

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2015/NK/591
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 19.11.2015
		Verfasser: Herr Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
<b>Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Röcknitztal" der Stadt Dargun</b>		
<b>Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Nichtöffentlich	03.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	10.12.2015	Stadtvertretung Neukalen

**Beschlussvorschlag:**

Durch die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Röcknitztal“ der Stadt Dargun werden Belange der Peenestadt Neukalen nicht berührt. Anregungen und Bedenken gegen die vorliegende Planung werden durch die Peenestadt Neukalen nicht geltend gemacht.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Stadtvertretung Dargun hat in ihrer Sitzung am 06.10.2015 den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Röcknitztal“ der Stadt Dargun gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Peenestadt Neukalen wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Schreiben vom 05.11.2015 beteiligt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

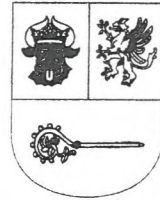
keine

**Anlagen:**

Beteiligungsschreiben  
Planentwurf vom 06.10.2015

# Stadt Dargun

-Der Bürgermeister-



Amt Malchin Amt Kummerower See  
für die Peenestadt Neukalen  
Der Amtsvorsteher  
Bauamt  
Am Markt 1  
17139 Malchin

POSTEINGANG STADTVERWALTUNG MALCHIN				
Original an: <i>70</i>				
am: 09. Nov. 2015 <i>Ki</i>				
Verteiler: AV				
10	20	30	40	50

Amt:	Ordnungs-, Sozial- und Bauamt
Auskunft erteilt:	Frau Kamps
Postanschrift:	Platz des Friedens 6, 17159 Dargun
Tel.:	039959/253-25
Fax:	039959/253-75
E-Mail:	maria.korom@dargun.de
Internet:	<a href="http://www.dargun.de">www.dargun.de</a>

*1 Anlage*

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom

Dargun, 2015-11-05

## Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dargun „Am Röcknitztal“

**hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Dargun hat am 07. Juli 2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Dargun „Am Röcknitztal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu ändern. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Es wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

In ihrer Sitzung am 06. Oktober 2015 hat die Stadtvertretung Dargun den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dargun „Am Röcknitztal“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dargun „Am Röcknitztal“ und die Begründung dazu liegen

**vom 09.11.2015 bis zum 09.12.2015**

im Bauamt der Stadt Dargun, Platz des Friedens 6, 17159 Dargun während der Öffnungszeiten:

Mo. 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Di. 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
Do. 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Fr. 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Seite 1 von 2

### Öffnungszeiten:

Mo 13:00 - 15:00 Uhr  
Do/Fr 09:00 - 12:00 Uhr  
Di 13:00 - 16:00 Uhr  
Do. 13:00 - 18:00 Uhr

### Bankverbindung:

Stadt Dargun  
BLZ 150 502 00  
IBAN: DE45 1505 0200 0530 0024 69

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin  
Konto-Nr. 530 002 469  
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS

Stellungnahmen zum Entwurf können während der Auslegungsfrist mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dargun „Am Röcknitztal“ unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können.

Beiliegend erhalten Sie den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dargun „Am Röcknitztal“ und die Begründung mit der Bitte um Stellungnahme und Rückäußerung bis zum **09. Dezember 2015**.

Sollte von Ihnen bis zum o.g. Termin keine Stellungnahme vorliegen, geht die Stadt Dargun davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Kamps

Anlagen: Satzungsentwurf mit Begründung

Seite 2 von 2

---

**Öffnungszeiten:**

Mo 13:00 - 15:00 Uhr  
Do/Fr 09:00 - 12:00 Uhr  
Di 13:00 - 16:00 Uhr  
Do. 13:00 - 18:00 Uhr

**Bankverbindung:**

Stadt Dargun  
BLZ 150 502 00  
IBAN: DE45 1505 0200 0530 0024 69

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin  
Konto-Nr. 530 002 469  
SWIFT-BIC: NOLADE21NBS

**STADT DARGUN**  
**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**  
**Satzung über die 2. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Röcknitztal“, Dargun**



**Begründung zur Satzung (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)**  
**(mit Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes)**

**Entwurf vom 06.10.2015**

---

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
**August-Milarch-Straße 1**  
**17033 Neubrandenburg**  
Tel.: 0395 581020; Fax: 0395 5810215  
[www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

**Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt**  
Architektin für Stadtplanung

**M.Sc. Dipl.-Ing. A. Jastrzebska**  
Landschaftsarchitektur u. Umweltplanung

---

Dargun, 06.10.2015



## INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN / VERFAHREN .....	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
4. AUSGANGSBEDINGUNGEN .....	6
5. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	7
5.1 Städtebauliches Konzept .....	7
5.2 Planfestsetzungen .....	7
6. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES .....	11

## 1. VORBEMERKUNGEN / VERFAHREN

Die Stadt Dargun hat in den 80er Jahren zur Schaffung von Baurecht für eine kleinflächige Wohngebietsarrondierung am nordwestlichen Ortsrand von Dargun den Bebauungsplan Nr.2 „Am Röcknitztal“ aufgestellt. Der B-Plan ist am 15.06.2000 in Kraft getreten.

2012/2013 hat die Stadt Dargun ein 1. Änderungsverfahren durchgeführt. Um die erhöhte Nachfrage zur Errichtung von Walmdachhäusern im Bungalowstil abdecken zu können, wurden die Festsetzungen in dem geplanten WA-Gebieten WA1 und WA2 im vereinfachten Verfahren geändert. Die Baufelder wurden großzügiger ausgelegt und die zulässige Größe der überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ) geändert. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden angepasst.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist am 25.02.2013 in Kraft getreten. Das Wohngebiet wurde erschlossen, in den vergangenen Jahren sind am Standort fünf neue Eigenheime entstanden.

Die nördlich der Erschließungsstraße befindlichen Grundstücksanlieger (Am Röcknitztal 11, 12 und 13) haben in Eigenleistung auf den nördlich angrenzenden Flächen (öffentliche Grünflächen „D“ lt. bestandskräftiger Satzung) Aufschüttungen vorgenommen, die eine Höhe von 2 m und eine Fläche > 300 m<sup>2</sup> überschreiten und gemäß § 61(1)Nr.8 LBauO M-V genehmigungspflichtig sind. Lt. bestandskräftiger Satzung ist diese Nutzung nicht zulässig.

Nach Prüfung der Sachlage hat die Stadtvertretung festgestellt, dass am Standort die Errichtung eines Erdwalls parallel zur B 110 städtebaulich vertretbar ist. Um eine genehmigungsfähige Rechtsgrundlage zum Erhalt des Erdwalls zu schaffen, hat die Stadtvertretung Dargun am 07.07.2015 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 2 in einem 2. Verfahren geändert werden soll.

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 soll die Zulässigkeit der Errichtung eines Erdwalls rechtlich untersetzt werden. Gemäß den Festsetzungen im bestandskräftigen B-Plan vom 15.06.2000 befindet sich der Erdwall auf der öffentlichen Grünfläche „D“, für die Bepflanzungen mit Gehölzgruppen und Bäumen vorgesehen sind. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll auch geprüft werden, ob die festgesetzten Gehölzarten lt. Ursprungsplan auch als Bepflanzung für den Wall geeignet sind.

Mit der Satzung über die 2.Änderung des Bebauungsplanes sind die entsprechenden textlichen Festsetzungen zur Ausbildung und Bepflanzung des Erdwalls zu treffen.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2015 hat die Stadtvertretung Dargun bestimmt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1

BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll.

Am 06.10.2015 hat die Stadtvertretung Dargun den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestimmt.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur zeitgültigen Fassung.

Mit der im Dezember 2006 vorgenommenen Ergänzung des BauGB um den § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wurde den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurecht in bestehenden Siedlungsbereichen an die Hand gegeben. Bebauungspläne der Innenentwicklung werden definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Am Röcknitztal“ sollen die Festsetzungen auf Teilflächen eines innerhalb des Siedlungsbereiches befindlichen Gebietes mit einem Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden (Umnutzung von Teilflächen/ andere Maßnahme der Innenentwicklung).

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2250m<sup>2</sup> und damit eine Fläche < 20.000 m<sup>2</sup>; das Verfahren wird nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von <20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Das Vorhaben zur Errichtung eines begrünten Erdwalls unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die sich im Umland des Standortes befindlichen Natura 2000-Gebiete liegen in ausreichenden Abständen zum Plangebiet; es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- die Landesbauordnung (LBauO)

Kartengrundlage

- Auszug Katasterkarte, Flur 1, Gemarkung Dargun vom Amt Dargun, Stand 22.07.2015

Flächennutzungsplan

Die Stadt Dargun verfügt seit dem 28.04.2012 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß den Festsetzungen des B-Plans Nr. 2 „Am Röcknitztal“ erfolgten am nordwestlichen Ortsausgang südlich der B 110 Darstellungen als WA-Gebiet; den Randflächen zwischen dem WA und der B 110 wurden Darstellungen von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zugeordnet.

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 wird die mit Pflanzbindungen und als öffentliche Grünfläche mit der Flächenbezeichnung D festgesetzte Fläche, auf der die Errichtung eines Erdwalls zugelassen werden soll, überplant. Der Erdwall wird begrünt; die Flächen bleiben Bestandteil von Natur und Landschaft. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan bleibt gegeben.

### **3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das B-Plangebiet Nr. 2 liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dargun, westlich der B 110. Das Änderungsgebiet umfasst die in der bestandskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 2 „Am Röcknitztal“ festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Flächenbezeichnung D mit einer Größe von 2250m<sup>2</sup> (Breite=15m, Länge=150m).

Im Textteil B der rechtskräftigen Satzung ist unter Punkt IV Nr.7 die Bepflanzung der Flächen geregelt; mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes soll die Festsetzung den geänderten Bedingungen angepasst und in neuer Fassung vorgegeben werden.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 22/64 in der Flur 1 Gemarkung Dargun und wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden / Nordosten durch die öffentliche Grünflächen C (Entwicklungs- und Pflegeflächen lt. bestandskräftiger Satzung) und die B 110
- im Süden / Südwesten durch die teilweise bebauten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA2 lt. bestandskräftiger Satzung)
- im Südosten durch die vorhandene Erschließungsstraße und die vorhandenen Einfamilienhäuser (WA3 lt. bestandskräftiger Satzung)
- im Nordwesten durch die angrenzenden Brach- und Gehölzflächen (Entwicklungs- und Pflegeflächen lt. bestandskräftiger Satzung).

### **4. AUSGANGSBEDINGUNGEN**

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Röcknitztal“ wurde Baurecht geschaffen für eine Wohngebietsergänzung am nordwestlichen Stadtrand von Dargun.

Im B-Planverfahren wurden die durch die Erschließung und Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der gesamte nördliche und nordöstliche Bereich des B-Plangebietes ist im bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen; die Flächen wurden als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt und in Teilflächen gegliedert.

Gemäß den Textlichen Festsetzungen sind die parallel zur B 110 verlaufenden Flächen (öffentliche Grünfläche/ Teilfläche C in der Breite von ca. 20 m) mehrreihig und flächenhaft dicht mit hoch- und niedrigwachsenden Gehölzen und einem Baumanteil von 20% anzulegen. Auf den unmittelbar an das WA2-Gebiet angrenzenden öffentlichen Grünflächen (Fläche D in einer Breite von 15m) sind auf mindestens 20% der Fläche Gehölzgruppen von 20 - 25 m<sup>2</sup> in unregelmäßigen Abständen mit einem Anteil von 10% an Bäumen zu pflanzen

und die Wiesenfläche abzumagern sowie durch einschürige Mahd unter Entfernen des Mähgutes zu pflegen.

Das Wohngebiet befindet sich in der Umsetzung; die Flächen sind im Wesentlichen bebaut. Im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße (Am Röcknitztal 11, 12 und 13 bzw. Flurstücke 22/56, 22/57 und 22/58) wurde das Gelände höhenmäßig der Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße angepasst und der anfallende Boden auf den nördlich angrenzenden Flächen (Fläche D lt. bestandskräftiger Satzung), außerhalb der Grundstücke abgelagert. Im Bereich der Bauungen Nr. 11 und 12 (FS 22/58 und 22/57) wurde später ein ca. 2-3 m hoher Wall mit Neigungen von 1:1 (1x abgetrept) zur Wohnbebauung und annähernd 1:2 zur B 110 errichtet. Der Wall ist auf der Böschungsschulter in einer Breite von ca. 2 m begehbar; die Gesamtbreite am Fuß des Walles beträgt ca. 10-12 m. Im Bereich der Bebauung Nr.13 (FS 22/56) erfolgte noch keine abschließende Ausformung des Walles.

## **5. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Mit der 2. Änderung des B-Planes soll die Rechtmäßigkeit des Erhalts des vorhandenen Erdwalles hergestellt und gleichzeitig die Ausformung im südlichen Teil des Plangebietes abschließend festgelegt werden; die textlichen Festsetzungen im Teil B sind anzupassen.

Die Flurstücke 22/55 und 22/54 sind noch nicht bebaut. Das vorhandene Gelände ist in diesem Bereich relativ eben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei einer Bebauung der Grundstücke kein überschüssiger Boden in Größenordnung mehr anfallen wird. Außerdem ist aus städtebaulicher Sicht die Errichtung eines Erdwalles in einheitlicher Höhe über die gesamte Länge bis zur Zufahrt von der B 110 nicht gewollt; der Wall soll beginnend im Bereich des FS 22/56 und dann weiter an den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 22/55 und 22/54 behutsam bis zur Erschließungsstraße auslaufen und hier wieder auf die vorhandenen Geländehöhen geführt werden.

### **5.2 Planfestsetzungen**

#### **Öffentliche Grünflächen**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Flächenbezeichnung D wie folgt ergänzt:

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen D werden parallel zur Grenze zum WA2-Gebiet Aufschüttungen als Erdwall zugelassen. Der im Rahmen des Baugeschehens

im WA2 anfallende Bodenaushub ist an den Grenzen der Flurstücke 22/58 und 22/57 zu einem Wall mit gleichbleibender Höhe und mit einer Neigung von 1:1 und 1x abgestuft zu den Wohnbauflächen und mit einer Neigung von 1:2 zur B110 zu profilieren. An der Grenze zwischen den FS 22/57 und 22/56 beginnend, ist die Ausbildung des Erdwalles parallel zum WA2-Gebiet mit abnehmender Höhe zu gestalten. Der Wall soll zur Erschließungsstraße hin auslaufen und im Abstand von mindestens 3m zur Grenze des Straßenflurstücks (FS 22/53) wieder auf das vorhandene Geländeniveau geführt werden.

An den Grenzen zum WA2-Gebiet sind Versickerungsmulden anzuordnen.

Die Höhe des Walls (Böschungsschulter) im Bereich der FS 22/58 und 22/57 wird mit einer max. Höhe NHN 23,2m bestimmt; Als Ausgangspunkt für die Höhenbestimmung wurde der vorhandene Schacht S 1.2 (Schmutzwasserschacht), in Nähe der Anbindung an die B110 gelegen, gewählt. Der Schacht ist in der Planzeichnung eingetragen, die Höhe OKD S 1.2 beträgt NHN 21,40m. Der Wall hat somit im Schnitt eine Höhe von 2,0 m zum nördlichen Gelände am Wallfuß. Die Böschungsschulter ist 2m breit auszubilden. Die Böschungsschulter im Bereich der FS 22/56, 22/55 und 22/54 wird mit abnehmender Höhe geführt.

Der Erdwall ist in der Planzeichnung schematisch dargestellt; im Text Teil B werden die entsprechenden textlichen Festsetzungen zur Ausbildung des Walls getroffen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit der im Ursprungplan getroffenen textlichen Festsetzung im Teil B unter Punkt IV. Nr. 7 wurden auf der mit der Flächenbezeichnung D festgesetzten Grünfläche Anpflanzgebote festgesetzt. Auf mindestens 20% der Flächen sind Gehölzgruppen mit Sträuchern und Bäumen anzulegen, d.h. auf einer Fläche von 450m<sup>2</sup> (davon 10% des Gesamtanteils mit Bäumen). Die Wiesenfläche ist abzumagern und durch einschürige Mahd unter Entfernen des Mähgutes zu pflegen. Die Festsetzungen sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Röcknitztal“ zu berücksichtigen.

Im Bereich der Aufschüttungen (auf dem Erdwall) wird das Anpflanzen von Bäumen jedoch nicht zugelassen (kein gewachsener Boden). Anstelle der im Ursprungplan vorgesehenen Gruppenpflanzungen werden mit der 2.Änderung nur Strauchanpflanzungen auf dem Wall vorgesehen und das Anpflanzen von Bäumen auf dem verbleibenden Randstreifen in der Fläche D, der nicht vom Wall bedeckt wird.

Gemäß rechtskräftiger Satzung sind auf der Grünfläche D mindestens 450m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Davon werden 225m<sup>2</sup> für Anpflanzungen mit Sträuchern in Reihe vorgesehen (einreihige Hecke, 3m breit, auf einer Länge von 75m = 225m<sup>2</sup>) und 225m<sup>2</sup> für das Anpflanzen von 9 Bäumen in Reihe (25m<sup>2</sup>/Baum = 225m<sup>2</sup>).

Mit der 2.Änderung werden so die in der rechtskräftigen Satzung festgesetzten Anpflanzgebote auf der Fläche D bei Einhaltung der festgesetzten Mengen (Flächen) berücksichtigt und lediglich neu die Standorte und Anordnung bestimmt.

Der Bau des Erdwalles am Rand des Allgemeinen Wohngebietes stellt nach § 12 NatSchAG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit der 2.Änderung noch zusätzlich auszugleichen ist.

#### Zusätzliche Kompensationsmaßnahme

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.

Mit der Errichtung des Walles wird ein Teil der Vegetationsdecke überbaut aber nicht versiegelt (ca. 1385 m<sup>2</sup>). Diese Fläche wird dem Biotoptyp 9.2.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten mit einer niedrigen Biotopwertstufe zugeordnet. Der Kompensationsbedarf für diese Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das Plangebiet wird dem Freiraum- Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

**Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Nr.	Biotoptyp / Bezeichnung	Flächen- ver- brauch (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompensationser- fordernis x Korrektur- faktor Freiraumb- einträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Komen- pensation
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1383	1	1 x 0,75 = 0	1037
Kompensationserfordernis durch Funktionsverlust					1.037

Als Kompensationsmaßnahmen werden zusätzliche Gehölzanpflanzungen vorgesehen.

Der Wall wird durchgängig mit Sträuchern angepflanzt und es sollen weitere Bäume angepflanzt werden.

Der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, wenn die Hecke auf der verbleibenden Länge (75m) fortgeführt wird und zusätzlich 10 Bäume angepflanzt werden (siehe Tabelle 2).

Die Pflanzung der Hecke und der Bäume dient dem Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB.

**Tabelle 2: Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anpflanzung einer einreihigen Hecke (3m breit) auf einer Länge von 75m aus heimischen Sträuchern	225	2	2,5	0,8	450
2. Anpflanzung von 10 heimischen Laub- oder Obstbäumen in Reihe auf der nicht vom Wall überdeckten Fläche	250	2	3	0,8	600
Gesamtumfang der Kompensation					<b>1.050</b>

Neue textliche Festsetzung

Mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen in der rechtskräftigen Satzung unter Punkt IV Nr.7 gestrichen und durch folgende neue Festsetzung ersetzt:

**Maßnahme zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB):**

1. *In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Flächenbezeichnung D ist auf der zur B110 orientierten Wallseite auf einer Länge von 150m eine einreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern anzulegen.  
Auf der nicht vom Wall überdeckten Randfläche sind 19 einheimische Laub- oder Obstbäume in Reihe mit einem Abstand von 7,5m anzupflanzen.  
Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungs- / 2 Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.*

*Aus folgenden Arten ist auszuwählen:*

Straucharten (Pflanzqualität Höhe > 75m, Abstand Gehölze vom Böschungsfuß 1,5m/

Abstand in der Reihe 1 m

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
	Wildrosen

Baumarten (Pflanzqualität: Hochstamm mit gerader Stammverlängerung und Stammumfang von 14-16 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Padus avium</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

2. Die in der festgesetzten Grünfläche D nicht von Gehölzen überdeckten Flächen sind abzumagern und durch einschürige Mahd unter Entfernen des Mähgutes zu pflegen.

## 6. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der 2.Änderung des B-Planes wird einerseits die Rechtmäßigkeit des Erhalts des vorhandenen Erdwalls hergestellt und gleichzeitig die Ausformung abschließend festgelegt. Es werden die Festsetzungen innerhalb einer festgesetzten Grünfläche, auf der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, geändert. Die Flächen liegen derzeit brach.

Die Stadt Dargun hat im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes geprüft, ob im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen und festgestellt, dass das Plangebiet dass der Intensivgrünland am Rand des Siedlungsgebietes nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Fledermäuse, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Das Intensivgrünland wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt.

Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

In die Satzung über die 2.Änderung wird folgende Festsetzung mit aufgenommen:



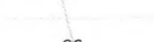
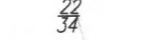

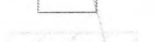
*Die Ausformung des Erdwalls hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15.März bis 15.Juli) zu erfolgen.*

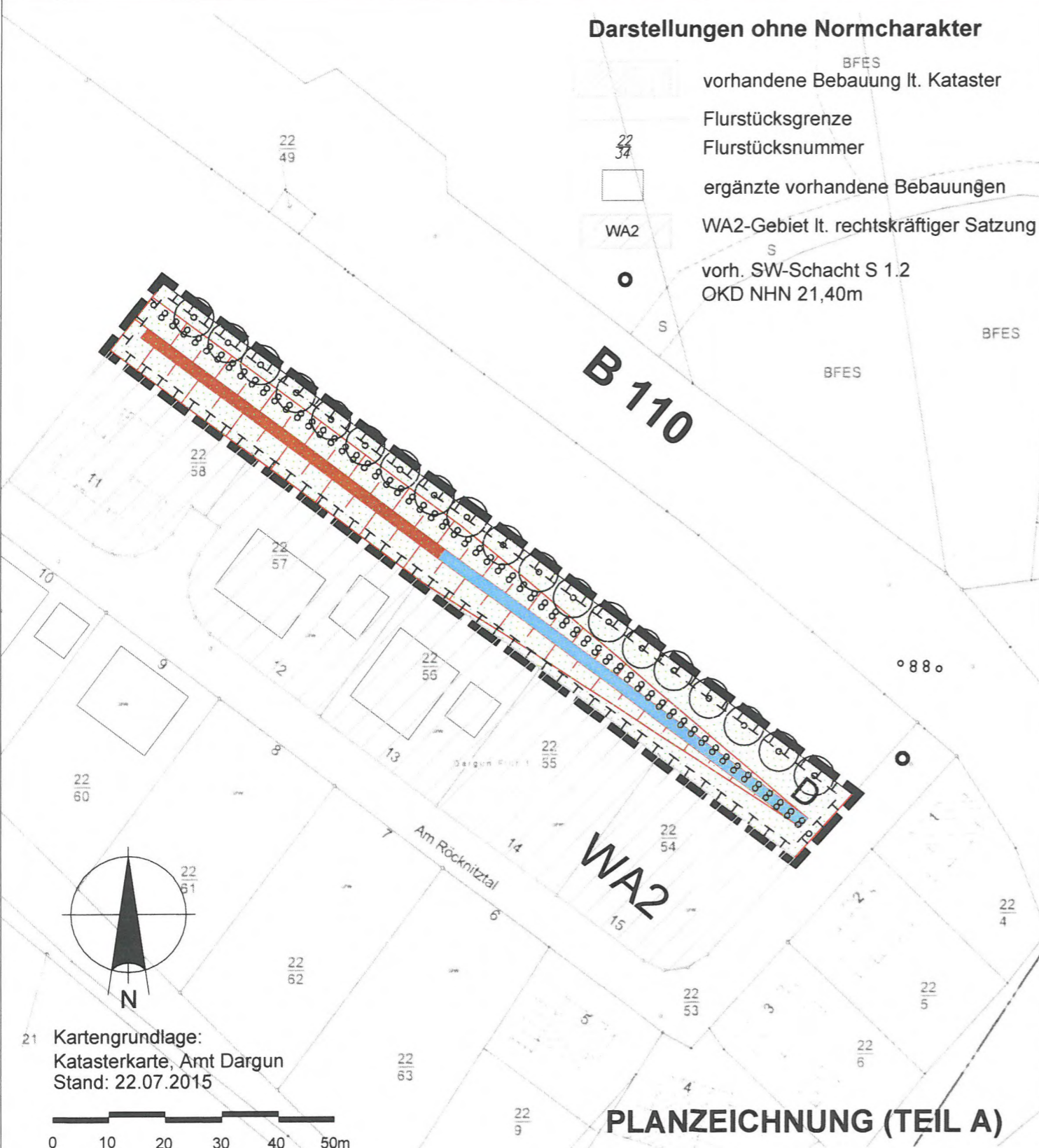
Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Planes Nr.2 ist bei Einhaltung der getroffenen Festsetzung die Entstehung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nicht erkennbar; Verbotstatbestände des § 42 Abs.1 BNatSchG werden nicht erfüllt.



# Planauszug 2.Änderung des B-Planes Nr. 2 "Am Röcknitztal"



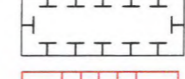

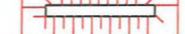
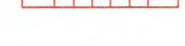
## Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene Bebauung lt. Kataster
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  ergänzte vorhandene Bebauungen
-  WA2-Gebiet lt. rechtskräftiger Satzung
-  vorh. SW-Schacht S 1.2 OKD NHN 21,40m



## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

## Planfestsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2.Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)
-  öffentliche Grünfläche D (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
-  Fläche für Aufschüttungen, Erdwall (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)
-  Böschungsschulter mit einheitlicher Höhe
-  Böschungsschulter mit abnehmender Höhe

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### 1.0 Öffentliche Grünflächen (§9 /1/ Nr.15 BauGB)

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Flächenbezeichnung D sind an der südwestlichen Grenze Bodenaufschüttungen zulässig. Der anfallende Boden ist zu einem Wall mit einer Neigung 1:1 zum südlich angrenzenden WA2-Gebiet (1x abgestuft) und mit einer Neigung 1:2 zur B 110 zu profilieren. Der Erdwall ist an den Grenzen zu den Flurstücken 22/58 und 22/57 mit einer gleichbleibenden Böschungsschulterhöhe zu errichten, die Böschungsschulter ist 2m breit auszubilden. Beginnend an der Grenze zwischen den Flurstücken 22/57 und 22/56 ist der Wall parallel zum WA2 mit abnehmender Höhe auszubilden und im Abstand von mindestens 3 m zur Erschließungsstraße (FS-Grenze 22/53) wieder auf das vorhandene Geländeniveau zu führen. An der Grenze zum WA2 sind Versickerungsmulden anzulegen.
- 1.2 Die Höhe der Böschungsschulter im Bereich der FS 22/58 und 22/57 wird mit max. NHN 23,20m festgesetzt.

### 2.0 Maßnahme zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§9 /1/ Nr.20 BauGB)

- 2.1 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Flächenbezeichnung D ist auf der zur B 110 orientierten Wallseite auf einer Länge von 150m eine einreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern anzulegen. Auf den nicht vom Wall überdeckten Randflächen sind 19 einheimische Laub- oder Obstbäume in Reihe mit einem Abstand von 7,5m anzupflanzen. Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer anzupflanzen, für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungs-/ 2 Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Aus folgenden Arten ist auszuwählen:

Straucharten (Pflanzqualität H= >75cm, Abstand Gehölze vom Böschungsfuß 1,5 m, Abstand in der Reihe 1 m

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn Wildrosen

Baumarten (Pflanzqualität: Hochstamm mit gerader Stammverlängerung und Stammumfang 14-16cm, bei Obstbäumen 10-12 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Padus avium</i>	Traubenkirsche	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

- 2.2 Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche D nicht von Gehölzen überdeckten Flächen sind abzumagern und durch einschürige Mahd und Entfernen des Mähgutes zu pflegen.
- 2.3 Die Ausformung des Erdwalls hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15.März bis 15.Juli) zu erfolgen.

Planungsstand: Entwurf vom 06.10.2015

21 Kartengrundlage:  
Katasterkarte, Amt Dargun  
Stand: 22.07.2015

