

**SATZUNG der STADT GOLDBERG  
für den ORTSTEIL STEINBECK**

**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

**HIER : ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG**

**STAND : APRIL 2002  
(Einarbeitung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise  
lt. Genehmigung v. 10.4.2002)**



**INHALTSVERZEICHNIS Erläuterung und Begründung :**

<b>1.</b>	<b>Lage des Ortsteiles Steinbeck im Gemeindegebiet</b>	<b>Seite 3</b>
1.1	Verkehrsanbindung	Seite 3
1.2	Größe des Ortes / Einwohnerzahl	Seite 3
1.3	Landschaftliche Lage	Seite 3
1.4	Erschließung (Ver- und Entsorgung)	Seite 3
1.5	Schallimmissionen	Seite 4
1.6	Geruchsimmissionen	Seite 4
<b>2.</b>	<b>Erläuterung der bebauten Bereiche Steinbecks</b>	<b>Seite 4</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich der Abrundungssatzung</b>	<b>Seite 5</b>
3.1-3.3	Nördlicher, Mittlerer und Südlicher Bereich	Seite 5
3.4	Geltungsbereich für Kompensationsmaßnahmen	Seite 6
<b>4.</b>	<b>Begründung der Abrundungssatzung</b>	<b>Seite 6</b>
<b>5.</b>	<b>Zulässige Bebauung</b>	<b>Seite 7</b>
<b>6.</b>	<b>Größe der vom Geltungsbereich umschlossenen Fläche</b>	<b>Seite 8</b>
<b>7.</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen für die einbezogenen Flurstücke</b>	<b>Seite 8</b>
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen von Erläuterungen und Hinweisen aus der TÖB-Beteiligung vom Mai 2001</b>	<b>Seite 9</b>
8.0.1	Deutsche Telekom AG	Seite 9
8.0.2	WEMAG	Seite 9
8.1	Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit - Schwerin	Seite 9
8.2	Deutsche Bahn AG	Seite 9
8.3	Landesamt für Katastrophenschutz M.-V.	Seite 9
8.4	Archäologisches Landesmuseum	Seite 10
8.5	Staatliche Amt für Umwelt und Natur Lüz (StAUN)	Seite 10
8.6	Landkreis Parchim	Seite 11
<b>9.</b>	<b>Anlagen :</b>	
	Anlage 1 : Ermittlung der festzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) Horti-Plan vom 28.8.2001	
	Anlage 2 : Planentwurf Stand 20.11.2001 Index C	

**SATZUNG der Stadt Goldberg für den Ortsteil STEINBECK gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 + 3 BauGB**

**1. Lage :**

Der Ortsteil Steinbeck liegt am westlichen Rand des Gemeindegebietes der Stadt Goldberg zwischen der Bahnlinie und der Landstraße L 15 Crivitz / Schwerin.

Der Ortsteil ist durch das ehemalige Gut Steinbeck entstanden und später Wohnsitz u.a. für Mitarbeiter der LPG geworden.

Eine direkte bauliche Beziehung dieses Ortsteiles zur Stadt Goldberg ist nicht vorhanden.

Die Siedlungs- und Baustruktur ist noch von dörflichem Charakter mit einer sehr geringen Bebauungsdichte mit Gärten und Obstwiesennutzung.

Die Siedlungslage Steinbecks ist an den Rändern nicht eindeutig definiert.

**1.1 Verkehrsanbindung:**

Der Ortsteil Steinbeck wird direkt von der Landstraße L 15 (Verbindung Neubrandenburg / Schwerin) erschlossen. Es besteht zudem eine Wirtschaftswegverbindung zum Norden der Stadt Goldberg.

**1.2 Größe des Ortes / Einwohnerzahl :**

Die Einwohnerzahl des Ortsteils Steinbeck wird von der Stadt Goldberg mit 60 Seelen angegeben, sie beträgt damit etwas über 1% der Gesamtbevölkerung Goldbergs. Über die Altersstruktur sind keine Angaben vorhanden, jedoch ist davon auszugehen, dass auch im Ortsteil Steinbeck eine Tendenz zur Überalterung der Bevölkerung eingesetzt hat.

**1.3 Landschaftliche Lage :**

Steinbeck liegt in einer sanft hügeligen, durch Acker und Grünland bewirtschafteten Agrarlandschaft. Die Ortslage ist reizvoll durch abwechslungsreiche Ausblicke in die Landschaft. Die Dorfstraße ist ein beliebter Wanderweg. Ein weiterer Reiz ist die Nähe des Dobbertiner Sees, Wald und Wiesenlagen und das Flußtal der Mildenitz im Nordosten.

**1.4 Erschließung (Ver- und Entsorgung) :**

Der Ortsteil Steinbeck ist nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Die Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung ist gegeben. Regenwasser ist zu versickern.

Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

**1.5 Schallimmissionen :**

Von der im Süden vorbei führenden L 15 wirken Schallimmissionen auf den Ortsteil Steinbeck ein.

**1.6 Geruchsemissionen :**

Die Stallanlage wird nicht mehr genutzt.

**2. Erläuterung der bebauten Bereiche Steinbecks :**

Zwischen dem südlichen, dem nördlichen bebauten Bereich Steinbecks und dem mittigen Gutsbereich schieben sich jeweils auf beiden Seiten der Dorfstraße unbebaute Bereiche landwirtschaftlicher Flächen und Obstwiesen / Gärten als Trennung.

Der Ortsteil Steinbeck weist bisher drei bebaute Teilbereiche auf :

- 2.1 Im Süden den Bereich an der Einmündung der Dorfstraße in die Crivitzer Chaussee (L 15) mit drei Wohngebäuden, ländlichen Nebengebäuden und einem unbebauten Zwischenflurstück.

Die den Gebäuden zuzuordnende Grundstücksfläche beträgt rd. 2000 m<sup>2</sup>. Die betreffende bebaute Fläche (ohne befestigte Flächen) beträgt rd. 300 m<sup>2</sup>.

- 2.2 In der Mitte den ehemaligen Gutsbereich.

Zwischen dem südlichen Teilbereich und dem Gutsbereich befinden sich südwestlich der Dorfstraße 2 Doppelhäuser (südlich des Solls, Flurstück 265) im verfallenden Zustand. Die diesen zugehörigen Baugrundstücke weisen eine Größe von 600 - 1000 m<sup>2</sup> auf.

Im eigentlichen Gutsbereich ist im wesentlichen die nordwestliche Seite der Dorfstraße mit kleinen dörflichen Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Charakteristisch ist die große Anzahl kleinerer Nebengebäude. Die Baugrundstücke sind mit 1000 - 1500 m<sup>2</sup> kleiner als die im nördlichen und südlichen Bereich Steinbecks vorhandenen.

Das am Wendepunkt auf der Südseite der Dorfstraße (hier lag die ehemalige Scheunenzufahrt) liegende Gutsgebäude ist zweigeschossig. Das Stallgebäude verfällt.

Anschließend an das Grundstück des Gutsgebäudes befindet sich mit großem Garten ein bebautes Doppelhausgrundstück.

Nordöstlich des landwirtschaftlichen Weges (Flurstück 280) befindet sich auf dem Flurstück 274 ein einzeln stehendes Wohngebäude.

## SATZUNG der Stadt Goldberg für den Ortsteil STEINBECK gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 + 3 BauGB

- 2.3 Im Norden beidseitig der verlängerten Dorfstraße den etwas höher gelegenen Siedlungsbereich südlich der Bahn.

Hier sind vier bebaute Grundstücke vorhanden, deren bauliche Struktur aus Wohn- und Nebengebäuden noch den ursprünglichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbscharakter ausweisen. Die auf ca. 1700 m<sup>2</sup> bebaubarer Fläche vorhandenen drei bebauten Grundstücke auf der Westseite der Dorfstraße weisen nach Süden geöffnete Höfe auf, die Nebengebäude schützen das Wohnhaus nach Norden und Westen.

Die drei bebauten Grundstücke schließen zwischen sich zwei unbebaute Flurstücke entsprechender Größe ein.

Östlich der Dorfstraße ist hier nur ein bebautes Grundstück vorhanden, an das sich im Norden ein, im Süden zwei vergleichbar große unbebaute Flurstücke anschließen.

### 3. Geltungsbereich der Abrundungssatzung:

Zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Steinbeck nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Abrundung des Ortsteiles Steinbeck nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ist der Geltungsbereich in dem beiliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2000 festgelegt. Die Grundstücke, die sich in dem beiliegenden Übersichtsplan innerhalb der Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Steinbeck. Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

Ist aus der beiliegenden Karte die Grundstücksgrenze nicht eindeutig abzulesen, bzw. aufgrund der Plangrundlage falsch wiedergegeben, bezieht sich die Abgrenzung des Innenbereichs auf das besagte Grundstück, das an der Erschließungsstraße liegt. Bei Grundstücken mit anschließenden landwirtschaftlichen, gärtnerischen und vergleichbaren Nutzflächen gilt eine Bebauungstiefe entsprechend der umliegenden Grundstücksnutzung.

Der Geltungsbereich umfaßt die nachstehend aufgeführten Flurstücke bzw. Teilflurstücke der Gemarkung Steinbeck, Flur 1: (von Süden nach Norden)

- 3.1 Südlicher Bereich an der Crivitzer Chaussee (L 15):  
251, 250, 248, 249, 258 und die dazwischen liegenden bzw. westlich angrenzende Fläche der Dorfstraße (Flurstück 236)
- 3.2 Mittlerer Bereich (Gutsbereich) :  
247, 246, 244, 243, 242, 241/2, 240, 239, 238, 272, 274, 271, 270, 269, 268, 263, 262, 261, 260 und die dazwischen liegende Dorfstraße (Flurstück 236) sowie Teile der Wegeflächen Nr. 223, 273, 280.

**SATZUNG der Stadt Goldberg für den Ortsteil STEINBECK gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 + 3 BauGB**

3.3 Nördlicher Bereich :  
226, 227, 228, 229, 230, 233, 234, 235, 277 und die verlängerte Dorfstraße  
(Flurstück 236)

3.4 Geltungsbereich für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung (vergl. Teil A 1 Übersichtsplan Kompensationsmaßnahmen, Teil A 2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Flur 2 der Gemarkung Goldberg) :

Der Geltungsbereich für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) umschließt die Flurstücke auf der Flur 2 der Gemarkung Goldberg :

82/3, 83/2, 82/4, 74/7, 72/2, 77/2, 76/2, 8/2, 9/2, 72/3, 71/2, 72/4, 10/2, 70/2, 69/2.

Die erste Kompensationsmaßnahme für das Teilflurstück 248, Flur 1 Gemarkung Steinbeck wird auf den Flurstücken 72/3, 8/2, 9/2, 10/2, 83/2, 82/4 der Flur 2 Gemarkung Goldberg durchgeführt. Die Straße bleibt davon unberührt.

Die zweite Kompensationsmaßnahme für Teilflurstück 277, Flur 1 der Gemarkung Steinbeck wird auf dem Flurstück 72/3 der Flur 2 Gemarkung Goldberg durchgeführt unter Beibehaltung des Weges.

Die dritte Kompensationsmaßnahme für Teilflurstück 247 Flur 1 Gemarkung Steinbeck wird auf dem Flurstück 76/2 der Flur 2 Gemarkung Goldberg unter Beibehaltung des Weges durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird begrenzt :  
im Norden :

durch die Südseite des Flurstückes 82/2, 83/3, 82/5, 74/6, 77/3, 72/1, 8/1, 9/1, 10/1

im Westen :

durch die Ostseite des Flurstückes 1 (Mildenitz)

im Osten :

durch die Südseite der Wegparzelle 27/3

im Süden :

durch die Nordseite der Flurstücke 83/1, 82/1, 74/8 (Wegparzelle), 77/1, 76/1, 73/1 bzw. 73/2 (Wegparzelle), 71/1, 70/1, 69/1

4. Begründung der Abrundungssatzung :

Aufgrund der guten Anbindung Steinbecks an das vorhandene Verkehrsnetz, die Nähe und Zugehörigkeit zum Unterzentrum Goldberg besitzt Steinbeck gute Entwicklungsmöglichkeiten als Wohnstandort. Die aktuelle Baulandnachfrage für Steinbeck bestätigt dies.

Es besteht jedoch die Gefahr, dass sich diese Entwicklung unkoordiniert und unkontrolliert vollzieht, da einer Mehrzahl der Beteiligten die Zulässigkeitsregeln des Bau- und Planungsrechtes nicht bekannt sind. Durch die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles soll Klarheit über die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich, eine geringfügige Bereitstellung von Bauland durch Abrundung und eine geringfügige Bereitstellung von Wohnbauland durch Einbeziehung über die Abrundung hinaus erfolgen.



## SATZUNG der Stadt Goldberg für den Ortsteil STEINBECK gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 + 3 BauGB

- 4.1 Planungs Begründung ist das städtebauliche Ziel, den südlichen Teilbereich Steinbecks mit dem mittleren Bereich baulich zu verbinden (Wegfall der Trennung). Dies soll durch Einbeziehung der Flurstücke 246 bis 248 geschehen. Die Flurstücke 246, und 247 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen und binden die gegenüber der Dorfstraßen vorhandenen Wohnbebauungen ein.

~~Als einbezogene Grundstücke gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind somit nur die Teilflurstücke 247 und 248 zu betrachten.~~

- 4.2 Die Einbeziehung des Teilflurstücks 277 im nördlichen Teilbereich Steinbecks soll die bauliche Entwicklung im Süden dieses Teilbereiches abrunden. Auch diese Fläche ist gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 zu bewerten.

- 4.3 Mit der so gebildeten Satzung zur Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden folgenden Ziele verfolgt :

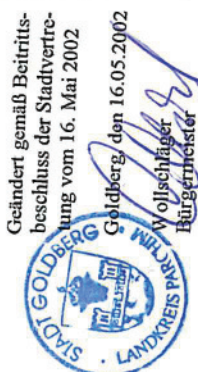
- a) eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bebauten Ortslage zu gewährleisten und zu sichern.
- b) Klarheit über die Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches zu schaffen und dadurch Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu geben.
- c) Einzelne Grundstücke am Siedlungsrand in den Innenbereich mit einzu beziehen und den im Zusammenhang bebauten Ortsteil abzurunden.
- d) Für nicht ortsgebunden Beschäftigte soll ein Anreiz geschaffen werden, sich in diesem Ortsteil anzusiedeln. Für die vorhandenen Bewohner soll eine Möglichkeit gegeben werden, nicht abwandern zu müssen.

### 5. Zulässige Bebauung :

- 5.1 In den ausgewiesenen Abrundungs- und Einbeziehungs-Flurstücken gem. § 34 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und 3 BauGB sind nur Wohngebäude zulässig.

- 5.2 Innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungs-Satzung für den Ortsteil Steinbeck werden folgende der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 und 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB möglichen textlichen Festsetzungen für die einbezogenen Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Steinbeck ~~Nr. 247, 248, 277~~ getroffen: ~~Die bebauten Flächen, bestehend aus versiegelten und teilversiegelten Flächen werden auf zusammen maximal 840 m<sup>2</sup> dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 = 18% festgesetzt.~~

~~Das bedeutet, dass von der Grundfläche der Teilflurstücke 247 und 248 mit insgesamt rd. 2730 m<sup>2</sup> nur 501,79 m<sup>2</sup> und von der Teilflurstücksfläche 277 mit rd. 1840 m<sup>2</sup> nur 338,28 m<sup>2</sup> bebaubar sind.~~





- 5.3 Zum Schutz der Bauinteressenten vor Schallimmissionen von der L 15 wird empfohlen, die Ruhe- und Schlafräume der nach dieser Satzung in Zukunft zu genehmigenden Wohngebäude nach Norden bzw. nach Nordosten auszurichten und auf einen schalldämmenden Ausbau der Dachgeschosse zu achten.

**Begründung :**

Durch Zählungen des Straßenbauamtes ist festgestellt worden, dass der Verkehr auf der L 15 rückgängig ist (1995 - 5900 Fahrzeuge/24 Std. mit ca. 15% Güterverkehr) im Vergleich hierzu im Jahre 2000 (Zählstelle Mestlin, Strecke Ortseingang Goldberg) 4750 Fahrzeuge/24 Std. mit 14% Güterverkehr. Die vorläufige Prognose für den Zeitraum bis zum Jahre 2010 geht hochgerechnet von höchstens 5500 Fahrzeuge/24 Std. mit nur 14% Güterverkehr aus. (Quelle Straßenbauamt Schwerin).

**6. Größe der vom Geltungsbereich umschlossenen Flächen :**

- 6.1 Gesamtfläche dargestellter Ortsteil Steinbeck rd. 6,65 ha = 100,00 %  
In dieser Fläche ist die Dorfstraße enthalten

Die Fläche der Abrundungsgrundstücke beträgt :  
(gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) 1,82 ha = 27,30 %

Die Fläche der einbezogenen Grundstücke beträgt :  
(gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) 0,50 ha = 7,51 %

- 6.2 Gesamtfläche der für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellten Fläche des Wirtschaftsweges und der Hecken beträgt : 1,04 ha = 100,00 %  
hiervon entfallen auf :  
Wegeflächen 0,38 ha = 36,50 %  
Kompensationsflächen (siehe Festsetzung) 0,31 ha = 29,80 %

**7. Ausgleichsmaßnahmen für die einbezogenen Flurstücke :**

- 7.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die einbezogenen Grundstücke (~~0,5 ha~~) werden die ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen (Kompensationsmassnahmen) entsprechend den Darstellungen in der Satzung sowie in der im Anhang beigefügten Ermittlung des Planungsbüros Hortiplan vom 28.8.2001 berücksichtigt (Vergl. Anhang)

- 7.2 Unter Berücksichtigung der noch nicht darstellbaren unversiegelten Feldzufahrten wird die Kompensationsmaßnahme auf 70 % begrenzt. ~~da die der Planung der Ausgleichsmaßnahme zugrunde liegende prognostizierte bebaute (versiegelte und teilversiegelte) Fläche der einbezogenen Grundstücke Flur 1, Gemarkung Steinbeck, Teilflurstück 247,248,277) auf zusammen 840 m<sup>2</sup> statt bisher 1200 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.~~



**8. Nachrichtliche Übernahmen von Erläuterungen und Hinweisen aus der TÖB-Beteiligung vom Mai 2001 :**

**8.0 Zu berücksichtigende Ver- und Entsorgungsleitungen bzw.- Einrichtungen :**

**8.0.1 Deutsche Telekom AG**

Planbereich befinden sich Kommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Planung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen an dem unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit von der Deutschen Telekom AG durchgeführt werden können. Bei Änderungen an den Telekommunikationsanlagen sind die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB (durch den Verursacher) zu erstatten.

**8.0.2 WEMAG :**

Im Planbereich befinden sich Anlagen der WEMAG. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an die Anlagen der WEMAG ist diese vorher zu konsultieren.

Für eventuelle notwendige Netzerweiterungen sind im Rahmen der weiteren Planung Standorte für Transformatoren und Leitungstrassen außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wege freizuhalten. (Benachrichtigung durch den Erschließler 7 Monate vor Beginn eventueller Arbeiten).

**8.1 Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Schwerin - Gewerbeaufsicht -  
Das Amt für Arbeitsschutz weist auf die bei Sanierungsarbeiten zu beachtenden technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519/Asbest-Abbruch-Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten hin, die zu beachten sind.**

**8.2 Deutsche Bahn AG**

Die Deutsche Bahn AG Gruppe Netz weist darauf hin, dass für Bau-, Kreuzungs- und Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände eine Zustimmung erforderlich ist.

**8.3 Landesamt für Katastrophenschutz M.-V., Munitionsbergungsdienst**

Das Landesamt für Katastrophenschutz weist darauf hin, dass es nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

**8.4 Archäologisches Landesmuseum, Landesamt für Bodendenkmalpflege M.-V.**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes im Gebiet der Satzung keine Bodendenkmale bekannt sind. Da bei Erdarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist der Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Eine Benachrichtigungspflicht besteht auch für den Fall, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden.

**8.5 Staatliches Amt für Umwelt und Natur Lübz. (StAUN)**

Das StAUN weist auf die nachstehenden zu beachtenden Rechtsvorschriften hin.

1. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.12.2000 (BGBl. I S. 2048)
2. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M.-V. S. 669), geändert durch Gesetz vom 2. März 1993 (GVOBl. M.-V. S. 178)
3. Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung - AbwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.2.1999 (BGBl. I S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 20. Februar 2001 (BGBl. I S. 305).
4. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) vom 5.10.1993 (GVOBl. M.-V. S. 887), geändert durch Verordnung vom 8.12.1998 (GVOBl. M.-V. 1999 S. 139)
5. Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten oder Einbringen gefährlicher Stoffe oder Stoffgruppen in Abwasseranlagen (Indirekt-Einleiter-Verordnung - Indir.VO) vom 9.7.1993 (GVOBl. M.-V. S. 783) geändert durch Verordnung vom 18. Oktober 1999 (GVOBl. M.-V. S. 601)
6. Gesetz zum Schutze des Bodens vom 17. März 1998 - BBodSchG (BGBl. I S. 502)
7. Verordnung über die Zuständigkeit der Abfall- und Bodenschutzbehörden (Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung - AbfBodSchZV) vom 12. Juni 1994 (GVOBl. M.-V. S. 797), geändert durch Verordnung vom 24. Februar 1999 (GVOBl. M.-V. S. 206)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz i. d. F. vom 11.5.1990 (BGBl. I S. 870), zuletzt geändert am 27.12.2000 (BGBl. I S. 2052)
9. Kreislauf- und Abfallgesetz vom 27.9.1994 (BGBl. I S.2705), zuletzt geändert am 3.5.2000 (BGBl. I S. 633)

**8.6 Landkreis Parchim**

Der Landkreis Parchim weist auf die einzuhaltenden Forderungen folgender Fachbereiche hin :

**8.6.1 Wasserwirtschaft**

- Bei Errichtung einer Kleinkläranlage ist für die Einleitung des biologisch gereinigten Abwassers nach § 7 des WHG vom 12.11.1996 und § 8 des LWaG vom 30.11.1992 eine Einleit-Erlaubnis erforderlich und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Grundlage für die Antragsstellung ist der Befreiungsnachweis von der Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 40 Abs. 3 des LWaG.

Kleinkläranlagen müssen der Verwaltungsvorschrift über die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Abwasserbehandlung mittels Kleinkläranlagen (Kleinkläranlagen-Verwaltungsvorschrift - KKAVwV) entsprechen.

Vorhandene Kleinkläranlagen dürfen im Rahmen eines erteilten Altrechtes nur so betrieben werden, dass keine Gewässergefährdung zu besorgen ist.

Das Altrecht ist auf Verlangen der zuständigen Behörde konkret nachzuweisen. Gemäß § 13 LWaG sind vorhandene Gewässerbenutzungen und Abwasseranlagen, die nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, innerhalb angemessener Frist anzupassen oder einzustellen.

Bei ungünstigen Boden-, Oberflächenwasser- und Grundwasserverhältnissen kann die Errichtung einer abflußlosen und gedichteten Sammelgrube oder eine Umrüstung der vorhandenen Klärgrube als Sammelgrube als zulässig bewertet werden. Hierfür ist dann ein entsprechender Dichtigkeitsnachweis vorzulegen.

- Nach § 81 - Uferschutz - des LWaG sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, im 7m-Uferbereich an Gewässern, (Seen, Teiche, offene Gräben, Vorfluter) unzulässig.

Das Aufbringen, Lagern und Abladen wassergefährdender Stoffe und Umgang damit ist verboten.

- Das Niederschlagswasser (Dachflächen) der Grundstücke soll gemäß § 39 LWaG dort, wo es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) nach dem ATV Regelwerk A 138 soll zur Grundwasserneubildung dezentral und erlaubnisfrei versickert werden.

Unterbrochene Leitungssysteme der Entwässerung sind gemäß § 64 LWaG auf eigene Kosten herzustellen.

- Nicht erlaubt sind die Benutzungen gemäß § 3 WHG wie :
  - die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser,
  - die Absenkung des Grundwasserstandes,
  - die Einleitung von Abwasser- und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer
  - die Einleitung von Abwassern mit gefährlichen Stoffen
  - Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer.

**8.6.2 Abteilung Abfallwirtschaft :**

- Zur Entsorgung der Abfälle sind die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises zu benutzen (§ 7 der Neufassung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 21.12.1998, zuletzt geändert durch die Änderungssatzung vom 11.12.2000)
- Erzeuger, Besitzer und Beförderer von Abfällen aus den Amtsbereichen des Landkreises Parchim haben die Müllumladestation Paarsch bzw. Schwerin (Stern-Buchholz) anzudienen.
- Bei Durchführung baulicher Arbeiten ist darauf zu achten, dass die Entsorgung anderer Grundstücke im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung uneingeschränkt erfolgen kann.
- Zur Verfüllung von Baugruben und zur Planierung von Flächen darf ausschließlich unbelasteter Bodenaushub (natürlich anstehendes oder bereits verwendetes, nicht verunreinigtes Erdmaterial) gelangen. Die Herkunft des Erdmaterials muß bekannt sein.
- Die Sicherung des Baugeländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen gewährleisten. Es ist sicher zu stellen, dass Ablagerungen von Abfällen auszuschließen sind. Wilde Ablagerungen sind auf eigene Kosten unverzüglich zu entsorgen.

**8.6.3 Abteilung Immissions- und Bodenschutz :**

Auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M.-V. hat der Antragsteller der zuständigen Abfallbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen, wenn Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt werden oder im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben zutage treten, bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden wie :

- abartiger Geruch
  - anormale Färbung
  - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
  - Ausgasungen
  - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
- Während der Realisierungsphase ist die Baumaschinenlärmverordnung vom 10. November 1986, zuletzt geändert am 3. Mai 2000 (BGBl. I S. 623) einzuhalten.

**8.6.4 Denkmalschutz :**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M.-V. (GVOBl. M.-V. Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Parchim) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Goldberg den **23.11.2001**



  
**gez. Wollschläger**  
(Unterschrift des Bürgermeisters)

Beitrittsbeschluss

Goldberg den **16. Mai 2002**



  
**Wollschläger**  
(Unterschrift des Bürgermeisters)

ANLAGE : Planentwurf vom 22.11.2001 (Satzung - Index E)  
Ermittlung der festzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
(Kompensationsmaßnahmen) Hortiplan vom 28.8.2001  
Ausgleichsbilanzierung für alle einbezogenen Grundstücke



**Ermittlung der festzusetzenden  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
(Kompensationsmaßnahmen)**

zur

**Satzung der Stadt Goldberg für den  
Ortsteil Steinbeck**

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



# Erläuterungsbericht

**Auftraggeber:** Stadt Goldberg  
Lange Straße 62  
19399 Goldberg

**Planungsbüro:** Hortiplan  
Architektur für Freiraum • Landschaft • Garten  
Hafenstr. 11  
18273 Güstrow  
Tel.: 03843/7225-0

**Bearbeiter:** M. Wichmann  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

**Aufgestellt:** Güstrow, den 28. 08. 2001

# Inhaltsangabe

1.0	Planungsgrundlagen .....	4
1.1	Planungsanlaß und -ziele .....	4
1.2	Lage, Größe, Abgrenzung .....	4
1.3	Nutzungen .....	4
1.4	Vorgaben übergeordneter Planung .....	4
2.0	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes .....	5
2.1	Datengrundlage .....	5
2.2	Naturraum und Geomorphologie .....	5
2.3	Analyse landschaftlicher Freiräume .....	5
2.4	Schutzgebiete, geschützte Biotope, Biotoptypenkartierung .....	6
2.4.1	Schutzgebiete, geschützte Biotope .....	6
2.4.2	Biotoptypenkartierung .....	6
2.5	Darstellung von Wert- und Funktionselementen, soweit sie von besonderer Bedeutung sind .....	9
2.6	Landschaftsbildpotential, Ortsbild .....	10
3.0	Beschreibung und Bewertung des Eingriffs .....	11
3.1	Erläuterung des Eingriffs .....	11
3.2	Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter sowie Minimierungsmaßnahmen ....	11
3.2.1	Boden/Wasserhaushalt/Relief .....	12
3.2.2	Klima/Luft .....	12
3.2.3	Vegetation .....	12
3.2.3	Landschaftsbild, Ortsbild .....	12
3.3	Erläuterung der geplanten Kompensationsmaßnahmen .....	13
3.4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	13
3.4.1	Methodik .....	13
3.4.2	Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile .....	14
3.4.3	Beurteilungsraum, Abgrenzung von Wirkzonen .....	14
3.4.4	Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades .....	14
3.4.5	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen (Teilflurstücke 248, 247, 277) .....	15
3.4.6	Berücksichtigung von qualifizierten Landschaftsräumen .....	16
3.4.7	Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen .....	16
3.4.8	Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen .....	16
3.4.9	Berücksichtigung von Sonderfunktionen für das Landschaftsbild .....	16
3.4.10	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs .....	16
3.5	Ermittlung des Kompensationsäquivalents der geplanten Maßnahmen .....	17
3.6	Bilanz .....	17
3.7	Zusammenfassung .....	17
3.8	Quellen .....	18

- Anlage 1 Kompensationserfordernisse der Einbeziehungsgrundstücke  
2 Kompensationsmaßnahmenplan M 1:2.500  
3 Bestandsplan Biotope (B 01) M 1:2.000

## 1.0 Planungsgrundlagen

### 1.1 Planungsanlaß und -ziele

Gemäß Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Goldberg soll der Entwurf der Satzung für den Ortsteil Steinbeck erlassen werden. Laut § 1 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sind im Rahmen der Bauleitplanung die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 des BNatSchG in der Fassung vom 29.09.1998 und dem Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1998 (LNatSchG M-V) sind Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen definiert, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Demzufolge stellt die geplante Bebauung einen Eingriff dar, der nach Möglichkeit zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen ist.

Die mit der Planung im wesentlichen angestrebten Ziele sind:

- Minimierung und Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen
- Landschaftliche Einbindung
- Umweltgerechte Planung unter Beachtung der Schutzgüter
- Die Förderung der Verträglichkeit des Geltungsbereiches der Satzung mit den Nachbarbereichen.

### 1.2 Lage, Größe, Abgrenzung

Der Ortsteil Steinbeck gehört zur Gemeinde Goldberg und liegt am westlichen Rand des Gemeindegebietes. Er liegt inmitten einer hügeligen Agrarlandschaft und ist von dörflichem Charakter geprägt. Eine direkte bauliche Beziehung zur Stadt Goldberg ist nicht gegeben.

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 6,65 ha und wird nördlich durch die Bahnlinie Sternberg-Karow, südlich durch die Landstraße L 15 Crivitz-Schwerin sowie westlich und östlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die Untersuchungsgebietsgrenze orientiert sich an den Grenzen des Plangeltungsbereiches, da erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen auf außerhalb des Plangebietes liegende Naturraumpotentiale nicht prognostiziert werden.

### 1.3 Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Es herrscht eine lockere Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern vor. Parzellenweise liegen zwischen den einzelnen Grundstücken landwirtschaftliche Flächen mit Acker- und Gemüseanbau, Weideflächen oder Streuobstwiesen.

### 1.4 Vorgaben übergeordneter Planung

Das unmittelbare Untersuchungsgebiet ist sowohl im Vorläufigem Gutachterlichen Landschaftsprogramm (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 1992) als auch im Landschaftsplan (Stadt Goldberg 1994) nicht als Raum mit einem Schwerpunktbereich für Naturschutz, Landschaftspflege oder für die landschaftsgebundene Erholung gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan (Stadt Goldberg 1992) ist vor dem Hintergrund der beabsichtigten Stadtentwicklung eine Neuausweisung von Wohnbauflächen für den Ortsteil Steinbeck vorgenommen worden. Ziel ist die Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort, der auf-

grund der zentralen Lage und der naturräumlichen Gegebenheiten ein Entwicklungspotential aufweist. Verhindert werden soll eine Abwanderung und damit Überalterung der Bevölkerung.

## 2.0 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit orientiert sich an der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LAUN 1998) und der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg Vorpommern (LAUN 1995). Anhand der Bewertung sollen Werte- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt hervorgehoben werden.

### 2.1 Datengrundlage

Datengrundlage zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bildeten:

- entsprechende Kartenwerke der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (LAUN 1993, 1994, 1995),
- Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 1992),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Goldberg (Stadt Goldberg 1992),
- Landschaftsplan Goldberg (Stadt Goldberg 1994),
- eigene Begehungen vor Ort im August 2001.

### 2.2 Naturraum und Geomorphologie

Das Gemeindegebiet von Goldberg gehört zur Großlandschaft der Mecklenburgischen Seenplatte, dessen grundlegende Morphologie glazialen Ursprungs ist. Die innere und die äußere Hauptendmoräne schließen einen Höhenrücken mit Seenplatte ein, die sich in Großseen und Kleinseenlandschaften aufgliedert (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 1992).

Das Plangebiet liegt auf einer Grundmoräne, dessen kennzeichnende Bodenart grundwasserbeeinflusste Lehme sind (LAUN 1994, Karte 1). Durch mehrmaliges Vorrücken und Abschmelzen der Eismassen wurden Gebiete, zum Teil auch liegende Eisblöcke, mehrmals überfahren. Nach Abtauen des Eises im Untergrund entwickelten sich sog. „Toteisseen“. Viele dieser kleinen Mulden verlandeten im Zuge der nacheiszeitlichen Vegetationsentwicklung und wurden im Laufe der Inanspruchnahme der Landschaft entwässert und untergepflügt (Stadt Goldberg 1994). Östlich des Ortsteiles Steinbeck, direkt an das Plangebiet angrenzend, befinden sich solch kleinere, z. T. mit Wasser gefüllte Mulden, die als „Sölle“ bezeichnet werden.

### 2.3 Analyse landschaftlicher Freiräume

In der Karte II a „Unzerschnittene Landschaftsräume“ (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 1992), ist Steinbeck als unzerschnittener Landschaftsraum in einem Umkreis von mehr als 500 km<sup>2</sup> dargestellt. Damit liegt Steinbeck in der höchsten Bewertungskategorie. Als maßgebliche Beurteilungskriterien wurden Hauptverkehrsachsen wie Bundesfernstraßen und Eisenbahnlinien, von denen ein hoher Zerschneidungseffekt ausgeht, herangezogen. Die nördlich des Ortsteiles verlaufende Bahntrasse wurde dabei als Zerschneidungsachse bewertet und markiert den Grenzverlauf des als unzerschnittenen Landschaftsraumes bewerteten Gebietes.

## 2.4 Schutzgebiete, geschützte Biotope, Biotoptypenkartierung

### 2.4.1 Schutzgebiete, geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt südlich des Naturparkes Nossentiner/Schwinzer Heide und unterliegt damit keinem Schutzstatus.

Im Landesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 21. Juli 1998 (LNatSchG M-V) werden in der Anlage 1 des § 20 Abs. 1 LNatSchG M-V geschützte Biotope definiert. Innerhalb des Plangebietes ist demnach ein Biotop und zwar die im südlichen Bereich gelegene Feldgehölzinsel auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> als geschützt zu behandeln. Die Gehölze setzen sich überwiegend aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Pflaume (*Prunus domestica*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Silber-Weide (*Salix alba*) zusammen. In der Mitte finden sich alte Apfelbäume (*Malus domestica*) mit einer dicht bewachsenen Brennesselflur (*Urtica dioica*) im Unterwuchs.

Feldgehölze gliedern landschaftsästhetisch die Agrarflur, wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und verbessern den Landschaftswasserhaushalt. Darüber hinaus nehmen sie eine besondere Bedeutung als Brutplatz, Jahreslebensraum, Winterquartier und Nahrungsareal für Vögel ein (Jedicke und Jedicke 1992).

Im weiteren unterliegen mit der Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim (Baumschutzverordnung) vom 12. Januar 1996 folgende Bäume einem rechtlichem Schutz:

- Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm,
- Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm, soweit es sich um Hochstammformen handelt,
- Mehrstämmige Bäume, sofern mindestens zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen
- und Baumgruppen, d.h. Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 30 cm, soweit sie in einer Gruppe zusammenstehen.

Die nach Baumschutzverordnung geschützten Gehölze sind in Karte Bestand Biotope (B 01) dargestellt. Dabei wurde der Stammumfang der Gehölze auf privaten Grundstücken, überwiegend Obstgehölze, geschätzt. Im Ergebnis ergibt sich ein Bestand von 19 Einzelbäumen, wovon 12 Bäume im öffentlichen Raum stehen.

### 2.4.2 Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet ist im wesentlichen durch drei unterschiedliche Biotopkomplexe gekennzeichnet. Hierzu gehören Biotope der Siedlungsbereiche, landwirtschaftlich geprägte Biotope sowie Gehölze in unterschiedlicher Ausprägung.

#### Traditioneller Bauerngarten (13.8.1/PGT)

Traditionelle Bauerngärten zeichnen sich durch eine Vorherrschaft traditioneller Zier- und Nutzpflanzen aus. Fast die Hälfte der untersuchten Gärten läßt sich dieser Kartiereinheit zuordnen. Dabei handelt es sich zumeist um Gärten mit zahlreichen Obstgehölzen und einem kleineren Anteil an Zierbeeten.

Die ökologische Bedeutung dieses Siedlungsbiotopes ist nur von allgemeiner Bedeutung. Jedoch wird er in der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LAUN 1998) aufgrund der traditionellen Nutzungsstruktur als besonders wertvolles, aber nicht geschütztes Biotop klassifiziert.

### **Nutzgarten (13.8.3/PGN)**

Nutzgärten dieser Kategorie weisen neben Obstbäumen einen hohen Anteil an Gemüsebeeten auf. Zierpflanzen- und Rasenbereiche treten in den Hintergrund. Dieser Kategorie wurden ebenfalls Gartenbrachen zugeordnet. Diese Grundstücke sind z. Zt. unbewohnt. Typischerweise hat sich auf diesen Flächen Spontanvegetation entwickelt. Nutzpflanzen, überwiegend Obststräucher, sind vorhanden.

Reine Nutzgärten weisen bezüglich der Kriterien Regenerationsfähigkeit und der Roten Liste der Biotoptypen in der BRD eine allgemeine Bedeutung auf (vgl. LUNG 1999). In naturschutzfachlicher Hinsicht ist jedoch die sich auf den Gartenbrachen entwickelnde Spontanvegetation positiv zu bewerten. Diese zeichnet sich durch Artenreichtum aus und bietet Insekten, insbesondere Schmetterlingsarten Lebensraum (Jedicke und Jedicke 1992).

### **Ziergarten (13.8.4/PGZ)**

Gärten dieser Kartiereinheit weisen einen hohen Anteil intensiv gepflegter Rasenflächen sowie einen Anteil kleinwüchsiger Koniferen auf. Obst- und andere Laubgehölze kommen so gut wie nicht vor. In naturschutzfachlicher Hinsicht weisen Ziergärten lediglich eine allgemeine Bedeutung auf.

### **Brachfläche der Dorfgebiete (Stallanlage) (14.11.1/OBD)**

Als Brachfläche der Dorfgebiete wurde die ehemalige Stallanlage kartiert. Neben der baulichen Anlage, die ca. die Hälfte des kartierten Grundstücks einnimmt, ist dieses Gebiet durch umgebendes Brachland geprägt. Hier haben sich u.a. neben großflächigen Brennesselfuren ausgedehnte Bestände der Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) entwickelt. Bis auf einzelne, an der Stallanlage vorkommende Holundersträucher sind auf diesem Gelände keine Gehölze vorhanden.

### **Wirtschaftsweg (14.7.3/OVU)**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei nicht versiegelte Wirtschaftswegen, die zum Teil mit Trittrasenvegetation bestanden sind. Sie führen auf die angrenzenden Ackerflächen und nehmen für den Naturhaushalt eine allgemeine bis nachrangige Bedeutung ein.

### **Straße (14.7.5/OVL)**

Die asphaltierte Dorfstraße weist beidseitig einen ca. 2 m bis 4 m breiten Bankettstreifen mit Trittrasenvegetation auf (vgl. „Ruderales Trittflur“ RTT/10.2.1). Straßenbegleitende Gehölze sind bis auf einige Abschnitte nicht vorhanden. Dieser Biotoptyp ist für den Naturhaushalt insgesamt von nachrangiger Bedeutung.

### **Lehm- bzw. Tonacker (12.1.2/ACL)**

Innerhalb des Plangebietes liegen parzellenartig zwischen den mit Wohnbebauung geprägten Grundstücken intensiv genutzte Ackerflächen, die sich bis über das Plangebiet in die Landschaft hinaus erstrecken. Gliedernde Feldgehölze sind nicht vorhanden. Im Bestand wird das Einbeziehungsgrundstück gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 (Flurstück 277) als Lehmacker intensiv genutzt. Für den Naturhaushalt weisen homogen geprägte Ackerflächen nur eine allgemeine Bedeutung auf.

### **Ackerbrache (12.3.1/ABO)**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt zwischen den Wohngrundstücken eine brachgefallene Ackerfläche. Magerkeitszeiger sind nicht erkennbar. Analog zu den Gartenbrachen weisen Ackerbrachen aufgrund der Entwicklung einer artenreichen Spontanvegetation für den Naturhaushalt eine höhere Bedeutung als intensiv gepflegte bzw. genutzte Bereiche

auf. Sie nehmen aber insgesamt gemäß „Biototypenkatalog mit Bewertung“ in den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 1999) eine allgemeine Bedeutung ein.

### **Streuobstwiese (12.2.3/AGS)**

Im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes befinden sich zwei Streuobstwiesen, die sich überwiegend aus Apfelbäumen (*Malus domestica*), aber auch Birn- und Pflaumbäumen (*Prunus domestica*, *Pyrus communis*) zusammensetzen. Sie umfassen eine Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und 2000 m<sup>2</sup>. Streuobstwiesen besitzen für den Naturschutz einen hohen Wert. Dies umso mehr, je älter die Gehölze, je höher der Totholzanteil und je mehr ausfallende Baumhöhlen vorhanden sind. Ihr naturschutzfachlicher Wert liegt u.a. darin begründet, daß dieses Biotop zahlreichen gefährdeten Brutvögeln, mitunter Fledermäusen aber auch zahlreichen Käferarten als Lebensraum dient (Jedicke und Jedicke 1992). So werden auch in der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LAUN 1998) Streuobstwiesen als besonders wertvolles, aber nicht geschütztes Biotop klassifiziert.

### **Gemüsegartenbaufläche (12.2.2/AGG)**

Unter dieser Kartiereinheit werden häufig umgebrochene Anbauflächen von Gemüse in Form von kleineren Schlägen verstanden. Dieses Biotop findet sich im südlichen Bereich des Plangebietes und stellt eine weitere Einbeziehungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 (Flurstück 248) dar. Im Bestand erfolgt auf der Fläche ein Anbau von Zuckerrüben und Mais. Hinsichtlich der Roten Liste der Biototypen in der Bundesrepublik Deutschland werden Gemüsegartenbauflächen als stark gefährdet klassifiziert und nehmen damit eine besondere Bedeutung ein.

### **Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2/GIM)**

Intensivgrünland ist als artenarmes Dauergrünland oder Saatgrasland definiert. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung fand auf dem Flurstück 247, im südlichen Bereich des Plangebietes, eine Beweidung durch Pferde statt. Das Flurstück 247 wird auf der Hälfte des Grundstückes als Einbeziehungsfläche gem § 34 Abs. 4 Nr.3 festgesetzt. Aufgrund der geringen Artenvielfalt und der durch die Beweidung bedingten geringen strukturellen Vielfalt der Pflanzenbestände ist dieses Biotop nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

### **Frischwiese (9.2.1/GMF)**

Die Frischwiese schließt sich nord-westlich an das Intensivgrünland an. Es zeichnet sich durch eine hohe strukturelle Vielfalt aus. Zum Zeitpunkt der Begehung waren folgende Arten erkennbar (auszugsweise): Glatthafer, Wiesenknäuelgras (*Dactylis glomerata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*). Frischwiesen werden laut Biototypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern als besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop bewertet.

### **Ruderale Trittflur (10.2.1/RTT)**

Ruderale Trittfluren sind beschrieben als niedrigwüchsige, kurzlebige Vegetationstypen, die gegenüber Bodenverdichtung und Tritt unempfindlich sind. Die als ruderales Trittflur kartierten Flächen beziehen sich auf den neben der Ortsstraße verlaufenden ca. 2 m bis 4 m breiten Straßenrandstreifen. Im mittleren Bereich des Plangebietes (Flurstück 239) liegt zudem eine Erweiterung des Ruderalstreifens vor. Diese Fläche wird im Bestand als Stellplatzfläche genutzt. Trittpflanzengesellschaften nehmen für den Naturhaushalt lediglich eine allgemeine Bedeutung ein.

### **Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (13.10.1/PSA)**

Gegenüber der Stallanlage und des ehemaligen Gutshauses befindet sich eine mit alten Bäumen bestandene Grünfläche mit Gehölzen. Die Gehölze, Winter-Linde (*Tilia cordata*),

Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) weisen einen Stammumfang von bis zu 2,10 m auf und sind nach Baumschutzverordnung der Gemeinde Parchim geschützt. Die besondere Bedeutung dieses Platzes für den Naturhaushalt leitet sich von dem kartierten Baumbestand ab.

### **Baumhecke (2.3.3/BHB)**

Innerhalb des Plangebietes wurden drei Gehölzstrukturen als Baumhecke kartiert. Diese befinden sich sowohl im nördlichen, als auch im mittleren und südlichen Bereich des Plangebietes. Die Baumhecke im mittleren Bereich schirmt das angrenzende Grundstück von der freien Landschaft ab. Sie setzt sich fast ausschließlich aus Holunder zusammen. Mit einer Länge von ca. 28 m fällt sie nach § 20 LNatSchG M-V nicht unter gesetzlichen Schutz. Die im nördlichen und südlichen Bereich gelegenen Hecken liegen in der Länge ebenfalls unter 50 m und sind damit nach LNatSchG M-V gesetzlich nicht geschützt. Die Hecken setzen sich insbesondere aus Obstgehölzen wie Pflaume, Kirsche aber auch Holunder zusammen. Neben einer Gliederung der Landschaft weisen Hecken eine Bedeutung als Lebensraum und Wanderungslinie für Tiere auf. Sie dienen weiterhin Vögeln als Ansitz- und Singwarte. Baumhecken werden gemäß „Biotoptypenkatalog mit Bewertung“ (LUNG 1999) hinsichtlich der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Rote Listen der Biotoptypen in der BRD als stark gefährdet bewertet.

### **Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (2.2.1/BFX)**

Diese Kartiereinheit ist nach § 20 LNatSchG M-V gesetzlich geschützt und wurde bereits in Kap. 2.4.1 dargestellt.

## **2.5 Darstellung von Wert- und Funktionselementen, soweit sie von besonderer Bedeutung sind**

### **Arten- und Lebensräume**

Das Arten- und Lebensraumpotential des Plangebietes wird in der Karte 5 b „Aktuelles Arten- und Lebensraumpotential“ (LAUN M-V 1995) mit gering-mittel, d.h. der niedrigsten Bewertungskategorie bewertet. Großmaßstäblich betrachtet kommt den innerhalb des Plangebietes gelegenen gefährdeten Biotoptypen wie Streuobstwiesen, Gemüsegartenbauflächen und Baumhecken sowie der nach § 20 LNatSchG M-V geschützten Feldgehölzinsel eine besondere Bedeutung zu (vgl. Kap. 2.4.1). Aufgrund ihrer kleinflächigen, inselartigen Ausprägung und ihrer Nähe zu menschlichen Siedlungen nehmen sie im wesentlichen für Vögel und Insekten eine Habitatfunktion ein.

Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Ackerflächen weisen eine besondere Bedeutung als Rast- und Schlafplatzzentren für Kraniche, Gänse und weiteren Wat- und Wasservögeln auf (LAUN 1995, Karte 5 b). Da sie von Wirkungen der geplanten Vorhaben nicht betroffen sein werden, finden sie an dieser Stelle keine nähere Berücksichtigung.

### **Boden und Wasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Boden und Grundwasser sind in der Landesweiten Analyse und Bewertung mit der Stufe 2 bewertet worden und weisen damit als Wert- und Funktionselement keine besondere Bedeutung auf.

### **Klima**

Klima und Luft fanden in der Landesweiten Analyse und Bewertung keine Berücksichtigung. Ebenso liegen genaue Klimadaten für das Plangebiet nicht vor. Jedoch ist aufgrund der geringen Besiedlungsdichte von einer geringen lufthygienischen Situation auszugehen. Zudem trägt die Stilllegung der Stallanlage zu einer Reduzierung von NH<sub>3</sub>-Werten bei, die in



der Vergangenheit, bei Überschreiten des Grenzwertes, zu Schädigungen örtlicher Baumbestände führte (Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern 1992).

Aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur mit einem hohem Anteil an Grünflächen (Gärten), wirkt der Ortsteil Steinbeck nur in geringem Ausmaß als Wärmeinsel. Die großräumig angelegten Ackerflächen auf den Moränen westlich und östlich des Plangebietes zeichnen sich zudem als großflächige Kaltluftentstehungsgebiete aus und beeinflussen positiv die bioklimatische Funktion des Siedlungsbereiches.

## 2.6 Landschaftsbildpotential, Ortsbild

Gemäß der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LAUN 1994, Karte 4b) wird das Landschaftsbild des Plangebietes der Wertstufe 2 zugeordnet und nimmt damit keine besondere Bedeutung ein. Um den siedlungsgeprägten Charakter des Plangebietes und damit ortsbildprägende Elemente hervorheben zu können, wird im folgenden für das Plangebiet eine eigene Analyse im größeren Maßstab durchgeführt.

Der Ortsteil Steinbeck ist durch das ehemalige Gut Steinbeck entstanden und diente später als Wohnsitz für Mitarbeiter der LPG. Es ist ursprünglich als ehemaliges Straßendorf angelegt. Die Bebauung erstreckt sich westlich und östlich entlang der Ortsstraße. Kennzeichnend ist eine sehr lockere Bebauung, die einen Durchblick auf die sich westlich und östlich des Ortsteiles Steinbeck anschließende hügelige Agrarlandschaft ermöglicht. Neben dem jeweiligen Hauptgebäude finden sich kleinere Nebengebäude auf den Grundstücken. Die Gärten sind überwiegend als Nutzgärten mit einem hohem Anteil an Obstgehölzen angelegt. Renovierte Gebäude weisen einen hohen Anteil an Zierarten, zumeist in Form eines Zierrasens und einem hohen Anteil an Koniferen auf. Dies läßt auf eine Entwicklung von ehemals traditionellen Bauemgärten und Nutzgärten zu reinen Ziergärten schließen. Einige Wohngebäude sind z. Zt. unbewohnt und in einem verfallenen Zustand. Die Gärten sind entsprechend ungepflegt und weisen einen hohen Anteil an Spontanvegetation auf.

Zwischen den Grundstückspartellen liegen vereinzelt Grünflächen, die im Bestand als Acker- und Weideflächen genutzt werden. Durch diese landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung ist eine Dreiteilung des Ortes gegeben, die sich in einen nördlichen und südlichen Bereich und in einen mittleren Bereich einteilen läßt. In dem mittleren Bereich befindet sich das ehemalige Gut und die Stallanlage. Während das Gutsgebäude sich in einem guten baulichen Zustand befindet, ist das Stallgebäude von Zerfallserscheinungen geprägt und wirkt sich störend auf das Ortsbild aus. Bis auf das Gutsgebäude sind innerhalb des Ortsteils keine markanten Gebäude oder Plätze vorhanden. Als markante Landschaftselemente dienen neben den landwirtschaftlichen Flächen und den Streuobstwiesen, die den dörflichen Charakter dieses Gebietes unterstreichen, insbesondere alte Einzelgehölze, zumeist Linde, Ahorn und Kastanie mit einem Stammumfang von bis zu 2 m.

Steinbeck ist durch einen dörflichen Charakter geprägt und in die umgebende Agrarlandschaft eingebettet. Positiv zu werten sind die typischen dörflichen Elemente wie Nutzgärten, Streuobstwiesen, Baumhecken und Einzelgehölze. Ortsbildprägende Siedlungsstruktur ist die Anlage des Ortes als Straßendorf. Jedoch ist aufgrund der Dreiteilung des Siedlungsbereiches ein baulicher Zusammenhang nicht erkennbar. Zudem ist im westlichen und östlichen Bereich ein deutlich definierter Ortsrand nicht gegeben. Unter Beibehaltung der lockeren Bebauungsstruktur kann durch eine behutsame Verdichtung der Ortsteil zu einem Siedlungskörper verschmolzen werden. Dies wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild des Ortes aus, sofern der dörfliche Charakter in Form von Streuobstwiesen, Einzelgehölzen und einem hohem Anteil an Gärten erhalten bleibt.

### 3.0 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

#### 3.1 Erläuterung des Eingriffs

Im Entwurf zur Satzung für den Ortsteil Steinbeck soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der bebauten Ortslage gesichert werden. Neben Abrundungsflächen, die im FNP bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden, wurden die Teilflurstücke 247, 248 und 277 als Einbeziehungsgrundstücke in die Satzung integriert. Sowohl auf den Abrundungs- als auch auf den Einbeziehungsgrundstücken gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB sind nur Wohngebäude zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Nachbargrundstücken. Die Grundstücksflächenzahlen (GRZ) variieren im Bestand zwischen  $< 0,1$  und  $0,22$ . Dabei sind nur bebaute Flächen (ohne Wege) berücksichtigt. Für die ausgewiesenen Einbeziehungsgrundstücke wird unter Berücksichtigung von teilversiegelten Wegeflächen im folgenden eine GRZ von  $0,25$  (davon  $0,05$  als teilversiegelte Wegeflächen) angenommen und der Flächenübersicht Bestand/Planung zugrunde gelegt.

#### Flächenübersicht Bestand/ Planung der Einbeziehungsgrundstücke

##### Bestand

Gemüsegartenanbaufläche	2.000 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland	1.000 m <sup>2</sup>
<u>Lehmacker</u>	<u>2.000 m<sup>2</sup></u>
Summe	5.000 m <sup>2</sup>

Nach dem Eingriff wird sich laut Satzung für die Einbeziehungsgrundstücke folgende Flächenverteilung einstellen:

##### Planung

Dachfläche, unbegrünt	1.000 m <sup>2</sup>
Teilversiegelte Flächen	200 m <sup>2</sup>
<u>Hausgärten</u>	<u>3.800 m<sup>2</sup></u>
Summe	5.000 m <sup>2</sup>

Gesetzlich verankertes Prinzip der Eingriffsregelung im Naturschutzrecht ist der Vorrang der Eingriffsvermeidung vor dessen Minimierung oder Ausgleich bzw. Ersatz. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Eingriff, der aufgrund eines nach öffentlichem Recht aufgestellten Fachplans vorgenommen werden soll.

Bei Eingriffen im übergeordneten Interesse des Gemeinwohls, die im Sinne des Naturschutzrechts unvermeidbar sind, sind der Eingriff und die zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen darzustellen.

#### 3.2 Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter sowie Minimierungsmaßnahmen

Die in Kap. 3.1 beschriebenen Baumaßnahmen werden Naturhaushalt und Landschaftsbild nachhaltig verändern und stellen einen Eingriff nach § 8 BNatSchG dar, der auszugleichen ist. Im Folgenden werden zu erwartende Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sowie Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

### **3.2.1 Boden/Wasserhaushalt/Relief**

Durch die Einordnung der Gebäude und Verkehrsflächen kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung des Reliefs. Größere Bodenaufträge und -abträge sind nicht vorgesehen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung tritt im Bereich der versiegelten Flächen (Baukörper) auf, die jedoch einen geringen Anteil, bezogen auf die Gesamtfläche einnehmen. Die natürlichen Funktionen des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher, sein biologisches Leistungspotential und seine Filterfunktion für das Grundwasser gehen in diesen Bereichen irreversibel verloren. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung kann dadurch minimiert werden, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist (vgl. Satzung der Stadt Goldberg Punkt 1.4). Auf diese Weise werden die Niederschläge am effektivsten in den Wasserkreislauf zurückgeführt.

Bedingt durch den Baustellenbetrieb wird die gewachsene Bodenstruktur, soweit noch vorhanden, durch Bodenbewegungen und Verdichtungen stark gestört. Der Grobporenanteil des Bodens wird irreversibel reduziert und durch die Erhöhung der Lagerungsdichte wird der Luft- und Wasserhaushalt der Böden negativ beeinflusst. Eine Minimierung dieser Beeinträchtigungen kann zumindest teilweise durch die Sicherung des Oberbodens erreicht werden. Dieser ist nach DIN 18915 auf den Baustelleneinrichtungsflächen abzutragen und zwischenzulagern. Bei einer Lagerung über mehrere Monate ist der Boden vor Austrocknung und Erosion durch eine Zwischenbegrünung zu schützen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind Baustelleneinrichtungsstellen tiefgründig zu lockern. Der Oberboden ist profilgerecht wiedereinzubauen.

### **3.2.2 Klima/Luft**

Das Mikroklima des Standortes wird durch die erhöhte Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude, die Verringerung der Luftfeuchtigkeit und die Zunahme der Luftverunreinigung (Zunahme des Verkehrs, Gebäudeheizung) negativ beeinflusst. Durch die vorgesehene Durchgrünung kann dieser Effekt minimiert werden (vgl. textliche Festsetzung 9.1).

### **3.2.3 Vegetation**

Mit Umsetzung der geplanten Vorhaben auf den Einbeziehungsgrundstücken stellt sich ein Verlust geringwertiger landwirtschaftlicher Nutzpflanzen ein. Statt dessen entstehen an dieser Stelle Hausgärten. Durch die textliche Festsetzung 9.1 soll der Entwicklung reiner Ziergärten, die einen geringfügigen ökologischen Wert aufweisen, entgegengewirkt werden.

### **3.2.4 Landschaftsbild, Ortsbild**

Die geplanten Verdichtungsmaßnahmen im Ortsteil Steinbeck lassen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Ortsbild erwarten. Mit der an die Nachbargrundstücke angepaßten Bebauung wird eine Geschlossenheit des Ortsteiles erreicht. Die gegenwärtige Dreiteilung des Ortes entfällt. Ebenso wird durch die geplante Bebauung ein deutlich definierter Ortsrand geschaffen. Die Neubauten können zudem durch Vielfalt und Differenzierung in Fassadengestalt, Farbe und Form das Ortsbild positiv beeinflussen. Zusammen mit den neuzuschaffenden Grünflächen und dem Erhalt des vorhandenen Großgrüns sind die Voraussetzungen für ein angemessenes Ortsbild des Plangebietes gegeben (vgl. textliche Festsetzung 8.1 und 9.1).

### 3.3 Erläuterung der geplanten Kompensationsmaßnahmen (textliche Festsetzung 7.0)

#### Kompensationsmaßnahme a)

Um den geplanten Eingriff zu kompensieren, ist eine heckenartige Bepflanzung des Wirtschaftsweges Steinbeck-Goldberg zur offenen Landschaft hin geplant. Die Fläche liegt nördlich des Plangebietes und innerhalb des Naturparks Nossentiner/Schwinzer Heide. Die Entwicklung der linearen Gehölzstruktur erfolgt auf einem ca. 2-3 m breiten Pflanzstreifen. Im Bestand ist diese Fläche durch Ruderalfluren geprägt. Vereinzelt kommen Gehölze (*Sambucus nigra*, *Malus domestica*, *Salix spec.*) vor.

Nach Bodenverbesserungsarbeiten gemäß DIN 18915 erfolgt eine Bepflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 und 2. Vorzugsweise sind unter Berücksichtigung der Anleitung für Biotopkartierungen und unter Berücksichtigung des Artenbestandes vorhandener Hecken folgende Arten zu verwenden: *Acer campestre*, *Malus domestica*, *Malus sylvestris*, *Quercus robur*, *Rosa canina*, *Rubus fruticosus*, *Sambucus nigra*, *Salix caprea*, *Salix purpurea*. Auf der Pflanzfläche sind 90% Sträucher (Str: 2 xv., 60-100 cm) und 10% Bäume (Hst., 3 xv., mB., StU. 16-18 cm) zu pflanzen. Ein Mindestpflanzabstand von 10 m ist bei der Pflanzung von Bäumen zu berücksichtigen. Auf 1,5 m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Holzdreibeck zu verankern und vor Wildverbiß durch einen Wildschutzzaun zu schützen.

Mit dem geplanten Eingriff sind insbesondere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens verbunden. Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Klima, Luft und das Landschaftsbild können minimiert werden und stellen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen dar. Zur Kompensation des Eingriffs wird angestrebt, an anderer Stelle das Schutzgut Boden positiv zu beeinflussen. Dies soll mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und zwar durch Bodenlockerungsmaßnahmen und durch Schaffung von Vegetationsstrukturen, die zu einer Optimierung der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens beitragen, erreicht werden. Darüber hinaus kann für Vögel und Insekten neuer Lebensraum geschaffen werden und damit die Lebensraumfunktion des Bodens auf dieser Fläche erhöht werden (vgl. LUNG 1999).

Im weiteren wird durch die Anlage von Heckenstrukturen in einer offenen Agrarlandschaft das Landschaftsbild sowie das Kleinklima positiv beeinflusst.

#### Kompensationsmaßnahme b)

Auf den Privatgrundstücken (Flurstück 248, 247, 277) sind mindestens 1 bis 2 Einzelbäume zu pflanzen. Um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen, sind in Anlehnung zu den bestehenden Gärten vorzugsweise Obstgehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. Mit dieser Maßnahme soll eine Voraussetzung zur Anlage eines Nutzgartens oder eines traditionellen Bauerngartens geschaffen werden. Ziel ist es, einer Anlage reiner Ziergärten innerhalb des Ortsteiles zu vermeiden.

### 3.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

#### 3.4.1 Methodik

Nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und §15 des LnatSchG M-V, wird im Rahmen der Eingriffsregelung eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen. Die ökologische Bilanzierung gilt der Feststellung, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Eingriff vollständig auszugleichen.

Zur Meßbarmachung der Eingriffs- und damit auch der Ausgleichsgröße wurden die "Hinweise zur Eingriffsregelung für das Land Mecklenburg – Vorpommern" benutzt.

Das Verfahren beruht auf der Ermittlung eines Flächenäquivalents vor und nach einem Eingriff unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen und stellt diese gegenüber.

### 3.4.2. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Mit der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB für den Ortsteil Steinbeck sind die Flurstücke 247, 248 und 277 in den Innenbereich des Ortsteiles einbezogen worden. Auf diesen Flächen sind nur Wohngebäude zugelassen.

Eine Darstellung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile mit Flächenübersicht ist bereits in Kap. 3.1 vorgenommen worden. Diese beziehen sich im wesentlichen auf die Errichtung unbegrünter Dachflächen und der Anlage teilversiegelter Oberflächenbefestigungen.

### 3.4.3 Beurteilungsraum, Abgrenzung von Wirkzonen

Der Beurteilungsraum umfaßt als Eingriffs- und Wirkzone das gesamte Bebauungsplangebiet. Als Eingriffs- und Wirkzone zugleich sind die im Bestand als Lehacker, Gemüsegartenbaufläche und Intensivgrünland (Flurstück 247, 248, 277) kartierten Flächen definiert. Der gesamte Plangeltungsbereich wird als sonstiger Wirkbereich mit geringerer und zeitlich begrenzter Beeinträchtigungen definiert. Wirkzonen außerhalb des Plangeltungsbereiches entfallen, da Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Ackerflächen nicht prognostiziert werden.

### 3.4.4 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Zur Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades dienen laut Mecklenburger Modell zur Eingriffsregelung folgende Kriterien. Der fett gedruckte Grad bezieht sich auf den Beurteilungsraum.

**Grad**                    Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen; gemessen vom Flächenschwerpunkt der Bebauung.  
(die Einbeziehungsgrundstücke grenzen zumindest an einer Seite an vorhandene Wohnbebauung an).

<b>1</b>	<b><math>\leq 50</math> m</b>
2	$\leq 200$ m
3	$\leq 800$ m
4	$> 800$ m

Ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 bedeutet, daß bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses ein Korrekturfaktor von 0,75 veranschlagt wird.

### 3.4.5 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen (Teilflurstücke 248, 247, 277)

#### Biotoptypbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gemüsegartenbaufläche	400,00	3	$(4+0,5)*0,75$ 3,38	1.350,00
Lehmacker	400,00	1	$(1,5+0,5)*0,75$ 1,5	600,00
Intensivgrünland	200,00	1	$(1,5+0,5)*0,75$ 1,5	300,00
Gemüsegartenbaufläche	100,00	3	$(4+0,2)*0,75$ 3,15	315,00
Lehmacker	100,00	1	$(1,5+0,2)*0,75$ 1,275	127,00
Intensivgrünland	50,00	1	$(1,5+0,2)*0,75$ 1,275	36,75
<b>Summe</b>	<b>1250,00</b>			<b>2756,25</b>

#### Biotoptypbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gemüsegartenbaufläche	1.500,00	3	$4*0,75$ 3	4.500,00
Intensivgrünland	750,00	1	$1,5*0,75$ 1,125	843,75
Lehmacker	1.500,00	1	$1,5*0,75$ 1,125	1.687,50
<b>Summe</b>	<b>3.750,00</b>			<b>7.031,25</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>5.000,00</b>			<b>9.787,50</b>

Erläuterung: Die kleinflächigen Gemüsegartenbauflächen sind im Bestand durch Hackfruchtarten bestimmt. Bei geringer bis fehlender Herbizidanwendung können sich typische Hackwildkrautfluren entwickeln, die das Vorkommen von wirbelloser Tierarten begünstigen. Negativ wirkt sich die lange Zeit im Jahr unbedeckte Erdoberfläche aus, so daß eine Kompensationswertzahl von 4 veranschlagt wird.

Die kartierten Biotope der Einbeziehungsgrundstücke (Gartenbaufläche, Lehmacker, Intensivgrünland) gehen auf der gesamten Fläche verloren. Der versiegelte Anteil liegt bei ca. 25 %. Einzelbäume gemäß Baumschutzverordnung sind von den geplanten Vorhaben nicht betroffen. Durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ergibt sich ein Flächenäquivalent von 9.787,50.

### **Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen durch negative Randeffekte)**

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ sind negative Randeffekte innerhalb der Wirkzonen für Biotop mit Wertstufe > 2 zu ermitteln. Die die Einbeziehungsgrundstücke umgebenden Biotop weisen fast ausschließlich eine Wertstufe von 1 auf. Eine Ausnahme bilden die Streuobstwiesen und die Feldgehölzgruppe. Aufgrund ihrer inselartigen Ausprägung bieten sie keinen Lebensraum für störungsempfindliche Tierarten. Im weiteren ist davon auszugehen, daß selbst bei einer möglichen Zunahme des Anliegerverkehrs und damit bedingter Luftschadstoffzunahme die Immissionswerte zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Gehölze führen werden.

Durch Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist dauerhaft nicht von einer Grundwasserabsenkung auszugehen, so daß eine Gefährdung des Gehölzbestandes ausgeschlossen werden kann. Aus diesen Gründen entfällt die Bewertungsstufe 3 (Ermittlung des Kompensationserfordernisses durch mittelbare Biotopbeeinträchtigungen).

#### **3.4.6 Berücksichtigung von qualifizierten Landschaftsräumen**

Das Plangebiet liegt gemäß Gutachterlichem Landschaftsprogramm innerhalb eines unzerschnittenen Landschaftsraums im Umkreis von > 500 km<sup>2</sup>. Die innerhalb der Satzung festgelegten Einbeziehungsgrundstücke mit der Zweckbestimmung Wohnbebauung befinden sich räumlich innerhalb der bebauten Ortschaft. Damit erfolgt keine Zersiedelung der freien Landschaft. Die geplanten Verdichtungsmaßnahmen innerhalb der locker bebauten Ortschaft stellen damit eine geringfügige Beeinträchtigung dar, die über das Multiplikationsverfahren kompensiert werden können.

#### **3.4.7 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen oder Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Die insbesondere für Vögel und Insekten wichtigen inselartigen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Die außerhalb des Plangebietes liegenden weiträumigen Ackerflächen, die eine besondere Bedeutung als Schlaf- und Rastplatzzentren für Kraniche und Gänse einnehmen, werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **3.4.8 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

Die Umweltfaktoren Boden und Grundwasser innerhalb des Plangebietes nehmen keine Sonderfunktion ein. Obwohl hinsichtlich des Schutzgutes Klima von einer geringen lufthygienischen Vorbelastung auszugehen ist, ist innerhalb eines siedlungsgeprägten Raumes nicht von einer klimatischen Sonderfunktion auszugehen.

#### **3.4.9 Berücksichtigung von Sonderfunktionen für das Landschaftsbild**

Es sind keine Sonderfunktionen für das Landschaftsbild vorhanden.

#### **3.4.10 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs in Flächenäquivalenten**

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	2.756,25
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	7.031,25
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)	0
Berücksichtigung landschaftlicher Freiräume	0
Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen	0
Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen	0
Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>9.787,50</b>

### 3.5 Ermittlung des Kompensationsäquivalents der geplanten Maßnahmen

#### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (qm)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
a) Anlage freiwachsender Heckenstrukturen zur freien Landschaft	3.127	2	3	9.381

#### Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (qm)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
b) Pflanzung von 5 Einzelbäumen	125	2	2,5	312
<b>Summe</b>				<b>9.693</b>

#### Erläuterung:

- a) Die Entwicklung einer freiwachsenden Hecke liegt innerhalb des Naturparkes Nossentiner/Schwinzer Heide und liegt nördlich des Plangebietes. Sie verläuft entlang eines Wirtschaftsweges und grenzt nord-westlich an die freie Landschaft. Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird ein Wertbiotop geschaffen. Die Strukturvielfalt des Standortes wird erhöht und zugleich werden Wert- und Funktionselemente des Bodens und die Lebensraumfunktion positiv beeinflusst (vgl. Kap. 3.3). Es wird daher eine Kompensationswertzahl von 3 veranschlagt. Da sich das zu entwickelnde Biotop innerhalb eines Naturparkes in der freien Landschaft befindet und Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Kompensationsmaßnahme nicht zu erwarten sind, konnte auf eine zusätzliche Multiplikation mit einem Wirkungsfaktor verzichtet werden.
- b) Auf den Einbeziehungsgrundstücken (Teilflurstücke 248/277) sind mindestens zwei Einzelbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Auf dem Teilflurstück 247 ist mindestens ein Einzelbaum zu pflanzen, um einen Ausgleich durch den geplanten Eingriff zu erreichen.

### 3.6 Bilanz

Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotop-typen und Ausgleich von Sonderfunktionen des Untersuchungsgebietes

9.787,5

Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsflächen bei planmäßiger Entwicklung innerhalb von 25 Jahren erreichter Zustand)

9.693,0

Mit der Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme ergibt sich eine Negativbilanz von 94 Flächenäquivalenten. Der Eingriff ist damit weitestgehend ausgeglichen.

### 3.7 Zusammenfassung

Mit der angestrebten Einbeziehung der Flurstücke 248, 247 und 277 in den Innenbereich des Ortsteiles Steinbeck ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff nach § 8 BNatSchG in den Naturhaushalt verbunden, der in der Bilanz durch die festgesetzten Kompensations-



maßnahmen rechnerisch weitestgehend ausgleichbar ist. Da sich das Maß der Bebauung an den Nachbargrundstücken orientiert und lediglich Wohnbebauung zugelassen ist, ergibt sich für das Landschaftsbild/Ortsbild keine erhebliche Beeinträchtigung. Mit der Berücksichtigung der in den Festsetzungen dargestellten Gestaltungsvorgaben ist es darüber hinaus möglich, den dörflichen Charakter nachhaltig zu sichern.

### 3.8 Quellen

#### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung vom 27. August 1997.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998.

DIN 18915: Bodenarbeiten. In: DIN-Taschenbuch 81: „Landschaftsbauarbeiten VOB/StLB/STLK“. Beuth-Verlag 1994.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG M-V): Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 21. Juli 1998.

Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim (Baumschutzverordnung) vom 12. Januar 1996.

#### Sonstige Quellen

Jedicke L. und Jedicke E.: Farbatlas der Landschaften und Biotope Deutschlands, 1992.

Jedicke E. et al.: Praktische Landschaftspflege. Grundlagen und Maßnahmen, 1993.

Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LAUN MV): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale:

Karte 1: Naturräumliche Gliederung 1994

Karte 2a: Bodenpotential 1993

Karte 2b: Bewertung Bodenpotential 1993

Karte 3a: Wasserpotential 1994

Karte 3b: Empfindlichkeit 1994

Karte 3c: Bewertung Wasserpotential 1994

Karte 4b: Bewertung Landschaftsbildpotential 1994

Karte 5a: Arten- und Lebensraumpotential 1995

Karte 5b: Tierlebensräume 1995

Karte 5c: Lebensraumentwicklungspotential 1995

Landesamt für Umwelt und Natur (LAUN MV): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur. Heft 1, 1998.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Heft 3, 1999.

Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern: Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern. Bearbeitet durch Ingenieurbüro Wasser und Umwelt Stralsund, 1995.

Rothmaler W.: Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband. Gustav Fischer Verlag. Jena, Stuttgart. 1994.

Stadt Goldberg: Landschaftsplan Goldberg. Bearbeitet durch Planungsbüro Gerarts, 1994.

Stadt Goldberg: Flächennutzungsplan der Gemeinde Goldberg mit den Ortsteilen Rummelsberg, Medow, Steinbeck, Lüschow und Armeegebiet, 1992.

Umweltministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern: Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm, 1992.

# Anlage 1: Ermittlung der Kompensationserfordernisse unter Berücksichtigung der betroffenen Einbeziehungsgrundstücke

Teilflurstück  
248

## Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp	Flächenver- brauch (qm)	Wertstufe	Kompensationser- fordernis + Zuschlag Totalversiegelung x Korrekturfaktor	Flächen- äquivalent für Kompensa- tion
Gemüsegarten- baufläche	400,00	3	3,375 $(4,0+0,5)*0,75$	1.350,00
Gemüsegarten- baufläche	100,00	3	3,15 $(4,0+0,2)*0,75$	315,00

## Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenver- brauch (qm)	Wertstufe	Kompensationser- fordernis x Korrektur- faktor	Flächen- äquivalent
Gemüsegarten- baufläche	1500,00	3	3 $4,0*0,75$	4500,00
<b>Summe</b>	<b>2000,00</b>			<b>6.165,00</b>

Teilflurstück  
247

## Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp	Flächenver- brauch (qm)	Wertstufe	Kompensationser- fordernis + Zuschlag Totalversiegelung x Korrekturfaktor	Flächen- äquivalent für Kompensa- tion
Intensivgrünland	200,00	1	1,5 $(1,5+0,5)*0,75$	300,00
Intensivgrünland	50,00	1	1,275 $(1,5+0,2)*0,75$	63,75

## Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenver- brauch (qm)	Wertstufe	Kompensationser- fordernis + Zuschlag Totalversiegelung x Korrekturfaktor	Flächen- äquivalent für Kompensa- tion
Intensivgrünland	750,00	1	1,125 $1,5*0,75$	843,75
<b>Summe</b>	<b>1000,00</b>			<b>1.207,50</b>

**Teilflurstück  
277**

**Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung(Totalverlust)**

Biotoptyp	Flächenver- brauch (qm)	Wertstufe	Kompensationserfor- demis + Zuschlag Ver- siegelung x Korrektur- faktor Feiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensa- tion
Lehmacker	400,00	1	1,5 (1,5+0,5)*0,75	600,00
Lehmacker	100,00	1	1,275 (1,5+0,2)*0,75	127,50

**Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Biotoptyp	Flächenver- brauch (qm)	Wertstufe	Kompensationserfor- nis x Korrekturfaktor Feiraumbeeinträchti- gungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensa- tion
Lehmacker	1.500,00	1	1,125 1,5*0,75	1687,50
<b>Summe</b>	<b>2.000,00</b>			<b>2415,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>5.000,00</b>			<b>9787,50</b>

**Zusammenfassung**

**Teilflurstück 248**

**Eingriff**

Kompensationsäquivalent (KE) 6.165,00

**Ausgleich**

a) Entwicklung einer freiwachsenden Hecke auf einer Fläche von  
1.995 qm (Flurstück 72/3, 9/2, 83/2, 82/4) -5.985,00

siehe Ausgleichsmaßnahmenplan

b) Pflanzung zweier Einzelbäume (50 qm) -125

**Summe** 6.110

Es besteht eine Negativbilanz von 55 KE. Der Eingriff auf dem Teilflurstück 248 ist damit weitestgehend ausgeglichen.

**Teilflurstück 247**

**Eingriff**

Kompensationsäquivalent (KE) 1.207,50

**Ausgleich**

a) Entwicklung einer freiwachsenden Hecke auf einer Fläche von  
382 qm Flurstück (72/3) siehe Ausgleichsmaßnahmenplan -1146,00

b) Pflanzung eines Einzelbaumes (25 qm) auf Privatgrundstück -62,5

**Summe** 1.208,00

Der Eingriff auf dem Teilflurstück 247 ist damit ausgeglichen.

**Teilflurstück 277**

**Eingriff**

Kompensationsäquivalent (KE) 2.415,00

**Ausgleich**

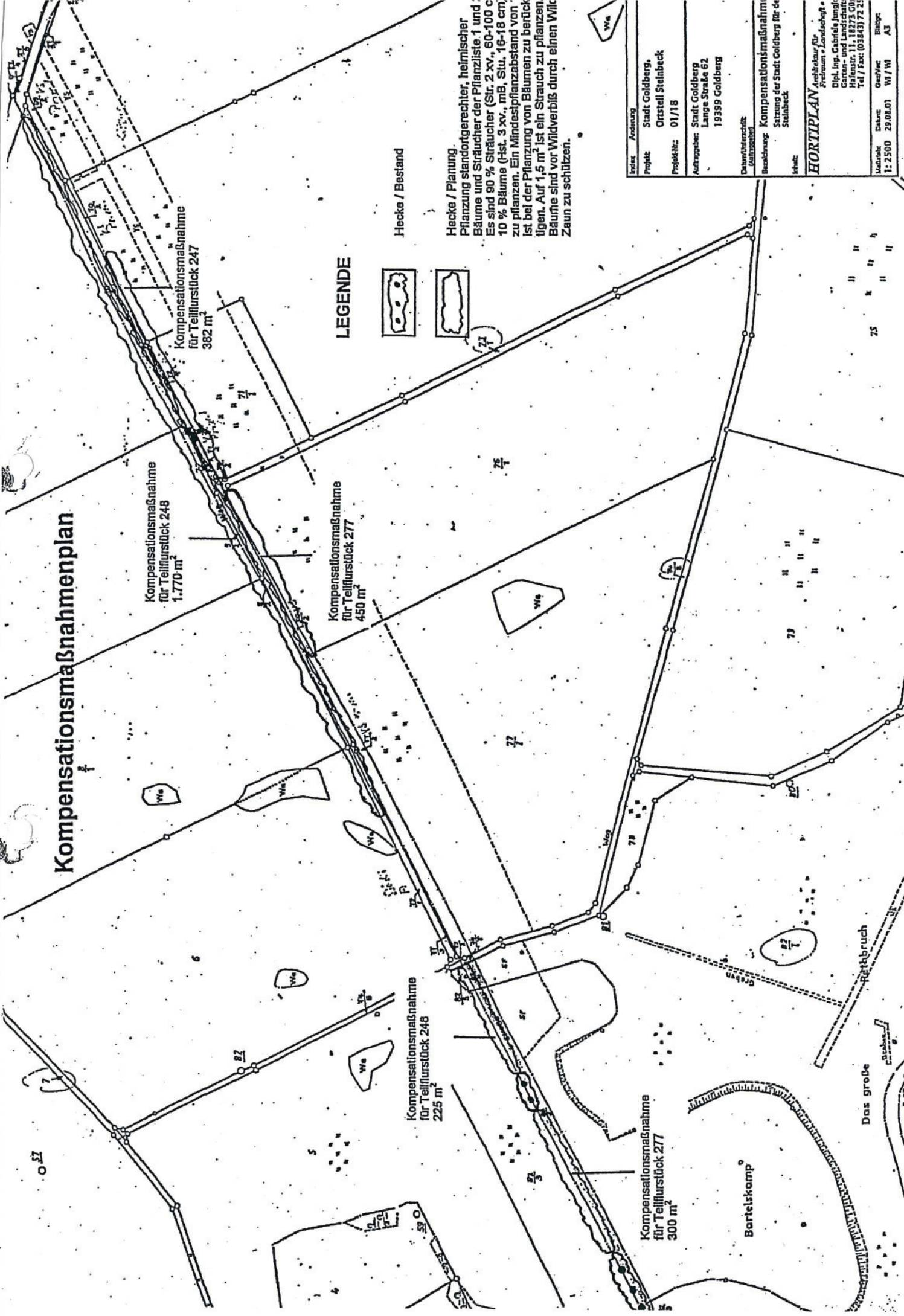
a) Entwicklung einer freiwachsenden Hecke auf einer Fläche von  
750 qm (Flurstück 83/2, 76/2, 72/3) -2.250,00  
siehe Ausgleichsmaßnahmenplan

b) Pflanzung zweier Einzelbäume (50 qm) auf Privatgrundstück -125,00

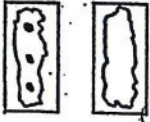
**Summe** 2.375,00

Es besteht eine Negativbilanz von 40 KE. Der Eingriff auf dem Teilflurstück  
277 kann damit als weitestgehend ausgeglichen betrachtet werden.

# Kompensationsmaßnahmenplan



## LEGENDE



Hecke / Bestand

Hecke / Planung

Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 und 2. Es sind 90 % Sträucher (Str. 2 xv., 60-100 cm), 10 % Bäume (Hst. 3 xv., mB, Stü. 16-18 cm) zu pflanzen. Ein Mindestpflanzabstand von 1,5 m ist bei der Pflanzung von Bäumen zu berücksichtigen. Auf 1,5 m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. Bäume sind vor Wildverbiss durch einen Wildzaun zu schützen.

Index	Änderung
Projekt	Stadt Goldberg, Ortsteil Steinbeck
Projektnr.	01/18
Auftraggeber	Stadt Goldberg Lange Straße 62 19399 Goldberg
Datumerstellung	02/2020
Bezeichnung	Kompensationsmaßnahmen Satzung der Stadt Goldberg für die Steinbeck
Schalt	<b>HORTIPLAN</b> Architektur für Freiraum + Landschaft Dipl. Ing. Gabriele Jüngel Garten- und Landschafts Hafensstr. 11, 18273 G01 Tel / Fax: (03843) 72 25
Maßstab	1: 2500
Datum	29.08.01
Gezeichnet	WI / WI
Blatt	A3

Satzung der Stadt Goldberg für den Ortsteil Steinbeck gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB  
 Hier: Ausgleichsbilanzierung für alle einbezogenen Grundstücke:

1. Flächenermittlung der einbezogenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Teilflurstücksnummer Flur 1 Gemarkung Steinbeck	m <sup>2</sup> (rund)	% - Anteil	m <sup>2</sup> -Anteil der Kompensation
1	227	1680	7,836 %	171,52 m <sup>2</sup>
2	233	1795	8,372 %	183,26 m <sup>2</sup>
3	235	1840	8,582 %	187,85 m <sup>2</sup>
4	238	1500	6,996 %	153,14 m <sup>2</sup>
5	239/1/2	2070	9,655 %	211,34 m <sup>2</sup>
6	246	2290	10,681 %	233,80 m <sup>2</sup>
7	247	1900	8,862 %	193,98 m <sup>2</sup>
8	248	2100	9,795 %	214,40 m <sup>2</sup>
9	250	2200	10,261 %	224,61 m <sup>2</sup>
10	272	2265	10,564 %	231,24 m <sup>2</sup>
11	277	1800	8,396 %	183,77 m <sup>2</sup>
Summe einbezogene Grundstücke		21.440	100,00	2188,90 m <sup>2</sup>

2. Flächen der Kompensationsmaßnahmen lt. Festsetzung Grünordnung:

2.1	Kompensationsmaßnahme 1 Flur 2 Gem. Steinbeck Auf den Flurstücken 72/3, 8/2, 9/2, 83/2, 10/2, 82/4	ca.	1995,0 m <sup>2</sup>
2.2	Kompensationsmaßnahme 2 Flur 2 Gem. Steinbeck Auf dem Flurstück 72/3	ca.	750,0 m <sup>2</sup>
2.3	Kompensationsmaßnahme 3 Flur 2 Gem. Steinbeck Auf dem Flurstück 76/2	ca.	382,0 m <sup>2</sup>
Zwischensumme Kompensationsmaßnahme 1-3			3127,0 m <sup>2</sup>
./ 30%-ige Reduzierung für notwendige Feldzufahrten 3127 x 0,3 =			938,1 m <sup>2</sup>
reine Kompensationsmaßnahmenfläche			2188,9 m <sup>2</sup>

3. Anteilige Kompensationsmaßnahmen pro Baugrundstück:

3.1 Die Kompensationsmaßnahmen verteilen sich entsprechend dem Anteil der Flächen der Baugrundstücke in Prozent, wie folgt:

Berechnungsbeispiel 1

Baugrundstück Nr. 8 ( Teilflurstück 248) = 2.100 m<sup>2</sup>

Anteil an der Kompensationsmaßnahme

Berechnungsansatz

$$(2188,9 \times 9,795) : 100 =$$

214,2824 m<sup>2</sup>

Für den Fall, dass die Kompensationsmaßnahme vorfinanziert und in einem Zuge ausgeführt wird, ergibt sich folgendes Berechnungsspiel

Berechnungsbeispiel 2:

Erläuterung der Berechnungsansätze

X g = Kosten der Kompensationsmaßnahme in Euro

X a = Anteil des Baugrundstückes an der Kompensationsmaßnahme

Berechnungsbeispiel:

$$(Xg \text{ €} \times 9,795) : 100 =$$

Baugrundstück Nr. 8

X a €

4. Einzelbäume auf Baugrundstück

Die als Kompensationsmaßnahme b zum rechnerischen Ausgleich festgesetzte Baumpflanzung auf den Einbeziehungs-Grundstücken (1 - 2 Einzelbäume der Pflanzliste 1) bleibt bei dem vorgenannten Ausgleich unberücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück 1 - 2 Einzelbäume der Pflanzliste 1 pflanzen wird und diese Festsetzung selbständig erfüllt.

