dann der Höhenunterschied. Mit diesen Vorbereitungen des Geländes werden Voraussetzungen für die Überbauung der Grundstücke geschaffen. In der Regel ist davon auszugehen, dass die Gebäude nach der nunmehr gültigen Festsetzung bis zu maximal 50 cm über dem Bezugspunkt entstehen, wobei der Bezugspunkt die Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils ist. Für den Bezug zur Trauf- und zur Firsthöhe gilt jeweils die Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils, die geringfügig unter der Sockelhöhe verbleiben wird. Damit kann eine harmonische Einbettung von Gebäuden erfolgen.

5.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überbauung der Baugrenzen durch Gebäude wird nicht gestattet. Gebäude sind sämtlich innerhalb der Flächen mit Baugrenzen zu errichten. Für Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Nebenanlagen erfolgt eine gesonderte Festsetzung und Begründung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete gelten die Anforderungen der offenen Bauweise.

Um den harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu unterstreichen, werden entsprechende Festsetzungen für die Anordnung von Hauptbaukörpern getroffen.

5.7 Äußere Gestaltung

5.7.1 Baukörpergestaltung

Innerhalb der Baugebiete sind auf den einzelnen Baugrundstücken umfangreiche Aufschüttungen, die zu einer Veränderung des natürlichen Geländeeindrucks führen, nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen unzulässig. Modellierungen sind nur im Zusammenhang mit der Einbettung des Gebäudes und zur harmonischen Angleichung des Geländes zulässig.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine umfangreichen zusätzlichen Aufschüttungen auf den Grundstücken entstehen, um Gebäude in den Gebieten ohne Integration in das vorhandene Geländeniveau zu errichten. Landschaftsuntypische Geländeaufschüttungen sollen durch diese Art der Vorgabe ausgeschlossen werden.

5.7.2 Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszubilden und mit Hartdacheindeckung zu decken. Eindeckungen mit Reet oder als Gründach sind zulässig. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Engobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Dachneigungen werden für die Hauptgebäude gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

Innerhalb des Gebietes WA 5 sind für flachgeneigte Dächer auch Dachdeckungen aus Stehfalzblechen zulässig.

Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend (siehe Kapitel 5.3).

Festsetzungen zur Dachform werden getroffen, um Einfluss auf die Ausgestaltung der Dachlandschaften und den Grad der Dachöffnungen ausüben zu können. Ein gebietstypisches Bild soll damit vorbereitet werden.

5.7.3 Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Die Verwendung von mattglänzenden und engobierten Baustoffen für die Außenwände ist zulässig.

Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

Es ist nicht das Ziel der Stadt Schönberg, stark einschränkende Festsetzungen für die Außenwandgestaltung zu treffen. Es wird lediglich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Festsetzungen für den Ausschluss einzelner Elemente der Außenwandgestaltung zu treffen. Das Spektrum für die Außenwandgestaltung, das den heutigen Interessen von Bauherren entspricht, wird kaum eingeschränkt.

5.7.4 Werbeanlagen

In den WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

Um eine einheitliche Vorgabe für die Ausgestaltung zu Werbeanlagen zu treffen, wird diese Festsetzung als erforderlich erachtet.

5.7.5 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um zu hohe Einfriedungen von Grundstücken zur Straße hin auszuschließen. Es ist nicht Ziel der Stadt Schönberg, Vorgaben für die Wahl der Einfriedung zu treffen.

5.7.6 Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Geh- und Radwege innerhalb oder außerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken zu befestigen. Sie können auch mit Verbundpflaster oder Pflasterrasen ausgebildet werden.

Wesentlich ist es der Stadt Schönberg, zu erreichen, dass Vollversiegelungen ausgeschlossen werden.

5.7.7 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Auch hier ist es Ziel der Stadt Schönberg, auszuschließen, dass Vollversiegelungen erfolgen.

5.7.8 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer auf den dafür festgesetzten Müllbehältersammelplätzen bereitzustellen, sofern die Grundstücke nicht selbst anfahrbar sind.

Hier kommt es der Stadt Schönberg darauf an, dass die unansehnlichen Abfallbehälter nicht direkt wahrnehmbar sind, sondern natürlich integriert werden.

5.7.9 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Diese Festsetzung wird vorgenommen, um ein Regelungsinstrument gegenüber Verstößen an bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu schaffen.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

5.8.1 Flächen mit Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit Anpflanzgeboten festgesetzte Flächen sind als Strauchhecke mit Überhältern auszubilden. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß nachfolgender Gehölzliste zu verwenden.

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Sträucher: Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*)
Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenspezies

Pflanzqualitäten:

Bäume: Heister, 2xv, Höhe 175/200 cm

Sträucher: Strauch, 3xv, Höhe 125/150 cm.

Die Heckenpflanzung ist 3-reihig auszubilden. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00 m zu bemessen.

5.8.2 Flächen mit Erhaltungsgeboten

Vorhandene Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig.

5.8.3 Grünflächen

Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum“ sind der freien Sukzession zu überlassen. Auf den privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Saum“ ist auch eine extensive Wiesennutzung zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen (auch untergeordnete Nebengebäude, Schuppen etc.) in diesem Bereich ist nicht zulässig. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Hecke als Lebensraum führen (Sekundäreffekte), sind unzulässig. Die Wiesenflächen sind durch eine maximal zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. durchzuführen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Entsorgung von Gartenabfällen sind unzulässig.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ können als Wiesenfläche genutzt werden. Die Wiesenflächen sind durch Mahd und/oder Beweidung regelmäßig zu pflegen. Eine Nutzung der Flächen als Gartenland ist nicht zulässig. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist durch Mahd ständig kurz zu halten. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines unbefestigten wassergebundenen

Weges zulässig. Die Düngung der Fläche bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die private Grünfläche im westlichen Plangebiet mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ ist der freien Sukzession zu überlassen. Mit der vollständigen Auflassung soll ein gehölzreiches Klimaxstadium erreicht werden. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Sukzessionsfläche führen könnten, sind nicht zulässig.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feuchtwiese“ ist der freien Sukzession zu überlassen. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Feuchtwiese führen könnten, sind nicht zulässig.

5.8.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.8.4.1 Interner Ausgleich

Die Maßnahmenflächen 1 mit der Zweckbestimmung „Saum“ sind der freien Sukzession zu überlassen. Jegliche Nutzungen sind auf diesen Flächen auszuschließen.

5.8.4.2 Externer Ausgleich

Frischweide / Frischwiese (sh. Teil B – Text V.1.1)

Zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil verbundenen Eingriffe wird die Maßnahmenfläche 2B aus dem Bebauungsplan Nr. 14.1 – 1. Teil herangezogen. Die Maßnahmenfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Frischweide / Frischwiese“ ist als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Der gesondert gekennzeichnete Teil der Maßnahmenfläche 2A in einer Größe von 10.700 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 1. Teil zugeordnet. Die Maßnahmenfläche 2B in einer Größe von 1.535 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil zugeordnet.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es, dass Eingriffe konkret den beiden Teilbereichen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 1. Teil und 2. Teil zugeordnet werden können. Dies macht eine abschnittsweise Realisierung einfacher.

Grünlandextensivierung (sh. Teil B – Text V.1.3)

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits der mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil verbundenen Eingriffe werden 4.110 m² intensiv genutztes Grünland auf dem Flurstück 485/2 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg dauerhaft extensiviert. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. durchzuführen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5.8.5 Sonstige Minimierungsmaßnahmen

Die Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Das nördlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken ist als Mulde mit extensiver Pflege auszubilden. Die nicht von technischen Anlagen betroffenen Flächen sollten mindestens zu 30 % mit standortgerechten heimischen Arten bepflanzt werden. Neben den Arten der Gehölzliste aus III.1 können folgende weitere Arten verwendet werden: Grau-Weide, Bruch-Weide, Korb-Weide, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Esche, Wasser-Schneeball. Die Pflanzqualitäten sind gemäß 3.5 zu verwenden.

Bei der Herstellung der Regenwasserrückhaltebecken sind Beeinträchtigungen angrenzender geschützter Biotope zu vermeiden. Negative anlagen- und baubedingte Eingriffe in diese Biotope sind auszuschließen. Das Befahren der festgesetzten angrenzenden Biotope im Rahmen von Pflege Herstellungsmaßnahmen der Becken und die Ablagerung von Boden u.a. Materialien ist unzulässig.

5.9 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich, in dem auch erforderliche Parkplätze zu integrieren sind.
- Grünflächen
- als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Saum,
- als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Saum, Parkanlage,
 - als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zum Beispiel Sukzessionsflächen.
- Flächen für die Ver- und Entsorgung (Regenwasserrückhaltebecken, Gasversorgung).

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts.
- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für die Erhaltung von Einzelbäumen, Müllbehältersammelplätze.

5.10 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,46 ha.

Baugebiete ohne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	1,19 ha
Regenwasserrückhaltebecken	0,16 ha
Fläche für Ver- und Entsorgung	0,01 ha
Grünfläche – Anpflanzung	0,04 ha
Grünfläche – ohne Maßnahmen	1,86 ha
Grünflächen	0,71 ha
Maßnahmenflächen	0,15 ha
Straßen und Wegefläche	0,34 ha
Summe	4,46 ha

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabengebietes erfolgt über eine Stichstraße an den Bünsdorfer Weg. Die Baugebiete WA 5 bis WA 7 werden jeweils über Erschließungsstraßen an den Bünsdorfer Weg angebunden.

Die Gesamtausbaubreite der Planstraße „A“ beträgt 8,50 m. Dabei fallen in der Empfehlung des Bebauungsplanes für die Ausbildung der Straßenprofile auf die unmittelbare Fahrbahn 3,50 m, auf den überfahrbaren Gehweg 1,75 m sowie den Park- und Grünstreifen 2,00 m. Beidseitig sind Sicherheitsstreifen / Böschung in einer Breite von 0,25 m bzw. 1,00 m vorgesehen. Mit diesem Streifen kann ein kleiner Geländeausgleich vorgenommen werden, welcher aufgrund des bewegten Reliefs notwendig wird. Der Sicherheitsstreifen von 1,00 m ermöglicht im Bedarfsfall ein bequemes Ein- und Aussteigen in bzw. aus Fahrzeugen.

Beim Ausbau der Fahrbahn in der Breite von 3,50 kann ein gefahrenloser Begegnungsfall von PKW/ Radfahrer sichergestellt werden. Durch den Ausbau eines überfahrbaren Gehweges ist auch der gefahrenlose Begegnungsfall von LKW/ LKW möglich. Die hier getroffenen Ausführungen sind als Empfehlungen zu betrachten. Die tatsächliche Ausführungsplanung ist zur Fachgenehmigung der unteren Straßenaufsichtsbehörde vorzulegen.

Die Erschließungsstraße (Planstraße „A“ im Baugebiet) mündet in eine Wendeanlage, in der durch Vor- und Rückstoßen hinreichend Manövrierbarkeit für die Entsorgung gegeben ist.

Die mit der Zweckbestimmung Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche innerhalb der Gebiete WA 5, WA 6 und WA 7 werden zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und für Fahrzeuge im Havariefall festgesetzt.

Die Regelung der Nutzungsrechte für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hat durch die Eintragung von Baulasten vorbehaltlich erforderlicher privatrechtlicher Regelung zu erfolgen. Voraussetzungen dafür werden im Erschließungsvertrag geschaffen.

„An Entsorgungstagen ist die Bereitstellung der Müllbehälter an der Straße auf den dafür festgesetzten Müllbehältersammelplätzen vorzunehmen. Die Straße endet als Stichweg. Das Wenden ist nur unter Berücksichtigung der Grundstücke durch Anlieger möglich. Wendeanlagen sind daher nicht vorgesehen. Gegebenenfalls ist eine Durchfahrung vom 1. Teilbereich des Bebauungsplanes, westlicher Teil, in den 2. Teilbereich des Bebauungsplanes, östlicher Teil, durch die Grünfläche denkbar. Dies setzt jedoch eine entsprechende Befestigung des Unterbaus für Fahrzeuge voraus.“

Dieser Grundsatz wird auch hier aufgenommen. Generell wäre eine Durchfahrung denkbar im Bedarfsfall, wenn ein entsprechender Unterbau vorhanden ist.

7. Ver- und Entsorgung

Die Stadt Schönberg hat im Erschließungsvertrag die Übernahme der Aufwendungen für die ordnungsgemäße Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen durch den Erschließungsträger geregelt, so dass keine Aufwendungen auf die Stadt, die auch nicht Eigentümerin der Flächen ist, entfallen. Die Stadt Schönberg berücksichtigt dabei die abschnittsweise Realisierung. Nunmehr kann auf bereits hergestellter Erschließungsanlagen zur Ver- und Entsorgung im Gebiet des Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 014.1 zurückgegriffen werden.

7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Grundstücke ist gemäß Anforderung des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgrund gültiger gesetzlicher Anforderungen zu realisieren. Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig.

Zur Erschließung von hinterliegenden Grundstücken werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgung sowie für den Havariefall im Bebauungsplan festgesetzt. Die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt z.B. durch die Eintragung von Baulasten. Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Erschließungsträger zu finanzieren. Bei Bedarf sind rechtzeitige Abstimmungen mit dem Zweckverband erforderlich. Bepflanzungen sind nach den Regelungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 auszuführen. Der Bereich des Bebauungsplangebietes berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

Die Bepflanzung von Trassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

Die weiterführenden Planungen sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

7.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Schönberg wird durch die E.ON e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON e.dis erfolgt durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 zur Verfügung zu stellen. Eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 m bis 0,80 m ist durch die E.ON e.dis vorgesehen.

Innerhalb des Bünsdorfer Weges sind Leitungen der E.ON e.dis AG vorhanden. Diese sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage möglicher vorhandener Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist 14 Tage vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu unterrichten. Erforderliche Unterlagen werden dann zur Verfügung gestellt. Bestandspläne über Niederspannungskabel werden durch die E.ON e.dis AG nur für konkrete Baumaßnahmen herausgegeben.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist rechtzeitig ein Antrag mit Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im M 1:500, Angaben zu Erschließungsbeginn und zeitlichem Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; Name und Anschrift des Bauherrn, einzureichen.

Sollten Umverlegungen von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag an die e.dis zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Es ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der e.dis abzuschließen.

Die Anlagen der e.dis dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Pflanzungen sind in Abstimmung mit der E.ON e.dis durchzuführen.

Die überreichten Unterlagen mit den eingetragenen Leitungs- und Anlagebestand dienen der Information und stellen keine Einweisung dar.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln 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 Mindesteingrabetiefen sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe sind Handschachtungen erforderlich.

Die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON e.dis AG“ sowie die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON e.dis AG“ sind zu berücksichtigen.

7.3 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom AG. Die Fernmeldeversorger sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können.

Im Randbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Anlagen und Leitungen vermieden werden. Es ist daher erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die Lage der Anlagen einweisen zu lassen.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe zu den Leitungen der Telekom ist eine Einweisung (durch PTI 23 in 19379 Parchim, Ostring 20) der Bauausführenden erforderlich, um Schäden am Eigentum der Telekom zu vermeiden und um aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) jederzeit den ungehinderten Zugang für gegebenenfalls notwendige Montage- und Wartungsarbeiten zu gewährleisten. Die Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Sollten Änderungen, Umverlegungen oder Sicherungen an den Telekommunikationslinien erforderlich werden, sind die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten zu erstatten. Diese Maßnahmen sind mit der Telekom mindestens 6 Monate vor Baubeginn abzustimmen. (Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 23, TI-NL Nordost in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20)

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen PTI 23 schriftlich angezeigt werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Abstimmungen

zwischen Vorhabenträger und der Deutschen Telekom AG zu führen, damit notwendige Arbeiten rechtzeitig eingeleitet werden können. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Gebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Entsprechende Abstimmungen sind mit der Telekom zu führen.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten.

7.4 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet.

Zur Absicherung der Grundversorgung im Ernstfall soll Löschwasser aus dem Netz über Hydranten genutzt werden. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes mit der erforderlichen Löschwassermenge ist für den Grundschutz entsprechend DVGW Regelwerk W405, mindestens 48 m³/h über einen ununterbrochenen Zeitraum vom mindestens zwei Stunden, sicherzustellen.

Die Einzelheiten der Löschwasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Dabei sollten vorzugsweise Oberflurhydranten vorgesehen werden.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt durch Vereinbarungen mit dem Erschließungsträger im Städtebaulichen Vertrag sowie durch Verträge mit dem Zweckverband Grevesmühlen.

7.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für das Plangebiet werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Für die Oberflächenentwässerung ist der Erschließungsträger zuständig. Dem ZVG dürfen keine zusätzlichen Erschließungskosten entstehen. Die Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Die Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf einer Wasserrechtlichen Erlaubnis und wenn auf bzw. über fremde Grundstücke abgeleitet wird, wird die Zustimmung der Grundstückseigentümer bzw. des Straßenbulasträgers eingeholt. Die Berechnung des Niederschlagswassersystems und der Regenrückhaltung im Rahmen der technischen Erschließungsplanung sowie die Abstimmung der Vorflut mit dem Wasser- und Bodenverband sind dem ZVG vorzulegen.

Das Entwässerungskonzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung wird dem Landrat des

Landkreises Nordwestmecklenburg (untere Wasserbehörde) zur Abstimmung vorgelegt.

Vorgesehen ist die Ableitung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers über Regenwasserrückhaltebecken/Speicherbecken mit Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers westlich der Baugebiete. Dabei wird die natürliche Hangsituation ausgenutzt. Das anfallende Oberflächenwasser wird dann in eine zweite Rückhalteflächen nördlich der Baugebiete des 1. Teils des Bebauungsplanes abgeleitet. Somit stellt das etwas höher gelegene Becken eine temporäre Rückhaltung dar. Hier wird lediglich eine Entwässerungsmulde ausgeformt. Das in der Senke befindliche Becken kann das komplette Oberflächenwasser der Baugebiete aufnehmen. Von diesem wird über Notüberläufe der Ablauf in die Vorflut im Bedarfsfall gesichert.

Der Stadt Schönberg liegt die Stellungnahme des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg an das Ingenieurbüro Groth & Michelis vom 10.11.2003 vor. Darin wird Stellungnahme zu den am 14.10.2003 eingereichten Unterlagen gegeben. Es heißt durch die untere Wasserbehörde:

„Einer direkten Einleitung von Niederschlagswasser in eine Vorflut mit Zufluss zur Maurine kann aber aufgrund der noch ungeklärten hydraulischen Verhältnisse zum ungehinderten Abfluss der Maurine in der Ortslage Schönberg seitens der unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt werden. Gegen die mit den vorliegenden Unterlagen nunmehr vorgeschlagene Lösung zur Schaffung von Speicherbecken mit Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Die Entsorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet bedürfen einer grundsätzlichen Anlagengenehmigung nach § 38 LWaG. ... Der vorgesehene Anschluss des Regenwasserrückhaltebeckens über einen Notüberlauf beinhaltet keine direkt vorgesehene Einleitung und bedarf somit keiner Einleitgenehmigung. Die in diesem Zusammenhang notwendige Grabenräumung des Verbandsgrabens LV 7/4B/26/B1 auf ca. 100 m ist in jedem Fall mit dem Wasser- und Bodenverband, den Anliegern und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

Die Gesamterschließungsmaßnahme der wassertechnischen Ver- und Entsorgung bedarf einer wasserrechtlichen Anlagegenehmigung nach § 38 LWaG, die beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin zu beantragen ist.

Der vorgesehene Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens stellt keine direkte Einleitung in die Maurine, eine Einleitgenehmigung ist daher nicht erforderlich. Die in diesem Zusammenhang notwendige Grabenräumung wurde mit dem Wasser- und Bodenverband, den Anliegern und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil ist die Herstellung eines

Notüberlaufes für das Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Herstellung dieser Anlage ist entsprechend Erschließungsvertrag zu realisieren.

Im Zusammenhang mit oberirdischen Gewässern, insbesondere mit der vorhandenen Vorflut, sind nach § 81 Abs. 1 und 2 LWaG zwischen geplanten baulichen Anlagen und Böschungsoberkante grundsätzlich Abstände von 7 m einzuhalten. Dieser Abstand sollte auch bei Bepflanzungen mit Gehölzen eingehalten werden, um die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen nicht zu beeinträchtigen. Durch Maßnahmen des Bebauungsplanes wird die vorhandene Vorflut nicht beeinträchtigt.

Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Wasser- und Bodenverband. Planungen sind mit diesem abzustimmen.

Im Rahmen der technischen Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer, sowie übrige Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. nach Durchführung der Maßnahmen wieder herzustellen.

Erforderliche Abstimmungen im Rahmen der technischen Planung werden mit dem Zweckverband, dem Wasser- und Bodenverband sowie der unteren Wasserbehörde geführt.

Die Regelung der Sicherung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser erfolgte über einen Erschließungsvertrag bzw. einen Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger.

7.6 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

Anlieger, die ihre Grundstücke über Stichwege ohne Wendeanlagen über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen erreichen, haben die Abfallbehälter am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße auf den festgesetzten Müllbehältersammelplätzen entsprechend für die Entsorgung bereitzustellen. Die Anforderungen der Entsorgungsunternehmen sind entsprechend derer Anforderungen zu erfüllen. Die Flächen für das Aufstellen der Abfallbehälter werden als hinreichend bemessen angesehen.

Es bleibt darzustellen, dass die Anbindung von einzelnen Grundstücken über Stichwege privater Art hingenommen wird. Zugunsten einer Reduzierung des Erschließungsaufwandes wird diese Vorgehensweise gewählt, die dennoch als ausreichend leistungsfähig für die Bewirtschaftung des Gebietes angesehen wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, dass von den

Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

7.7 Gasversorgung

Im Planbereich befinden sich Anlagen und Leitungen der E.ON Hanse AG. Für diese Anlagen sind Flächen im Plan festgesetzt bzw. sind die Leitungen nachrichtlich dargestellt.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten. Es dürfen keine Überbauung mit Beton/ Bitum oder ähnlichen Materialien, außer im direkten Kreuzungsbereich erfolgen. Gasleitungen sind fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen. Schäden an Leitungen/ Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die genaue Lage und Überdeckungen ist durch Suchschachtung zu ermitteln. Ober- und unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Auftragsbeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Eventuelle Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes bei Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich möglich.

8. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft Ermittlung des Kompensationsbedarfs

8.1 Konzept der Grünordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden vornehmlich Grünlandflächen überplant.

Gehölzstrukturen sind in Form von Baumhecken und Strauchhecken vorhanden. Die Hecken sind miteinander verbunden und gliedern das Gebiet. Eine Rodung bzw. sonstige Schädigung der Hecken bzw. Heckenabschnitte ist nicht beabsichtigt. Vielmehr soll die Funktion der Hecken durch breite Pufferstreifen und Ergänzungspflanzungen gestärkt werden.

Es kann nicht sicher davon ausgegangen werden, dass die Heckenstrukturen nur von synanthropen und damit störungsunempfindlichen Arten bewohnt werden. Einer faunistischen Verarmung ist in jedem Falle zu begegnen. Außerdem sollten vorhandene Kontaktstellen zu Nachbarbiotopen (z.B. Feuchtbiotop) nicht durchschnitten werden. Artenaustausch, Jagdverhalten und Lebensraumqualität insgesamt leiden unter einer zu nahen Bebauung beträchtlich.

Im Zusammenhang mit der Bebauung am Bünsdorfer Weg soll der naturräumliche Wert des Gebietes berücksichtigt werden. Der Abstand zwischen Hecke und Baufelder wurde recht groß gewählt. Insbesondere in den Siedlungsrandlagen sind breite Saum- und Grünstrukturen beabsichtigt. Damit ergeben sich maximale Abstände von 20 bis 40m zwischen Baufeld und Heckenbiotop. Die Störung vorhandener Vogelarten und Säuger kann somit erheblich eingeschränkt werden. Auch können die verbleibenden bzw. einzurichtenden Grünland- und Saumstreifen die vorher verbindende Funktion des Grünlandes erfüllen. Als Nahrungs- und Jagdhabitat sowie als Lebensraum sind sie sogar höherwertiger einzuschätzen.

Eine Nutzung dieser Saum- und Grünstrukturen erfolgt nicht bzw. nur extensiv. Somit besteht auch langfristig ein Puffer zwischen dem besiedelten Bereich und der halboffenen Feldflur. Wichtige Funktionen der Hecke (einschl. der Saumstrukturen) im Naturhaushalt können weiterhin aufrecht erhalten werden. Die Leitlinienfunktion wird gestärkt. Die Wirksamkeit der Wohnbereiche in den unbesiedelten Außenbereich wird abgeschwächt.

Der Aktionsradius ist für verschiedene Tierarten recht unterschiedlich zu bemessen. Mit der Belassung der breiten Säume wird dieser für die meisten Tierarten (insbesondere Insekten und Kleintiere) nur unwesentlich eingeschränkt.

Die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen Eingriffe vermeiden

und die unvermeidbaren Eingriffe minimieren.

Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

Erhalt von prägenden Gehölzen,

Erhöhung des Grünanteils durch die Schaffung von Säumen, Grünflächen und Gehölzstrukturen,

Schaffung von Sukzessionsflächen und extensiven Grünlandflächen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft,

Diese Entwicklungsziele werden im Zuge der Realisierung der Bauanlagen als Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie als Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt.

8.2 Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff werden Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes vorgesehen.

Durch die Lage in einem landschaftlich reizvollen Raum mit prägenden Heckenstrukturen am Stadtrand von Schönberg ergeben sich erhöhte Anforderungen bei Berücksichtigung der Ansprüche von Landschaftsraum und Landschaftsbild.

Der Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg berücksichtigt diese Erfordernisse und trifft entsprechende Festsetzungen (siehe unter 5.8 dieser Begründung):

8.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

8.3.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 12 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar,... hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen.“

8.3.2 Methodik

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „**Hinweisen zur Eingriffsregelung**“ 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.

8.3.3 Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen

8.3.3.1 Beurteilungsraum und Eingriffswirkung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es zu Veränderungen in der Biotopstruktur und Biotopzusammensetzung. Es werden größtenteils intensiv genutzte Grünlandflächen beansprucht.

Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung wird die maximal mögliche Bebauung bewertet.

Weiterhin ist durch die Lage des Planungsgebietes auch eine Bewertung der Eingriffsrelevanz auf den Landschaftsraum und das Landschaftsbild notwendig.

8.3.3.2 Bestandsbeschreibung

Eine Beschreibung des Bestandes im Gebiet erfolgt unter Punkt 4.2 dieser Begründung.

8.3.3.3 Bestandsbewertung

Biotopwertestufung mit Hilfe des Biotoptypenkatalogs

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biototyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten

Biototypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biotop-Nr.	Biototyp		Regeneration	Rote Liste	Status
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	BLM	3	2	§
2.3.1	Strauchhecke	BHF	3	3	§
2.3.2	Strauchhecke mit Überschildung	BHS	3	3	§
2.3.3	Baumhecke	BHB	3	3	§
2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA	4	3/2	§
4.5	Graben	FG	2	2	
5.3.2	Naturnaher Tümpel / Soll	SKT	3	2	§
5.6.4	Zierteich	SYZ	-		
6.2.2	Schilf-Landröhricht	VRL	2	2	§
6.4.2	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	VHF	1	2	§
6.4.3	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	VHD		2	
6.5.1	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	VWN	1	3	§
9.3.2	Intensivgrünland	GIM		1	
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU		2/3	
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	PWY	-1		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	PER	-		
13.7.1	Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	PKR	2		BWB
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	OVD	-		
14.7.5	Straße	OVL	-		
14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	OSS	-		

Ergänzende BiotopwertEinstufung unter Berücksichtigung weiterer wertbestimmender Merkmale – ausführliche Bewertungsmethode

Bei komplexen Eingriffsfällen und der Betroffenheit besonderer Biototypen und Arten ist die Ermittlung einer naturschutzfachlich begründeten, ordinalen Einstufung jedes Biototyps mit Hilfe von Standardkriterien in ausführlicher Form durchzuführen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll dies ergänzend

erfolgen. Gesonderte faunistische Kartierungen wurden jedoch nicht durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand von Schönberg. Im Rahmen der Biotopwertestufung stellt die Situation ein Grenzfall dar. Die zusätzliche Beurteilung soll deshalb nur unterstützend zur vereinfachten Biotopwertestufung herangezogen werden. Damit soll die reizvolle Lage mit dem ausgeprägten Relief sowie die Komplexität und Vernetzung vorhandener Strukturen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sollen auch nur die charakteristischen und das Gebiet prägenden Landschaftsbestandteile herangezogen werden. Die Wertestufungen wurden unter Berücksichtigung der Anlage 7a bzw. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung vorgenommen.

	Standartkriterien (Wertestufung)				Höchstwert	Mittelwert
	Typisches Arteninventar	Seltenheit/Gefährdung	Regenerationsfähigkeit	Komplexität/Vernetzungsfunktion		
BLM	2	1/3	3	2/2	3	2,25
BHF	3	1/3	3	3/4	4	2,88
BHS	3	1/3	3	3/4	4	2,88
BHB	2	1/3	2	2/3	3	2,17
VRL	2	1/2	2	2/3	3	2,00
VHF	3	1/2	1	2/3	3	2,00
VW N	1	1/3	1	2/2	3	1,50
GIM	1	1/1	1	1/1	1	1

Übrige nicht dargestellte Biotope sind nicht als besonders landschaftsprägende und naturraumkennzeichnende Biotope zu charakterisieren. Bei der Wertestufung wird die vereinfachte Methode als ausreichend erachtet. Für folgende Biotoptypen ergibt sich somit eine höhere Wertestufung gegenüber der vereinfachten Methode:

BHF und BHS	Wertstufe 4 anstatt 3
VRL (Landröhricht)	Wertstufe 3 anstatt 2
VWN	Wertstufe 3 anstatt 2

8.3.3.4 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

A) Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache
Vereinfachte und ausführliche Biotopwertansprache

Jeder der oben ermittelten Biotopwertestufungen ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) zuzuordnen.

Für die gesondert betrachteten Biotoptypen wird eine ausführliche Biotopwertansprache vorgenommen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den Wertestufungen dargestellt.

TABELLE 2

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

Sind Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen ist das Kompensationserfordernis unter Heranziehung der sonstigen Bewertungskriterien zu konkretisieren. Gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kann im Gebiet von folgenden Funktionen mit besonderer Bedeutung ausgegangen werden:

Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Biotope gem. § 20c BNatSchG sowie § 20 LNatG M-V

Landschaftsbild:

- kleinräumige, für das Landschaftsbild bedeutsame Landschaftsbereiche

Die Konkretisierung des Kompensationserfordernisses erfolgt wie nachfolgend dargelegt für die gesondert betrachteten Biotope:

1. Ermittlung einer mittleren Wertstufe (A) aus der Gesamtheit der Wertstufen der verwendeten Kriterien (Standart- und Zusatzkriterien)
2. Ermittlung einer Wertzahl (B) aus dem 0,6fachen Wert der höchsten Wertstufe
3. Bei Gegenüberstellung von A und B ergeben sich 3 mögliche Fälle als Entscheidungsgrundlage für die konkretisierte Bemessung des Kompensationserfordernisses.

		A	B	Verhältnis A/B	Entscheidungsvorschlag für Kompensations- erfordernis (In Klammern Wertstufe)
BLM	Laubgebüsch	2,25	1,8	A>B	oberer Bereich – 7 (3)
BHF	Strauchhecke	2,88	2,4	A>B	oberer Bereich – 10 (4)
BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	2,88	2,4	A>B	oberer Bereich – 10 (4)
BHB	Baumhecke	2,17	1,8	A>B	oberer Bereich – 7 (3)
VRL	Landröhricht	2,00	1,8	A>B	oberer Bereich – 7 (3)
VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	2,00	1,8	A>B	oberer Bereich – 7 (3)
VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	1,50	1,8	A<B	unterer Bereich – 4 (3)
GIM	Intensivgrünland	1	0,6	A>B	oberer Bereich – 1,5 (1)

TABELLE 3

Biotop Nr.	Biotoptyp	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	3	7
2.3.1	Strauchhecke	4	10
2.3.2	Strauchhecke mit Überschirmung	4	10
2.3.3	Baumhecke	3	7
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	8
4.5	Graben	2	2
5.3.2	Naturnaher Tümpel / Soll	3	6
5.6.4	Zierteich	0	0,8
6.2.2	Schilf-Landröhricht	3	7
6.4.2	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	3	7
6.4.3	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	2	3
6.5.1	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	3	4
9.3.2	Intensivgrünland	1	1,5
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1	1,5
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	0,5
13.7.1	Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	2	2

Biotop Nr.	Biotoptyp	Werteinstufung	Kompensationswertzahl
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0,2
14.7.5	Straße	0	0
14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet 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. Dieses soll im einzelnen nicht erläutert werden. Artenreichtum, Strukturvielfalt und ökologische Funktionen des Biotops spielen dabei eine wichtige Rolle und wurden in dieser Bewertung berücksichtigt. Aus der Bestandsbeschreibung lassen sich jedoch gewisse Wertabschätzungen ableiten.

2. Stufe : Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Das gesamte Baugebiet befindet sich in einem Entfernungsbereich bis maximal 200m Entfernung zum besiedelten Bereich. Es werden deshalb Freiraum-Beeinträchtigungsgrade von 1 bzw. 2 angenommen.

Dies entspricht einem **Korrekturfaktor K_o von 0,75 bzw. 1** für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) vollversiegelte Flächen (innerhalb der) Baugrenze (Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
 - Wirkungsfaktor: 1,0
 - Kompensationsfaktor + 0,5
 - Bauflächen der WA-Gebiete bei GRZ 0,25 für WA 1 bis WA 7
 - Zufahrtsstraßen

2.) Wegflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Wohngebiete
außerhalb der Baugrenzen, bleiben wertvolle Funktionen
erhalten erfolgt eine Anpassung der Kompensationswertzahl)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone 1

a) Flächen die sich innerhalb eines 50 m-Abstandes um
eingriffsrelevante Flächen befinden (berücksichtigt werden
hier jedoch nur Biototypen mit Werteinschätzung ≥ 2 .)
(Intensität des Eingriffes 15-30%)

Der Kompensationsbedarf aufgrund betroffener Biototypen
ergibt sich demnach wie folgt:

Fläche des betroffenen Biototyps[A] x Kompensationswertzahl
[K] x Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad [Ko]
x Wirkungsfaktor [W]

TABELLE 4.1 (vollversiegelte Flächen)

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich die
Kompensationswertzahl um 0,5 (Tab. Hinweise zur
Eingriffsregelung). Entsprechend der festgesetzten
Grundflächenzahl, mit einer möglichen Überschreitung von 50 %
und der Straßen- bzw. Wegeflächen wird von der maximal
möglichen Vollversiegelung ausgegangen.

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Intensivgrünland 1. Teil (Ages. = 14.474m ²) Ko 0,75: 5.950m ² Ko 1,00: 8.524m ²		(GRZ0,25)			
	1,5+0,5	2.231,25	0,75	1	3346,88
	1,5+0,5	3196,5	1	1	6393
Straße (Gesamtfläche 1.597m ²)	1,5+0,5	500	0,75	1	750
	1,5+0,5	1.097	1	1	2.194
Intensivgrünland 2. Teil (Ages=11.925 m ²) Ko 0,75: 3.775 m ² Ko 1,00: 8.150 m ²		(GRZ 0,25)			
	1,5+0,5	1.416	0,75	1	2.124
	1,5+0,5	3.056	1	1	6.112
Straße+GFL-R (Gesamtfläche 1.426m ²)	1,5+0,5	427,45	0,75	1	641,175
	1,5+0,5	623	1	1	1.246
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte					
Straße (2. Teil)	3+0,5	30	0,75	1	78,75
SUMME					<u>22.885,805 m²</u>

Von den 22.885,805 m² KFÄ entfallen 12.683,88 m² auf den 1. Teil (WA1- WA4) und 10.201,925 m² auf den 2. Teil (WA5-WA7).

TABELLE 4.2 (teilversiegelte Flächen)

Zukünftig teilversiegelte Flächen erhalten einen Aufschlag von 0,2.

In dieser Tabelle ist das wassergebundene Wegesystem innerhalb der öffentlichen Grünflächen erfasst.

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Intensivgrünland (1. Teil)	1,5+0,2	989	1	1	1.681,3
Intensivgrünland (2. Teil)	1,5+0,2	304	1	1	516,8
SUMME					<u>2.198,1 m²</u>

Von den 2.198,1 m² KFÄ entfallen 1.681,3 m² auf den 1. Teil (WA1- WA4) und 516,8 m² auf den 2. Teil (WA5-WA7).

TABELLE 4.3 (Flächen mit Funktionsverlust)

Mit der Neugestaltung werden die unversiegelten Grundstücksflächen kurz- bis mittelfristig mindestens ein Biotopwert von 0,6 (Gartenland- bzw. sonstige Grünfläche) erreichen. Diese Biotoptypen übernehmen bzw. erhalten wichtige Funktionen des ursprünglichen Biotoptyps (Grünland). Die Wertigkeit der Erstellung der Grün- und Gartenflächen wird unter dem Punkt einriffsminimierende Maßnahmen erfasst.

Sind die Biotoptypen in ihren funktionalen Eigenschaften gleichwertig erfolgt keine Berücksichtigung in der Berechnung.

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Intensivgrünland 1. Teil (Ages. = 14.474m ²) Ko 0,75: 5.950m ² Ko 1,00: 8.524m ²	1,5	Rest- baufläche 3.718,75	0,75	1	4.183,59
	1,5	5.327,5	1	1	7.991,25
öffentl. Grünfläche	1,5	1.198	1	1	1.797
Straßenbegleitgrün	1,5	438	1	1	657
Intensivgrünland 2. Teil (Ages=11.925 m ²) Ko 0,75: 3.775 m ² Ko 1,00: 8.150 m ²	1,5	Rest- baufläche 2.359,375	0,75	1	2.654,30
	1,5	5.093,75	1	1	7.640,63
öffentliche Grünfläche	1,5	435	1	1	652,5
Straßenbegleitgrün	1,5	261	0,75	1	293,625
	1,5	158	1	1	237
SUMME					<u>26.106,895 m²</u>

Von den 26.106,895 m² KFÄ entfallen 14.628,88 m² auf den 1. Teil (WA1- WA4) und 11.478,015 m² auf den 2. Teil (WA5-WA7).

TABELLE 4.4 (beeinträchtigte Wertbiotope in Wirkzone 1)

Unberücksichtigt bleiben Biotoptypen mit einer Wertstufe < 2.

Die Tabelle 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ gibt als beispielhafte Staffelung der Beeinträchtigungsintensitäten für Wertbiotope innerhalb der Wirkzone 1 eine Spanne von 30-70 % an.

Abweichend davon werden im Plangebiet geringere Intensitäten zu erwarten sein. Zum einem werden die schon vorhandenen Beeinträchtigungen durch die Straße, die Lage am Siedlungsrand und die landwirtschaftliche Nutzung in die Betrachtung mit einbezogen. Zum anderen werden durch die grünordnerischen Maßnahmen positive Effekte (Pufferung,

Nutzungsextensivierung, Erhöhung der Artenvielfalt) ausgelöst und der Eingriff auf hochwertige Biotopbereiche minimiert.

Gehölze

Im vorliegenden Plan sind die durch die geplante Einfamilienhausbebauung beeinträchtigten Heckenbereiche von Bedeutung. Es werden alle Heckenbereiche innerhalb eines 50 m Bereiches um eingriffsrelevante Flächen (Baugrenze oder Straßenlinie) bewertet. Da die Hecken insgesamt durch die Baumaßnahme nicht beschädigt oder verändert werden, bleiben die Wirkfaktoren gering. Beeinträchtigungen des Biotoptyps sind nur auf den möglichen Verlust bzw. Beeinträchtigung als Lebensraum möglich. Das mögliche Lebensraumpotential wurde schon durch die Wahl des hohen Kompensationswertes der berücksichtigt. Insgesamt wurde mit geeignete Festsetzungen versucht, die Hecken als wichtige Verbundbiotope und auch als Lebensraum zu erhalten. Teilweise werden sich die Lebensraumqualitäten sogar verbessern. Pufferzonen wurden ausreichend groß bemessen und bieten zum größten Teil einen interessanteren Lebens- und Nahrungsraum als die zur Zeit vorhandenen intensiven Grünlandflächen.

Bei den Hecken entlang der Straße und am Siedlungsrand wird die Vorbelastung berücksichtigt und ein Wirkungsfaktor von 0,15 gewählt. Bei den Heckenstrukturen die nur einseitig betroffen sind, wurde ebenfalls ein Wirkungsfaktor von 0,15 verwendet. Heckenabschnitte die beidseitig betroffen sind werden mit einem Wirkungsfaktor von 0,3 berücksichtigt.

Feuchtbiotope

Die Feuchtbiotope im Planungsraum sollen in der jetzigen Form erhalten bleiben. Die Feuchtbiotope befinden sich nur in Randbereichen innerhalb der Wirkzone 1. Neben der Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Bauflächen werden weitere Maßnahmen ergriffen, die stoffliche Einträge, insbesondere die Eutrophierung der Feuchtgebiete, verringern sollen. Darunter fallen die umfangreichen Extensivierungen innerhalb des Bebauungsplanes, die Ausweisung von öffentlichen und privaten Saumflächen im Bereich der Hecken sowie die Nutzungsbeschränkungen für die öffentliche Grünanlage und das private Gartenland.

Durch die Festlegung von Regenwasserrückhaltebecken zwischen der Bebauung und den Feuchtgebieten wird gewährleistet, dass anfallendes Niederschlagswasser Vor-Ort versickern kann und sich die hydrologische Bilanz nicht zu ungunsten der Feuchtbiotope ändert.

Positiv wirkt sich auch aus, dass im Plangebiet Vollversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Dadurch wird der Eingriff weiter minimiert.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass sich für die Feuchtbiotope keine nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Mesophiles Laubgebüsch (2. Teil)	7	520	0,15	546
Strauchhecke mit Überschirmung (1. Teil)	10	960	0,15	1.440
Strauchhecke (2. Teil)	10	1.390	0,15	2.085
Baumhecke (1. Teil)	7	1.420	0,15	1.491
Baumhecke (2. Teil)	7	870	0,3	1.827
Baumhecke (2. Teil)	7	2.600	0,15	2.730
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (2. Teil)	3	125	0,15	56,25
Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	2	920		Maßnahmenfläche
SUMME				10.175,25 m²

Von den 10.175,25 m² KFÄ entfallen 2.931 m² auf den 1. Teil (WA1- WA4) und 7.244,25 m² auf den 2. Teil (WA5-WA7).

$$\begin{aligned} &\Sigma \text{ (Tab. 4.1 - 4.4)} \\ &= 22.885,805 \text{ m}^2 + 2.198,10 \text{ m}^2 + 26.106,895 \text{ m}^2 + 10.175,25 \text{ m}^2 \\ &= 61.366,05 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Der Gesamteingriff, ohne Berücksichtigung der von Sonderfunktionen, beträgt 61.366,05 m² Flächenäquivalent. Auf den 1. Teil entfallen von der Gesamtsumme 31.925,06 m² KFÄ und auf den 2. Teil 29.440,99 m² KFÄ.

B) Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund von Sonderfunktionen

Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume,
Berücksichtigung des Landschaftsbildes und des
Naturhaushaltes

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von großen landschaftlichen Freiräumen.

Aufgrund der Lage der Bebauung am Siedlungsrand und der geplanten großzügigen Durchgrünung geht nur in geringem

Maße der Landschaftscharakter verloren. Große Freiräume mit beginnen erst nordöstlich von Bahnlinie und Umgehungsstraße (Entfernung > 300m).

Die Bebauung erfolgt angepasst an das Relief. Bodenbewegungen erfolgen nur in geringem Maße. Nur in Kuppenbereiche ist ein Bodenabtrag erforderlich. Der landschaftliche Eindruck mit dem bewegten Relief wird dadurch weitestgehend erhalten.

Der direkte Landschaftsverbrauch beschränkt sich auf strukturarme und intensiv genutzte Grünlandflächen.

Funktionen der Fläche als Rast- und Ruheplatz für Zugvögel im Winterhalbjahr sind nicht bekannt.

Die weiterhin vorhandenen Grünstrukturen bilden einen geordneten Übergang der Siedlungsbereiche in die freie Landschaft. Prägende Hecken und Grünstrukturen bleiben erhalten.

Im Rahmen der ausführlicheren Biotopwertansprache wurde das Landschaftsbild und auch die Biotopsituation mitberücksichtigt. Im Zusammenhang mit dem Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sind Minimierungsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen als funktioneller Ausgleich zu erbringen.

C) Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Eingriffsminimierende Maßnahmen werden durch umfangreiche Grünfestsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes vorbereitet. Die Grünfestsetzungen zielen sämtlich darauf ab, vorhandene Grünstrukturen zu schonen und ihre Habitatqualitäten zu verbessern. Insbesondere die festgesetzten privaten Gartenflächen aber auch die unbefestigten privaten und öffentlichen Grundstücksflächen übernehmen wertvolle naturräumliche Funktionen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die un bebauten Grundstücksbereiche als Gartenland entwickeln und einen Kompensationswert von 0,6 erreichen. Für diese Maßnahme wird ein Leistungsfaktor von 1 vorgesehen.

Restbaufläche (unversiegelte Grundstücksbereiche) + Gartenland + öffentliche Grünfläche + Straßenbegleitgrün x 0,6 x 1 = Kompensationsflächenäquivalent

1. Teil:

$(3718,75 \text{ m}^2 + 5.327,50 \text{ m}^2 + 1.198 \text{ m}^2 + 438 \text{ m}^2) \times 0,6 \times 1 = 6.409,35 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$

2. Teil:

$(2.359,375 \text{ m}^2 + 5.093,75 \text{ m}^2 + 435 \text{ m}^2 + 261 \text{ m}^2 + 158 \text{ m}^2) \times 0,6 \times 1 = 4.984,275 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$

Von den 11.393,625 m² KFÄ Minimierung entfallen 6.409,35 m² auf den 1. Teil (WA1- WA4) und 4.984,275 m² auf den 2. Teil (WA5-WA7).

Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffes werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

1. Anpflanzung von freiwachsenden Hecken (mit hoher Qualität),
2. Saumstrukturen im Umgebungsbereich der Hecken,
3. Sukzession/selbständige Vegetationsentwicklung (Maßnahme 1),
4. Grünlandextensivierung (Maßnahmen 2A und Maßnahme 2B),
5. Grünlandextensivierung auf dem Flurstück 485/2.

zu 1. Anpflanzung von freiwachsenden Hecke

Die Pflanzungen sind Neuanpflanzungen bzw. Ergänzungspflanzungen auf bisher geringwertigen Flächen. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird bei den Maßnahmen eine Wertstufe von „2“ zugeordnet.

Der Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biotoptyps[A] x Kompensationswertzahl x Wirkungsfaktor [W]

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Wertstufe. Der Wertstufe „2“ wird je nach Wertigkeit der einzelnen Maßnahmen eine Kompensationswertzahl von 2-3,5 zugeordnet. Für die Heckenbepflanzung der Randlagen wird eine Kompensationswertzahl von 2,5 gewählt. Im Rahmen der Vernetzung mit bereits vorhandenen Hecken ist diese Maßnahme für den Biotopverbund von besonderer Bedeutung. Da die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist ein korrigierender Wirkungsfaktor zu berücksichtigen. Gemäß Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird ein Wirkungsfaktor von 0,8 angenommen.

Anpflanzfläche: 319 m²
Kompensationswertzahl 2,5

$319 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,8 = 638 \text{ m}^2$

Die Maßnahme ist im Zuge der Erschließung des 2. Teilbereiches (WA5-WA7) durchzuführen.

zu 2. Saumstrukturen im Umgebungsbereich der Hecken

Die geplanten Saumstrukturen puffern die Heckenbereiche gegenüber den intensiv genutzten Bau- und Straßenflächen ab. Gleichzeitig wird die Artenvielfalt in diesen Bereichen gefördert. Aus artenarmen Grünlandflächen entstehen artenreiche Wiesenflächen mit extensiver Nutzung. Auch die alternative Behandlung dieser Bereiche als Sukzessionsflächen wird die Natürlichkeit und die Artenvielfalt erhöhen.

Entsprechend den Hinweisen wird diesen Flächen die Wertstufe 2 zugeordnet. Die Flächen befinden sich unmittelbar im Anschluss an geschützte Biotope. Auf dieser Grundlage und in Anbetracht des Vorwertes der Flächen wird ein Kompensationsfaktor von 2,5 verwendet. Weiterhin ist durch die Lage im Plangebiet ein korrigierender Wirkungsfaktor von 0,8 vorzusehen.

$$6.330 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,8 = 12.660 \text{ m}^2$$

Von den 12.660 m² KFÄ entfallen 4.540 m² auf den 1. Teil (WA1-WA4) und 8.120 m² auf den 2. Teil (WA5-WA7).

zu 3. Sukzession/selbständige Vegetationsentwicklung (A1)

Die Maßnahmefläche A1 wird der freien Sukzession zu überlassen. Mit der vollständigen Auffassung soll ein gehölzreiches Klimaxstadium erreicht werden. Jegliche Nutzungen auf dieser Fläche werden ausgeschlossen.

Die Maßnahme fungiert außerdem als Puffer zu intensiv genutzten Grünlandflächen und zum geschützten Biotop 02480. Nährstoffeinträge und sonstige Störungen werden reduziert. Gleichzeitig bindet das Gebiet an vorhandene Heckenstrukturen an und erfüllt so wichtige Funktionen im Rahmen des Biotopverbundes.

Fläche im Plangebiet : 2.000 m²

Kompensationswertzahl: 2,5 (Bei Wertstufe 2)

$$2.000 \times 2,5 \times 0,8 = 4.000 \text{ m}^2$$

Diese Maßnahme ist im Zuge der Erschließung des 2. Teilbereiches (WA5-WA7) durchzuführen.

zu 4. Grünlandextensivierung (Maßnahmen 2A und Maßnahme 2B)

Mit der Grünlandextensivierung soll eine Erhöhung des Artenreichtums auf der Grünfläche erreicht werden. Derzeit wird die Fläche von wenigen Nutzgräsern dominiert. Artenarme

Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Fläche im Plangebiet 2A: 11.600 m² (- 920m² Gartenland)

2B: 1.555 m²

Kompensationswertzahl: 2,5 (Bei Wertstufe 2)

$$10.700 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,8 = 21.400 \text{ m}^2$$

$$1.535 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,8 = 3.070 \text{ m}^2$$

Von den 24.470 m² KFÄ sind 21.400 m² dem 1. Teil (WA1- WA4) und die verbleibenden 3.070 m² dem 2. Teil (WA5-WA7) zuzuordnen. Entsprechend diesen Anteilen sind im Zuge der Erschließung des 1. Teils ca. 10.700 m² Grünland zu extensivieren. Mit der Erschließung des 2. Teils sind die restlichen 1.535 m² der Grünlandfläche zu extensivieren.

Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahmen:

$$638 \text{ m}^2 + 12.660 \text{ m}^2 + 4.000 \text{ m}^2 + 24.470 \text{ m}^2 = 41.768 \text{ m}^2$$

zu 5. Externe Grünlandextensivierung (Flurstück 485/2, Flur 1, Gemarkung Schönberg)

Mit der Grünlandextensivierung soll eine Erhöhung des Artenreichtums auf der Grünfläche erreicht werden. Derzeit wird die Fläche von wenigen Nutzgräsern dominiert. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Fläche außerhalb des Plangebietes: 4.110 m²

Kompensationswertzahl: 2,5 (Bei Wertstufe 2)

$$4.110 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,8 = 8.220 \text{ m}^2$$

Der erreichte Kompensationswert von 8.220 m² wird dem 2. Teil (WA5-WA7) zuzuordnen.

Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahmen:

$$638 \text{ m}^2 + 12.660 \text{ m}^2 + 4.000 \text{ m}^2 + 24.470 \text{ m}^2 + 8.220 \text{ m}^2 = 49.988 \text{ m}^2$$

Gesamtbilanz für das Planungsgebiet

**Minimierung + Ausgleichsmaßnahmen – Eingriff =
Gesamtbilanz**

1. Teil

$$6.409,35 \text{ m}^2 + (4.540 \text{ m}^2 + 21.400 \text{ m}^2) - 31.925,06 \text{ m}^2 \\ = 424,29 \text{ m}^2$$

Nach der Durchführung der dem 1. Teil zugeordneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird für diesen Teilbereich ein Kompensationswertüberschuss von 424,28 m² KFÄ ausgewiesen. Der im 1. Teil vorgesehene Eingriff kann deshalb im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen angesehen werden.

2. Teil

$$4.984,275 \text{ m}^2 + (638 \text{ m}^2 + 8.120 \text{ m}^2 + 4.000 \text{ m}^2 + 3.070 \text{ m}^2 + \\ 8.220 \text{ m}^2) - 29.440,99 \text{ m}^2 = - 408,715 \text{ m}^2$$

Nach der Durchführung der dem 2. Teil zugeordneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird für diesen Teilbereich ein Kompensationswertdefizit von 408,715 m² bilanziert. Nach Anrechnung des Überschusses aus dem 1. Teil verbleibt ein Überschuss von 15,575 m² KFÄ. Der Eingriff kann im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen angesehen werden.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärm

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Augrund der Fertigstellung der Bundesautobahn A 20 und der damit verbundenen Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße 104 ist die Stadt Schönberg zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Beeinträchtigungen durch überörtlichen Verkehr für das beabsichtigte Wohngebiet entstehen werden. Diese Erkenntnis hatte die Stadt auf Grundlage des Gutachtens für den B-Plan Nr. 012 gewonnen. Um Rechtssicherheit zu erhalten, wurde eine Abstimmung mit dem seinerzeit beauftragten Gutachter vorgenommen. Eine Überprüfung der Beeinträchtigungen durch Straßen- bzw. Bahnlärm ist erfolgt. Unter Berücksichtigung von Daten des Straßenbauamtes für die Ortsumgebung, die zum Zwecke der gutachterlichen Bewertung

in diesem Zusammenhang zur Verfügung gestellt wurden, kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

4.600 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden werden um einen Anteil von 25 % für den Prognosezeitraum erhöht. Es ergeben sich somit 5.750 Fahrzeugbewegungen in 24 Stunden. Der Schwerlastanteil beträgt davon 14 %. Die Geschwindigkeiten werden angesetzt mit 100 km/h für PKW und mit 80 km/h für LKW. Der Abstand des Baugebietes beträgt etwa 350 m. Die Immissionshöhe wird mit 6,00 m über Gelände angesetzt.

Es wird unter dem Gesichtspunkt der langen geraden Straße gerechnet. Daraus ergeben sich für den Tageszeitraum Beurteilungspegel von 49 dB(A) und für den Nachtzeitraum Beurteilungspegel von 42 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort. Da die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unterschritten werden, kann die Stadt davon ausgehen, dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärmes keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

In Bezug auf den Bahnlärm wurde ebenfalls eine Bewertung vorgenommen. Hier beträgt der Abstand zum nächstgelegenen Immissionsort 200 m. Es sind Triebwagen 33 tags und 5 nachts bei einer Zuglänge von 53 m in die Bewertung eingeflossen mit einer Geschwindigkeit von 120 km/h. Güterzüge sind eingeflossen 5 am Tag und 1 in der Nacht mit einer Länge von 56 m bei einer Geschwindigkeit von 120 km/h. Im Ergebnis der Berechnung ergeben sich für den Tag 47 dB(A) und für die Nacht 43 dB(A). Unter Berücksichtigung eines Prognosenzuschlages von 3 dB(A) ergeben sich für den Tagzeitraum 50 dB(A) und für den Nachtzeitraum 46 dB(A). Unter Berücksichtigung von Berechnungsunsicherheiten und unter Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 18005 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung wird davon ausgegangen, dass auch hier gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. 1 dB(A)-Überschreitung in der Nachtzeit wird unter dem Gesichtspunkt der Berechnungsunsicherheiten bzw. der überschlägigen Berechnung hingenommen. Die Stadt kann davon ausgehen, dass auch hinsichtlich des Bahnverkehrslärmes keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen durch das Schwimmbad, das derzeit nicht mehr betrieben wird, ausgeschlossen werden können. Es wird jedoch auch davon ausgegangen, dass selbst bei Betrieb des Schwimmbades die Nachbarschaften des Wohnens und des Schwimmbades hinreichend geregelt werden müssen. Es werden ausreichend Abstände zwischen der Wohnnutzung und dem Schwimmbad gesehen. .

9.2 Gerüche

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind insbesondere auch Beeinträchtigungen durch Gerüche aus der landwirtschaftlichen Nutzung beachtlich. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 250 m eine ehemalige Getreidelagerhalle. Im Abstand von etwa 350 m befindet sich eine Sauenzuchtanlage. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, südlich des Bünsdorfer Weges ein Abwasserpumpwerk.

Eine Berechnung der zu erwartenden Geruchsemissionen bzw. Immissionen am Beurteilungsstandort ist durch das Ingenieurbüro ECO-Cert erfolgt. Getrennt voneinander wurden die Auswirkungen der Schweinemastanlage und die Auswirkungen des Abwasserpumpwerkes berechnet.

Beeinträchtigungen durch Gerüche der Schweinemastanlage sind dementsprechend für das Gebiet nicht zu erwarten.

Jedoch liegt die 10 %-Isoplethe bei Immissionszeitbewertung des Abwasserpumpwerkes deutlich innerhalb des Plangebietes. Um Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung auszuschließen, sind Schutzmaßnahmen am Abwasserpumpwerk erforderlich. Ein entsprechender Biofilter ist zu setzen, so dass Beeinträchtigungen durch Gerüche dauerhaft ausgeschlossen werden können.

Die Sicherung der Herstellung des Biofilters ist im städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag zu regeln. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können unter dem Gesichtspunkt des Einsatzes eines Biofilters gewährleistet werden.

9.3 BImSch-Anlagen

Entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass für den Bereich des Bünsdorfer Weges und somit für das Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Gerüche dieser Sauenzuchtanlage entstehen und dass unter Berücksichtigung des Einsatzes eines Biofilter keine Beeinträchtigungen durch das Abwasserpumpwerk zu erwarten sind.

Weitergehende Maßnahmen zur Vorsorge vor Geruchsbeeinträchtigungen werden nicht getroffen. Eine optische Abschirmung erfolgt durch die vorhandene bzw. geplante Heckenpflanzung.

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich außer der o.g. Anlagen, eine Anlage zum Aufbringen metallischer Schutzschichten und die Palmberg Büroeinrichtungen und Service GmbH (Spänefeuerungsanlage), die nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw.

angezeigt wurden. Es kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen am Bünsdorfer Weg nicht entstehen, da sich bereits vorhandene Wohnbebauung näher an den Anlagen befindet.

10. Altlasten / Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen beim Landkreis derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Es wird keine Gewähr für die Freiheit des Bebauungsplangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen durch den Landkreis übernommen.

Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten in Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

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

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Landkreises sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Bodendenkmale betroffen.

Wenn während der Erdarbeiten „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern

(Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, 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).

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 27 Abs. 1 u. 3 DSchG M-V).

11.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mindestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Somit ist gewährleistet, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

11.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Für das Plangebiet liegen beim Landkreis derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Es wird keine Gewähr für die Freiheit des Bebauungsplangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen durch den Landkreis übernommen.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

11.4 Munitionsfunde

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass der Planbereich als nicht kampfmittelbelasteter Bereich benannt ist.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit der entsprechenden Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle hinzuzuziehen.

11.5 Festpunkte des amtlich geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Lagefestpunkt des amtlich geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Umgebungsbereich bis zu 25 m haben Lagefestpunkte (TP) wichtige unterirdische Festpunkte. Bei Bedarf sind genauere Informationen beim Landesvermessungsamt einzuholen.

Vermessungsmarken sind nach § 7 VermKatG gesetzlich geschützt. Falls ein Festpunkt durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die gesetzliche Bestimmung ist eine Ordnungswidrigkeit und wird entsprechend geahndet.

12. Hinweise

12.1 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen – bezogen auf den jeweiligen Erschließungsabschnitt – vorzunehmen.

Durch einen städtebaulichen Vertrag sowie im Erschließungsvertrag wird die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgesichert.

12.2 Niederschlagswasser

Unter Bezug auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 15.04.2003 zu eingereichten Unterlagen über die beabsichtigte Regenentwässerung durch das Ingenieurbüro Groth und Michelis wird darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Einleitgenehmigung nicht erforderlich ist, da die Ableitung von Regenwasser aus den Regenwasserrückhaltebecken/ -versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes nur als Notüberlauf zu betrachten ist.

12.3 Immissionsschutz

Es wurden gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch Gerüche durch das Ingenieurbüro ECO-CERT durchgeführt.

Beeinträchtigungen durch Gerüche von der Schweinemastanlage an der Rottensdorfer Straße sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Um Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse durch Gerüche des Abwasserpumpwerkes zu vermeiden, ist unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse der Einsatz eines Biofilters erforderlich. Die Realisierung ist im städtebaulichen Vertrag abzusichern, so dass keine Aufwendungen auf die Stadt entfallen.

12.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die Herstellung von Hydranten abgesichert. Die Löschwasserversorgung ist seitens des Erschließungsträgers über einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzusichern, so dass keine Aufwendungen auf die Stadt entfallen.

12.5 Baulasten

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Plangebiet sind die Eintragungen von Baulasten, vorbehaltlich der privatrechtlichen Regelung, vor Baubeginn vorzunehmen, um die in § 4 Abs. 1 LBauO M-V geforderte Erschließung zu sichern.

12.6 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil verbundenen Eingriffe wird die Maßnahmenfläche 2B aus dem Bebauungsplan Nr. 14.1 – 1. Teil herangezogen. Die Maßnahmenfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Frischweide / Frischwiese“ ist als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Der gesondert gekennzeichnete Teil der Maßnahmenfläche 2A in einer Größe von 10.700 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 1. Teil zugeordnet. Die Maßnahmenfläche 2B in einer Größe von 1.535 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil zugeordnet.

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits der mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil verbundenen Eingriffe werden 4.110 m² intensiv genutztes Grünland auf dem Flurstück 485/2 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg dauerhaft extensiviert. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. durchzuführen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

12.7 Bodenarbeiten

Anfallender Bodenaushub der nicht im Gebiet wieder eingebaut wird, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ordnungsgemäße Entsorgung ist nachzuweisen. Aufschüttungen von mehr als zwei Metern Höhe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern im Außenbereich sind nicht zulässig.

13. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg für den „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 20.4.2006.

Schönberg, den 20.6.2006


Bürgermeister
der Stadt Schönberg



Aufgestellt in Abstimmung mit dem Amt Schönberger-Land,
Stadt Schönberg, durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Bekanntmachung

Planfeststellung für den „Brückenersatzbau im Zuge der K 45 bei Pötenitz“ von Bau-km 0 + 000.000 bis Bau-km 0 + 327.000 in der Gemeinde Pötenitz

- Anhörungsverfahren -

1. Der Erörterungstermin beginnt
am **11. Juli 2006 um 10.00 Uhr**
im **Amt Schönberger Land, Sitzungssaal (Hinterhaus) Am Markt 15 in 23923 Schönberg.**
2. Im Termin werden die rechtzeitig erhobenen Einwendungen und Stellungnahmen erörtert. Die Teilnahme am Termin ist jedem, dessen Belange durch das Bauvorhaben berührt werden, freigestellt. Die Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist möglich. Dieser hat seine Bevollmächtigung durch eine schriftliche Vollmacht nachzuweisen und diese zu den Akten der Anhörungsbehörde zu geben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausbleiben eines Beteiligten auch ohne ihn verhandelt werden kann, dass verspätete Einwendungen ausgeschlossen sind und dass das Anhörungsverfahren mit Schluss der Verhandlung beendet ist.
3. Durch die Teilnahme am Erörterungstermin oder durch Vertreterbestellung entstehende Kosten werden nicht erstattet.
4. Der Erörterungstermin ist nicht öffentlich.

Im Auftrag



Uwe Schenk
Anhörungsbehörde
Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Amt Schönberger Land
Stadt Schönberg

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Schönberg

Betrifft: Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“

hier: **Bekanntmachung des Beschlusses der Stadtvertretung der Stadt Schönberg zur Satzung der Stadt Schönberg für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 014 – Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“**

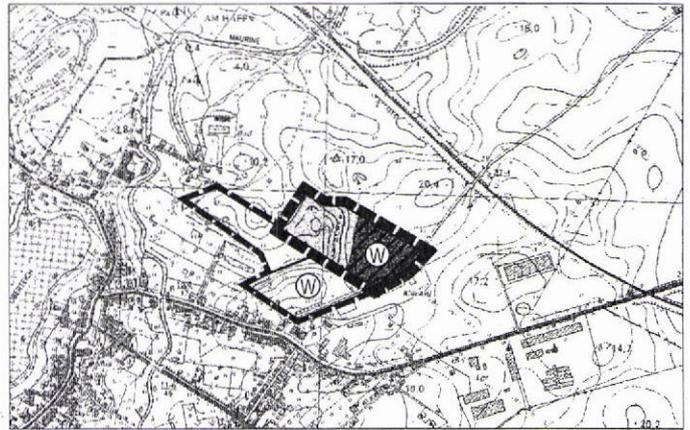
Der Bebauungsplan Nr. 014.1 der Stadt Schönberg für den Wohnpark am Bünsdorfer Weg wird für Flächen nördlich des Bünsdorfer Weges aufgestellt. Die Plangebietsflächen sind derzeit Grünland, welches durch Hecken strukturiert wird. Einbezogen werden weitere Grünflächen, die dem Ausgleich und Ersatz dienen.

Der Bebauungsplan umfasst vollständig bzw. zum Teil folgende Flurstücke der Gemarkung Schönberg, Flur 1: 487 – 491 und 492 (Straße Bünsdorfer Weg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil wird begrenzt:

- im Nordosten und Nordwesten durch Intensivgrünlandflächen
- im Südosten durch den Bünsdorfer Weg
- im Südwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil

Der Geltungsbereich des Plangebietes der Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.



Mit der Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für den „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ möchte die Stadt Schönberg Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereiten.

Die Stadt Schönberg hat mit Beschluss vom 20.04.2006 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für den „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ beschlossen.

Mit dem Inkrafttreten des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) am 1. Januar 1998 hat der Bundesgesetzgeber gemäß § 10 Abs. 2 Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden, von der Genehmigung freigestellt.

Die Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für den „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg entwickelt und somit genehmigungsfrei, auch die Anzeigepflicht entfällt. Die Stadt Schönberg kann folglich nach dem Satzungsbeschluss die Verwaltung beauftragen, die Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für den „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ bekannt zu machen.

Die Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für den „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ wird hiermit bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für den „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ ab diesem Tag im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 23923 Schönberg, während der Sprechzeiten des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Schönberg geltend gemacht worden sind. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Schönberg geltend gemacht worden sind. Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Schönberg geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Auf die Regelung des § 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), zum Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften wird hingewiesen.

Schönberg, den 20. Juni 2006

gez. Heinze
Bürgermeister der Stadt Schönberg
Amt Schönberger Land
Stadt Schönberg

(Siegel)