

# **Gemeinde Roseburg**

## **Bebauungsplan Nr. 6**

**Gebiet: „Wotersener Weg Nr. 7 / 7a tlw.  
(Flurstücke 57/1, 57/2 tlw., Flur 3 sowie 87/2 tlw.  
und 1/5 tlw., Flur 5, Gemarkung Roseburg)“**

### **Fachbeitrag zur Eingriffsregelung**

**Auftraggeber:** Gemeinde Roseburg  
Der Bürgermeister  
21514 Roseburg

**Verfasser:** Planungsgruppe Landschaft  
Baumschulenweg 8  
21514 Klein Pampau  
Telefon 0 41 55 / 80 01 80  
Telefax 0 41 55 / 80 01 95  
E-Mail [planungsgruppe@planung-th.de](mailto:planungsgruppe@planung-th.de)  
Internet [www.planung-th.de](http://www.planung-th.de)

**Bearbeiter:** Nicola Thieme-Hack  
Landschaftsarchitektin BDLA

**Planungsstand:** Dezember 2016

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2 Beschreibung der Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
2.1 Naturräumliche Situation	3
2.2 Planerische Vorgaben	4
2.3 Aktueller Bestand	4
2.4 Orts- und Landschaftsbild	5
<b>3 Darstellung des Eingriffsvorhabens</b>	<b>5</b>
<b>4 Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>
<b>5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen</b>	<b>8</b>
<b>6 Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>10</b>
6.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs	10
6.2 Maßnahmen zum Ausgleich	13
6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	15

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage im Raum	M 1 : 25.000
Abb. 2: Übersicht	M 1 : 5.000
Abb. 3: Luftbild	M 1 : 5.000
Abb. 4: Lage der externen Ausgleichsfläche	M 1 : 25.000
Abb. 5: Externe Ausgleichsmaßnahme	M 1 : 2.000

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Festsetzungen des Bebauungsplanes (Flächengrößen)	5
--	---

## Planverzeichnis

Plan Nr. 1 Bestand	Maßstab 1 : 1.000
Plan Nr. 2 Zielplan	Maßstab 1 : 1.000

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Roseburg stellt den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet: „Wotersener Weg Nr. 7 / 7a tlw. (Flurstücke 57/1, 57/2 tlw., Flur 3 sowie 87/2 tlw. und 1/5 tlw., Flur 5, Gemarkung Roseburg)“ auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen von Roseburg, südlich des Wotersener Wegs. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes liegt im derzeitigen Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Roseburg dient der Festsetzung von gewerblichen Nutzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebs.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, innerhalb des Geltungsbereichs rechtsverbindliche Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung zu treffen. Diese betreffen die Nutzung und Überbauung des Grundstücks, die Gestaltung, die Erschließung sowie die Durchführung von Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung ermöglicht eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen dieser Planung. Es erfolgt eine Bewertung der Ausgangssituation, des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Festlegung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

## 2 Beschreibung der Ausgangssituation

### 2.1 Naturräumliche Situation

#### *Naturräumliche Situation*

Gemäß der naturräumlichen Gliederung<sup>1</sup> liegt der Geltungsbereich in dem Naturraum „Südwestmecklenburgische Niederungen“. Dieser Naturraum umfasst die Stecknitztal/Delvenau-Niederung mit Marschbildung, die durch den Elbe-Lübeck-Kanal und standortbedingte, umfangreiche Grünländereien geprägt ist. Weiterhin umfasst dieser Naturraum auch die ebenen Sanderflächen östlich von Büchen.

Roseburg liegt in einem Bereich, der durch weichselkaltzeitliche Sanderflächen gebildet wurde. Diese sind durch ein relativ ebenes Relief sowie gleichförmig texturierte, sandige Böden geprägt. Das geologische Ausgangsmaterial besteht aus glazifluviatilen Ablagerungen aus der Weichsel-Kaltzeit (Sander im morphologischen Sinne). Es liegen Sand und untergeordnet Kies vor.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein (1992): Naturräume Schleswig-Holsteins, Kiel

<sup>2</sup> Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1977): Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000 – Blatt CC3126 Hamburg-Ost, Hannover

Die Bodenkarte<sup>3</sup> gibt für den Geltungsbereich eine podsolierte Braunerde aus Sand an. Es handelt sich um schwach schluffigen Sand, der über Sand gelagert ist. Einige Bereiche sind als vergleyte Braunerde aus Sand gekennzeichnet.

Entsprechend der Lage in der Ebene des Büchener Sanders ist das Plangebiet gekennzeichnet durch ein ebenes bis sanft geneigtes Relief. Die Höhen liegen bei 24 bis 27 m ü. NN.

Südlich des Plangebietes liegt eine feuchte Senke.

## 2.2 Planerische Vorgaben

### *Landschaftsrahmenplan*

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I<sup>4</sup> sind für den Geltungsbereich und angrenzende Flächen folgende Aussagen gemacht:

- Der Geltungsbereich ist als „Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen“ gekennzeichnet.

### *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan der Gemeinde Roseburg<sup>5</sup> stellt für den Geltungsbereich eine Ackerfläche sowie die vorhandene Bebauung am Wotersener Weg dar. Es ist auch der an der Südostgrenze gelegene Knick eingezeichnet. Der Plan „Entwicklung / Maßnahmen“ weist auf das Erfordernis einer Ortsrandeingrünung hin. Weiterhin ist die südlich in einer Senke gelegene, feuchte Brachfläche mit großen Röhrichtbereichen und Erlen als besonders geschütztes Biotop gekennzeichnet.

### *Schutzgebiete/Besonders geschützte Biotope gemäß BNatSchG*

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Der Knick im Gebiet ist ein gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützter Biotop.

### *Flächennutzungsplan*

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der überbaute Bereich unmittelbar am Wotersener Weg ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roseburg durchgeführt, in der für den Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

## 2.3 Aktueller Bestand

Die örtliche Bestandsaufnahme wurde im März 2015 durchgeführt. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen geprägt durch Lagerflächen für ein Tiefbauunternehmen. Am Wotersener Weg befindet sich Bebauung. Im Südosten verläuft ein Knick. Es sind einige große Bäume im Geltungsbereich vorhan-

---

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein (1992): Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1 : 25.000, Blatt 2529 Büchen / 2629 Lauenburg, Kiel

<sup>4</sup> Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

<sup>5</sup> Planungsgruppe Landschaft (1999): Landschaftsplan der Gemeinde Roseburg, Müssen

den. Dabei handelt es sich um eine große Blut-Buche auf dem bereits bebauten Grundstück am Wotersener Weg sowie um einige große Eichen im Bereich des Knicks. Südlich des Plangebietes liegt eine feuchte Senke (feuchte Brachfläche mit großen Röhrichtbereichen und Erlen). Westlich grenzt eine Ackerfläche an, südöstlich auf dem Flurstück 189/5 eine weitere gewerbliche Lagerfläche.

## 2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Roseburg südlich des Wotersener Weges. Im Süden wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Westen grenzt ebenfalls eine Ackerfläche an. Im Osten befindet sich eine Lagerfläche. Im weiteren Umfeld liegen Waldflächen, die eine Waldkulisse bilden.

## 3 Darstellung des Eingriffsvorhabens

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7.690 m<sup>2</sup> und weist die in Tabelle 1 dargestellten Einzel- und Gesamtflächen auf.

**Tab. 1 Festsetzungen des Bebauungsplanes (Flächengrößen)**

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>
Mischgebiet	2.520 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	4.605 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen (M 1: 540 m <sup>2</sup> , M 2: 25 m <sup>2</sup> )	565 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.690 m<sup>2</sup></b>

Geplant ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes. Die maximal zulässige Grundflächenzahl soll im eingeschränkten Gewerbegebiet 0,5 und im Mischgebiet 0,3 betragen. Die zulässigen Gebäudehöhen sollen im Gewerbegebiet 9,00 Meter und im Mischgebiet 10,00 Meter betragen. Es wird eine offene Bauweise im Mischgebiet direkt am Wotersener Weg vorgesehen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise a. Das heißt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Am Südwestrand und am Südostrand des Geltungsbereichs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt:

- Maßnahmenfläche M 1:

Die Maßnahmenfläche M 1 dient der Neuanlage eines dreireihigen Gehölzstreifens (Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m) mit Saumstreifen von 1 m Breite auf jeder Seite zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes.

- Maßnahmenfläche M 2:

Die Maßnahmenfläche M 2 ist als Schutzstreifen für den vorhandenen Knick vorgesehen. Der Knickschutzstreifen hat eine Breite von 3 m gemessen vom Knickfuß.

Die vorhandene Blut-Buche wird zur Erhaltung festgesetzt.

Das geplante Gewerbegebiet ist über das Mischgebiet am Wotersener Weg im Norden erschlossen. Der Bau einer öffentlichen Straße ist nicht geplant.

## 4 Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Roseburg zieht keine große Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen nach sich. Um die Auswirkungen auf die Fauna abschätzen zu können, wurde von dem Dipl.-Biol. Karsten Lutz eine „Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung“ erstellt<sup>6</sup>.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen werden derzeit schon als Lager- bzw. vorübergehende Pflanzflächen genutzt.

Das Landschaftsbild wird kaum verändert, sondern erfährt eine städtebauliche Ordnung und Eingrünung des Ortsrandes.

Im Folgenden wird auf die Beeinträchtigungen der einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes eingegangen.

- *Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden*

Als eine wesentliche Auswirkung des geplanten Bauvorhabens ist die Inanspruchnahme von gewachsenem Boden zu nennen. Durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen bzw. durch die Überbauung mit Gebäuden gehen die zahlreichen und vielfältigen Funktionen und Eigenschaften der Böden wie z. B. Wasser- und Nährstoffspeicherfunktion, Puffer- und Filterfunktion usw. vollständig und unwiederbringlich verloren. Durch die Versiegelung wird der charakteristische Verlauf von Wasserzufuhr zum Boden durch Niederschläge und Kondensation einerseits und Wasserverluste aus dem Boden durch Verdunstung andererseits gestört. Es findet also ein nachhaltiger Eingriff in den Bodenwasserhaushalt statt. Durch den Einsatz schwerer Maschinen können Bodenverdichtungen entstehen, welche wiederum ungünstige Auswirkungen auf den Wasser- und Lufthaushalt sowie auf die Bodenorganismen verursachen. Unmittelbar durch die Baumaßnahme wird auch das natürlich gewachsene Bodengefüge überformt, dadurch dass der Oberboden abgetragen wird, was i. d. Regel zur Verschlechterung der Bodenfruchtbarkeit führt.

---

<sup>6</sup> Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2015): Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung für den Bebauungsplan Roseburg 6, Hamburg

- *potentielle Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser*

Durch die geplante Neuversiegelung werden die Funktionen des Wasserhaushalts für den Naturhaushalt verändert. Dem Naturhaushalt werden Flächen für die Wasserfilterung, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung entzogen. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück direkt versickert werden.

- *potentielle Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften*

Eine bereits jetzt zur Lagerung von Baumaterialien genutzte Fläche soll im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Es werden einige kleinere Gehölze beseitigt.

#### *Faunistisches Potenzial und Artenschutz*

Das faunistische Potenzial wird anhand der vorhandenen Biotopstrukturen abgeschätzt.

##### Haselmaus

Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet ist aufgrund des Fehlens von fruchtreichen Gehölzflächen und Krautschichten nicht anzunehmen.

##### Fledermäuse

Potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt. Wochenstuben und / oder Winterquartiere sowie Verstecke für Fledermäuse sind somit nicht zu erwarten. In den Dachstühlen oder den Spalten in den Fassaden der alten Gebäude können Fledermäuse im Sommer ihre Quartiere haben. Die vorhandenen Gehölze haben aufgrund ihrer geringen Qualität und Ausdehnung nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsflächen für Fledermäuse. Der im Osten des Plangebiets befindliche Teich ist größer als 100 m<sup>2</sup> und ist potenziell von mittlerer Bedeutung. Da in den Gebäuden potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen möglich sind, würden mit deren Abriss potenzielle Sommerquartiere verloren gehen. Die Funktion der Sommerquartiere kann durch die Bereitstellung künstlicher Quartiere erhalten bleiben. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahme werden negative Auswirkungen auf Fledermäuse nicht erwartet.

##### Weitere Arten des Anhangs IV

Weitere Artengruppen mit Arten des Anhangs IV können ausgeschlossen werden, da keine für diese Arten geeigneten Lebensräume (Gewässer, Hochmoore, Küsten, Seeufer, Trockenrasen und Heiden) im Plangebiet oder seiner Umgebung vorhanden sind.

##### Brutvögel

Das Plangebiet wird von den potenziell vorhandenen Brutvogelarten als Teilrevier genutzt. Insgesamt können potenziell 17 Brutvogelarten in dem Gebiet vorkommen. Keine der vorkommenden Arten ist in Schleswig-Holstein gefährdet. Als eine auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands stehende Vogelart kann der Feldsperling im Plangebiet vorkommen. Die entstehenden sehr geringen Flächenverluste von Gehölzen sind für die Brutvögel von Bedeutung. Damit verlieren die im Geltungsbereich vorkommenden Vögel relativ kleine und qualitativ geringer wertige Teile ihres Lebensraumes. Die wertvollste Struktur, die große Blut-Buche, bleibt erhalten. Für alle Vogelarten gilt, dass sie ohne Probleme auf benachbartes Gelände ausweichen können. Hier sind ausreichend, meist sogar qualitativ hochwertigere Lebensräume vorhanden.

### Amphibien

Das nördlich des Plangebiets vorkommende Gewässer hat steile Uferzonen und Fischbesatz. Es kann wegen des starken Fischbesatzes nur mit geringer Wahrscheinlichkeit als Laichgewässer für sehr anpassungsfähige Amphibienarten genutzt werden. Potenziell vorkommende Amphibienarten sind der Teichfrosch und die Erdkröte. Die im Plangebiet vorkommenden Flächen eignen sich jedoch weder für die Erdkröte noch für den Teichfrosch als Landlebensraum. Wirkungen auf Amphibien sind somit nicht zu befürchten.

### Artenschutz

Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch die Verwirklichung der Planung liegt nicht vor. Das „Zugriffsverbot“ wird nicht verletzt. Erhebliche Störungen der umgebenden Tierwelt erfolgen nicht, da die vorkommenden Arten alle wenig störungsanfällig sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln werden nicht beschädigt. Bei Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls nicht betroffen, wenn künstliche Quartiere installiert werden.

- *Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild*

Durch den Nutzungswechsel "Landwirtschaft - Gewerbliche Bauflächen" wird eine Veränderung des Landschaftsbildes eintreten bzw. ist schon eingetreten. Darauf wird reagiert, indem die Neuanlage eines Knicks am Südwestrand des Plangebietes vorgesehen wird. Damit wird eine Eingrünung des Baugebietes erzielt. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- *Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft*

Nennenswerte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Es ergeben sich kleinklimatische Verschiebungen durch die zusätzliche Bodenversiegelung.

## **5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert.

### *Erhaltung von Bäumen*

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei natürlichen Abgang zu ersetzen.

### *Knickschutzstreifen*

Zum Schutz des vorhandenen Knicks wird zum Gewerbegebiet ein 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen vom Knickfuß) vorgelagert. Der Knickschutzstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich des Knickschutzstreifens unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist zum Gewerbegebiet hin dauerhaft abzuführen.

### *Rodung und Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln*

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) in Bezug auf die im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögel zu vermeiden, sind die Rodungen von Gehölzen und der Beginn der

Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) durchzuführen.

*Abriss von Gebäuden nur innerhalb des Hochwinters (Dezember – Februar) / Schutz der Sommerquartiere von Fledermäusen*

In den Gebäuden sind Sommerquartiere von Fledermäusen möglich. Gebäude sind daher nur innerhalb des Hochwinters (Dezember – Februar) abzureißen. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in dem betreffenden Gebäude ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann oder der konkrete Witterungsverlauf Vorkommen von Fledermäusen außerhalb ihrer Winterquartiere unmöglich macht (z. B. anhaltender Frost bis März).

*Bereitstellung künstlicher Quartiere für Fledermäuse bei Abriss von Gebäuden*

Bei dem Abriss von Gebäuden sind künstliche Höhlen für Fledermäuse als Ersatz für die verloren gehenden Gebäudequartiere bereitzustellen. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse vorhanden sind. Die Quartiere können sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen der Umgebung installiert werden. Es sind je 5 der folgenden Quartiertypen zu installieren:

1. Kleinere Quartiere in Mauernischen werden durch Fledermauskästen ersetzt.
2. Quartiere in Dachstühlen können nur durch Großraumhöhlen ersetzt werden.

*Baugrenzen/maximale Grundfläche*

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden Grenzen bestimmt, welche die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen. Die Grundfläche bestimmt die maximale Fläche, die überbaut werden darf. Die Angaben beschränken die zu überbauende Fläche und minimieren so die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

*Zwischenlagerung des Oberbodens*

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgenommen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durchgeführt werden. Abzufahrender Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und weiter zu verwenden.

*Versickerung des Niederschlagswassers*

Die unbelasteten Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück zurückzuhalten und dort zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

## 6 Ausgleichsmaßnahmen

### 6.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs

Die Bemessung der aus dem Eingriff resultierenden Ausgleichsmaßnahmen wird im Folgenden nach dem Runderlass über das "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht"<sup>7</sup> ermittelt.

#### **Nr. 3.1 des Runderlasses: Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**

Für Flächen "mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" wird davon ausgegangen, dass es bei Baugebietsplanungen vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild zu kompensationsbedürftigen Beeinträchtigungen kommt.

##### *a) Schutzgut Wasser*

Gemäß des Runderlasses gelten Eingriffe durch die bauliche Entwicklung in Bezug auf das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn

- Schmutzwasser in Anlagen, die eine Einhaltung der Mindestanforderungen nach § 7a Wasserhaushalts-Gesetz (WHG) gewährleisten, behandelt und in Schönungsteichen nachbehandelt wird,
- normal verschmutztes und stark verschmutztes Niederschlagswasser gemäß den Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation behandelt wird, wobei Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten sind,
- gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Untergrund versickert.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Verwirklichung dieser Baugebietsplanung zu erwarten, so dass für dieses Schutzgut besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

##### *b) Schutzgut Boden*

Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist eine flächenmäßig gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion, sofern dies möglich ist. Ist dies nicht möglich, so sind in einem bestimmten Verhältnis Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln. Das Verhältnis richtet sich nach dem Maß der Versiegelung.

Der Runderlass setzt folgendes Verhältnis für die Berechnung von Ausgleichsmaßnahmen fest:

- 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge
- 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.

---

<sup>7</sup> Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten (1998): Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Kiel

Der Flächenbedarf kann ermäßigt werden um:

- 75 % der Flächen der (Bau- / Eingriffs-) Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten,
- die Grundflächen neu anzulegender Knicks,
- die Teilflächen von Parkanlagen oder anderen öffentlichen Grünflächen, die als naturbetonter Biotope angelegt werden und dies in geeigneter Weise festgesetzt ist,
- die Hälfte der Flächen begrünter Dächer.

Die Ermäßigung sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen.

#### *Ermittlung der Bodenversiegelung*

Die festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen haben die folgenden Flächengrößen:

Größe Mischgebiet: 2.520 m<sup>2</sup> - GRZ 0,3

Größe Gewerbegebiet: 4.605 m<sup>2</sup> - GRZ 0,5

Innerhalb des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zugunsten von Stellplätzen und Garagen sowie deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahlen (GRZ) ergibt sich somit der folgende maximal zulässige Versiegelungsumfang.

#### Maximal zulässige Versiegelung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 6:

Versiegelungsumfang im Mischgebiet: 2.520,0 m<sup>2</sup> x 0,80 = 2.016,00 m<sup>2</sup>

Versiegelungsumfang im Gewerbegebiet: 4.605,0 m<sup>2</sup> x 0,80 = 3.684,00 m<sup>2</sup>

Maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet 5.700,00 m<sup>2</sup>

Zur Ermittlung des zusätzlichen Eingriffs ist davon die bereits vorhandene Versiegelung abzuziehen.

Gebäude/Mauer: 809,50 m<sup>2</sup>

Asphalt: 299,54 m<sup>2</sup>

Pflaster: 522,76 m<sup>2</sup>

Vorhandene Versiegelung: 1.631,80 m<sup>2</sup>

#### Differenz zulässige Versiegelung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplanes Nr. 6 und vorhandene

Versiegelung: 5.700,00 m<sup>2</sup> - 1.631,80 m<sup>2</sup> = 4.068,20 m<sup>2</sup>

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich nach den oben genannten Grundsätzen der folgende erforderliche Ausgleichsumfang: 4.068,20 m<sup>2</sup> x 0,5 = 2.034,10 m<sup>2</sup>

Der Flächenbedarf kann ermäßigt werden um 75 % der Flächen der (Bau- / Eingriffs-) Grundstücke, die aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, insbesondere durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten. Im Plangebiet wird auf einer Fläche von 540 m<sup>2</sup> ein Gehölzstreifen angelegt.

Grundfläche neu anzulegender Gehölzstreifen im Plangebiet: 540 m<sup>2</sup>

Davon 75 % 540 m<sup>2</sup> x 75 % = 405 m<sup>2</sup>

Die Ermäßigung sollte jedoch nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs für das Schutzgut Boden betragen. Es ergibt sich folgende Flächenermäßigung für das Schutzgut Boden:

$$2.034,10 \text{ m}^2 - 405 \text{ m}^2 = \mathbf{1.629,10 \text{ m}^2}$$

#### Fazit für das Schutzgut Boden

In einer Größe von **1.629,10 m<sup>2</sup>** sind Flächen zu entsiegeln oder aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln.

#### **Nr. 3.2 des Runderlasses: Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

Auf Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz führen insbesondere Baugebietsplanungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“. Wenn Eingriffe auf diese Flächen und Landschaftsbestandteile nicht vermieden werden können, sind zusätzlich zu den für die Schutzgüter Wasser, Boden und Landschaftsbild genannten Maßnahmen im folgenden Umfang Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen:

- 1 : 1 bei *kurzfristig* wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z. B. Trockenrasen - Pionierstadien, Ruderalfluren, Forstkulturen)
- 1 . 2 bei *mittelfristig* wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z. B. Obststreuwiesen, Jungwaldbestände)
- 1 : 3 bei nur *langfristig* wiederherstellbaren Funktionen und Werten (z. B. Altwaldbestände)

Eingriffe in *Knicks* sind nach den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 13. Juni 2013) auszugleichen. Beim Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Roseburg kommt es nach den oben genannten Anforderungen zu keinen Ausgleichserfordernissen für Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

#### **Nr. 3.3 des Runderlasses: Schutzgut Klima/Luft**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind durch die Verwirklichung dieser Baugebietsplanung nicht zu erwarten, so dass für dieses Schutzgut besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

#### **Nr. 3.4 des Runderlasses: Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume**

Gemäß Ziffer 3.4 der Anlage zum Runderlass zur Eingriffsregelung ist die beim Schutzgut Boden ermittelte Ausgleichsfläche zu verdoppeln, um die Beeinträchtigung angrenzender Landschaftsteile und Landschaftsbestandteile mit Biotopfunktion auszugleichen.

Eine Beeinträchtigung angrenzender Landschaftsteile und -bestandteile mit Biotopfunktion erfolgt durch die Planung nicht. Ein zusätzlicher Ausgleich ist somit nicht vorzusehen.

### **Zusammenstellung Ausgleichsbedarf**

Für den durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriff werden Ausgleichsflächen und -maßnahmen in folgendem Umfang erforderlich:

- **Nr. 3.1 Flächen und Landschaftsbestandteile mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz:**

Schutzgut Wasser: keine Maßnahmen erforderlich

Schutzgut Boden: 1.629,10 m<sup>2</sup>

Schutzgut Landschaftsbild: landschaftliche Einbindung durch Anlegen eines Gehölzstreifens

- **Nr. 3.2 Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz:**

Keine Maßnahmen erforderlich

- **Nr. 3.3 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft:**

Keine Maßnahmen erforderlich

- **Nr. 3.4 Gefährdete Arten und angrenzende Lebensräume (hier: Knicks und Gehölzbestände):**

Keine Maßnahmen erforderlich

**Gesamt Ausgleichsfläche: 1.629,10 m<sup>2</sup>**

**Es sind somit außerhalb des Plangebietes noch ca. 1.629,10 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche vorzusehen.**

## **6.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

### *Anpflanzung von Bäumen*

Für je sechs Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit der Mindestqualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu schaffen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist kurzfristig für Ersatz zu sorgen. Geeignete Baumarten sind:

#### Bäume:

Acer campestre Feld-Ahorn

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Quercus robur Stiel-Eiche.

### *Neuanlage eines Gehölzstreifens zur landschaftlichen Einbindung*

An der Süd- und Westgrenze des Baugebietes ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Er dient der landschaftsgerechten Eingrünung des neuen Gewerbegebiets. Der Gehölzstreifen ist dreireihig anzupflanzen. Die Pflanzabstände in der Reihe und zwischen den Reihen sollen 1,5 m x 1,5 m betragen. Zu beiden Seiten des Gehölzstreifens ist je ein 1 m breiter Saumstreifen anzulegen. Dieser ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und soll langfristig Raum für die Entwicklung der Gehölze bieten. Die Pflanzung ist – einschließlich der Saumstreifen – in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist dieser zur freien Landschaft hin abzubauen. Zum Ge-

werbegebiet ist der Gehölzstreifen dauerhaft einzuzäunen, damit verhindert wird, dass der Gehölzstreifen als Lagerfläche o. ä. genutzt wird.

Für die Pflanzungen sind folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### Pflanzqualität:

verpflanzte Heister, Höhe 150-200 cm

verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm.

#### *Externe Ausgleichsmaßnahme*

Als externe Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff sollen eine Teilfläche von 1.700 m<sup>2</sup> des Flurstücks 1/5, Flur 5, Gemarkung Roseburg, dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt und genutzt werden. Die Fläche liegt im Süden des Plangebietes (vgl. Abb. 3 und 4) und befindet sich in Privatbesitz. Es ist geplant, dass die Fläche im Besitz des Eigentümers bleibt und dass eine vertragliche Regelung erfolgt. Im Landschaftsplan der Gemeinde Roseburg ist im Bereich der Fläche „Acker“ dargestellt.

#### Bestand

Auf der geplanten Ausgleichsfläche (bestehend aus zwei Teilflächen) befinden sich Lagerflächen und Acker. Auch das übrige Flurstück wird als Acker genutzt. Die Ausgleichsfläche liegt südlich und nördlich der vorhandenen Sumpffläche. Im Norden der Sumpffläche befindet sich ein Sumpf mit Uferbewuchs aus Schilf, Rohrglanzgras, Großem Schwaden und Kohldistel. An der nordwestlichen Grenze des Sumpfes stockt ein Gehölzbestand aus Erle und Weide mit einem Stammdurchmesser bis 0,1 m. Südlich des Sumpfes befindet sich eine Schilf-Röhricht-Fläche.

#### Planung und Entwicklungsziel:

##### *Entwicklung Sukzessionsflächen*

Die beiden Teilflächen sind dauerhaft stillzulegen und in der Entwicklung sich selbst zu überlassen. Dies dient der Arrondierung des Feuchtgebietes rund um den vorhandenen Sumpf. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie eine Bodenbearbeitung und Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zulässig. Gegenüber der angrenzenden Ackernutzung ist eine Abgrenzung durch einen landschaftsgerechten Zaun (Pfahlpflockreihe o.ä.) erforderlich. Ggf. vorhandene Materiallager und Erdlager im Bereich der Ausgleichsfläche und im Bereich der vorhandenen Sumpffläche sind zu entfernen.

## **6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Unter Pkt. 6.1 wurde bezogen auf die einzelnen Schutzgüter der erforderliche Umfang des Ausgleiches ermittelt. Im Folgenden werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wiederum unter Zuordnung zu den Schutzgütern bilanziert.

### **Nr. 3.1 Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**

#### *a) Schutzgut Wasser*

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch die Verwirklichung dieser Baugebietsplanung nicht zu erwarten, so dass für dieses Schutzgut besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

#### *b) Schutzgut Boden*

Unter Punkt 6.1 wurde der Ausgleich für das Schutzgut Boden in einer Flächengröße von **1.629,10 m<sup>2</sup>** gefordert. In dieser Größe sind Flächen naturnah zu entwickeln. Dieser Ausgleich kann auf der externen Ausgleichsfläche in voller Größe (1.700 m<sup>2</sup>) erbracht werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit ausgeglichen.

#### *c) Schutzgut Landschaftsbild*

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird am südlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes ein 5 m breiter Gehölzstreifen angelegt und dreireihig bepflanzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist somit ausgeglichen.

### **Nr. 3.2 Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**

Für Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist kein Kompensationsbedarf erforderlich, da keine Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile erfolgen.

### **Nr. 3.3 Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind durch die Verwirklichung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten, so dass für dieses Schutzgut besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

### **Nr. 3.4 Beeinträchtigung gefährdeter Arten und angrenzender Lebensräume**

Eine Beeinträchtigung angrenzender Landschaftsteile und -bestandteile mit Biotopfunktion sind durch die Verwirklichung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten, so dass für dieses Schutzgut besondere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

#### **Fazit:**

**Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine volle Kompensation der Eingriffe erreicht.**

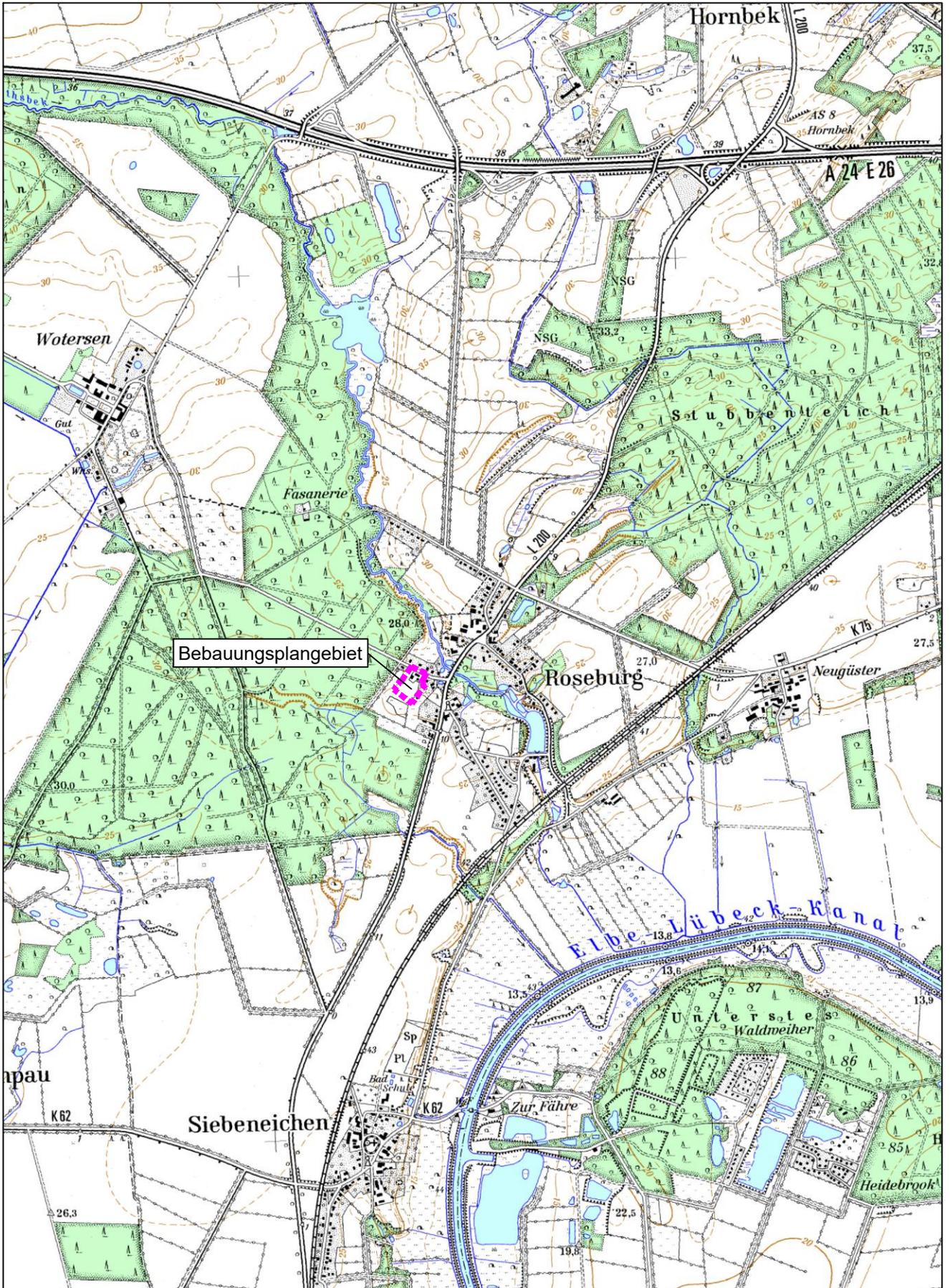
aufgestellt, Dezember 2016

Planungsgruppe Landschaft

A handwritten signature in black ink, reading "N. Thieme-Hack". The signature is written in a cursive style with a large initial "N" and a long horizontal stroke.

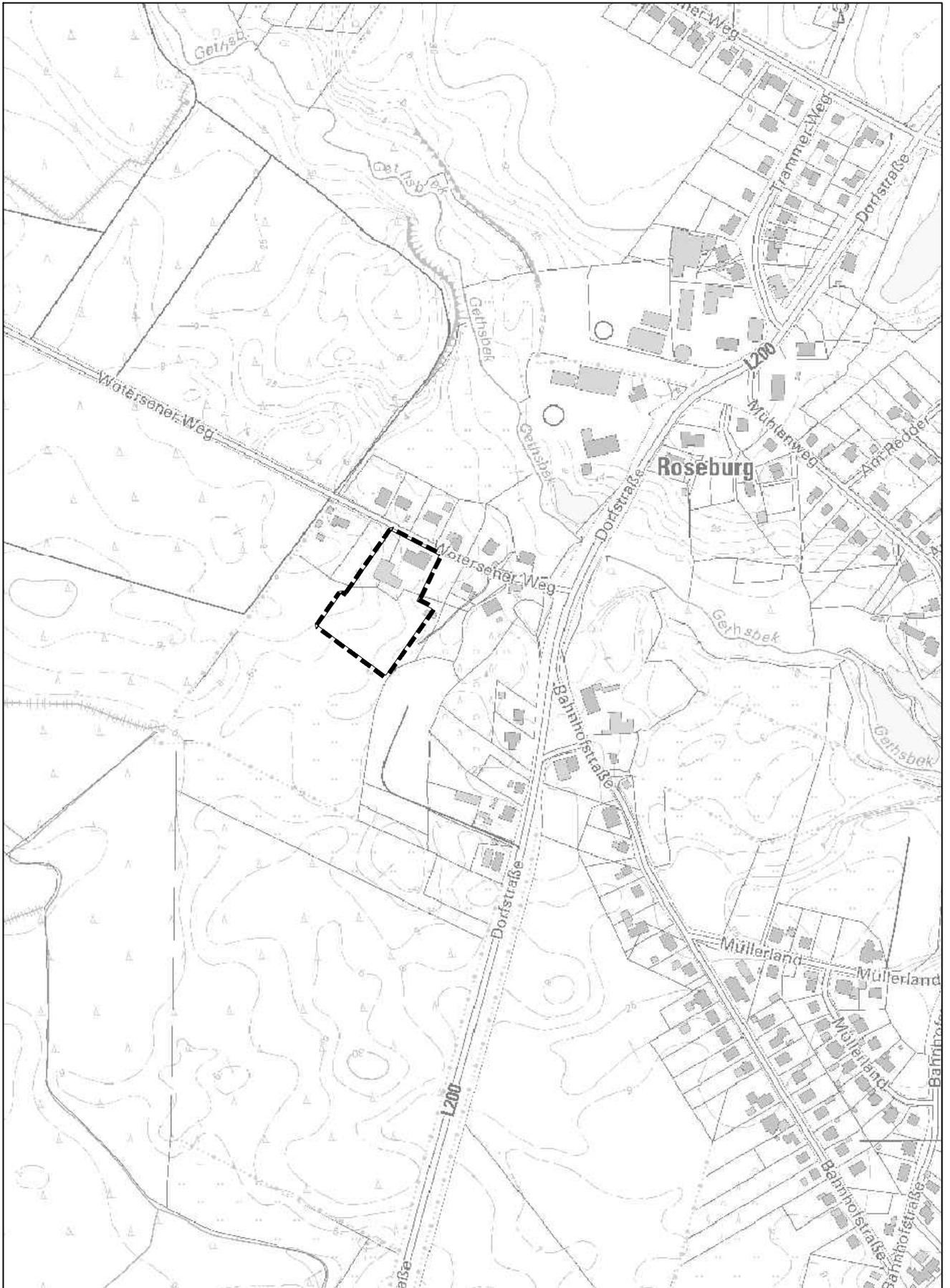
Nicola Thieme-Hack

Landschaftsarchitektin BDLA



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Abb. 1:  
Lage im Raum  
M 1 : 25.000

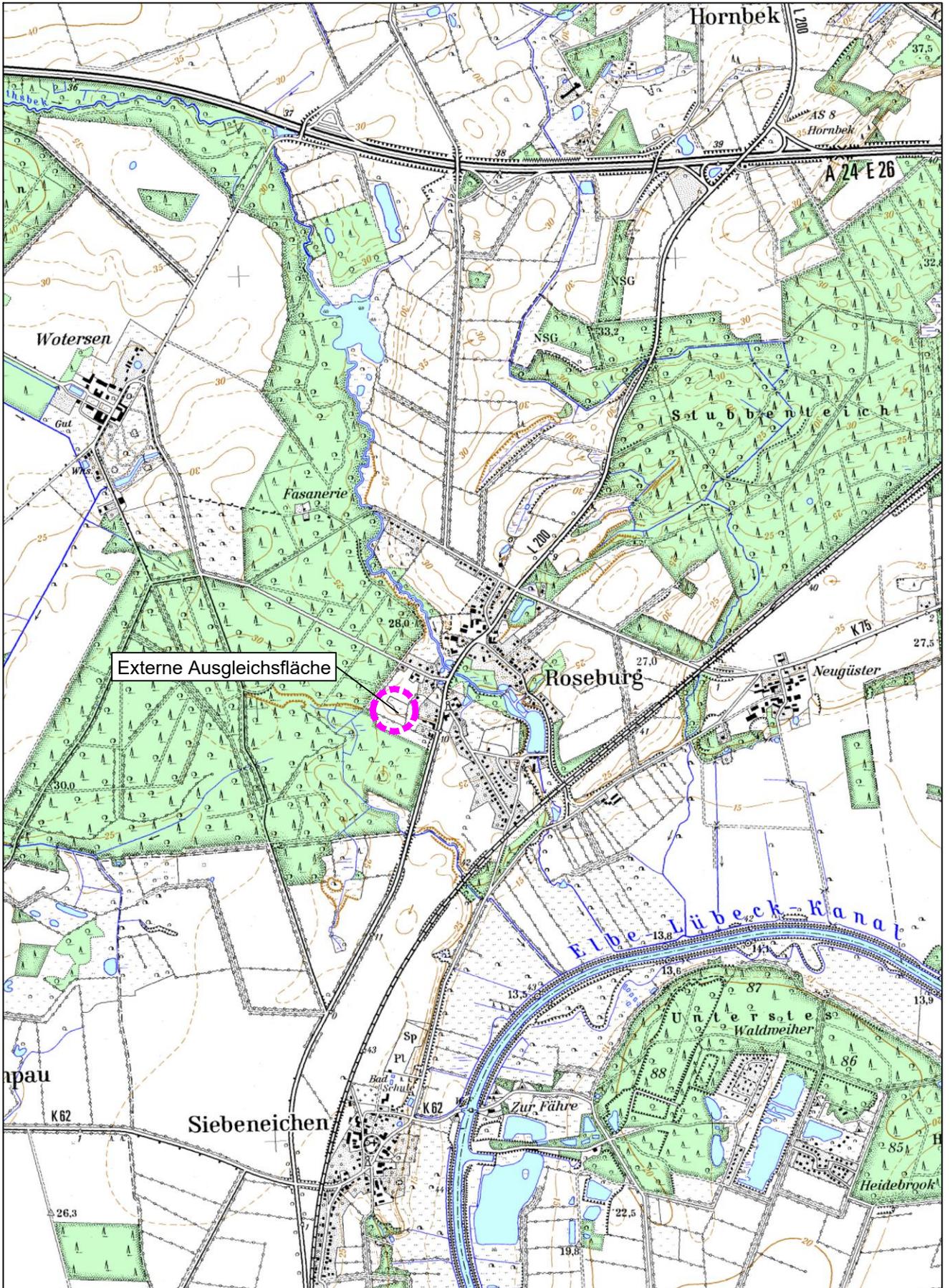


© LVermGeo SH (Landwirtschafts- und Umweltatlas)

Abb. 2:  
**Übersicht**  
M 1 : 5.000



Abb. 3:  
**Luftbild**  
M 1 : 5.000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Abb. 4:  
**Lage der externe  
 Ausgleichsfläche**  
 M 1 : 25.000

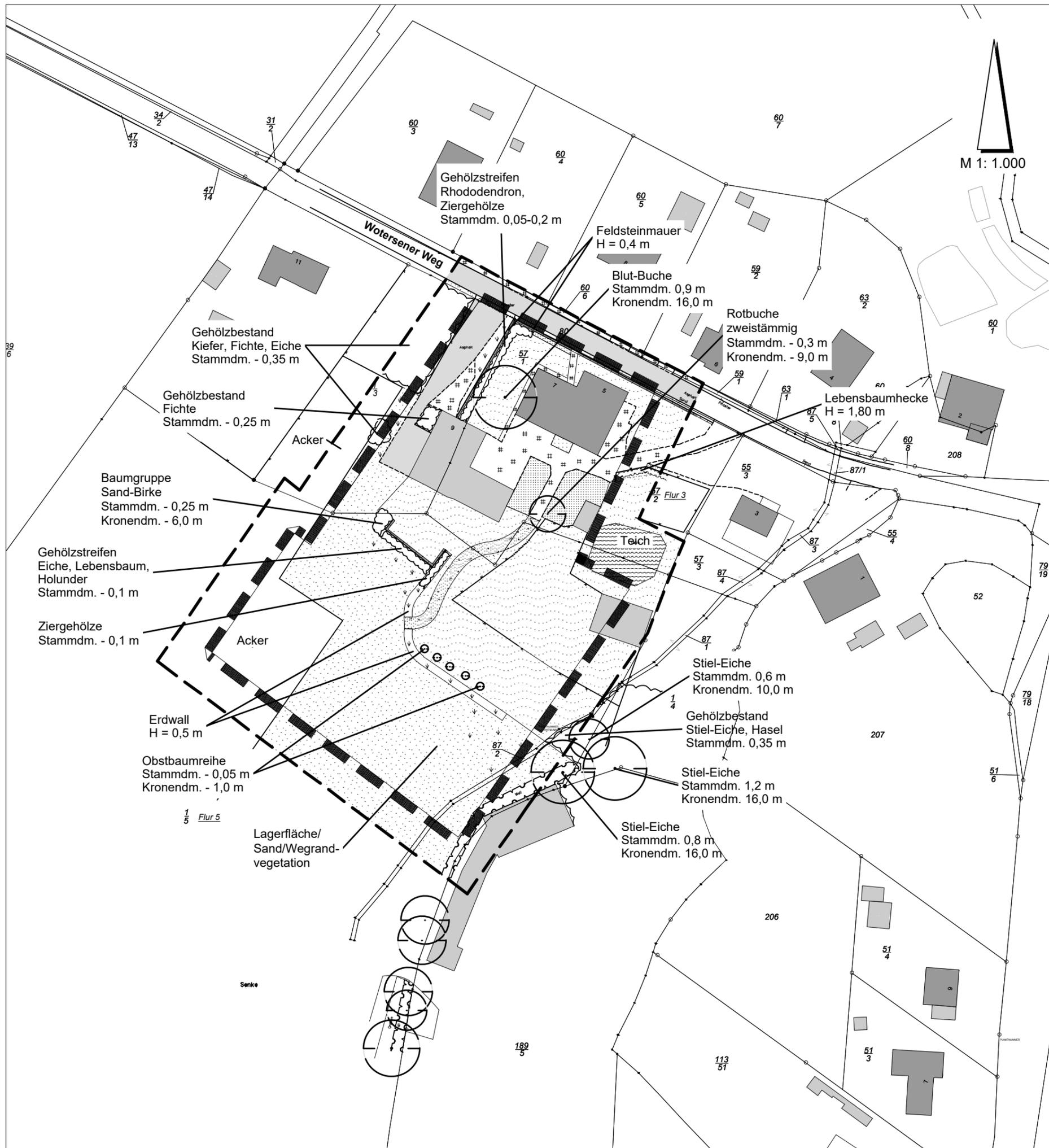


#### Ausgleichsmaßnahme

1.700 m<sup>2</sup> große Teilfläche von Flurstück 1/5, Flur 5,  
Gemarkung Roseburg

- Stilllegung der Fläche
- Abgrenzung zum Acker durch einen landschaftsgerechten Zaun (Pfahlpflockreihe o.ä.)

Abb. 5:  
**Externe Ausgleichsmaßnahme**  
M 1 : 2.000



# Legende:

- Grenze Bebauungsplan Nr. 6
- Grenze der Bestandsaufnahme
- Einzelbaum
- Gehölzbestand
- Knick
- Hecke
- Garten
- Rasen
- Wegrandvegetation
- Sand
- Schotter
- Feldsteinmauer
- Pflaster
- Asphalt
- Wasser
- vorh. Gebäude

## Änderungen

Datum	Art der Änderung	Datum	Art der Änderung

## Projekt

# BEBAUUNGSPLAN NR. 6 GEMEINDE ROSEBURG

## FACHBEITRAG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

### Planbezeichnung

# BESTAND

Plannr.: 1  
 Projektnr.: 1118  
 Plangröße: DIN A3

Maßstab: 1 : 1.000  
 Datum: 01.12.2016  
 bearbeitet/gezeichnet: nth/dro

O:\Projekte\PN1100-1199\PN1110-1119\PN1118\Plan\Eigenplan\B-Plan 6\Bestand.dwg

### Auftraggeber

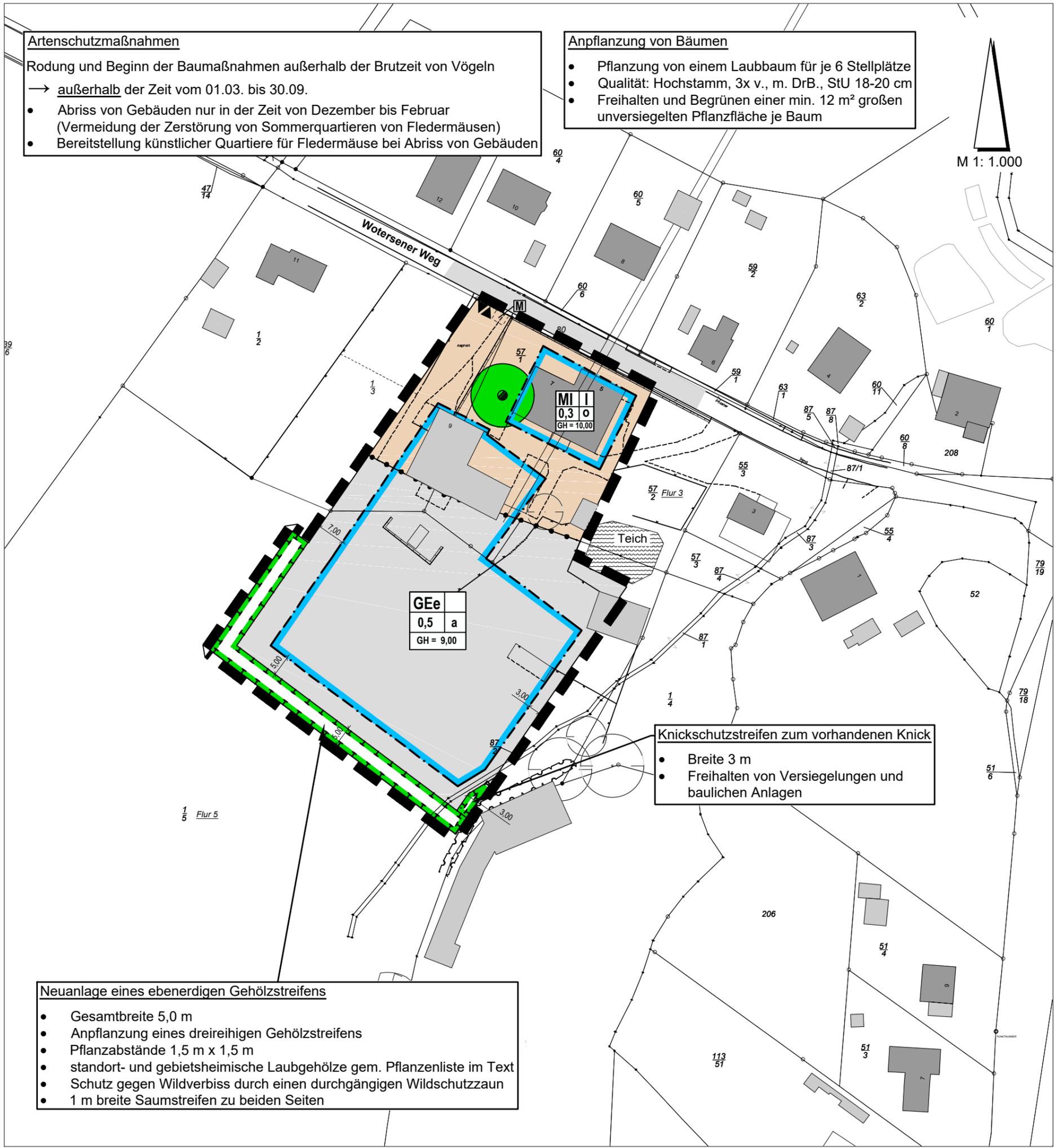
Gemeinde Roseburg  
 Der Bürgermeister  
 21514 Roseburg

### Planverfasser

## PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT

- LANDSCHAFTSPLANUNG
- ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN
- FREIRAUMPLANUNG

Baumschulenweg 8  
 21514 Klein Pampau  
 Telefon 0 41 55 / 800 180  
 Telefax 0 41 55 / 800 195  
 eMail [planungsgruppe@planung-th.de](mailto:planungsgruppe@planung-th.de)  
 Internet [www.planung-th.de](http://www.planung-th.de)



**Artenschutzmaßnahmen**

- Rodung und Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Vögeln  
 → außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09.
- Abriss von Gebäuden nur in der Zeit von Dezember bis Februar (Vermeidung der Zerstörung von Sommerquartieren von Fledermäusen)
  - Bereitstellung künstlicher Quartiere für Fledermäuse bei Abriss von Gebäuden

**Anpflanzung von Bäumen**

- Pflanzung von einem Laubbaum für je 6 Stellplätze
- Qualität: Hochstamm, 3x v., m. DrB., StU 18-20 cm
- Freihalten und Begrünen einer min. 12 m<sup>2</sup> großen unversiegelten Pflanzfläche je Baum

**Legende:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier: Neuanlage Gehölzstreifen / Knickschutzstreifen
- MI** Mischgebiet
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet
- Baugrenze
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- 0,3** max. zulässige Grundflächenzahl
- GH = 10,00** max. zulässige Gebäudehöhen in Meter über OK Straße

**Änderungen**

Datum	Art der Änderung	Datum	Art der Änderung

**Projekt**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
 GEMEINDE ROSEBURG**

**FACHBEITRAG ZUR EINGRIFFSREGELUNG**

**Planbezeichnung**

**ZIELPLAN**

Plannr.: 2  
 Projektnr.: 1118  
 Plangröße: DIN A3

Maßstab: 1 : 1.000  
 Datum: 02.12.2016  
 bearbeitet/gezeichnet: nth/dro/fas

O:\Projekte\PN1100-1199\PN1110-1119\PN1118\Plan\Eigenplan\B-Plan 6\Zielplan.dwg

**Auftraggeber**

Gemeinde Roseburg  
 Der Bürgermeister  
 21514 Roseburg

**Planverfasser**

**PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT**

- LANDSCHAFTSPLANUNG
- ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN
- FREIRAUMPLANUNG

Baumschulenweg 8  
 21514 Klein Pampau  
 Telefon 0 41 55 / 800 180  
 Telefax 0 41 55 / 800 195  
 eMail planungsgruppe@planung-th.de  
 Internet www.planung-th.de

**Neuanlage eines ebenerdigen Gehölzstreifens**

- Gesamtbreite 5,0 m
- Anpflanzung eines dreireihigen Gehölzstreifens
- Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m
- standort- und gebietsheimische Laubgehölze gem. Pflanzenliste im Text
- Schutz gegen Wildverbiss durch einen durchgängigen Wildschutzzaun
- 1 m breite Saumstreifen zu beiden Seiten

**Knickschutzstreifen zum vorhandenen Knick**

- Breite 3 m
- Freihalten von Versiegelungen und baulichen Anlagen