

Begründung

**Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7
„Am Holzwerk“
in Schlagsdorf**

und

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Landkreis Nordwestmecklenburg -

**Flurstücke 250, 251 und 252 sowie einer Teilfläche der Flurstücke
249, 253 und 315 der Flur 4 der Gemarkung Schlagsdorf**

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -

Schlagsdorf, im Juni 2016

Inhalt :

1. Allgemeines,
Bedeutung der Gemeinde Schlagsdorf in der Region, Anlass der Planung, Wahl des Planverfahrens, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes
2. Planungsziele des en Bebauungsplanes
3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Artenschutz
4. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
 - 4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen
 - 4.4 Festsetzungen zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen
 - 4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
 - 4.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 4.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz
 - 4.8 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
5. Erschließung
6. Hinweise
7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
8. städtebauliche Kennziffern
9. Arbeitsvermerke
10. Anlagen
 - 10.1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 20.10.2015
 - 10.2 Auszüge aus dem Geotechnischen Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht, IBURO - Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, 17.07.2015

1. Allgemeines

Bedeutung der Gemeinde Schlagsdorf in der Region

Die Gemeinde Schlagsdorf liegt im Westen von Mecklenburg – Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg an der Landesgrenze zu Schleswig – Holstein und wird vom Amt Rehna verwaltet. Die Gemeinde Schlagsdorf ist entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RREP) Bestandteil des Nahbereichs des Grundzentrums Rehna und des Mittelbereichs des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Laut RREP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum, im Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee“), in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft sowie im Naherholungsraum bzw. Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Schaalseegebiet“.

Das gesamte Gemeindeterritorium befindet sich im Bereich des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe.

Die Gemeinde Schlagsdorf ist ein Einwohnerschwerpunkt im westlichen Bereich des Amtsbereiches Rehna. In der Gemeinde Schlagsdorf leben ca. 1.200 Einwohner.

Die Ausstattung des Ortes mit Elementen der sozialen Infrastruktur ist überdurchschnittlich gut (Schule, Kindertagesstätte, ..., Sportverein). Die Gemeinde Schlagsdorf, und hier besonders der Gemeindehauptort Schlagsdorf, erfreut sich daher starker Beliebtheit als Wohnstandort in der Region. Das Angebot der angrenzenden Regionen in Schleswig-Holstein, um Lübeck und Ratzeburg, mit attraktiven Arbeitsplätzen wirkt hier sehr positiv.

Anlass der Planung:

Die Möglichkeiten der Neuansiedlung von Einwohnern in neu erschlossenen Baubereichen sind in Schlagsdorf erschöpft. Zahlreiche Bauinteressenten mussten daher in den zurückliegenden Jahren abgewiesen werden.

Mit der vollständigen Aufgabe der gewerblichen Produktion im Innenbereich von Schlagsdorf (auch Holzverarbeitung am Standort dieses Bebauungsplanes) und der in den Stallanlagen südlich des Plangeltungsbereiches (Ruinen) wird es der Gemeinde nunmehr möglich, den attraktiven Innenbereich von Schlagsdorf für den stark nachgefragten Eigenheimbau zu entwickeln.

Die Gemeinde Schlagsdorf wird sich in der baulichen Entwicklung bzgl. des Eigenheimbaus auf den Innenbereich konzentrieren.

Der Plangeltungsbereich ist eine Teilfläche aus dem nicht zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplan Nr. 4 und umfasst das ehemalige Betriebsgelände der ehemaligen Holzwerke.

Das ehemalige Betriebsgelände mit seinen großflächigen Flächenbefestigungen und den Restruinen der ehemaligen Betriebsgebäude ist ein städtebaulicher und gestalterischer Missstand im Ortskern von Schlagsdorf. Im jetzigen Zustand war und ist die Fläche ein Potential für Vandalismus. Die Gemeinde ist daher gefordert, schnellstmöglich die alternative Nutzung der Fläche für die Wohnnutzung vorzubereiten.

Mit dem Planvorhaben ist die Entwicklung eines Wohngebiets für ca. 10 Eigenheime innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst ca. 0,7 ha.

Wahl des Planverfahrens:

Die Umsetzung des o.g. Planungsziels ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.

Zur Sicherung der Entstehung eines attraktiven Wohngebiets sind geeignete Festsetzungen entsprechend § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu treffen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Der Plangeltungsbereich umfasst den ehemals intensiv bebauten Bereich der ehemaligen Holzwerke im Ortskern von Schlagsdorf. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zur Ergänzung und Abrundung der dörflichen Bebauungsstruktur für die Wohnfunktion nutzbar gemacht. Die baulichen Strukturen werden funktionell und baulich nachverdichtet.

Die ausgewiesene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des gesamten Bereiches ist über die vorhandene, aber auszubauende Zufahrt von der Hauptstraße gesichert.

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches umfassen ca. 5.000 m².

Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und unter Beachtung von § 19 Abs. 4 BauNVO von max. ca. 3.000 m². Die diesbezügliche Flächenbegrenzung von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB wird damit sehr deutlich unterschritten. Das Verfahren kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht wesentlich vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele

und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten im Plangebiet liegen nicht vor.

Die Gemeinde Schlagsdorf geht daher davon aus, dass keine Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind (siehe dazu auch Anlage 1).

Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Darauf wird in den entsprechenden Bekanntmachungen im Planverfahren hingewiesen.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7:

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortskern der Ortslage Schlagsdorf, westlich der Hauptstraße. Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der ehemaligen Holzwerke.

Der Bereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 250, 251 und 252 sowie einer Teilfläche der Flurstücke 249, 253 und 315 der Flur 4 der Gemarkung Schlagsdorf.

Der Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 ist durch eine dorftypische Nutzungsstruktur mit historischen und neuen Wohngebäuden und ihren dazugehörigen historischen und neuen Nebengebäuden und -flächen und Grünflächen geprägt.

Die künftigen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in einem Abstand von mindestens 50 m westlich der Hauptstraße, der Kreisstraße 05.

Ein ca. 100 m südlich befindlicher ehemaliger landwirtschaftlicher Standort (Stallanlagen) ist seit vielen Jahren aufgegeben. Es sind nur noch Ruinen vorhanden, die nur noch die ehemalige Nutzung vermuten lassen. Mit der im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes widmet die Gemeinde diese Flächen ebenfalls in Wohnbauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO um.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich ca. 180 m nördlich / nordöstlich der Funktionskomplexe Kindertagesstätte und Schule mit Sportplatz.

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient der vom Vermessungsbüro Apolony, Rehna, erstellte Lage- und Höhenplan vom 12.10.2015, Lagesystem: ETRS 89 UTM (Zone 33), Höhensystem DHHN 92 (NHN).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I, Nr. 53, S. 1748)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S. 1509), in Kraft seit dem 30.07.2011.
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015, aufgrund des Artikels 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf besteht aus:

- Teil A : Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit Planzeichenerklärung
- Teil B : Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

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

2. Planungsziele des Bebauungsplanes

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- die Revitalisierung der Bauflächen der ehemaligen Holzwerke für den Eigenheimbau im Ortskern von Schlagsdorf
- Sicherung der Entstehung eines attraktiven Wohngebiets für ca. 10 Einfamilienhäuser durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen
- verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches über die vorhandene, aber auszubauende Zufahrt von der Hauptstraße
- Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Grünsystems

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Artenschutz

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Mit der Wahl des Planverfahrens sichert die Gemeinde Schlagsdorf die geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der bestehenden Nutzungs- und Baustrukturen.

Der zulässige Nutzungskatalog sichert, dass nur dem Standort und seiner Umgebung angepasste, verträgliche Nutzungen zulässig sein werden.

Eine darüber hinaus gehende Nutzung oder andere Nutzung ist mit dieser Planung nicht möglich und auch nicht im Interesse der Gemeinde Schlagsdorf.

Der durch die geplante Nutzung hinzukommende Verkehr ist nicht wesentlich und kann als Emissionsquelle für angrenzende ruhebedürftige Bereiche vernachlässigt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)

Die Gemeinde Schlagsdorf ist dem Grundzentrum Rehna zugeordnet, das Bestandteil des Mittelbereichs um das Mittelzentrum mit Teilfunktionen Grevesmühlen ist.

Die Gemeinde Schlagsdorf befindet sich im Bereich des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe, das entsprechend dem RREP einen Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege darstellt.

Die Gemeinde Schlagsdorf ist Bestandteil des Fremdenverkehrsentwicklungsraums Schaalseegebiet.

Schlagsdorf liegt im als LSG ausgewiesenen Biosphärenreservat Schaalsee - Elbe.

Der Ort Schlagsdorf ist auf allen Seiten umgeben vom internationalen Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Gebiet“. Die minimale Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 100 m.

Nordwestlich und südöstlich von Schlagsdorf bestehen mehrere FFH-Gebiete: Die beiden am nächsten gelegenen FFH-Gebiete sind „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees“ und „Goldensee, Mechower, Lankower und Culpiner See“ Die minimale Entfernung beträgt ca. 700 m.

Für die genannten Schutzgebiete ist keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung und Nutzung des Gebietes zu erwarten, da sich das Vorhaben innerhalb der Ortslage auf baulich vorgemerkten, weitestgehend versiegelten Flächen befindet. Ausstrahleffekte sind angesichts der geringen Dimensionen des geplanten Wohnbaubereiches nicht zu erwarten (siehe auch Anlage 1).

Das Plangebiet liegt im Gemeindehauptort Schlagsdorf. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage unter Nutzung vorhandener Umnutzungs- und

Nachverdichtungspotentiale zu konzentrieren. Dieser Forderung entspricht die Gemeinde mit dieser Planaufstellung.

Die Gemeinde Schlagsdorf geht davon aus, dass nach Herstellen der Rechtskraft für diese Planung die Planumsetzung im Jahr 2016 erfolgt.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan möglichen hinzutretenden Nutzungen sind gebietstypisch und im Rahmen der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen verträglich.

Klimaschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Errichtung von Einfamilienhäusern im Bereich ehemals gewerbl. genutzter Flächen	- Verringerung der Flächenversiegelung - keine Flächenausdehnung in den Außenbereich positiv
Erhaltung großflächiger Grünflächen und Großgrünbestände	- positiv
Bewertung:	positiv

Mit dem Planvorhaben werden ehemals sehr intensiv gewerblich genutzte Bereiche für eine Wohnnutzung herangezogen. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber diesem vorherigen Zustand verringert.

Es wird ein Standort im unmittelbaren Ortskern aktiviert, so dass keine Ausdehnung von Bauflächen zur Abdeckung des vorhandenen Wohnbedarfs in den Außenbereich erfolgen muss.

Vorhandene Grünbestände (Heckenstrukturen) im Plangeltungsbereich bleiben erhalten.

Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Gemeinde Schlagsdorf wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine negativen Wirkungen auf die Belange des Klimaschutzes.

Artenschutz

In der Anlage 1 ist der Begründung der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 20.10.2015, erweitert mit der Bewertung vom 22.02.2016, beigefügt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass nach vorliegenden Erkenntnissen ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot nicht vorliegt, da Handlungen, die zur Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen nicht vorbereitet werden.

Die Durchführung einer Artenschutzprüfung ist nicht notwendig.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Erhalt von Grünssystemen am Standort benannten Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Planvorhaben soll am Standort die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern, einschließlich der Errichtung von Nebengebäuden und Nebenflächen für die zulässigen Nutzungen, und den Ausbau der vorhandenen verkehrlichen Erschließung von der Hauptstraße geschaffen werden.

Angrenzende strukturbestimmende Heckensysteme sollen erhalten bleiben und das Grünsystem durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der Zufahrtsstraße ergänzt werden.

Die Ausweisung eines Gehwegbereiches im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll die perspektivische Möglichkeit der Herstellung einer Wegebeziehung zum Funktionskomplex Kindertagesstätte ermöglichen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die die Erreichbarkeit der im Norden angrenzenden gemeindlichen Grünflächen (Pflegetmaßnahmen in sehr eingeschränktem Umfang) ermöglicht.

4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die über das Wohnen hinaus gehenden möglichen allgemein zulässigen Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie Elemente der dörflichen Nutzungs- und Bebauungsstruktur sind. Das Baugebiet soll sich in die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur einfügen.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen das angestrebte Nutzungskonzept sprengt bzw. das Plangebiet insgesamt flächenmäßig zu klein ist.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung zielt auf die angestrebte geringe Nutzungsdichte und schränkt die Anzahl der hinzutretenden Wohnbebauung an diesem räumlich sehr beschränkten Standort ein.

4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan wird die für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Dies ist in diesem bereits ehemals sehr stark überbauten Bereich vertretbar, da durch den Flächenzuschnitt möglicher Baugrundstücke im ländlichen Raum, die Festsetzung zu erhaltender Grünbereiche und die Nutzungsanforderungen für das Wohnen im ländlichen Raum (erhöhter Nebenflächenanspruch) dieser hohe Anspruch auf die Nutzungsintensität bzgl. des Überbauungsgrades der Baugrundstücke besteht.

Mit dem Bebauungsplan werden die maximale Trauf- und Firsthöhe der hinzutretenden Gebäude definiert. Bezugshöhe ist die anzulegende mittlere Höhenlage der künftig angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A), die sich in ihrem Höhenverlauf dem jetzigen Oberflächenprofil anpassen wird.

Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe von baulichen Anlagen ist sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen über den vorhandenen Maßstab der in angrenzenden Bereichen zulässigen Bebauung errichtet werden dürfen.

Es wird ebenfalls festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der hinzutretenden Wohngebäude maximal 0,50 m über der mittleren Höhenanlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnitts der Planstraße A ausgebildet wird. Da wegen der topografischen Verhältnisse keine Geländeversätze gegenüber der Verkehrsfläche beachtlich sind, ist eine solche Festsetzung möglich. Sie sichert, dass die Proportionalität der hinzutretenden Gebäude zum Erschließungsraum und die ausgewogene Baukörperstruktur.

4.4 Festsetzungen zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen

Mit dem Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Ebenfalls wird festgesetzt, dass nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.

Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die vorhandene und zu erhaltende ländliche Bebauungsstruktur.

Die für die Hauptnutzungen bebaubaren Bereiche werden durch die Baugrenzen definiert. In den entstehenden sehr begrenzten Baubereichen soll es ermöglicht werden, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Eingangsbereiche und Erker, in einer maximalen Tiefe von 1,00 m und einer maximalen Breite von 4,00 m, über die festgesetzten Baugrenzen zulässig ist. Dies widerspricht nicht dem städtebaulichen Planungsziel, ermöglicht es aber bei den sehr kleinen Baugrundstücken eine relativ effektive Flächennutzung.

Mit der Einschränkung, dass diese Festsetzung in Bereichen, die direkt an zu erhaltende Grünbereiche angrenzen nicht gilt, wird gesichert, dass diese Grünbereiche vor heranretende Bebauung geschützt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und dem Gehweg G1 sowie der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 und in den Bereichen im Baufeld WA 2 und WA 3, die an die privaten Grünflächen PG 1, PG 1a und PG 2 angrenzen, nicht zulässig.

Diese Festsetzung sichert zum einen den angestrebten relativ offenen Charakter der Bebauungsstruktur im Bereich der Zufahrtsstraße Planstraße A und am öffentlichen Gehweg und zum anderen schützt sie die zu erhaltenden Grünbereiche vor heranrückender Bebauung.

Die privaten Grünbereiche, die zu erhaltenden Heckenbereiche PG 1 und 2 und die neue private Grünfläche PG 1a, werden ebenfalls durch die Einschränkung bzgl. zulässiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen und außerhalb der Baugrenzen geschützt.

4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Bei der Entwicklung des Plangebietes sind die landschaftspflegerischen Aspekte wichtig. Ziel der Planung ist auch der Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen und vorhandener ortsbildprägender Einzelbäume.

Es werden daher die vorhandenen Heckenstrukturen als zu erhaltende private Grünflächen PG 1 und PG 2 sowie zu erhaltende Bäume festgesetzt. Mit der Festsetzung PG 3, Vorgarten, wird gesichert, dass die vorhandene Flächenversiegelung vor dem vorhandenen Wohngebäude auf dem Flurstück 249 aufgehoben wird und damit eine harmonische Einbindung auch dieses Hauptgebäudes, welches sich außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, in den neuen Erschließungsraum erfolgen kann. Die Festsetzung, dass maximal drei Zuwegungen in einer maximalen Breite von je 3,00 m zulässig sind, sichert zum einen die Erschließung des Gebäudes aber zum anderen auch, dass ein begrünter Vorgartenbereich entstehen kann.

Die kompakte vorhandene Begrünung im nördlichen und südlichen des Plangebietes bleibt erhalten. Das Plangebiet erhält mit der neuen privaten Grünfläche PG 1a eine neue begrünte östliche Abgrenzung. Die Arten und Qualitäten dieser neuen Strauchpflanzung (einheimische, standorttypische Sträucher) werden festgesetzt.

Das Großgrünsystem wird durch die im Bereich des öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Großbäume, deren Art und Qualität mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden, ergänzt.

Die Festsetzung, dass diese Bäume vom in der Planzeichnung definierten Bereich bis zu 5 m abweichend gepflanzt werden dürfen, ist dem Fakt geschuldet, dass die Erschließungsplanung noch nicht vorliegt und Zufahrtsbereiche zu den zu bildenden Baugrundstücken noch nicht definiert sind.

Bebauungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufbereich zuzgl. 1,50 m) innerhalb der Baufelder sowie in den Flächen außerhalb, südlich des Plangebietes sind unzulässig. Diese Festsetzung sichert, dass die vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und der Bäume außerhalb des Plangebietes (Kronentraufbereiche ragen von Süden in den Plangeltungsbereich) keine Schädigungen im Wurzelbereich erfahren.

Notwendige Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind nur aus Pflaster mit Fugen, wassergebundenen Oberflächen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zulässig. Damit wird trotz der anstehenden, bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser ungünstigen, Baugrundverhältnisse ein Mindestmaß an Versickerungsmöglichkeit gesichert und ein positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen.

Eine ausschließliche Versickerung anfallendes Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist wegen der anstehenden diesbezüglich sehr ungünstigen Baugrundverhältnisse nicht möglich (siehe auch Anlage 2, Auszug aus der geologischen Baugrundbewertung).

4.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Mit dem Bebauungsplan werden im Bereich des Baufeldes WA 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG festgesetzt. Dieser Bereich innerhalb der Baufläche WA 2 ist von Bebauung und tiefwurzelnder Begrünung frei zu halten.

Diese Festsetzung ist notwendig, um die für die Ortslage Schlagsdorf bestehende sehr wichtige 20 kV-Leitung und 0,4 kV-Leitung der WEMAG AG, die von der Hauptstraße in Richtung Westen bis zur Trafostation am Neuen Weg führt, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 aus den geplanten Bauflächen überwiegend in die neue Planstraße A verlegen zu können und dann im Bereich des Baublockes WA 2 wieder an das vorhandene Leitungssystem außerhalb des Plangeltungsbereiches anschließen zu können.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung.

Entsprechend § 4 Landesbauordnung (LBauO M-V) ist die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich rechtlich gesichert sein muss, das heißt, sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich auch Miteigentümer des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks ist, muss das Geh- Fahr und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs.2 LBauO M-V zu beachten.

4.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die Hauptstraße, die Kreisstraße 05, die in der Region eine besondere verkehrliche Bedeutung hat, an. Die nächstgelegene Baufläche (östliche Baugrenze des Baufeldes WA 3) hat jedoch einen Abstand zur Mitte der Hauptstraße von mindestens 50 m. Es sind damit kaum akustische oder optische Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße zu erwarten.

Zur Verkehrsbelegung der Hauptstraße (Kreisstraße 05) liegen Erhebungen des Landkreises Nordwestmecklenburg aus 2004 vor, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Thandorf, Wohnbaugebiet am nordöstlichen Ortsausgang von Thandorf, ausgewertet wurden.

Danach werden in diesem Baugebiet in Thandorf nur in einer Tiefe von ca. 30 m aufgrund des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße 5 die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

In Analogie kann für dieses Planverfahren abgehoben werden, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf wegen des großen Abstandes der Bauflächen (mind. 50 m) zur Lärmquelle Kreisstraße 05 keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich ca. 180 m nördlich / nordöstlich der Funktionskomplexe Kindertagesstätte und Schule mit Sportplatz.

In Vorbereitung einer nicht diese Planung betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Auftrag der Gemeinde Schlagsdorf die immissionsschutzrechtlichen Belange bzgl. des Heranrückens von ruhebedürftigen Nutzungen, hier Wohnbauflächen, an bestehende Emissionsquellen, hier Sportplatz als Sportanlage, die auch für den Vereinssport genutzt wird, untersucht (Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, 30.04.2015).

Ergebnis der Untersuchung ist, dass an den Funktionskomplex heranrückende künftige Wohnbebauung im Bereich der heute noch als Ruinen erhaltenen ehemaligen Stallanlagen, eine Beeinträchtigung aus diesen o.g. Nutzungen (vor allem Sportplatz) entstehen.

Da sich der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 noch weiter nördlich zu diesen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten neuen Wohnbauflächen befindet, sind keine diesbezüglichen Einschränkungen zu erwarten.

Es wird mit dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich die Ortslage Schlagsdorf und der Plangeltungsbereich im ländlichen Raum befinden und Immissionen aus der Landwirtschaft daher auch für das Plangebiet nicht auszuschließen sind.

4.8 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen entsprechend § 86 LBauO M-V getroffen.

Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt für den Bereich des Ortskerns über eine Gestaltungssatzung. In B-Plänen außerhalb dieser Gestaltungssatzung sichert die Gemeinde die gestalterische Qualität hinzutretender baulicher Anlagen durch die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung befindet sich im östlichen Bereich des Bebauungsplanes und durchläuft den Bereich des Baublockes WA 3 von Nord nach Süd. Nur ein sehr kleiner Teil der Fläche im Baublock WA 3 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten gestalterischen Festsetzungen sind inhaltlich an die Festsetzungen der Gestaltungssatzung angelehnt und werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, also auch für den sehr kleinen Bereich des Baublockes WA 3, der sich im Bereich der wirksamen Gestaltungssatzung befindet, ausschließlich wirksam.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die harmonische Weiterentwicklung des Ortsbildes auf Grundlage der in Schlagsdorf mit der Gestaltungssatzung definierten Maßstäbe.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen schließen an den historische Bauungsformen an. Dachformen außerhalb dieses Rahmens, insbesondere Flachdächer auf Hauptgebäuden, sind ortsuntypisch und werden nicht zugelassen.

Die für Garagen und überdachten Stellplätzen, gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und ähnlich Bauteilen sowie Gebäuden als Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO, getroffenen zulässigen Abweichungen sind funktionell sinnvoll und gestalterisch vertretbar.

Die Festsetzungen zu Dimensionen und Einordnung von Dachausbauten in den Dachflächen sichern die gestalterische Qualität der entstehenden Dachlandschaft und die Proportionalität zwischen Dachfläche und Dachaufbauten.

Die Festsetzungen zu den zulässigen sichtbaren Wandbauteilen der Hauptgebäude sichern, dass nur ortstypische Materialien zu Anwendung kommen.

Die Festsetzung, dass Sonnenschutzanlagen und Markisen nur zulässig sind, wenn sie beweglich sind, sichert, dass es nur zu temporären Nutzungen dieser ansonsten vom Gesamtcharakter der zulässigen Bebauung abweichenden Elemente kommen wird. Damit bleibt allein der Hauptbaukörper das ständig im Ortsbild wirkende Element.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden auch für diesen sehr kleinen Bereich getroffen, da entsprechende Nutzungen auch in diesem Bereich zulässig sein sollen, Werbehinweise sich aber nur im festgesetzten Rahmen entwickeln dürfen, damit die diesen Bereich bestimmende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und Gehweg G1 sind notwendig, um die Proportionalität und Verkehrssicherheit in diesen räumlich sehr beengten Bereich des Bebauungsplanes zu sichern.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wird über die vorhandene Straßenanbindung an die Hauptstraße, Kreisstraße 05, verkehrlich erschlossen.

Der Einmündungsbereich wird entsprechend der verkehrlichen Erfordernisse und räumlichen Möglichkeiten in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ausgebaut.

Das Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber der (sehr) früheren Nutzung (ehemalige Holzwerke) nicht erhöhen und im jetzt angestrebten Maßstab (ca. 10 Einfamilienhausgrundstücke) nur zu einer sehr geringen Belastung des Zufahrtsbereiches führen.

Der Ausbau der Erschließungsstraße, Planstraße A, erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 5,50 m (zuzüglich beidseits mind. 0,50 m Bankett).

Diese Erschließungsstraße, in deren Verlauf vier Einzelbäume einzuordnen sind, endet in einem Wendebereich (Durchmesser 22,50 m). Die Zufahrt zu diesem Bereich ist damit auch für Lkw (Ver- und Entsorgung, Möbeltransporte) und Kleintransporter (Post, Kuriere, Transportfahrzeuge sozialer Dienste, Krankenwagen, ...) möglich und mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit ausgestattet.

Für die zu planende Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Für die Anbindung der Planstraße A an die Kreisstraße ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.

Ableitung von Niederschlägen

Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird wegen der diesbezüglich sehr ungünstigen Baugrundverhältnisse, die eine Versickerung der Niederschlagswassers weitgehend nicht zulassen, dem örtlichen Niederschlagswassersystem in der Hauptstraße übergeben (siehe auch Anlage 2).

Das aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Kanalnetz (DN 400 in der Hauptstraße) übergeben. Der Plangeltungsbereich wird, damit wie bisher auch im Bestand (mit dem vollständig überbauten Grundstück mit seiner gewerblichen Nutzung und der nahezu vollständigen Flächenversiegelung), an das öffentliche Netz angeschlossen bleiben.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Möller GbR, Grevesmühlen, die entsprechende hydraulische Untersuchung bzgl. der zu erwartenden Einleitmenge durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass weniger Regenwasser in den bestehenden Kanal in der Hauptstraße eingeleitet wird (Zulaufmenge 32,3 l/s, damit ca. 6 l/s weniger als bisher, d.h. ca. 15% weniger Zulaufmenge).

Anlässlich einer durchgeführten Kanaluntersuchung vom 27.02.2016 im Bereich der Kreisstraße 5 (Hauptstraße) wurde der Betonkanal DN 400 im erweiterten Bereich des Einleitpunktes untersucht. Für einen Regenwasserkanal, der älter als 25 Jahre ist, wird der untersuchte Abschnitt des RW-Kanals mit Hinblick auf sein Alter in einem Zustand der als „gut und funktionstauglich“ bewertet.

Auf Grundlage dieser o.g. Berechnungen und Ermittlungen wurde am 29.02.2016 der Antrag auf Zustimmung zur Ableitung von gefasstem Oberflächenwasser an die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (entlang der Hauptstraße bestandsgeschützte Versorgungsleitung DN 200) als auch an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Hauptstraße, DN 200) wird erfolgen.

Die entsprechenden Leitungssysteme (Trinkwasserversorgung DN 200, Schmutzwasserkanal DN 200) befinden sich in im Bereich der Hauptstraße (Straßenflurstück Hauptstraße bzw. westlich angrenzende Flurstücke 249 und 253) direkt am Baugelände.

Die Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Radegast zu regeln.

Entsprechend der Konzeption der örtlich zuständigen Feuerwehr erfolgt die Erstversorgung mit Löschwasser im Bedarfsfall über das Wasserreservoir im Bereich des Teiches im Bereich Waschpauhl (ca. 230 m) und nachrangig über Hydranten in der Hauptstraße (einer davon direkt an der Zufahrt zum Plangebiet). Da die vorhandenen Hydranten zum Spülen des Rohrnetzes der Trinkwasserversorgungsleitungen vorgesehen sind, können diese nur nachrangig oder das Auffüllen von Löschfahrzeugen genutzt werden.

Diese Versorgung wird ergänzt durch Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehren des westlichen Amtsbereiches des Amtes Rehna.

Die Löschwasserversorgung ist auch für hinzutretende Bebauung damit gesichert.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zur o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Die geplanten Bedachungen der Gebäude müssen gemäß § 32 (1) LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

Gemäß § 2 Abs. 1 c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Die Menge der erforderlichen Löschwassermengen für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nachgewiesen werden, muss der Bedarf bzw. Mehrbedarf bereitgestellt werden über z.B.:

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210 (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen),
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220,
- Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 u./o.
- fließende Gewässer, See (hier auch u.a. frostfreie Ansaugstelle).

Das Löschwasser des durch die Freiwillige Feuerwehr mitgebrachten Tankfahrzeuges wird dem bereitzustellenden Löschwasserbedarf nicht angerechnet, weil dieses den ersten Löschmaßnahmen durch die Feuerwehr dient. In der weiteren Zeit wird eine „Schlauchstrecke“ zu einer Löschwasserentnahmestelle mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung gelegt.“

Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangeltungsbereiches aus dem anliegenden Gasnetz ist vorgesehen und lt. Auskunft des Versorgers möglich. Die entsprechende Versorgungsleitung befindet sich im Bereich der Hauptstraße.

Im Verfahren übergibt der Versorger, die HanseWerk AG, einen Übersichtsplan, aus dem zu entnehmen ist, dass sich auf der westlichen Seite der Hauptstraße eine Mitteldruckgasleitung PE160 befindet. Dies ist beim Knotenpunktausbau zu beachten.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt der HanseWerk AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Die Erschließung des Plangebietes mit dem Versorger frühzeitig abzustimmen.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroversorgung der künftigen Wohngebäude erfolgt aus dem vorhandenen Netz der WEMAG AG.

Im Bereich des Planungs- und Bauvorhabens selbst befinden sich zurzeit eine 20 kV- und 0,4 kV-Leitung am nördlichen Rand des Plangebietes auf den künftigen Bauflächen nördlich der Planstraße A. Diese Leitungen versetzen nach den vorliegenden Bestandsunterlagen des Versorgers am nordwestlichen Rand des Plangebietes nach Norden, außerhalb des Plangeltungsbereiches, und verlaufen dann weiter in Richtung Westen zur Trafostation am Neuen Weg.

In Zusammenwirken mit dem Eigentümer dieser Leitungen, der WEMAG AG, wird im Zuge dieser Planung die weitestgehende Verlegung der Leitungen in den öffentlichen Bereich, der Planstraße A, angestrebt.

Der dann notwendige Leitungsanschluss an die weiterhin außerhalb des Plangebietes existenten Leitungen erfolgt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes im Baufeld WA 2.

Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG werden ebenso wie die notwendigen Nutzungseinschränkungen für diese Bereiche mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Müllabfuhr

Die Ortslage Schlagsdorf ist an das Entsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg angeschlossen. Die Entsorgung der künftigen Baugrundstücke ist gesichert. Die Anfahrt der Entsorgungsfahrzeuge kann über die ausreichend dimensionierte Planstraße A (Breite 5,50 m) und den Wendebereich am westlichen Ende der Straße (Durchmesser 22,50 m) erfolgen.

Folgende Hinweise sind bei der Erschließungsplanung beachtlich:

1. Der Einmündungsbereich der Planstraße A in die NWM - K 5 ist so auszugestalten, dass eine gefahrlose Befahrung durch die derzeit im LK Nordwestmecklenburg eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge möglich ist (vgl. Schleppkurven 23 und 24 nach RAST 06).
2. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant werden, sind diese derart auszugestalten, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.
3. Die Fahrbahn muss frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Insbesondere bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie/ der künftigen Flurstücksgrenzen ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfallsammelfahrzeuge ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen können. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig gebaut werden.
5. Die Abfallbehälter sind zu den bekannten Entleerungsterminen an der Planstraße A bereitzustellen.“

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann über die Netze der Deutschen Telekom AG erfolgen.

6. Hinweise

6.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die 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.

6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt (siehe auch Anlage 2). Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

6.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bodenaushub, der entsorgt werden soll, ist zuvor einer gutachterlichen Untersuchung zu unterziehen, um den Verwertungsweg zu bestimmen.“

Vorliegend ist der Geotechnische Bericht, Auftragsnummer 15-167 des Ingenieurbüros für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, Rennbahnallee 21, 18059 Rostock vom 17.07.2015 als Anlage 2 der Begründung zum B-Plan-Entwurf.

Der Bericht zeigt, dass die vorhandenen Böden zu weiten Teilen aus aufgeschüttetem Material bestehen.

Gemäß röm. II. Nr. 1.2.2.1 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) M 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen; I. Allgemeiner Teil, Stand Überarbeitung Endfassung vom 06.11.2003; II. TR Boden, Stand 5.11.2004; III. Probenahme und Analytik: Stand 5.11.2004, besteht für solche Böden ein Untersuchungserfordernis.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

6.5 Munitionsfunde

Eine Munitionsbelastung des Plangeltungsbereiches ist nicht bekannt.

In Mecklenburg-Vorpommern sind aber Munitionsfunde generell nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6.6 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

6.7 Geodätische Festpunkte

In dem Plangebiet befinden sich keine geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.

Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

6.8 Gewässerschutz

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

6.9 Baumschutz

Die im Plangebiet gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit zu schützen und weitergehend dann zu erhalten.

Ober- und unterirdische Bebauungen im Kronentrauf-/Wurzelbereich dieser Bäume sind unzulässig. Dies gilt auch für die Bereiche der Baugrundstücke im Baufeld WA 3, die von Kronentraufbereichen der Bäume der südlich des Plangebietes vorhandenen Bäume überdeckt werden.

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll umgehend erfolgen.

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung werden durch den Begünstigten der Planung übernommen. Dazu hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Begünstigten der Planung geschlossen.

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,7 ha.

Geltungsbereich	insgesamt	7.098 m ²	100 %
bebaubare Grundstücksfläche (Bauland)		4.709 m ²	66 %
Baufeld WA1	938 m ²		
Baufeld WA2	1.719 m ²		
Baufeld WA3	2.052 m ²		
Verkehrsflächen		1.498 m ²	21 %
Planstraße A	1.440 m ²		
Gehweg 1	58 m ²		
Grünflächen		891 m ²	13 %
öffentliche Grünflächen	108 m ²		
ÖG 1 Freihaltetrasse	72 m ²		
ÖG 2 Gehweg-Begleitgrün	36 m ²		
private Grünflächen	783 m ²		
PG 1 Bäume und Sträucher erhalten	536 m ²		
PG 1a Sträucher anpflanzen	55 m ²		
PG 2 Sträucher erhalten	67 m ²		
PG 3 Vorgarten	125 m ²		

- mögliche Eigenheimgrundstücke : ca. 10 St.
- mögliche Grundstücksgrößen : ca. 470 m² bis 630 m²

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde durch die Gemeindevertretung am 18. Mai 2016 gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde durch die Gemeinde Schlagsdorf in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger
 Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
 Mozartstraße 17
 19053 Schwerin
 Tel.: 0385 / 79 99 50
 Fax: 0385 / 79 99 51
 E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.



 Ingo Melchin
 - Bürgermeister -

10. Anlagen

- 10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 20.10.2015, ergänzt durch Untersuchung vom 22.02.2016
- 10.2 Auszüge aus dem Geotechnischen Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht, IBURO - Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, 17.07.2015

Gemeinde Schlagsdorf; Bebauungsplan Nr. 7

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: 20.10.2015

Auftraggeber

1A-Rostock Immobilien GmbH

Bearbeiter

Dipl. Ing. Heike Baumann
Dipl. Ing. Thomas Böhm

Verfasser

Planungsbüro Thomas Böhm
Hauptstr. 14
23923 Schattin
Tel: 038821/60505 Fax: /66704
boehm_mahnke@yahoo.de

INHALT	SEITE
1 Vorbemerkungen	3
1.1 Darstellung des geplanten Bauvorhabens	3
1.2 Rechtliche Vorgaben	4
2 Bestand	6
2.1 Schutzgebiete	6
2.2 Vegetationstypen im Untersuchungsraum	7
2.3 Fauna im Untersuchungsraum	15
2.3.1 Fledermäuse	15
2.3.2 Brutvögel	15
2.3.3 Reptilien	16
3 Zusammenfassende Bewertung	17

Anhang

Planzeichnung Bestand

1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Schlagsdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Holzwerk“ aufzustellen. Entwicklungsträger ist die 1A-Rostock Immobilien GmbH.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Grundstück als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) aus.

Die beigefügten Unterlagen dienen der naturschutzfachlichen Einschätzung des geplanten Vorhabens, insbesondere im Hinblick auf geschützte Arten.

1.1 Darstellung der geplanten Massnahme

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Es liegt in Verlängerung der Straße „Tütenkamp“ westlich der Hauptstraße und ist begrenzt auf das Ruinengrundstück der Flurstücke 250, 251 und 252 sowie 249 tlw, 253 tlw und 315 tlw.

Die städtebaulichen Belange werden vom Architekturbüro Bürger, Schwerin bearbeitet.



Lage im Raum



Flächenumgriff Bearbeitungsgebiet

1.2 Rechtliche Vorgaben

Bundesrecht

Aus § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ergibt sich eine möglicherweise notwendige Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP):

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

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

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2, Satz 1 (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Danach liegt für europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr. 1 vor, „**soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff (...) betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.**“

Die ASP stellt eine eigenständige Prüfung dar, die nicht durch anderweitige Rechtsetzungsverfahren (hier Aufstellung des B-Planes) ersetzt werden kann.

Der Prüfungsumfang beschränkt sich ausschließlich auf die nach europäischem Recht besonders geschützten sogenannten „Anhang IV-Arten“ der FFH-Richtlinie.

Danach ist die Durchführung einer ASP nicht erforderlich, sofern Vorkommen der genannten Arten im Planungsraum nicht zu erwarten sind oder sofern sich im Untersuchungsverlauf zeigt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (s.o.).

Um zu beurteilen, ob die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt sind und damit eine eigenständige ASP erforderlich würde, ist folglich für das Vorhabengebiet zunächst in Form einer Bestandskartierung eine ausreichende Prüfung durchzuführen, ob geschützte Arten in der rechtlich bezeichneten Weise betroffen sein könnten.

Sofern eine Prüfung ergibt, dass geschützte Arten betroffen wären, bestünde die Möglichkeit, eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG zu beantragen.

Eine Genehmigung kann u.a. erfolgen, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen. Sie darf zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

Landesrecht

Die „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (LUNG M-V, 2.7.2012) konkretisieren die planerischen Anforderungen.

Danach hat zunächst eine Bestanderfassung zu erfolgen, auf deren Grundlage zu ermitteln ist, inwieweit der geplante Eingriff für geschützte Arten relevant ist und welche Konflikte sich aus dessen Umsetzung für diese Arten ergeben könnten.

Dabei ist „die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes (...) ebenfalls durch die Bestimmung der Eignung der beeinträchtigten Lebensräume und -strukturen für die geschützten Arten rechtssicher möglich (Potentialanalyse).“

Baurecht

Es ist vorgesehen, das Rechtsetzungsverfahren für diesen Bebauungsplan nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchzuführen.

Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2 Bestand

Zwischen 24.8.2015 und 12.10.2015 wurde der beplante Bereich mehrfach begangen und die vorkommenden Biotoptypen kartiert (siehe Anhang).

Eine umfassende Erfassung der Fauna über den hierfür erforderlichen Zeitraum vollständiger Fortpflanzungsperioden erfolgte nicht, da das geplante Baugebiet von geringer Dimension ist, beträchtliche für die Entwicklung von Tierlebensräumen abträgliche Vorbelastungen bestehen und die vorgefundenen Biotoptypen keine Vorkommen relevanter Arten erwarten ließen.

Es konnte deshalb davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse der Bestanderfassung geeignet waren, die sich aus o.g. Rechtslage ergebenden Fragestellungen in gebotenem Maße zu klären.

2.1 Schutzgebiete

Im Umfeld des geplanten Vorhabens existieren folgende Schutzgebiete:

a) Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet:

Schlagsdorf liegt im als LSG ausgewiesenen Biosphärenreservat Schaalsee - Elbe. In Landschaftsschutzgebieten sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes negativ verändern können.

b) FFH-, Europäische Vogelschutz- und Naturschutzgebiete:

Der Ort Schlagsdorf ist auf allen Seiten umgeben vom internationalen Vogelschutzgebiet "Schaalsee-Gebiet"; die minimale Entfernung zum Gebiet beträgt ca. 100m. Die Flächen rund um den Ort Schlagsdorf sind ganzjährig von Bedeutung als Land-Rastgebiet für Wat- und Wasservögel.

Nordwestlich und südöstlich von Schlagsdorf bestehen mehrere FFH-Gebiete:

Die beiden am nächsten gelegenen FFH-Gebiete sind "Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees" und "Goldensee, Mechower, Lankower und Culpiner See". Die minimale Entfernung beträgt ca. 700m. Die Flächen der beiden FFH-Gebiete sind zum größten Teil auch als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Für die genannten Schutzgebiete ist keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung und Nutzung des Gebietes zu erwarten, da sich das Vorhaben innerhalb der Ortslage auf baulich vorge nutzten, weitestgehend versiegelten Flächen befindet. Spürbare Ausstrahleffekte sind angesichts der geringen Dimension des geplanten Wohnbaugebietes nicht zu erwarten.

2.2 Vegetationstypen im Untersuchungsraum

Die verwendeten Biotoptypbezeichnungen entsprechen der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2013“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V).

Versiegelte Freifläche, Parkplatz (OVP)

Die Hauptfläche des Grundstücks besteht aus großen Betonplatten bzw. geschüttetem Beton, früher genutzt als Fahrweg, Park- und Lagerplatz sowie Fundamente früherer Gewerbegebäude.

Die Flächen sind überwiegend vegetationsfrei und stellenweise mit Bauschutt bedeckt.

In den Fugen der Betonplatten und in Randbereichen wachsen stellenweise Arten der Ruderalgesellschaften (Gräser, Stauden und Gehölzsämlinge).

Im östlichen Teil des Untersuchungsraums liegt die völlig versiegelte und komplett vegetationsfreie Zufahrt zum Gelände und zum Bestandsgebäude.

Schutzstatus: keiner

Fläche: 3.700 m²



Foto: Blick nach Osten in Richtung Dorfstraße auf die zentrale Fläche aus Beton.

Brachflächen der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)

Kleinere Randbereiche zwischen den Laubbäumen an den Grundstücksgrenzen und den befestigten Flächen sind teilweise mit Ruderalvegetation bewachsen. Der relativ artenarme Bewuchs besteht teils aus Staudenfluren, teils aus ruderalen Grasfluren.

Im Westen des Grundstücks existiert ein Bestand des Asiatischen Staudenknöterichs (*Fallopia sachalinense*), der als invasiver Neophyt gilt. Dort wachsen auch Gartenflüchtlinge wie die Florentiner Goldnessel (*Lamium galeobdolon* 'Florentinum').

Schutzstatus: keiner

Fläche: 2.350 m²



Foto: Sukzessionsfläche im Westen des Grundstücks mit Sachalin-Staudenknöterich und Florentiner Goldnessel

Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

In einigen Randbereichen des Grundstücks haben sich durch längere Nutzungsaufgabe Strauchgehölze angesiedelt.

Dies betrifft verschiedene Bereiche:

- an der Ostseite trennt ein Brombeergebüsch das Grundstück vom benachbarten Garagen-Grundstück. In diesem Gebüsch wachsen vereinzelt weitere einheimische Sträucher wie Schlehe (*Prunus spinosa*).
Fläche ca. 245m².



Foto: Brombeergebüsch mit Schlehen im Osten des Grundstücks, links im Bild der Rasen des benachbarten Garagengrundstücks

- an der Südseite gibt es mehrere Bereiche mit Strauchgehölzen. Im Südosten wächst hinter dem Zaun eine ungeschnittene Buchsbaumhecke.
Von der Grundstücksmitte bis zum Südwesten zieht sich ein lockerer Bestand aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), der an die bestehenden Feldhecken außerhalb des Grundstücks anschließt. Die Holunderbestände werden durch die Ulmen auf dem Nachbargrundstück stark beschattet, und es finden sich zahlreiche Müll- und Schuttablagerungen auf der Fläche.
Fläche ca. 210m².
- Auf der Böschung an der Westseite zum Acker wachsen am alten Metallzaun zwischen Einzelbäumen verschiedene Garten- und Wildsträucher wie Brombeere, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Himbeere und Stachelbeere. Es sind auch einzelne Jungbäume (Eiche, Walnuss) vorhanden.
Fläche ca. 165m² groß.
- An der Nordseite zur Pferdekoppel gibt es hinter dem Zaun eine frei wachsende Hecke aus verschiedenen Sträuchern wie Weißdorn, Schlehe, Wildrose und Brombeere, von der ein kleiner Anteil noch zum Grundstück gehört.
Fläche ca. 85m².



Foto: Frei wachsende Hecken an der Nordseite des Grundstücks, die Grenze befindet sich hier 1 bis 3 m hinter dem Zaun.

Schutzstatus: keiner

Fläche: insgesamt 705 m²

Baumgruppe (BBG)

Am südlichen Rand des Grundstücks gibt es einen schmalen Streifen mit dichtem Aufwuchs von jungen Laubbäumen. Baumarten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Salweide (*Salix caprea*). Die am Rand wachsenden Bäume weisen häufig Rindenschäden auf. Eine Strauchschicht existiert nicht. Die Fläche ist überall mit Müll und Schutt bedeckt.

Fläche: 180m²

Schutzstatus: keiner (keine Bäume die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind)



Foto: Baumgruppe aus jungem Bergahorn, teilweise mit Rindenschäden. Rechts im Bild Holundergebüsch.



Foto: Gesamtansicht der Baumgruppe aus Bergahorn und Weide.

Einzelbäume (BBG)

Einzelbäume wachsen vorwiegend an den Grundstücksgrenzen; einige kleinere Bäume auch entlang der Einfahrt.

Die häufigsten Baumarten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Salweide (*Salix caprea*) und Bergulme (*Ulmus glabra*). Es kommen auch einzelne Bäume der Arten Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) vor. Als Fortsetzung des Pappelwäldchens auf

einem nördlichen Nachbargrundstück wachsen zwei junge Hybrid-Pappeln (*Populus x canadensis*) in Zaunnähe.

Ältere Ulmen stehen an der westlichen Böschung. Diese sind jedoch in einen Metallzaun eingewachsen und weisen - teils gravierende - Rindenschäden auf. Wegen der aus altem Bauschutt und Schrottresten bestehenden Böschung muss die Standfestigkeit dieser Bäume in Zweifel gezogen werden.



Foto: Ulme an der westlichen Grundstücksgrenze mit massiven Rindenverletzungen



Foto: Ulmen an der westlichen Grundstücksgrenze.



Foto: Gut gewachsene junge Eiche, die erhalten werden soll. Im Hintergrund ist das Pappelgehölz auf dem Nachbargrundstück zu sehen.



Foto: Gehölze in der Nähe der Einfahrt - mehrstämmige Weide, junge Ahornbäume und junge Rosskastanie, alle mit Stammschäden. Diese Gehölze sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden.



Foto: Einzelbaum aus der Gehölzgruppe in der Nähe der Einfahrt - Bergahorn zwischen Bauschutt mit Rindenschäden.

An der Hauptstraße steht eine Reihe von Linden, die jedoch nicht als Hochstämme gezogen wurden. Daher wurden sie in der Vergangenheit mehrfach beschnitten. Für die Verbreiterung der Einfahrt soll eine Linde gefällt werden. Es handelt sich um einen mehrstämmigen Baum mit einem für einen Straßenbaum ungeeigneten Wuchs.



Foto: Linden an der Hauptstraße. Die mehrstämmige Linde rechts im Bild soll für die Verbreiterung der Einfahrt gefällt werden.

Schutzstatus: siehe nachfolgende "Liste vorhandener Baumbestand".

Insgesamt ist für die Umsetzung der Planung die Fällung von 13 Bäumen geplant.

Die größeren Bäume an den Grenzen sollen - sofern ausreichend vital - erhalten bleiben, ebenso eine jüngere Eiche im Nordwesten des Grundstücks und die Baumgruppen im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze.

Bäume mit geringerer Lebenserwartung wie Weiden und Pappeln, häufig mehrstämmig und krumm gewachsene Bergahorn und andere jüngere Laubbäume mit unzureichender Kronenentwicklung oder Stammschäden sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Liste vorhandener Baumbestand

Schutzstatus: Bezug auf § 18 NatSchAG M-V

Nr.	Baumart	Stamm-Ø (m)	Kronen-Ø (m)	Bemerkungen	Schutzstatus	Maßnahme	Kompensations-erfordernis
1	Ulme	0,6	9	Zaun eingewachsen, Stammschäden, mangelnde Standfestigkeit	§18	Zunächst erhalten	abgängig
2	Ulme	0,3	4	Zaun eingewachsen, Stammschäden, mangelnde Standfestigkeit		Fällung empfohlen	abgängig
3	Ulme	0,3	8	lichte Krone			
4	Ulme	0,3	10	Mehrstämmig, starke Rindenschäden		Fällung empfohlen	abgängig
5	Ulme	0,3	7				
6	Stieleiche	0,2	4			Möglichst erhalten	
7	Hybridpappel	0,2	3			Fällung	--
8	Hybridpappel	0,3	3			Fällung	--
9	Bergahorn	0,1	3			Fällung	--
10	Salweide	0,4	7		§18	Fällung	Hausgarten
11	Bergahorn	0,3	6	Lichte Krone		Fällung	--
12	Bergahorn	0,3	6	Lichte Krone		Fällung	--
13	Ulme	0,3	6	Einseitige Krone		Fällung	--
14	Bergahorn	0,4	5	Zaun eingewachsen	§18		
15	Ulme	0,2	3			Fällung	---
16	Bergahorn	0,2	3			Fällung	--
17	Salweide	0,3	6	mehrstämmig		Fällung	
18	Rosskastanie	0,3	5	Tiefer Stammschaden		Fällung	
19	Bergahorn	0,2	5	Stammschäden		Fällung	--
20	Linde	0,3	6	mehrstämmig		Fällung	--

Fazit:

- Der beplante Bereich ist geprägt durch beträchtliche Vorbelastungen in Form von Flächenversiegelungen, Überformung gewachsener Böden und Ablagerungen.
- Niedere Pflanzen mit Schutzstatus kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.
- Bäume mit Schutzstatus werden erhalten.
- Gehölzstrukturen ohne Schutzstatus werden weitmöglichst erhalten.
- Aus den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräumen kann abgeleitet werden, dass potentielle Betroffenheiten im Sinne des § 44 BNatSchG lediglich für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilen bestehen könnten.

2.3 Fauna im Untersuchungsraum

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen sind im Bestandsplan (Anhang) dargestellt.

Im Folgenden wird auf dieser Grundlage die Betroffenheit potentiell vorhandener geschützter Arten bzw. Artengruppen gegenüber dem Vorhaben aufgezeigt und bewertet, es erfolgt damit eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

2.3.1 Fledermäuse

Aus der vorgefundenen Biotopstruktur kann abgeleitet werden, dass im Bereich der geplanten Baufeldräumung für Fledermäuse geeigneten Lebensstätten nicht vorkommen. Weder mögliche Sommer- noch Winterquartiere existieren.

Der Untersuchungsraum ist wegen seiner innerörtlichen Lage und seiner Kleinflächigkeit als Nahrungs- und Jagdbereich sowie Flugroute oder Wanderkorridor von marginaler Bedeutung.

Es ist nach menschlichem Ermessen nicht vorstellbar, dass eine lokale Population durch das geplante Bauvorhaben gefährdet sein könnte, es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.

2.3.2 Brutvögel

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotoptypen lassen darauf schließen, dass als potentielle Brutvögel im Wesentlichen zu erwarten sind:

Gebüsche, Hecken

- | | |
|-------------------|---|
| - Amsel | Nest meist niedrig in Hecken etc. |
| - Grünfink | Nest meist halbhoch in dichten Gebüsch, in Kletterpflanzen etc. |
| - Mönchsgrasmücke | Nest meist niedrig in dichtem Gebüsch |
| - Rotkehlchen | Nest am Boden oder bodennah in dichtem Bewuchs |
| - Zaunkönig | Nest meist niedrig im Gestrüpp, an efeuberankten Mauern etc. |
| - Zilpzalp | Nest in dichtem bodennahen Gestrüpp |

Bäume

- | | |
|---------------|--|
| - Buchfink | Nest relativ hoch in Bäumen u. Büschen |
| - Ringeltaube | Nest in Nadelbäumen oder dichten Stellen in Laubbäumen |
| - Singdrossel | Nest in halber Höhe versteckt in Stammnähe |

Diese Arten sind laut Roter Liste Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern (2014) alle häufig und ohne Gefährdungseinstufung.

Weitere Arten

- Nachtigall Nest am Boden, in Krautsäumen/ Buschrand
Singend gehört im Gehölzbestand nördlich des Plangebietes
- Höhlenbrüter Es wurden keine Baumhöhlen festgestellt, auszuschließen

Nachtigall und Sprosser kommen nur mäßig häufig in Mecklenburg-Vorpommern vor, aber mit stabilem bis steigendem Bestand, so dass die Arten als nicht gefährdet eingestuft sind.

BewertungBaubedingte Zerstörung von Lebensräumen

Alle europäischen Vogelarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind besonders geschützt.

Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Bauphase in geringem Umfang vorhandene Nester zerstört werden. Bei nicht regelmäßig den identischen Brutplatz oder das Revier nutzenden Vogelarten ist jedoch eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit in der Regel bereits artenschutzkonform.

Da die genannten Arten jährlich neue Nester erstellen, nicht auf ein konkretes Gehölz angewiesen sind, die vorhandenen Bäume und Gebüsche weitestgehend erhalten werden sollen, im direkten Umfeld der geplanten Maßnahme Ersatzlebensräume in großem Umfang vorhanden sind und die Baufeldräumung außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen soll, werden die baubedingten Effekte des Vorhabens auf die Vogelwelt als marginal eingestuft.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die im Gebiet vorhandenen Bäume und geschlossenen Gebüsche bleiben weitestgehend erhalten. Hinzukommen werden nach der Bauphase weitere Eingrünungen der Privatgrundstücke. Da alle genannten Arten ihre Lebensräume auch im direkten Wohnumfeld finden, ist keine von dem geplanten Baugebiet ausgehende dauerhafte Beeinträchtigungen der Avifauna zu erwarten.

2.3.4 Reptilien

Einen potentiellen Lebensraum stellt das Gebiet für die Zauneidechse dar.

Obwohl die Zauneidechse zu den häufigsten Reptilienarten zählt, ist sie eine streng geschützte Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Sie besiedelt relativ unspezifisch eine Vielzahl von Lebensräumen von trockenen lichten Wäldern über Magerstandorte bis hin zu Abgrabungen, Aufschüttungen und Schutthalden.

Bei den Begehungen des Gebietes wurden keine Reptilienvorkommen festgestellt. Angesichts der innerörtlichen Lage der Fläche, der Vorbelastung der Flurstücke durch mit geschlossenen Betonflächen umfasste Gebäude, sukzessive Abbrucharbeiten, diverse zwischenzeitliche Fremdnutzungen und beträchtlichen Müllablagerungen wird davon ausgegangen, dass Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsraum mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Sicher ist nach aktuellem Kenntnisstand angesichts der Kleinflächigkeit des Vorhabens, dass (dem Wortlaut des Gesetzes folgend) die „ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“.

3 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist nach den vorliegenden Erkenntnissen festzustellen:

- Ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot liegt nicht vor, da Handlungen, die zu einer Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, nicht gegeben sein werden.
- Die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) ist nicht erforderlich.
- Die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Durch Minderungsmaßnahmen können Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna weiter minimiert werden:
 - Baumfällungen werden zwischen dem 1.10. und dem 28.2. vorgenommen.
 - Zu erhaltende Bäume werden gemäß DIN 18920 geschützt.
 - Zu erhaltende Gehölze fließen als Festsetzung in den B-Plan ein.
- Der Umsetzung des Vorhabens nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) stehen keine erkennbaren Gründe entgegen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann danach abgesehen werden.

Gemeinde Schlagsdorf, Bebauungsplan Nr. 7

Abwägung

Februar 2016

Stand 22.2.2016

Auftraggeber

1A-Rostock Immobilien GmbH

Bearbeiter

Dipl. Ing. Thomas Böhm

Verfasser

Planungsbüro Thomas Böhm
Hauptstr. 14
23923 Schattin
Tel: 038821/60505 Fax: /66704
boehm_mahnke@yahoo.de

„Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe stellt die Zustimmung zum B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf unter der Bedingung in Aussicht, dass

- Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt wird und wenn erforderlich Kompensationsvorschläge unterbreitet werden.
- Die benachbarte Lindenbaumreihe durch das Bauvorhaben weder im Wurzel- noch im Kronenbereich beeinträchtigt wird.
- Ersatzpflanzungen für die im Vorfeld gefälltten Bäume und die beseitigte Hecke geleistet wird.“

In der o.g. Stellungnahme zielt das Biosphärenreservatsamt auf „eine Bilanzierung der vorher versiegelten Bereiche und nach der Bebauung versiegelten Flächen“ ab.

Legende Aufnahme

- Pflanzlingsgrenze
- Zweigen
- Knospe
- Nadelbaum
- Laubbaum
- Strauch (falsch)
- Strauch (richtig)
- Strauch (falsch)
- Strauch (richtig)
- Baumgruppe (Baumgruppenmessung)
- Gemarkung Schlagsdorf Flur 4

Legende Biotoptankartierung

- B7 Baum-Fällung (Bauwerk/Baumstammumfangmesser)
- B8 Baum-Erhalt (siehe Baumliste)
- Baum außerhalb Bearbeitungsgebiet
- Barrenfläche
- Gehölzbiotop
- Gräser/Stauden bzw. vegetationsfrei (Beuschulte)
- OVP Veisigeigte Freifläche, Parkplatz
- OBV Brüche der Verkehrs- und Industrieflächen
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- BBG Baumgruppe

Bestandsplan M 1:500

	versiegelte Fläche	4.198 m²
	Brache der gewerblichen Fläche, Bauschutt, teilversiegelt	2.010 m²
	Grünberelche	890 m²

Der B-Plan (WA) setzt eine GRZ von 0,4 (Vollversiegelung) und maximal zulässiger Überschreitung auf 0,6 (teilversiegelt) fest.

Die vollversiegelten Verkehrsflächen umfassen 1.498 m²
Die Brutto-WA-Fläche umfasst 4.764 m²

Danach ergibt sich folgende Bilanz:

	Bestand m²	Ziel m²	Saldo m²
Vollversiegelung	4.189	1.489,00 4.764 x 0,4 = 1.905,60 Summe 3.394,60	- 794,40
Teilversiegelung	2.010	4.764 x 0,2 = 952,80	- 1.057,20

Nach Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen reduziert sich die vollversiegelte Fläche um 794,40 m², die teilversiegelte Fläche um 1.057,20 m².

Die dargestellten Grünbereiche fließen überwiegend mit der Festsetzung „Private Grünfläche“ in die Festsetzungen des B-Planes ein.

Benachbarte Lindenbaumreihe

Die betreffende Baumreihe befindet sich südlich des B-Plan-Bereiches auf dem privaten Flurstück 255. Sie wurde bei der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beachtet, der Kronentraufenbereich im Vermessungsplan dargestellt.

Berücksichtigt wurden die Bäume durch:

- Festsetzung der privaten Grünfläche PG 1 entlang der südlichen Grenze des Plangebietes.
- Abrücken der Baugrenze des Baufeld um 1,5 m außerhalb der Kronentraufen nach Norden
- Festsetzung 4.4, wonach „Bebauungen im Wurzelbereich (Kronentraufbereich + 1,50 m) von zu erhaltenden Bestandsbäumen innerhalb der Baufelder“ unzulässig sind.

Zusätzlich wird in die Begründung aufgenommen:

- Konkretisierung der Festsetzung 4.4 dahingehend, dass auch im Kronentraufbereich der Bestandsbäume in der privaten Grünfläche PG 1 und Privatflächen außerhalb des Plangebietes ober- und unterirdische bauliche Anlagen unzulässig sind.
- Ein ergänzender Hinweis (§ 9 Abs. 6 BauGB) zum Baumschutz

Im Vorfeld gefälltte Bäume und beseitigte Hecke

Gefällt wurde als geschützter Baum lediglich der Ahorn Nr. 14.



Der Baum stand auf der Flurstücksgrenze und war in den Metallzaun eingewachsen. Der Wurzelbereich war durch angrenzende Betonflächen (innerhalb des B-Plan-Gebietes) sowie Schuppen und sonstige Bodenversiegelungen (Privatfläche außerhalb) stark beengt.

Der Ahorn hatte damit keine angemessene Wachstumsperspektive und wurde zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten und abzusehender späterer Problemfällung zwischen den Häusern entnommen.

Ersatzpflanzung:

Gemäß Festsetzung 4.1 werden in der öffentlichen Verkehrsfläche vier Bäume an den in der Planzeichnung definierten Standorten gepflanzt. Verwendet wird Bergahorn, dreimal verschult, 18 cm Stammumfang.

Beseitigt wurden ca. 150 m² eines überwiegend mit Schlehen durchsetzten Brombeergebüsches am östlichen Rand es geplanten Baugebietes.



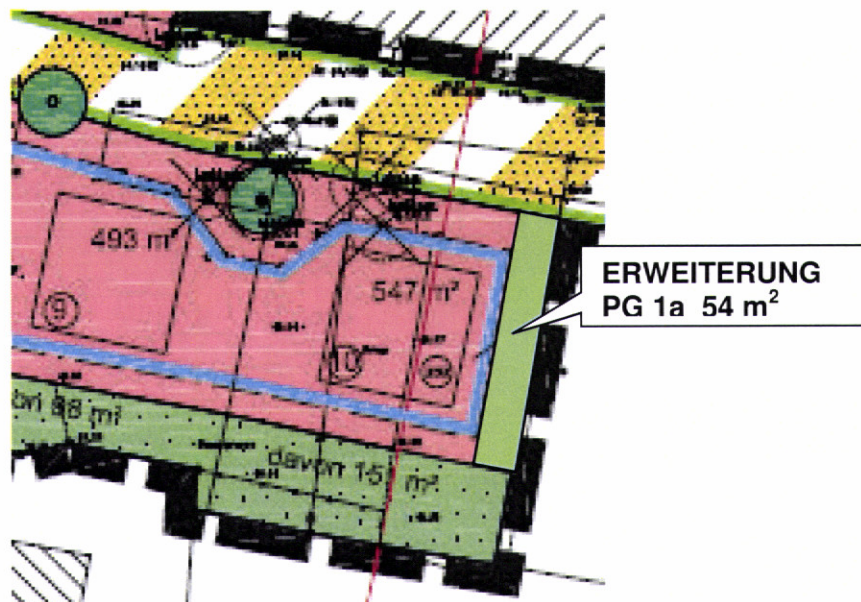
Die Entfernung wurde nötig, da sich bei der Baufeldräumung zeigte, dass auch in dem Gebüsch überwachsene Schutt- und Müllablagerungen vorhanden waren.

Das dort geplante Baufeld wäre zudem durch das breite Gebüsch so weit eingeengt worden, dass die bebaubare Fläche in unverhältnismäßig hohem Maße reduziert worden wäre.

Ersatzpflanzung:

Die private Grünfläche P1 wird im Bereich des ehemaligen Gebüsches in einer Breite von 3 m in Richtung Norden bis an die Planstraße verlängert (Gesamtfläche 54 m²).

Festgesetzt wird dort eine Pflanzung von heimischen Sträuchern in der Qualität I.Str. 40 – 60 mit: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus catharticus*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).



Fazit:

Da mit Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen

- die vollversiegelte Fläche um 794,40 m², die teilversiegelte um 1.057,20 m² reduziert wird,
- vier Straßenbäume gepflanzt werden und
- die private Grünfläche P1 um eine Fläche von 54 m² erweitert wird,

ergibt sich keine Notwendigkeit weiterer Kompensationsmaßnahmen.

Ingenieurbüro für
Baugrunduntersuchung und
Umwelttechnik
ROSTOCK

Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung
und Umwelttechnik Rostock
Rennbahnallee 21

18059 Rostock

IBURO

- Baugrunduntersuchungen
- Geotechnische Berichte
(Baugrundgutachten)
- Altlastenerkundungen und
-bewertungen
- Überwachung im Erd- und
Grundbau
- Verdichtungsnachweise

Geotechnischer Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau
für den Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau
aus geotechnischer Sicht

Auftragsnummer: 15 – 167

Bauvorhaben / Ort: Erschließung Entwicklungsbereich
„Ehemalige Holzwerke Schlagsdorf“
Hauptstraße 43
19217 Schlagsdorf

neu!
B-Plan Nr. 7
„Am Holzwerk“

Bauherr / Auftraggeber: 1a-Rostock-Immobilien GmbH
Kröpeliner Straße 92
18055 Rostock

Rostock, 17.07.2015



Stempel / Unterschrift

Der vorliegende Geotechnische Bericht umfasst 23 Seiten, sowie 5 Anlagen.

Dipl.-Ing.
Steffen Berndt

Telefon: +49 (0381) 202 34 -03/ -04
Telefax: +49 (0381) 202 34 -05

Funktelefon: (0174) 94 94 228
Homepage: www.iburo.de

Email: iburo@t-online.de
info@iburo.de

Hydrologie

Einzugsgebiet: Entwässerung über Graben aus Schlagbrügge in Richtung Mechower See

Pegelhöhe des oberen Grundwasserleiters: Entsprechend den Aussagen der Hydrogeologischen Übersichtskarte befinden sich die Grundwasserisohypsen in diesem Bereich zwischen 20 und 22 mHN. Innerhalb des Untersuchungsbereiches ist somit ein GW-Flurabstand > 20 m zu erwarten.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der bereichsweise oberflächennah auftretenden Geschiebelehm- und Geschiebemergelablagerungen kann es oberhalb dieser Böden zu einer zeitweisen Schichtenwasserausbildung (Aufstau von Sickerwasser) kommen.

Überdeckung und Geschütztheit des oberen Grundwasserleiters: Der obere Grundwasserleiter gilt mit einer Stärke bindiger Deckschichten > 10 m als bedeckt und gegenüber flächenhaft zu dringenden Schadstoffen als hoch geschützt.

Wasserschutzgebiet: Der Untersuchungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen / Wasserschutzgebieten.

3 Umfang, Technologie und Zielstellung der Baugrunduntersuchung

3.1 Umfang und Technologie der Baugrunduntersuchung

- Der Untersuchungsumfang wurde durch den Planer des Bauvorhabens, Hr. Dohse vorgegeben und abgestimmt. Vorgesehen war die Erkundung des Untersuchungsbereiches durch insgesamt 6 Erkundungsbohrungen a 4 m Endteufe. Die vorgesehene Lage der Erkundungsstellen wurde aufgrund der aktuell stark eingeschränkten Befahrbarkeit und überwiegenden Versiegelung der Flächen (Bodenplatten, Verkehrsflächen) angepasst.
- Abstecken von insgesamt 6 Untersuchungsstellen innerhalb des Untersuchungsbereiches
- Ausführung von insgesamt 6 Rammkernbohrungen (Durchmesser = 32 - 85 mm) zur Erkundung der Baugrundverhältnisse bis zu einer Tiefe von jeweils 4 m (entsprechend Vorgabe), Bestimmung und Protokollierung der Bodenlagerungsverhältnisse, sowie die Dokumentati-on der Ergebnisse mittels Bohrprofilardarstellungen (siehe 6.3)
- Entnahme von insgesamt 5 Bodenproben, Übergabe von 3 Bodenproben an ein Geotechni-klabor zur Bestimmung der Körnungslinie und Ableitung des k_f -Wertes (siehe 6.5)
- Nivellement der Bohransatzpunkt-Höhen, Bezug: OK Schacht = $\pm 0,00$ mFP, siehe 6.2
- Einmessen der Bodenwasserpegel innerhalb der Bohrlöcher mit einem optoelektrischen Messlot nach Beendigung der Bohrarbeiten.

4 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

4.1 Art und Lagerungsverhältnisse der oberflächennah anstehenden Lockergesteine

BS	Symbol nach DIN 18196	Bodenart	Schichtstärke [m]	Lagerungsdichte D, bzw. Konsistenzgrad I_c
2, 4, 5	A	nichtbindige bis schwach bindige Auffüllungen mit Beimengungen von Bau-schuttresten	0,4 bis 0,6	
1 – 4, 6	A / [OH]	Mutterboden, umgelagert / aufgefüllt	0,6 bis 1,4	
1, 2	[SU] / [SU]	Füllsand (lehmgiger Sand), zum Teil unzureichend verdichtet	1,2 bis 1,8	$0,2 < D < 0,4$, locker bis mitteldicht
1 – 3	SW	Schmelzwassersande, kiesig, weitgestuft	$> 0,8$ bis $> 3,3$	$0,3 < D < 0,5$, mitteldicht
4	SU	Schmelzwasser- bzw. Beckensand	0,60	$0,3 < D < 0,5$, mitteldicht
4 – 6	UL	Geschiebelehm / Geschiebemergel, konsolidiert	$> 2,2$ bis $> 3,5$	$I_c > 0,75$, mindestens steifplastisch, mit zunehmender Tiefe / Konsolidierung halbfest

Zusammenfassende Darstellung

Die Lagerungsverhältnisse der oberflächennahen Lockergesteinsablagerungen stellen sich am Standort sehr heterogen dar.

Der Untersuchungsbereich befindet sich offensichtlich im Übergangsbereich einer ehemaligen Nebenschmelzwasserrinne oder eines kleinen Beckens. Im nordwestlichen und westlichen Untersuchungsbereich (siehe BS 1 – BS 3) haben sich oberhalb des Geschiebemergels im Liegenden in großer Mächtigkeit Schmelzwassersande abgesetzt. Diese Sande sind als körnungsmäßig relativ weitgestufte kiesige Sande mit geringem Schluffgehalt (SW) zu klassifizieren und weisen eine mitteldichte Lagerung auf ($0,3 < D < 0,5$). Der Geschiebemergel im Liegenden wurde durch die Erkundungsbohrungen BS 1 – BS 3 mit Endteufen von 4 m u. GOK nicht erreicht.

Im Bereich der BS 1 und BS 2 wurden in größerer Mächtigkeit Auffüllungen angetroffen. Möglicherweise handelt es sich hier um den Randbereich einer ehemaligen Kies- und Sandgrube, der nach Rohstoffgewinnung mit Füllböden aufgefüllt wurde. Oberflächennah wurden hier bis ca. 1,4 bis 1,8 m u. GOK Mutterbodenauffüllungen erkundet. Darunter sind bis ca. 3,0 bis 3,2 m u. GOK Verfüllungen mit einem schluffigen bis stark schluffigen Füllsand („lehmgiger Sand“) angetroffen worden, die zum Teil eine nur lockere bis mitteldichte Lagerung aufweisen ($D \approx 0,3$).

Im Bereich der BS 3 beträgt die Mächtigkeit der Mutterbodendeckschicht hingegen nur noch ca. 0,7 m.

Im südlichen und östlichen Untersuchungsbereich (siehe BS 4 bis 6) dominieren hingegen bindige Geschiebemergelablagerungen, die überwiegend oberflächennah zwischenzeitlich zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt) sind. Bei diesen bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden handelt es sich um schwach tonige Sand-Schluff-Gemische (UL). Diese sind konsolidiert und weisen aktuell oberflächennah eine mindestens steifplastische ($I_c > 0,75$), mit zunehmender Tiefe dann halbfeste Konsistenz auf ($I_c > 1,0$).

Im Bereich der BS 4 ist oberhalb des Geschiebemergels bis ca. 1,8 m u. GOK eine Beckensandablagerung (schluffiger Fein- bis Mittelsand, SU) in mitteldichter Lagerung ($0,3 < D < 0,5$) erkundet worden. Hier beträgt die Mächtigkeit der Deckschichten (Auffüllungen, Mutterboden) zudem ca. 1,2 m.

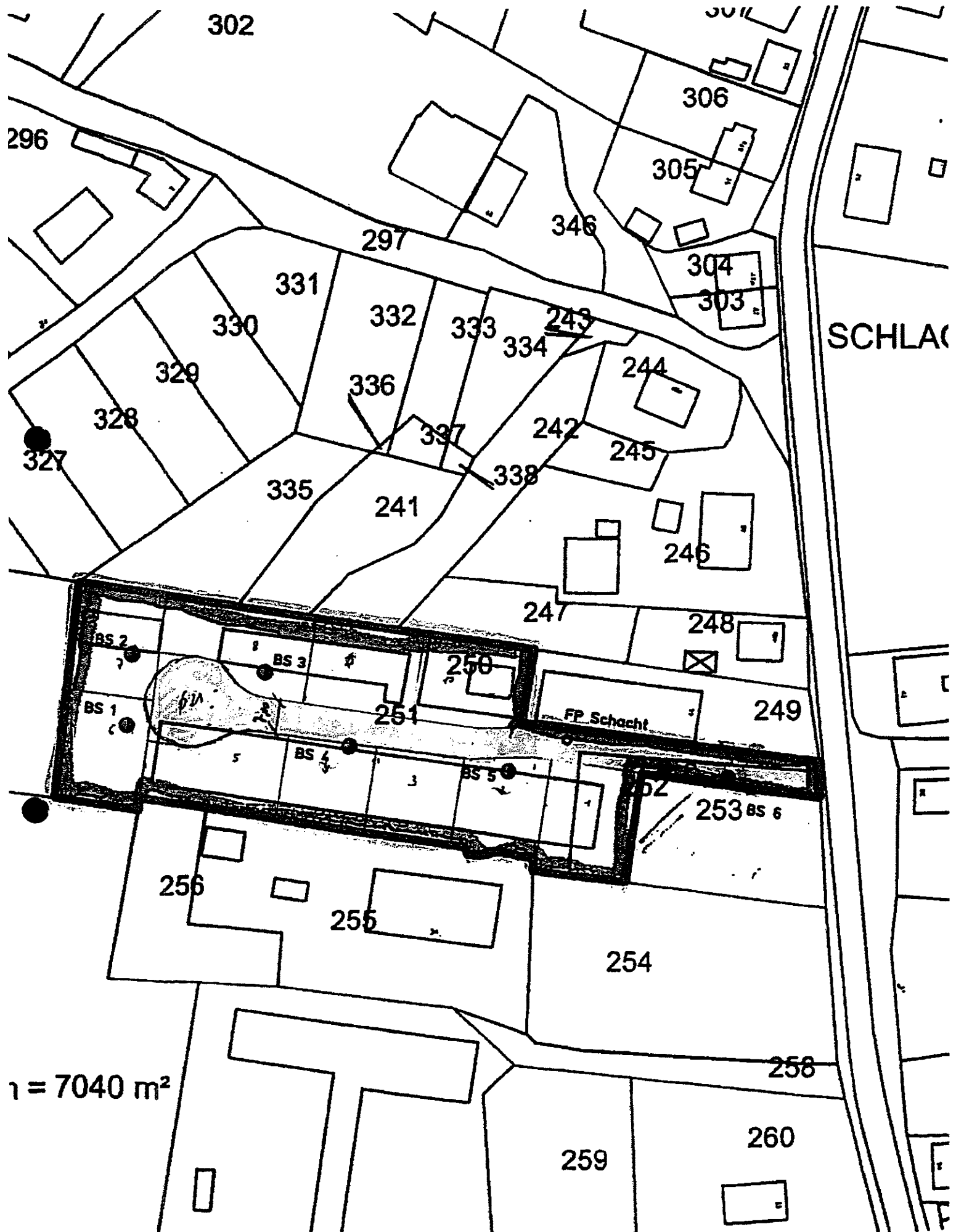
Im Bereich der BS 5 und BS 6 wurden hingegen Deckschichten mit einer Stärke von nur 0,5 bis 0,6 m erkundet.

Alle angetroffenen anstehenden Mineralböden und Auffüllungen waren organoleptisch unauffällig (abgesehen von gelegentlichen Bauschuttverunreinigungen im Oberboden). Hinweise auf Verunreinigungen mit umweltrelevanten Schadstoffen wurden nicht festgestellt. Auf Laboranalytik wurde deshalb abstimmungsgemäß verzichtet.

Die konkreten Lagerungsverhältnisse der anstehenden Lockergesteine werden durch die Bohrprofildarstellungen BS 1 – BS 6 in der Anlage 6.3 dokumentiert.

Die mittels der nur stichprobenartigen Erkundungsbohrungen gewonnenen Erkenntnisse über die Art und die Lagerungsverhältnisse der oberflächennahen Lockergesteinsablagerungen ermöglichen lediglich eine erste Abschätzung der Baugrundeignung auch für die vorgesehene Hochbebauung. Die Übertragung der Ergebnisse in die Fläche ist jedoch auch aufgrund der starken Heterogenität der Lagerungsverhältnisse mit einem erheblichen Fehlerpotential verbunden. Für konkrete Bauvorhaben sind deshalb ergänzende Erkundungen der Baugrundverhältnisse in jedem Falle vorzusehen.

Anlage 6.2: Lageplan mit eingetragenen Untersuchungsste



det. Was die Abkürzung heißt, soll Spielraum für Spekulationen lassen“, sagt der Renzower. Die neuen Organisatoren wollten sich mit dem zuletzt nicht mehr eines Gedenksportfestes würdigen Veranstaltung zufriedenge-

wieder selbst in die Hand. Mit dem Renzower Elektromeister Meinhard Guhl fanden die Lützower einen engagierten Ideengeber für das diesjährige Fest vom 5. bis 7. August. „Ich kenne das Fest seit meiner Kindheit. Es war

und das muss es wieder werden“, erklärt der 35-Jährige. Deshalb haben er und die übrigen Vereinsmitglieder des neuen Vereins ein eigenes Konzept mit vielen bereits erfolgreich erprobten Elementen auf die Beine gestellt.

alle Veranstaltungen für Kinder komplett kostenlos anbieten können“, sagte Meinhard Guhl. Bullriding, Kistenklettern, Kletterturm, Kutschfahrten, Kegeln, Kinderschminken, Segway- und Monowheel-Fahren und eine

ANZEIGE

Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung der Gemeinde Schlagsdorf

Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Holzwerk“ für den Bereich der ehemaligen Holzwerke nördlich des Sportplatzes, südlich und östlich des Neuen Weges und westlich der Hauptstraße in Schlagsdorf

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung Schlagsdorf hat in ihrer Sitzung am 18. Mai 2016 die Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Holzwerk“ für den Bereich der ehemaligen Holzwerke nördlich des Sportplatzes, südlich und östlich des Neuen Weges und westlich der Hauptstraße in Schlagsdorf (siehe Anlage), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf tritt mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 7 ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist. Das Verfahren wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

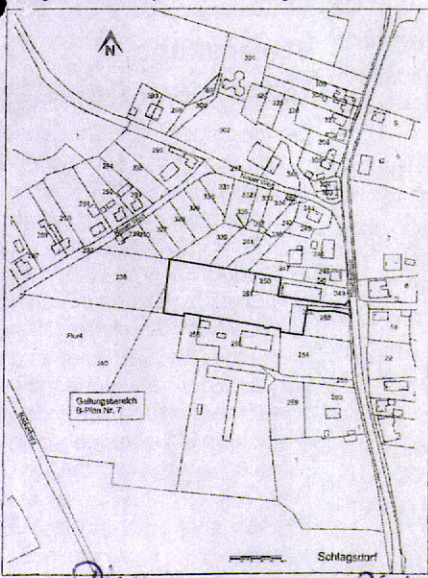
Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung, in den Diensträumen des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Schlagsdorf geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mängel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund dieser Kommunalverfassung erlassen worden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Schlagsdorf geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in die bisher zulässige Nutzung durch diese Planaufstellung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

gez. Ingo Melchin
Bürgermeister

Anlage: Übersichtsplan zum Geltungsbereich



Die Übereinstimmung der Ablichtung
mit dem Original wird hiermit
beglaubigt

Rehna, den

28.07.2016



Frauen trainieren

Schildtaler Feuerwehr bei deutschen

SCHILDETEL Am 30. Juli wird es für die Damenmannschaft der Freiwilligen Feuerwehr Schildetal ernst. Dann starten diese im Rahmen der Deutschen Feuerwehrmeisterschaften in Rostock beim

Wettbewerb „Löschangriff trocken“. Einmal wöchentlich trainieren die Frauen den traditionellen Löschangriff, bei dem außer der Befehle kein weiteres Wort gesprochen werden darf. Beim 400-Meter-

Leserbriefe

Schnelles Internet als Wahlgeschenk

Zu: Jetzt kommt das schnelle Internet, SVZ vom 26.7.2016

Kurz vor einer Wahl ist wohl alles möglich, da reist die Prominenz der SPD persönlich an. Natürlich ist es etwas Besonderes, ein Quantensprung, für alle Nutzer wie ein lang ersehntes Weihnachtsgeschenk. Das Wahlergebnis für die SPD nach oben wird es aber nicht be-

einflussen. Es ist wohl eher ein Erfolg der beharrlichen Arbeit der Mitarbeiter im Amt Rehna, die im Auftrag der Bürgermeister schon über Jahre dafür kämpften.

Manfred Görtz, Bülow

Hier haben unsere Leser das Wort. Zuschriften sind unter Angabe von Namen und Adresse auch per E-Mail an leserbriefe@shz.de möglich. Bitte geben Sie die Seite und den Artikel an, auf den Sie sich beziehen. Die Redaktion behält sich Kürzungen vor.



Fabrik-Verkauf

Sonderangebote:

frisch ab Werk - solange der Vorrat reicht

Schweinefiletköpfe – das zarte Stück vom Schwein	kg 8,89 €
Rinderrouladen – aus der Oberschale	kg 9,39 €
Schnitzel aus der Oberschale – zart und saftig	kg 5,99 €
Fleischwurst im Ring – mit oder ohne Knoblauch?	100 g 0,53 €
Hot-Dog-Würstchen – im Schälldarm	100 g 0,62 €
Poltawaer Kochsalami	100 g 0,64 €

- Irrtum vorbehalten -

Der Verkauf erfolgt am Freitag, 29.07.2016
in der Zeit von 8-17 Uhr, Tel. 03886 / 21150, Fax 03886 / 211515
Puttkammer Fleischwaren - Spezialitäten GmbH | 19205 Gadebusch

SVZ 28.07.16

i. A. P. P.

LN28.07

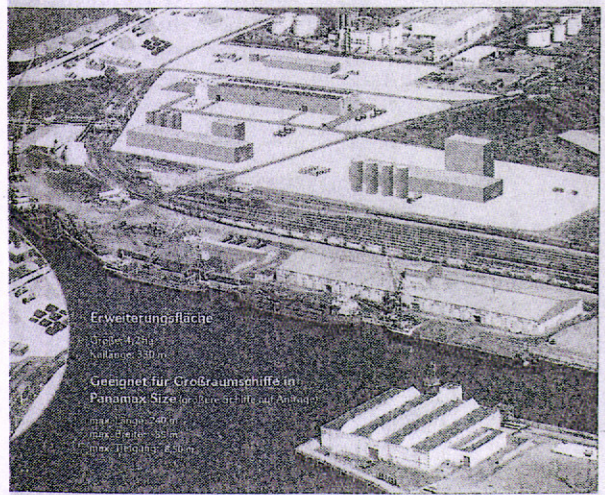
für riesige Containerschiffe

längere Kaikante und mehr Fläche sollen für mehr Umschlag sorgen / Land und Seehafen investieren Millionen

Buchmann

den Wismar sind für die Erweiterung und Kaikante so lassen. Gestern turminister Christen Fördermittelbeapp 22 Millionen investieren knapp 31 Millionen. „Damit wird der noch schlagkräftigste Kunden nie noch kommen rgermeister Thon mit Blick auf die . Gemeinsam mit tiefung sei die Erhafens die wichtigste derung der Stadt sei hnung, befand el. Er sei beeinerweiterung des wurde. „Wir hatober vergangeBaumaßnahmen onnen und sind e lange geplanchrealisiert werMichael Kremp, s Seehafens. Ein s, eine komplett rsorgung für anehmen wie den r Jackson oder ür Egger HolzVoraussetzung r, Taucher suchanden nur Eijen. Von Herüssen noch die estimmen. die Rammarbeiände der neuen

Kaianlage beginnen, sagte Kremp. Gut 330 Meter lang soll sie werden. Zwei zusätzliche Liegeplätze entstehen, die Anzahl der Plätze erhöht sich von 15 auf 17. Selbst Panamax-Schiffe können dann dort anlegen – Containerschiffe mit einer Länge von bis zu 294 Metern, die aufgrund ihrer Abmaße gerade so durch die beiden alten Schleusen des Panama-Kanals passen. Zusätzlich werden 42 000 Quadratmeter Umschlagfläche mit Gleisanschluss geschaffen. „Der Seehafen hat in den kommenden 15 Jahren das Potenzial, den wasserseitigen Güterumschlag von 3,5 Millionen Tonnen pro Jahr auf 6 Millionen Tonnen zu erhöhen“, sagte Pegel und berief sich dabei auf die Prognosen im Bundesverkehrswegeplan. Dass sich die Hafenerweiterung auf die Stadt auswirkt, zeigt auch die geplante Maßnahme der Bahn an der Poeler Straße. Mehr als die Hälfte der Güter im Seehafen wird auf Gleisen an- und abtransportiert. „Damit liegt Wismar bundesweit an der Spitze“, sagte Pegel. Umso wichtiger sei deshalb die Bahnunterführung. Bürgermeister Beyer verwies auch auf das Großgewerbegebiet, das am Autobahnkreuz Wismar entstehen soll. Die Stadt sei ein herausragender Industriestandort. „Wir haben die Pflicht und Schuldigkeit, alles dafür zu tun, dass es weitervorangeht“, sagte Beyer. Auch Michael Kremp denkt mit der Erweiterung des Hafens über neue Märkte nach. Holzexporte in die USA beispielsweise. Bis an der neuen Kaikante Containerschiffe festmachen und Güter umgeschlagen werden, dauert es noch. Im Jahr 2018 soll die Erweiterung abgeschlossen sein.

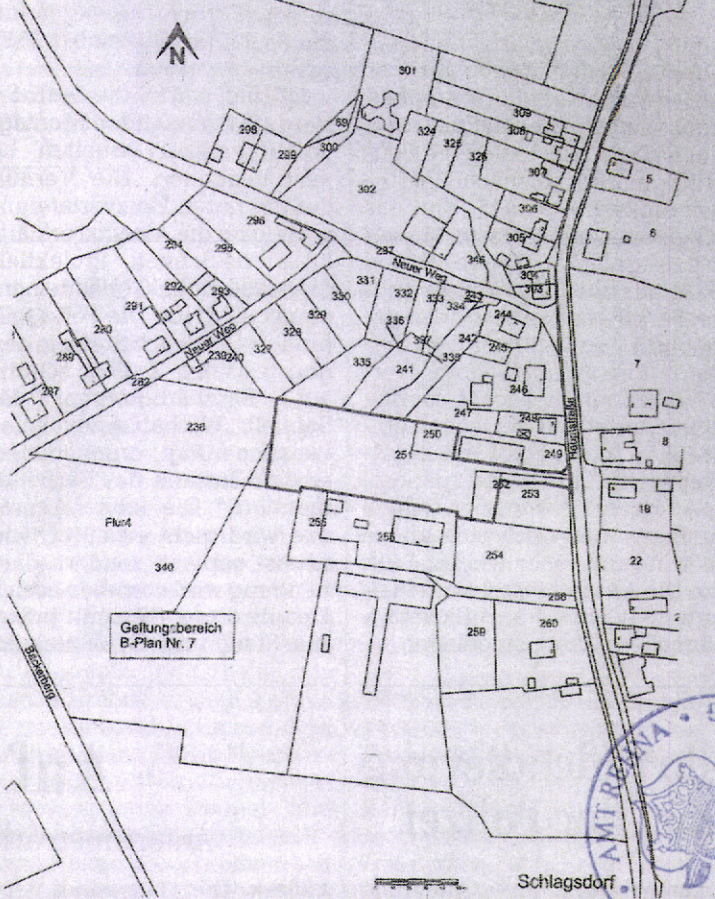


Entwurf für die Erweiterung. Foto: Seehafen Wismar

Anzeigen

Amtliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung der Gemeinde Schlagsdorf
Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Holzwerk“ für den Bereich der ehemaligen Holzwerke nördlich des Sportplatzes, südlich und östlich des Neuen Weges und westlich der Hauptstraße in Schlagsdorf
hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
Die Gemeindevertretung Schlagsdorf hat in ihrer Sitzung am 18. Mai 2016 die Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Holzwerk“ für den Bereich der ehemaligen Holzwerke nördlich des Sportplatzes, südlich und östlich des Neuen Weges und westlich der Hauptstraße in Schlagsdorf (siehe Anlage), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.



Der Satzungsbeschluss wird hiernit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf tritt mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung in Kraft.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 7 ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist. Das Verfahren wurde im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung, in den Dienstraum des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Schlagsdorf geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).
Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund dieser Kommunalverfassung erlassen worden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Schlagsdorf geltend gemacht wird.
Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern).
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche vor Eingriffe in die bisher zulässige Nutzung durch diese Planaufstellung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

i. A. Pfler
AMT REHNA
KREIS NORDWESTMECKLENBURG
28.07.2016
Übereinstimmung der Ablichtung mit dem Original wird hiermit beglaubigt
Rehna, den

gez. Ingo Meichin - Bürgermeister