

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Kleinfeld - östliche Erweiterung" der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b BauGB - Beratung über den Abwägungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 09.08.2021	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410				
<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Geplante Sitzungstermine</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Ö / N</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Ö</td> </tr> </table>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>		Ö
<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>				
	Ö				

**Sachverhalt**

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat für den Ortsteil Kleinfeld den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22 im Verfahren nach § 13b BauGB am 07.05.2019 gefasst. Der Beschluss ist am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Dorfstraße.

Die frühzeitige Unterrichtung/Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11. August 2020 bis einschließlich 24. August 2020 statt. Die Stadt Schönberg hat mit dem Entwurf die Öffentlichkeit in der Zeit vom 07. Januar 2021 bis einschließlich 26. Februar 2021 unter Hinweis für den Besucherverkehr aufgrund der COVID-19 Pandemie und den Bezug auf Terminvereinbarungen beteiligt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsblatt am 18.12.2020 erfolgt. Die Stadt Schönberg hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf am Aufstellungsverfahren durch Anschreiben vom 09.02.2021 beteiligt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die Belange mit den Behörden und TÖB abgestimmt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen. Auf die Durchführung der Prüfung der Umweltbelange konnte verzichtet werden, weil das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird.

Während des Beteiligungsverfahrens gingen Stellungnahmen der Behörden und TÖB und der Nachbargemeinden ein. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden gewertet und überprüft. Es ergeben sich

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen

Es ergeben sich Belange, die lediglich zur Kenntnis genommen werden und nicht abwägungsrelevant sind. Die Planunterlagen werden gemäß Abwägungsergebnis angepasst.

Für Einzelfälle sind Ergänzungen der Planunterlagen vorzunehmen, ohne dass Grundzüge der Planung geändert werden. Eine Stellungnahme der E.DIS ist ausbleibend.

- Im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Landkreises ist die Zulässigkeit des Ferienwohnens zu diskutieren. Hier geht es um die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit im Plangebiet.
- Löschwasser kann in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden.
- In Bezug auf die untere Wasserbehörde ist bis zum Satzungsbeschluss die abschließende Stellungnahme einzuholen. Diverse Abstimmungen wurden geführt. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausreichend gesichert.
- Hinsichtlich des Alleenschutzes ist die Ausnahmegenehmigung gestellt worden und eine erneute Aufarbeitung des Sachverhaltes liegt der zuständigen Behörde zur Genehmigung vor. Hier wurde im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Vorschlag erarbeitet, dass ein Baum im Rahmen der Herstellung von Zufahrten nicht gefällt wird; dies hat eine Verlegung der Zufahrt zur Folge. Eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger hierzu erfolgte bereits.
- Hinsichtlich des Straßenbauamtes wird auf den Geh- und Radweg verwiesen. Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass weitergehende Belange im Bebauungsplan nicht berührt sind und Flächenanforderungen wurden nicht bekannt gegeben. Die Stadt Schönberg wird hierzu die Verwaltung veranlassen, vor Satzungsbeschluss abschließend Klarheit zu schaffen, um die Voraussetzungen für den Ausbau des Geh- und Radweges zu schaffen bzw. sich vergewissern, dass Belange zwischen dem Straßenbauamt und dem privaten Träger der Maßnahme abschließend geregelt werden können.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die der Anlage beigefügte Kurzzusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1) sowie die im Rahmen der Sitzung des Ausschusses beratenden Inhalte sind als Grundlage für den Abwägungsbeschluss heranzuziehen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die noch zu klärenden Inhalte mit den entsprechenden zuständigen Stellen abzustimmen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

1	Anlage 1 - Tabellarische Zusammenstellung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen (Kurzfassung und Stellungnahmen) (öffentlich)
2	Anlage 2 - Bebauungsplan Nr. 22 - Planzeichnung (Teil A) (Stand

	Entwurf) (öffentlich)
3	Anlage 3 - Bebauungsplan Nr. 22 - Textteil (Teil B) (Stand Entwurf) (öffentlich)
4	Anlage 4 - Bebauungsplan Nr. 22 - Begründung (Stand Entwurf) (öffentlich)

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Kleinfeld - östliche Erweiterung"  
der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b BauGB**

**Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Entwurf**

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
Sachverhalt:	<p>Für Einzelfälle sind Ergänzungen der Planunterlagen vorzunehmen, ohne dass Grundzüge der Planung geändert werden.</p> <p>Eine Stellungnahme der <u>E.DIS</u> ist ausbleibend.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Stellungnahme des <u>Landkreises</u> hat sich die Stadt Schönberg mit der Problematik Ferienwohnen beschäftigt. Hier geht es um die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit.</p> <p>Hinsichtlich der <u>Höhenlage</u> wurden unabhängig von Stellungnahmen die Festsetzungen überprüft. Hierfür kann die zuletzt bereitgestellte Vermessung für die Lage und Höhe genutzt werden.</p> <p><u>Löschwasser</u> kann in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>In Bezug auf die <u>untere Wasserbehörde</u> ist bis zum Satzungsbeschluss die abschließende Stellungnahme einzuholen. Diverse Abstimmungen wurden geführt.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem <u>Zweckverband</u> ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausreichend gesichert.</p> <p>Hinsichtlich des <u>SBA</u> wird auf den Geh- und Radweg verwiesen. Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass weitergehende Belange im Bebauungsplan nicht berührt sind und Flächenanforderungen wurden nicht bekannt gegeben. Die Stadt Schönberg wird hierzu die Verwaltung veranlassen, vor Satzungsbeschluss abschließend Klarheit zu schaffen, um die Voraussetzungen für den Ausbau des Geh- und Radweges zu schaffen bzw. sich vergewissern, dass Belange zwischen dem Straßenbauamt und dem privaten Träger der Maßnahme abschließend geregelt werden können.</p> <p>Die maßgeblich relevanten Belange sind kurz vorangestellt. Im nachfolgendem findet sich die Kurzzusammenstellung.</p>
Landkreis Nordwestmecklenburg II.1	<p><u>Wirtschaftsförderung, Bauleitplanung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksbreiten und Parzellierung werden ohne Normcharakter festgelegt.</li> <li>- Für die Ferienwohnungen ist entweder die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit festzule-</li> </ul>

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Kleinfeld - östliche Erweiterung" der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b BauGB**

**Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Entwurf**

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
	<p>gen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dies ist eine Entscheidung im Abwägungsprozess.</li><li>- Die Festsetzungen zur Obstwiese sind aus Sicht der Stadt Schönberg ausreichend.</li><li>- Für die Eingriffe in den Gehölzbestand, für die zwingend erforderlichen, sind 4 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</li><li>- Vor Satzungsbeschluss ist die Ausnahmegenehmigung vorzulegen.</li><li>- Das Immissionsschutzgutachten für Gerüche wird den Verfahrensunterlagen beigelegt und zum Gegenstand der Begründung.</li></ul> <p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die untere Wasserbehörde hat Bedenken vorgetragen.</li><li>- Nach Abstimmung mit dem Zweckverband sind diese Bedenken ausgeräumt.</li><li>- Die Versorgung mit Trinkwasser, Schmutzwasser und die Regenwasserentsorgung sind gesichert.</li><li>- Die abschließende Stellungnahme ist entsprechend einzuholen.</li><li>- Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten.</li><li>- Rechtsgrundlagen sind zu berücksichtigen.</li></ul> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rodungen sind im Verhältnis 1 : 3 zu ersetzen.</li><li>- Der Antrag auf Rodungsgenehmigung bedarf der Genehmigung und ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.</li><li>- Artenschutzrechtliche Belange sind beachtet.</li><li>- Saatgut ist heimisch zu verwenden.</li><li>- Hinsichtlich der Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind keine Bedenken vorgetragen.</li><li>- § 20 Belange sind nicht berührt.</li></ul> <p><u>Immissionsschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Bedenken, die vorgetragen werden, können durch die gutachterliche Ausführung ausgeräumt werden.</li><li>- Das Gutachten wird Gegenstand der Abwägungsdokumentation.</li></ul> <p><u>Denkmalpflege</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Anregungen und keine Belange zu beachten.</li></ul> <p><u>Untere Straßenverkehrsbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Bedenken.</li><li>- Bauablauf ist zu koordinieren, verkehrsrechtliche Anordnungen sind im Rahmen des Bauvorhabens zu regeln.</li><li>- Beschilderung ist zu berücksichtigen.</li></ul>

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Kleinfeld - östliche Erweiterung" der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b BauGB**

**Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Entwurf**

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
Kataster- und Vermessungsamt II. 1a	<p><u>Straßenbaulasträger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seitens des Straßenbaulasträgers keine Bedenken.</li> </ul> <p><u>Straßenaufsichtsbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seitens der Straßenaufsicht keine Bedenken.</li> </ul> <p><u>Abfallwirtschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Belange der Abfallwirtschaft können gesichert werden.</li> </ul> <p><u>Kataster- und Vermessungswesen</u> Katasterbestätigung ist einzuholen.</p>
Amt für Raumordnung und Landesplanung II.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen ist gegeben.</li> <li>- Planungsziel erhält landesplanerische Zustimmung.</li> </ul>
Bergamt Stralsund II.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Anregungen.</li> <li>- Keine Bedenken.</li> <li>- Keine Anlagen berührt.</li> </ul>
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg II.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Stellungnahme.</li> <li>- Information über die Abwägung erfolgt gemäß BauGB.</li> </ul>
Straßenbauamt Schwerin II. 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stellungnahme wurde präzisiert.</li> <li>- Geh- und Radweg zwischen Gebiet und L 01.</li> <li>- Maßnahmen zum Schall ergeben sich nach Prüfung durch die Gemeinde nicht.</li> <li>- Bedenken werden nicht vorgetragen.</li> <li>- Regelung zum Radweg mit dem Kenntnisstand berücksichtigen.</li> </ul>
Telekom II.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuständigkeit geregelt.</li> </ul>
Zweckverband Grevesmühlen II.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeine Belange.</li> <li>- Die Belange sind ausreichend berücksichtigt gemäß Stellungnahme zum Vorentwurf.</li> <li>- Abstimmungen bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers wurden geführt.</li> <li>- Hinweise zur Ausführungsplanung.</li> </ul>
Wasser- und Bodenverband II.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Bedenken.</li> <li>- Die Vorflut verläuft innerhalb des Straßenbereiches.</li> <li>- Der Zweckverband hat die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bestätigt.</li> </ul>
HanseGas II.11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Leitungen.</li> </ul>

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Kleinfeld - östliche Erweiterung" der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b BauGB**

**Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Entwurf**

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
50 Hertz Transmission GmbH II.13	- Keine Leitungen.
Stadtwerke II.14	- Keine Versorgung mit Gas.
Landesamt für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen II.15	- Keine Festpunkte.
GDMcom II.16	- Belange nicht berührt.
BIL II.16a	- Belange der BayWa r.e. berührt. - BayWa r.e Leitung vorhanden, jedoch keine Belange berührt.
Forstamt II.19	- Keine Bedenken.
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M – V II.21	- Keine Landesrelevanz. - Löschwasserbereitstellung zu sichern. - Kampfmittelauskunftersuchen bereits Planbestandteil.
Polizeipräsidium Rostock II.22	- Keine Bedenken.
Landgesellschaft II.24	- Keine Einwände. - Weitere Betroffene haben Gelegenheit gehabt nach § 3 (2) oder § 4(2) BauGB.
Deutsche Bahn AG II.26	- Keine Bedenken.
Deutscher Wetterdienst II.28	- Keine Einwände. - Gutachten aus Sicht der Stadt nicht ausgelöst.
BUND II.30	- Bearbeitungsinformation regenerativer Energien können genutzt werden. - Bäume werden nur in unbedingt notwendigen Umfang gerodet. - Wiese wird hergestellt. - Regelung zu Kleinbiotopen außerhalb des Plangebietes - Mit Abwägungs- und Satzungsbeschluss ist das Planverfahren beendet.

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Ortslage Kleinfeld - östliche Erweiterung"  
der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b BauGB**

**Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Entwurf**

---

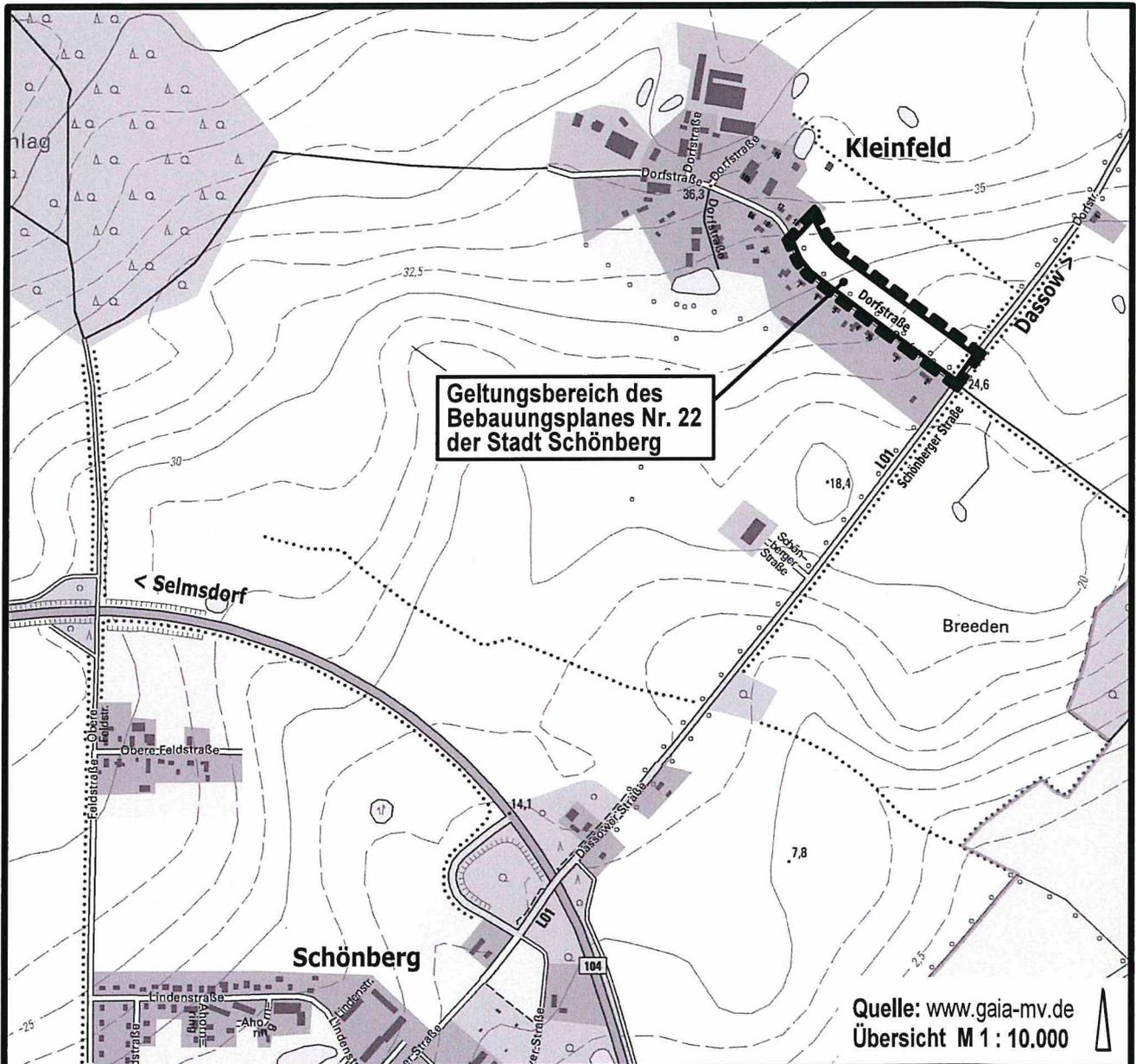
<b>Stellungnehmende Behörde und Stelle</b>	<b>Inhalt</b>
<u>Landesjagdverband</u> II.33	- Bearbeitungsinformation. - Keine Einwände.
Amt Schönberger Land II.35	- Hinweise zu Löschwasserbereitstellung.
<u>Nachbargemeinden</u> Gemeinde Menzendorf III.1 Gemeinde Roduchelstorf III.2 Gemeinde Siemz-Niendorf III.3 Gemeinde Lüdersdorf III.4 Gemeinde Selmsdorf III.5 Stadt Dassow III.6 Gemeinde Stepenitztal III.7	- Keine Einwände. - Keine Einwände. - Keine Einwände. - Keine Einwände. - Keine Einwände. - Keine Einwände. - Keine Einwände.

Aufgestellt für die Erörterung:

Dipl.-Ing. R. Mahnel  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER STADT SCHÖNBERG "ORTSLAGE KLEINFELD – ÖSTLICHE ERWEITERUNG" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



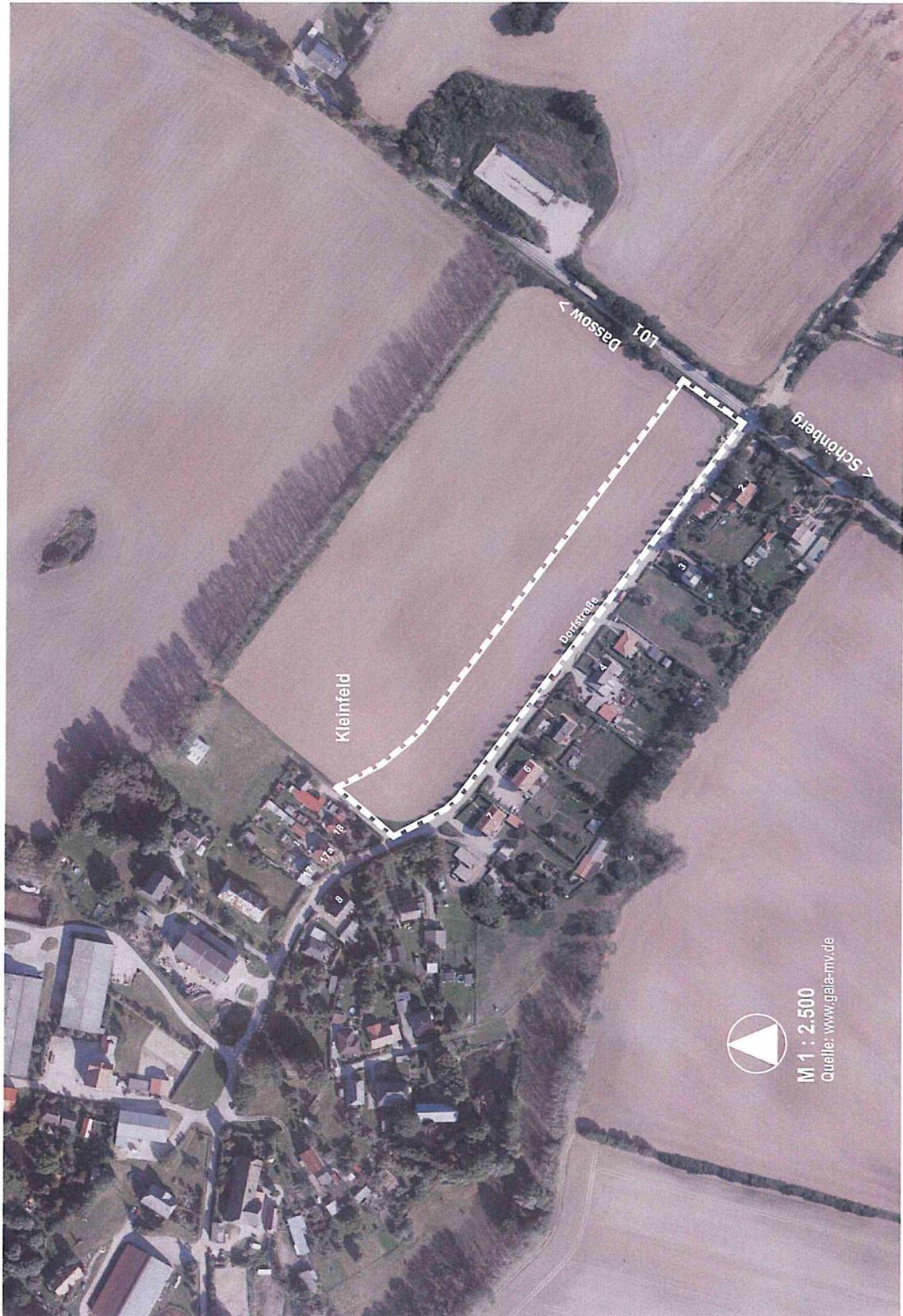
Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Dezember 2020

**ENTWURF**  
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND**  
**DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

# LAGE AUF DEM LUFTBILD



# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER STADT SCHÖNBERG "ORTSLAGE KLEINFELD – ÖSTLICHE ERWEITERUNG" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet	<b>WA</b>
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete Par. 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,25
Bauweise	
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,00m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 9,00m
Dachneigung	DN 35° - 46°

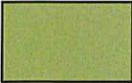
Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 - 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 0 38 61 75 72 33	Ingenieurbüro Helmo Wittenburg Hauptstraße 10, 23936 Wolterndorf Tel.: 0 38 81 21 66
Datum:	29.06.2018	16.10.2019
Außengr.-Nr.:	Proj.-Nr.:	Reg.-Nr.:
Datei-Name:	GIS-0640_19_ALKIS_2019_05_29_02.dwg	GIS-0640_19_ALKIS_2019_05_29_02.dwg
Lagebezug:	ETRS89	ETRS89
Höhenbezug:		NHN
Hinweise:		

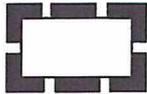


M 1 : 1.000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GRZ 0,25 TH <sub>max</sub> 4,00m FH <sub>max</sub> 9,00m	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Einfahrt	
<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>		
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - oberirdisch - unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
<b>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG</b>		
	Abwasserpumpwerk	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Obstwiese, privat	
<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über § 9 Abs. 7 BauGB  
den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Schönberg

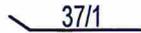


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO  
sind (A - Anbauverbotszone) Abs. 6 BauNVO



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten  
sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



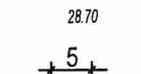
vorhandene Gebäude



vorhandener Baum / Gehölz



vorhandene Böschung



vorhandene Bushaltestelle

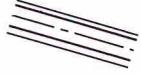
vorhandene Höhenangabe in Meter über HN76



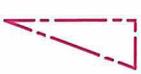
Bemaßung in Metern



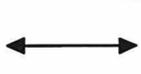
künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum



bereits entfallende Darstellung, z.B. Baum



Sichtdreiecke



Firstrichtung

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 35° - 46° Dachneigung (DN) 35° - 46°

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am..... erfolgt. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt nach den Bestimmungen des § 13b BauGB, § 13a BauGB gilt entsprechend. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Schönberger Land während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom ..... bis zum ..... unterrichten und zu der Planung äußern.
3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten montags bis donnerstags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags und donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen> in das Internet eingestellt.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den.....

(Stempel)

.....  
Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde durch einfachen Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

### **ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „ORTSLAGE KLEINFELD – ÖSTLICHE ERWEITERUNG“ DER STADT SCHÖNBERG GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ der Stadt Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

# TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER STADT SCHÖNBERG „ORTSLAGE KLEINFELD – ÖSTLICHE ERWEITERUNG“ GEMÄß § 13b BauGB

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
  - Nr. 5 Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl**

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,25 festgesetzt.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

2.2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Traufhöhe als Höchstmaß mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe als Höchstmaß mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

2.2.3 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

## **3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1 Die Hauptfirstrichtung der Bebauung wird in Längsrichtung zur Straße (Traufstellung) festgesetzt.

## **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

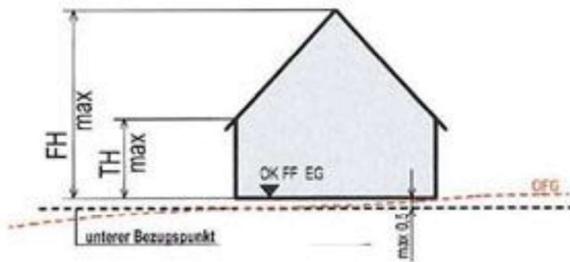
5.1 Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Bei zwei Wohnungen darf eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

**6. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- 6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

**7. HÖHENLAGE**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 7.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte Traufhöhe und Firsthöhe.
- 7.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln.
- 7.3 Prinzipskizze zu Traufhöhe, Firsthöhe, Erdgeschossfußboden



**8. EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

**II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

**1. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist als Wiesenfläche mit Obstgehölzen anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

## 2. **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.1 Ausgleichspflanzung für Baumrodung

Die Eingriffe in Bäume einer Baumreihe werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass – AIErl M-V) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt. Für die Rodung von gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume einer Baumreihe für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist je Baumrodung ein Ausgleich im Verhältnis von 1:3 zu erbringen. Dabei ist von den drei zu kompensierenden Bäumen ein Baum zu pflanzen und für zwei nicht durch Pflanzung kompensierte Bäume eine Zahlung von 400,- € pro Baum in den Alleefond zu leisten oder zwei weitere Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.

Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5.4 des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,20 m und einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen.

Die Ausgleichspflanzungen sollen vorzugsweise als Lückenbepflanzungen der vorhandenen Baumreihe bzw. als Ergänzung einer vorhandenen Baumreihe bzw. Allee im Stadtgebiet erfolgen.

## 3. **ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 3.1 Für Anpflanzungen einer dreireihigen Hecke innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 150/175 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 14-16 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Wildapfel (*Malus sylvestris*),
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (Höhe 80/100 cm):

- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Liguster (*Ligustrum vulgare*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Heckenrosen (*Rosa canina*, *Rosa corymbifera*),

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

#### **4. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 4.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten, straßenbegleitenden Bäume einer Baumreihe an der „Dorfstraße“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

#### **5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES VORHANDENEN GEHÖLZBESTANDES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.
- 5.2 Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen; Garagen und Stellplätzen unzulässig.

#### **6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON GRUNDWASSER UND BODEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig.

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

#### **1. FASSADEN UND DACHFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)**

##### Dächer

- 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 46 Grad zulässig.  
Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Harteindeckung in einem roten bis braunen Farbspektrum oder in Anthrazittönen zulässig.
- 1.3 Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.4 Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude unzulässig.

### Fassaden

- 1.5 Außenwände sind nur als verputzte Außenwandflächen in den Farbtönen Altweiß, Beige, Hellgrau oder Pastellfarben/ Hellfarben, als Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen, als Holzfassade oder in Verbindung der verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten zulässig. Holzfassaden sind auch in naturbelassener Farbgebung zulässig.
- 1.6 Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

## **2. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

- 2.1 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück und nicht einsehbar unterzubringen. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

## **3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

- 3.1 Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist oder Anforderungen des Schallschutzes entgegenstehen, sind Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen aus versickerungsfähigem Material auszuführen. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.

### Vorgärten

- 3.2 Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie. Innerhalb der Vorgärten sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig

### Einfriedungen

- 3.3 Einfriedungen zur Dorfstraße sind nur als Laubholzhecken zulässig. In Verbindung mit den Hecken zur Einfriedung sind auch Zäune (Drahtzäune und Metallzäune) mit senkrechter Gliederung zulässig.
- 3.4 Die Höhe der Einfriedungen der Vorgärten darf eine Höhe von 1,50 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der Dorfstraße nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für seitliche und straßenabgewandte Einfriedungen.

## **4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **V. HINWEISE**

### **1. BODENSCHUTZ**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

## **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

## **3. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **4. GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

## **5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

Die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen II.3 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude herzustellen.

## **6. GESTALTUNGSSATZUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten gemäß Gestaltungssatzung vom 03.12.1997 der Stadt Schönberg für die Ortsteile. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 für Kleinfeld befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung, sodass die Festsetzungen keinen Einfluss auf die Planung nehmen. Überdies werden aufgrund der diversen Darstellung der Ortsgestalt, welche teilweise stark von der Gestaltungssatzung abweicht, abweichende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher

Anlagen getroffen. Die heutigen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden sollen mit entsprechenden modifizierten Gestaltungsfestsetzungen beachtet werden.

## **7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **7.1 Reptilien und Amphibien**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

### **7.2 Brutvögel**

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

### **7.3 Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung**

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

### **7.4 Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel**

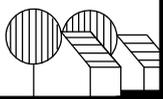
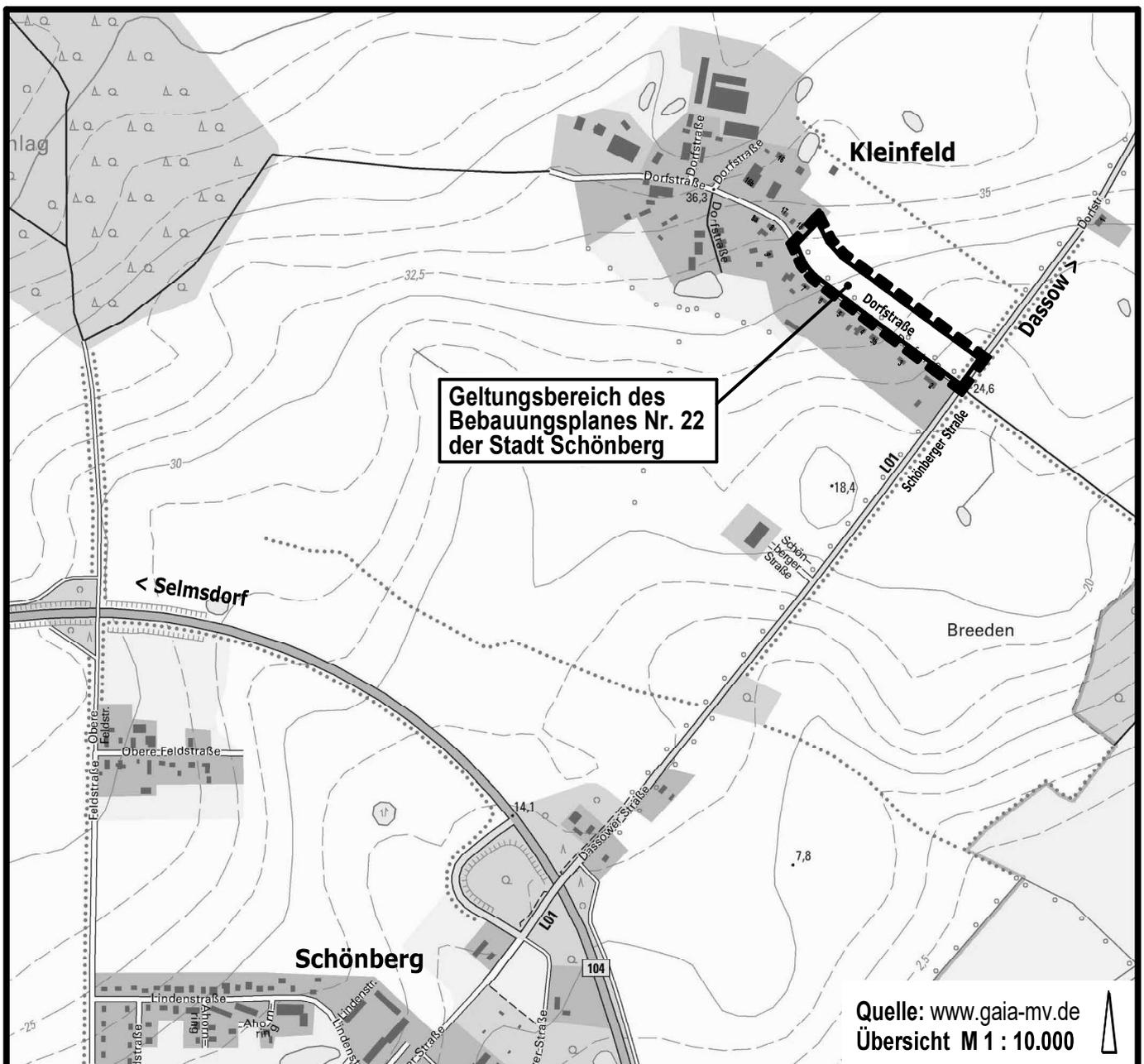
Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

## **8. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**

Die Zufahrtsbereiche zu den privaten Grundstücken sind im Bereich der öffentlichen Flächen in einem einheitlichem Material herzustellen. Die Regelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag. Sofern das zu verwendende Material dafür feststeht wird dies als Festsetzung berücksichtigt und das Erfordernis zur Regelung in einem städtebaulichen Vertrag kann entfallen.

# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22  
DER STADT SCHÖNBERG  
"ORTSLAGE KLEINFELD – ÖSTLICHE ERWEITERUNG"  
IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Dezember 2020

**ENTWURF**  
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND  
DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Lage und Größe des Plangebietes	6
1.3	Plangrundlage	6
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	7
<b>2.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>8</b>
2.1	Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	8
2.2	Aufstellungsverfahren	10
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>11</b>
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	11
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
3.3	Flächennutzungsplan	13
3.4	Landschaftsplan	13
3.5	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
<b>4.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes</b>	<b>19</b>
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
4.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	19
4.3	Verkehrliche Erschließung	21
4.4	Naturräumlicher Bestand	21
4.5	Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale	22
4.6	Bodenbelastungen	23
4.7	Grundwasser	23
4.8	Schutzgebiete und Schutzobjekte	23
4.8.1	Internationale Schutzgebiete	23
4.8.2	Nationale Schutzgebiete	25
4.8.3	Geschützte Biotope	26
4.8.4	Lage der Trinkwasserschutzzone	27
4.9	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	27
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>27</b>

5.1	Geruchsimmissionen	27
5.2	Lärmimmissionen	28
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>30</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	30
7.2	Maß der baulichen Nutzung	31
7.2.1	Grundflächenzahl	32
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	32
7.3	Bauweise	33
7.4	Stellung der baulichen Anlagen	33
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	33
7.6	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	34
7.7	Höhenlage	35
7.8	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	36
<b>8.</b>	<b>Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>36</b>
8.1	Grünflächen	36
8.2	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
8.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
8.4	Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	38
8.5	Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes	38
8.6	Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden	39
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>39</b>
9.1	Fassaden und Dachflächen	39
9.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	40
9.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	41
9.4	Ordnungswidrigkeiten	42
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>42</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>43</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung</b>	<b>44</b>
12.1	Trinkwasserversorgung	44
12.2	Schmutzwasserbeseitigung	44
12.3	Niederschlagswasserbeseitigung	44
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	45
12.5	Elektroenergieversorgung	46
12.6	Gasversorgung	46
12.7	Telekommunikation	46
12.8	Abfallentsorgung	46
12.9	Verkehrliche Erschließung	47

<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>47</b>
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	47
<b>14.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>47</b>
14.1	Bodenschutz	47
14.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	48
14.3	Munitionsfunde	48
14.4	Gewässerschutz	49
14.5	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	49
14.6	Gestaltungssatzung	50
14.7	Artenschutzrechtliche Belange	50
14.7.1	Reptilien und Amphibien	50
14.7.2	Brutvögel	50
14.7.3	Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung	51
14.7.4	Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel	51
14.8	Grundstückszufahrten	51
<b>15.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>51</b>
15.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	51
15.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	52
15.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	52
15.4	Verkehrsentwicklung	52
15.5	Auswirkungen auf die Umwelt	52
15.6	Kosten	54
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>55</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>55</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>55</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>56</b>
Anlage 1: Stellungnahme Nr. 20-08-4 zu den Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Schönberg für ein Allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Kleinfeld, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Ziegler, Mölln, vom 01.09.2020		56

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ der Stadt Schönberg, Orthofoto überlagert mit Flurstücken	6
Abb. 2: Auszug aus der Analyse der Arten und Lebensräume	14
Abb. 3: Auszug aus der Biotopverbundplanung	15
Abb. 4: Auszug aus der Kartierung der Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen	16
Abb. 5: Auszug aus der Kartierung der Ziele der Raumordnung / Anforderungen an die Raumordnung	17
Abb. 6: Auszug aus der Kartierung der Anforderungen an die Landwirtschaft	18
Abb. 7: Auszug aus der potenzielle Wassererosionsgefährdung	18
Abb. 8: Traufständige, straßenbegleitende Bebauung südwestlich des Plangeltungsbereiches entlang der Dorfstraße	19
Abb. 9: Alte Hofstrukturen und landwirtschaftlich geprägte bauliche Anlagen nahe des Siedlungskerns	20
Abb. 10: Plangeltungsbereich mit geschützter Baumreihe, Blick nach Norden	22
Abb. 11: Übersicht FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:25.000	24
Abb. 12: Übersicht Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:15.000	25
Abb. 13: Übersicht Naturschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:15.000	26
Abb. 14: Übersicht Biotope in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:10.000	27
Abb. 15: Städtebauliches Konzept	30
Abb. 16: Bereich der Gestaltungssatzung (weiß) und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ (rot)	50

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Schönberg befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern. Hier befindet sich auch der Verwaltungssitz des Amtes Schönberger Land, welchem zusammen mit Dassow und Schönberg, insgesamt acht Gemeinden angehören. Mit einer Gesamtfläche von 52 km<sup>2</sup> beherbergt das Grundzentrum Schönberg rund 4.750 Einwohner, was eine Bevölkerungsdichte von 91 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ergibt. (Stand 31. Dezember 2018)<sup>1</sup> Der Ortsteil Kleinfeld befindet sich rund zwei Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum Schönbergs entfernt und durch die Nähe zur Bundesstraße 104 ist der Ortsteil an die verkehrliche Infrastruktur angebunden.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung der Ortslage, unter der Berücksichtigung der ortstypischen Baustruktur. Die Grundlage für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes bildet der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg, welcher die Zielsetzungen für die bauliche Weiterentwicklung darstellt.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 07.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 werden die Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der Fläche geschaffen. Die Einleitung des Verfahrens ist vor dem 31.12.2019 erfolgt. Somit hat die Stadt Schönberg rechtzeitig vor Fristablauf und Änderung der Rechtslage das Planverfahren eingeleitet und kann das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen anwenden.

Die Planungsziele bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer einzeiligen, straßenbegleitenden Bebauung, welche sich in den ortstypischen dörflichen Charakter einfügt. Regelungen für Grundstückszufahrten sind im Verfahren abzustimmen. Vorgaben der technischen Planung zum Straßenbau und zur Ver- und Entsorgung sind zu Nutzen und umzusetzen. Eine Überprüfung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde durchgeführt. Die Prüfung der Umweltbelange ist ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen.

---

<sup>1</sup> vgl. Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2018

## 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortslage Kleinfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Südosten: durch die Schönberger Straße (Landesstraße 01), die Schönberg und Dassow verbindet,
- im Südwesten: durch die Dorfstraße,
- im Nordwesten: durch die bebauten Grundstücke Dorfstraße 18.

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 1,39 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Teilfläche des Flurstücks 37/1, Gemarkung Kleinfeld, Flur 1. Mittlerweile wurde das Flurstück in die Teilflächen 37/11 und 37/12 geteilt.



Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ der Stadt Schönberg, Orthofoto überlagert mit Flurstücken (ohne Maßstab, Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 20.05.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

## 1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Schönberg dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1.000 mit dem Höhenbezug HN76 und dem Lagesystem ETRS89 vom 16.10.2019, erstellt, durch das Ingenieurbüro Heimo Wittenburg, Wölschendorf. Im Rahmen des Planverfahrens ist die Stadt Schönberg durch die Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planung darauf hingewiesen worden, diese Höhenunterschiede auch in der Planzeichnung darzustellen. Dies ist bereits durch die Vermessung entlang der Dorfstraße erfolgt. Zusätzlich ist im

weiteren Verfahren zur entsprechenden Abwägung der Belange und zur Höhenlage von Gebäuden auf den Grundstücken die Ergänzung der Vermessung auf den Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen, um eine entsprechende Rechtsgrundlage für zukünftige Entscheidungen im Baugenehmigungsverfahren zugrunde zu legen.

#### **1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Schönberg „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ besteht aus:

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

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

#### **1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Schönberg liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- NatSchG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-

Vorpommern, Band 4a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

- EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7).
- Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011.
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## **2. Planverfahren**

### **2.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ erfolgt nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Nach § 13b BauGB gilt:

*„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

Die Erfüllung der Voraussetzungen wird nachfolgend dargelegt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Kleinfeld und stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar.

Die Stadt Schönberg will die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen. Die Fläche stellt sich als Außenbereichsfläche in unmittelbarer Angrenzung an die bebaute Ortslage dar. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist durch die zeitlich befristete Regelung des § 13b BauGB gegeben.

Gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO errechnet sich die zulässige Grundfläche als Produkt aus den maßgebenden Grundstücksflächen und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die maßgebenden Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind im Plangeltungsbereich mit dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet identisch und umfassen ca. 12.370 m<sup>2</sup> (siehe Gliederungspunkt 10). Multipliziert mit der für das Allgemeine Wohngebiete im Plangeltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 ergibt sich ein Produkt von ca. 3.090 m<sup>2</sup>. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lässt

grundsätzlich zu, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann. Es ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 4.640 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche unterschreitet damit die Obergrenze des § 13b Satz 1 BauGB von 10.000 m<sup>2</sup>, das Verfahren kann dementsprechend nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB konnte nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg hat in ihrer Sitzung vom 07.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wurde damit vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und kann dementsprechend nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet. Es erfolgt die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Die Kumulation ist für Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu beachten. Eine Kumulation ist in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden erfüllt.

Die Erfüllung der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden zusätzlich nachfolgend dargelegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundesrecht oder nach Landesrecht bedürfen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten).

In der näheren und unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet.<sup>2</sup> Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303).

In ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE

---

<sup>2</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, (Zugriff am 06.05.2020).

2233-401). In einer Entfernung von 1250 m befindet sich zudem das Europäische Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471)

Aufgrund der Entfernung zu Schutzgebieten sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter durch Erholungs- und Freizeitaktivitäten der Bewohner zu erwarten. Die Stadt Schönberg hat im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung die Bestätigung durch die untere Naturschutzbehörde erhalten, dass Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) derzeit nicht erkennbar sind. Ebenso wurde bestätigt, dass ein europäisches Vogelschutzgebiet nicht betroffen ist.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Plangeltungsbereich berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich. Die Planung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen der Prüfung zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vollständig vorliegen und der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

## **2.2 Aufstellungsverfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 07.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ im Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2019 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2020 bis einschließlich 24.08.2020 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt

Schönberger Land unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

*Die Fortschreibung erfolgt entsprechend dem Stand des Planverfahrens.*

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung angemessen zu berücksichtigen. Die Erfordernisse ergeben sich insbesondere aus:

- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016),
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM vom 30. August 2011).

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg (LREP M-V) vom 27.05.2016, welches mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016 in Wirkung trat, bildet eine der Grundlagen übergeordneter Planungen. Dem LREP M-V sind Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung zu entnehmen.

Die Ortslage Kleinfeld der Stadt Schönberg befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, sowie im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Stadt Schönberg ist gemäß LEP M-V Programmsatz 3.2 (4) **(Z)** als Grundzentrum festgelegt. „Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.“ (Programmsatz 3.2 (8)).

Gemäß LREP M-V Programmsatz 4.1 (6) **(Z)** ist die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Den Zielen der Landesplanung wird aus Sicht der Stadt Schönberg entsprochen. Das Grundzentrum Schönberg wird durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen weiter gestärkt. Die Fläche für die geplante Entwicklung schließt an die vorhandenen Siedlungsbereiche an und die vorhandene Erschließung wird genutzt.

#### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die Stadt Schönberg ist gemäß RREP WM vom 31.08.2011, Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** als Grundzentrum festgelegt.

Gemäß RREP WM, Programmsatz 3.2.2 (3) sollen die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren Boizenburg/Elbe, Dömitz, Lübtheen, Zarrentin am Schaalsee, Schönberg, Dassow und Lüdersdorf sowie die Gemeinde Selmsdorf im

besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktion und Gewerbe aufnehmen.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll gemäß RREP WM, Programmsatz 4.1 (7) auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden. Durch die geringe Entfernung zum Grundzentrum Schönberg sowie die bereits vorhandene Dorfstraße werden die Aspekte des RREP beachtet.

Entsprechend dem Grundsatz des Raumentwicklungsprogrammes soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden (RREP WM, Programmsatz 4.1. (5)).

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bebaute Siedlungsflächen an, womit es sich bei den neu zu bebauenden Flächen um eine integrierte Siedlungslage handelt. Demzufolge wird mit der Planung den Programmsätzen 4.1 (2) (**Z**) und (5) RREP WM entsprochen.

Nördlich, nordöstlich und südöstlich von Kleinfeld befinden sich ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieser Bereiche.

Schönberg befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Laut dem Programmsatz 4.2 (1) des RREP Westmecklenburg sollen Städte und Dörfer entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Erhaltungs- Ergänzungs- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und Bausubstanz der Städte und Dörfer berücksichtigen und diese zukunftsfähig gestalten, um auch weiterhin die Unverwechselbarkeit der Ortsbilder zu sichern. Vorzugsweise soll auf die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne hingewirkt werden.

Mit einer Erweiterung der Siedlungsstruktur entlang der Dorfstraße, folgt die Stadt Schönberg den Planungszielen und Maßnahmen des RREP Westmecklenburg.

Zusätzlich wird durch die Schaffung neuer Baugrundstücke die bereits vorhandene Erschließung genutzt. Die Entwicklungsabsicht ist bereits Bestandteil der Ziele des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg. Das Vorhaben entspricht den Anforderungen eines steigenden Wohnraumbedarfs, welcher durch die positive Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gebietes des Amts Schönberger Land verursacht wird. Neben Angeboten in der Stadt sollen hier Möglichkeiten für die Schaffung von Wohneigentum im ländlichen Raum unter Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur geschaffen werden.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme vom 10.09.2020 die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Schönberg verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet. Für die Ortsteile der Stadt sind die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung dargestellt. Im Ortsteil Kleinfeld ist neben gemischten Bauflächen der Bereich zwischen der historischen Ortslage und der Landestraße als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich nördlich der Dorfstraße ist derzeit noch nicht bebaut und soll für eine Bebauung vorbereitet werden. Hierfür wird der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Das Verfahren ist nach § 13b BauGB vorgesehen. Die Anwendung des § 13b BauGB ist aus Sicht der Stadt Schönberg geeignet. Die Flächen sind als Außenbereichsflächen zu werten. Sie sind als Arrondierung der Ortslage bereits bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

Die bauliche Entwicklung entspricht den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

### **3.4 Landschaftsplan**

Die Stadt Schönberg verfügt über den Entwurf eines Landschaftsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Die Fläche des Bauleitplanverfahrens wird als Siedlungsfläche gemäß Flächennutzungsplan vorgesehen.

### **3.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan WM konkretisiert die landesweiten Ziele des Gutachtlichen Landschaftsprogramms (UM M V 2003) für die Planungsregion Westmecklenburg, während es sich in ein regionales Leitbild sowie in schutzgutbezogene Qualitätsziele für Großlandschaften gliedert.

#### Karte 1: Arten und Lebensräume

Die Analyse der Karten bezüglich der Arten und Lebensräume (zu Kap. II.2.1) hat ergeben, dass sich keine kartierten Lebensräume innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden.

In einem Abstand von 900 m nordwestlich sowie 1200 m nordöstlich zum Plangeltungsbereich liegen Gebiete, welche als naturnahe Wälder kartiert sind. Zusätzlich befindet sich in einem Abstand von knapp 1200 m ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung. Dieses erstreckt sich nord-nordwestlich des Plangeltungsbereiches.

400 m bis 450 m südöstlich des Gebiets befindet sich eine Fläche, welche mit unterschiedlichen Informationen gekennzeichnet wird. Hier trifft ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung auf Naturnahe Wälder und naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen.

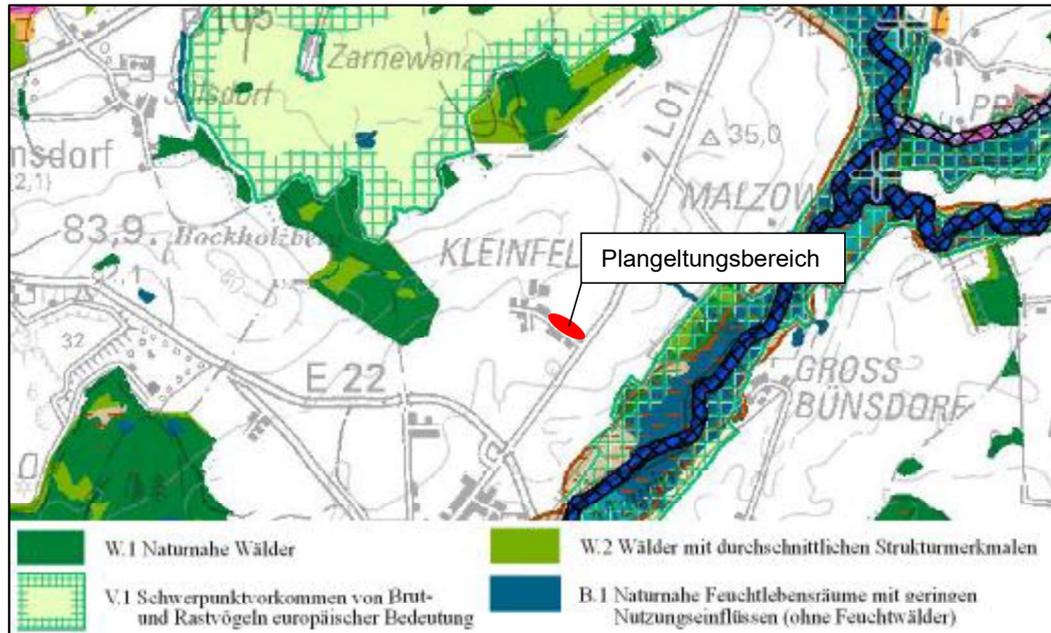


Abb. 2: Auszug aus der Analyse der Arten und Lebensräume  
(Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion 1, Stand: 2008)

#### Karte 2: Biotopverbundplanung

Laut der Kartierung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg befindet sich kein Biotopverbund (zu Kap.III.2.1) innerhalb des Plangeltungsbereiches. Im Umfeld des Geltungsbereiches wird jedoch ca. 900 m nordwestlich und 1200 m nördlich ein Biotopverbund im weiteren Sinne gekennzeichnet. 400 m bis 450 m süd-südöstlich befindet sich zudem ein Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG (Flächennummer 5).

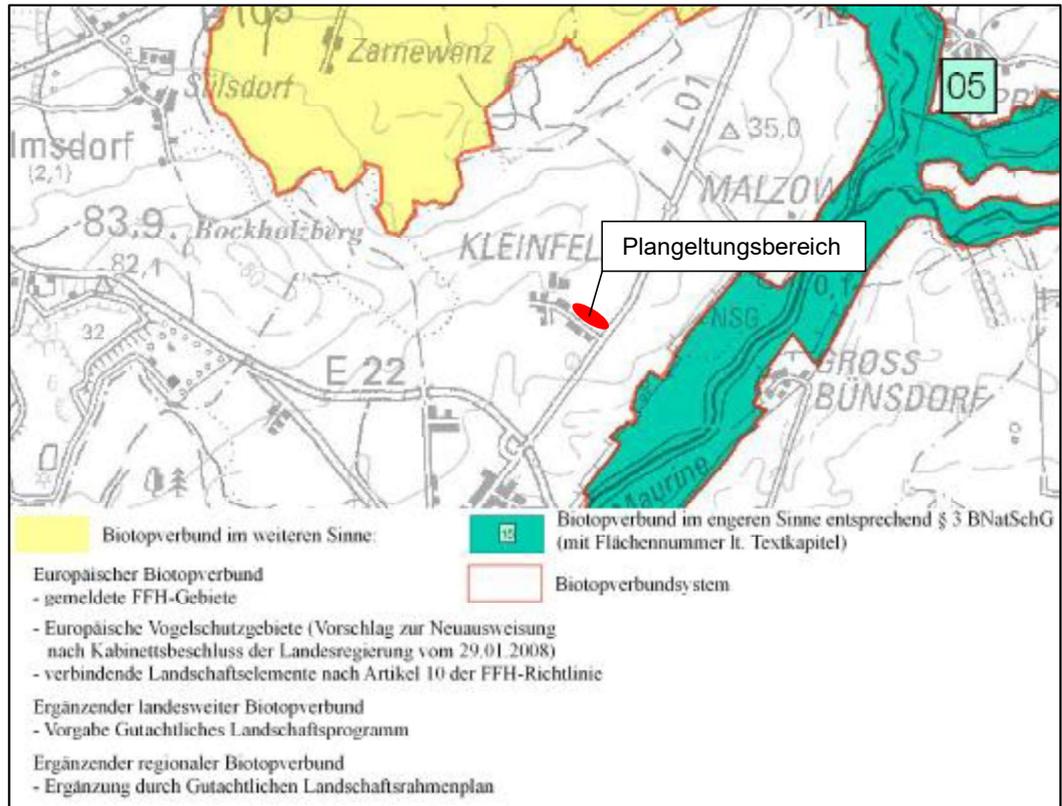


Abb. 3: Auszug aus der Biotopverbundplanung  
 (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion 1, Stand: 2008)

**Karte 3: Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen**

Es befinden sich, laut der Kartierung des GLRP, keine Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen innerhalb des Plangeltungsbereichs.

1200 m nördlich sowie 900 m nordwestlich erstrecken sich Flächen, welche als zu erhaltende Bewirtschaftung vorübergehend naturnahe Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit (8.3) benannt werden. Zusätzlich gilt 1200 m nördlich die Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenanfordernisse von Brut- und Rastvögeln in Europäischen Vogelschutzgebieten. Im Süden bis Südosten, knapp 400 m bis 450 m vom Plangeltungsbereich werden Flächen für ungestörte Naturentwicklung schwach bis mäßig entwässerter naturnaher Moore, teilweise flankierende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts kartiert.

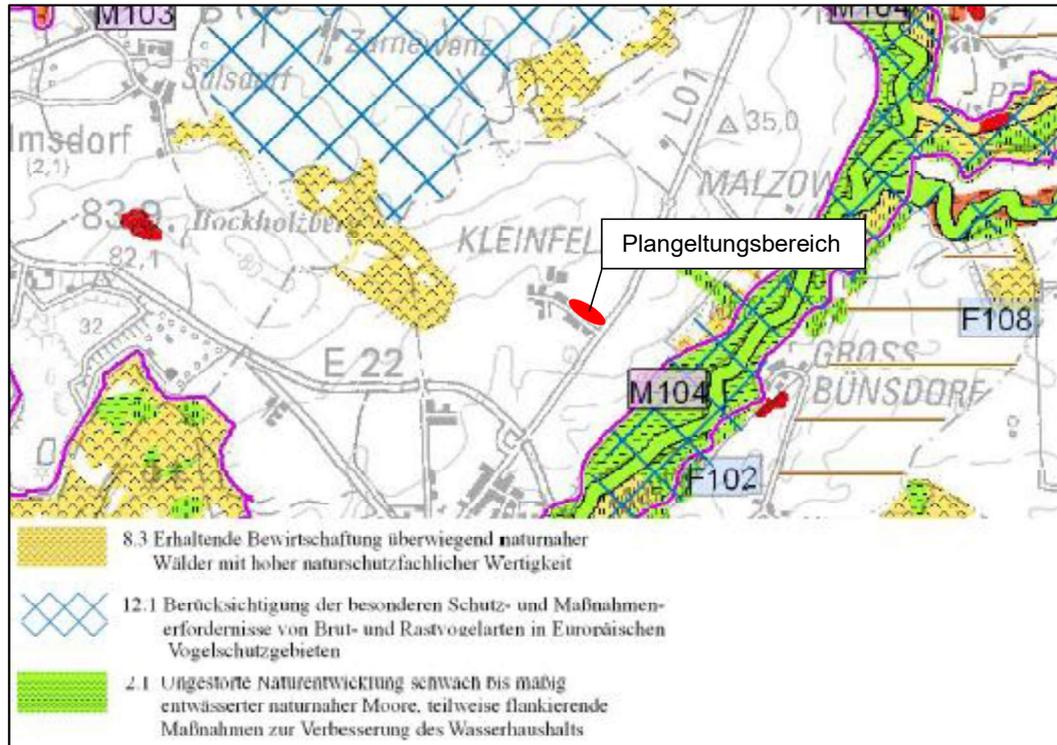


Abb. 4: Auszug aus der Kartierung der Schwerpunktgebiete und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen  
(Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion 1, Stand: 2008)

#### Karte 4: Ziele der Raumordnung / Anforderungen an die Raumordnung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden keine Ziele der Raumordnung oder Anforderungen an die Raumordnung kartiert.

1200 m nördlich und 900m nordwestlich des Plangeltungsbereiches befinden sich Bereiche mit besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (B)). Ca. 400 m bis 450 m entfernt liegt im Süden bis Südosten ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (H)). In einer Entfernung von knapp 250 m in Richtung Süden bis Südosten befindet sich ein Bereich mit besondere Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Kompensations- und Entwicklungsgebiete (K))

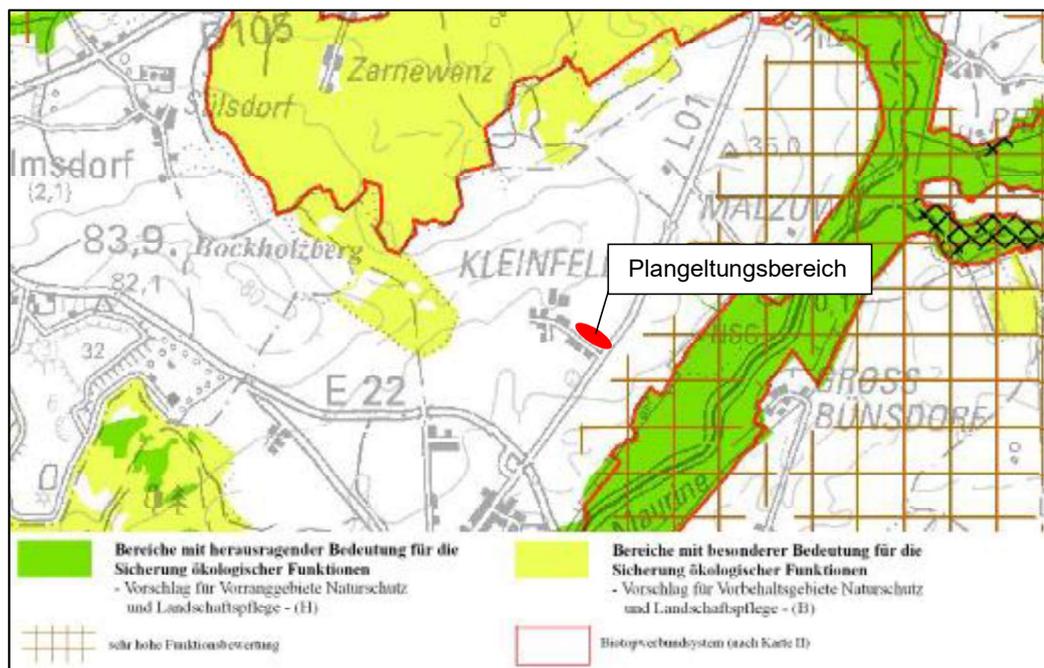


Abb 5: Auszug aus der Kartierung der Ziele der Raumordnung / Anforderungen an die Raumordnung  
 (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion 1, Stand: 2008)

**Karte 5: Anforderungen an die Landwirtschaft**

Laut der Kartierung des GLRP WM werden keine Anforderungen an die Landwirtschaft (zu Kap. III.4.1) innerhalb des Plangeltungsbereiches verortet. Dennoch kann man der Kartierung entnehmen, dass sich 1200 m nördlich und 900 m westlich laut nachrichtlicher Darstellung Waldflächen befinden. Ebenso werden knapp 1200 m nördlich bis nordwestlich Europäische Vogelschutzgebiete (Fachvorschlag zur Neuausweisung nach Kabinettsbeschluss vom 29.01.2008) verortet. 400 m bis 450 m südöstlich befinden sich ebenso Europäische Vogelschutzgebiete (Fachvorschlag zur Neuausweisung nach Kabinettsbeschluss vom 29.01.2008). Zusätzlich befinden sich hier naturschutzfachlich bedeutsame Biotope des Offenlands und ein gemeldetes FFH-Gebiet. Überdies liegt ein kleines Areal, welches als stark grundwasserbeeinflusster Standort eingeordnet wird, knapp 400 m südöstlich des Plangebiets.

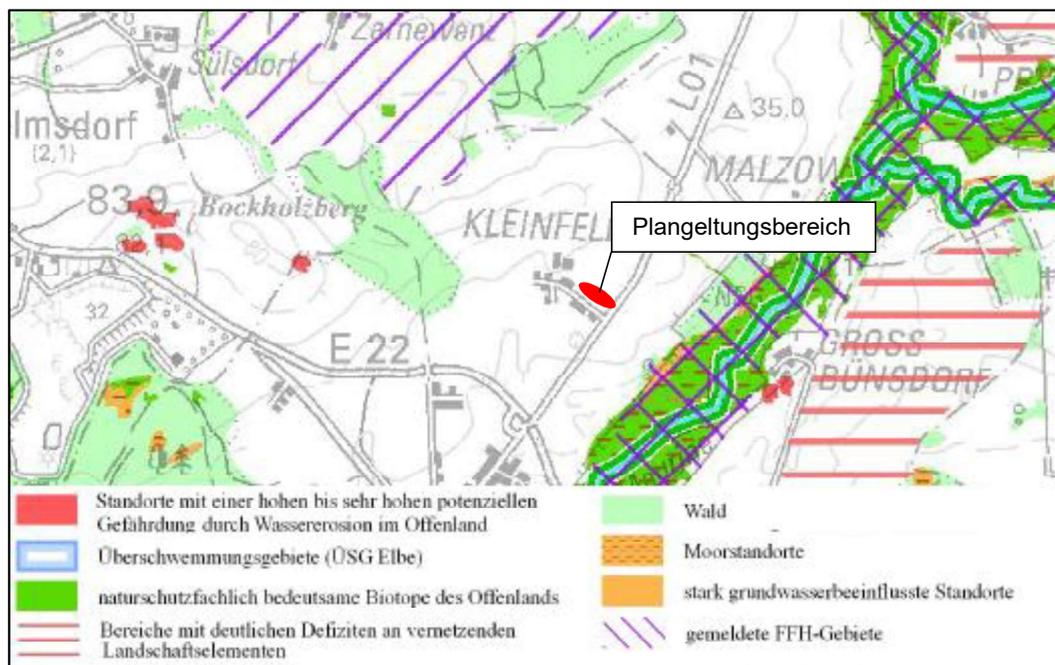


Abb. 6: Auszug aus der Kartierung der Anforderungen an die Landwirtschaft  
 (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion 1, Stand: 2008)

Karte 6: potenzielle Wassererosionsgefährdung

Laut GLRP WM befindet sich die potenzielle Wassererosionsgefährdung im Offenland (Einbeziehung folgender Einflussgrößen: Hangneigung (Grundlage DGM 25), Bodensubstrat (Grundlage MMK), Niederschlagserosivität (Grundlage Mittlere Niederschlagshöhen 1971 – 2000) im geringen Bereich. Ähnlich verhält sich dies in einem Umkreis von knapp 1000 m zum Plangeltungsbereich. Hier wird die Gefährdung als mittel eingestuft.

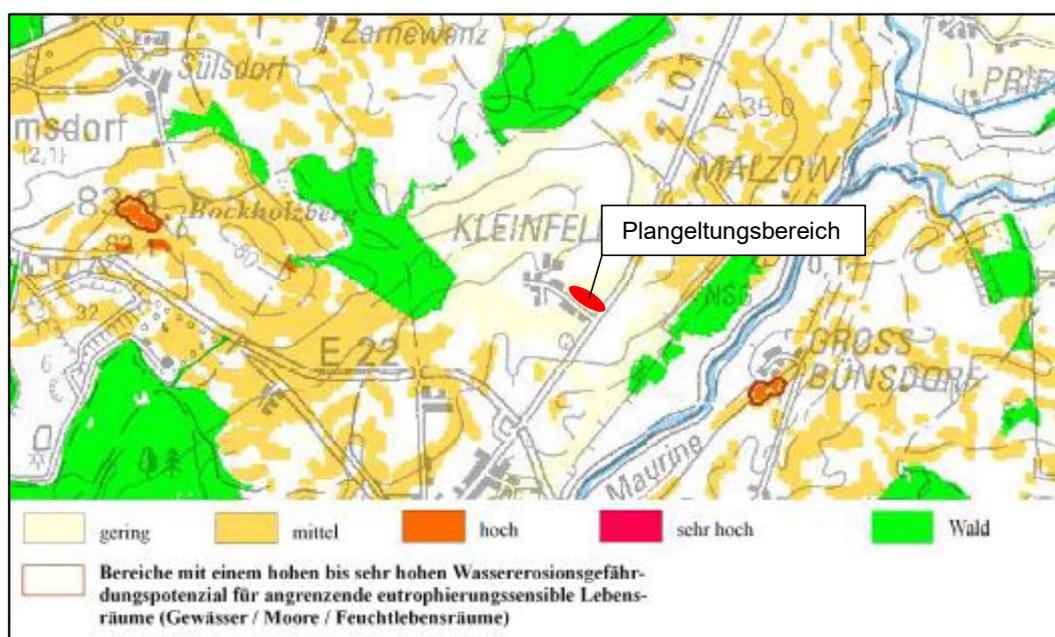


Abb. 7: Auszug aus der potenzielle Wassererosionsgefährdung  
 (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Planungsregion 1, Stand: 2008)

Die vorgesehene Planung des Bebauungsplans Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ beachtet die Anforderungen des GLRP WM.

#### **4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

##### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich Im Sinne des § 35 BauGB. Die Planung entspricht den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung ist im Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

##### **4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**



Abb. 8: Traufständige, straßenbegleitende Bebauung südwestlich des Plangeltungsbereiches entlang der Dorfstraße, (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

Die Ortschaft Kleinfeld ist seit ihrer Eingemeindung im Jahr 1950 Bestandteil der Stadt Schönberg im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern. Kleinfeld wird über die Dorfstraße, welche südwestlich des Plangebiets verläuft und an Ihrem östlichen Ausgang an der Schönberger Straße (L01) mündet, an die verkehrliche Infrastruktur angebunden.

Knapp zwei Kilometer südwestlich von Kleinfeld liegt der Ortskern Schönbergs und mit einer Entfernung von rund 22 Kilometern ist die Hansestadt Lübeck gut erreichbar.



Abb. 9: Alte Hofstrukturen und landwirtschaftlich geprägte bauliche Anlagen nahe des Siedlungskerns, (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

Südwestlich der Dorfstraße, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22, befinden sich Einzelhäuser in offener Bauweise.

Die Hauptgebäude sind traufständig an der Erschließung ausgerichtet und verfügen über eine Vielzahl von Anbauten. Jedes Grundstück wird von einer Hecke eingefasst, sodass eine klare Kante zwischen den Grundstücken und der Straße entsteht. Kleintierhaltung ist in der Umgebung des Plangebietes üblich. Ein unbebautes Grundstück auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße wird als Weidefläche für Pferde genutzt.

Weiter nordwestlich zum Siedlungszentrum hin schließt an die vorhandenen Wohngebäude eine Milchproduktionsanlage mit großräumigen Hallenkomplexen und Stallanlagen für Rinderhaltung an. Einen Übergang zwischen den Hallen und der kleinteiligen Bebauung bilden einige Fachwerkbauten, welche einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Inmitten des Siedlungszentrums befindet sich eine gewerbliche Einrichtung in Form eines Tierpflegesalons.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine baulichen Anlagen. Nordöstlich grenzen Ackerflächen an. Südöstlich grenzt der Plangeltungsbereich an die Schönberger Straße (L01), welche durch einige Gebüschstrukturen und einen straßenbegleitenden Graben von dem Plangebiet getrennt wird. Südwestlich wird das Plangebiet von der Dorfstraße begrenzt. Nordwestlich schließt sich kleinteilige Bebauung der Ortslage Kleinfeld an.

#### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Die Ortslage Kleinfeld wird über die Dorfstraße, welche an die Schönberger Straße (L01) anknüpft, erschlossen. Überregional wird das Gebiet über die Bundesstraße 104 angebunden. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße, welche sich derzeit im Ausbau befindet. Nach der Fertigstellung der Dorfstraße wird eine qualitativ hochwertige verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches sichergestellt. Weitere Erschließung ist bei Bedarf herzustellen.

#### **4.4 Naturräumlicher Bestand**

Der Plangeltungsbereich stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Südöstlich grenzt der Plangeltungsbereich an die Schönberger Straße (L01). Durch eine Gebüschstruktur sowie einen Graben wird der Plangeltungsbereich von der Straße getrennt. Die L01 wird durch eine beidseitige Grünstruktur begleitet. Weiter Richtung Südosten sowie in Richtung Nordwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen. Auffällig ist eine landwirtschaftliche Lagerfläche nordöstlich des Geltungsbereiches, auf der östlichen Straßenseite der L01.

Eine Baumreihe aus jungen Eschen (Gemeine Esche) bildet eine straßenbegleitende Abgrenzung des Plangeltungsbereichs in Richtung Südwesten zur Dorfstraße. Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchG M-V geschützt.

Weiter in Richtung Südwesten, auf der gegenüber liegenden Seite der Dorfstraße wird die Bestandsbebauung durch eine ca. 1,5 m bis 2 m hohe Hecke vom Straßenraum abgetrennt. Diese Heckenstruktur erstreckt sich auf der gesamten Länge des Plangeltungsbereichs.

Nordwestlich wird der Geltungsbereich durch einen unbefestigten Erschließungsweg begrenzt, welcher an Wohnbebauung grenzt.



Abb. 10: Plangeltungsbereich mit geschützter Baumreihe, Blick nach Norden  
(Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

#### **4.5 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale**

##### Topographie

Die Oberfläche des Plangeltungsbereiches weist eine konstante Abnahme der Höhe in Richtung Südosten entlang der Dorfstraße auf. Gemäß Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Heimo Wittenburg, Wölschendorf, bestehen innerhalb des Plangebietes Höhenunterschiede von ca. 7,00 m. Das Gelände steigt von der Landesstraße L01, der Schönberger Straße, von etwa 24 m im Südosten des Plangebietes auf etwa 31 m im Nordwesten des Plangebietes und hier straßenbegleitend an. Die angrenzende Dorfstraße liegt geringfügig über dem Plangeltungsbereich.

##### Bodenverhältnisse

Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt in einem Gebiet, welches durch Parabraunerde geprägt wird. Diese weist einen hohen Lehmgehalt auf und ist nur schwer versickerungsfähig.<sup>3</sup> Diese Anreicherung kann zu Staunässe führen. Zusätzlich weist die Fläche einen Einfluss eiszeitlicher Gletscherbewegungen auf, da sich Grundmoränen mit starkem Stauwasser und/oder mäßigem Grundwassereinfluss nachweisen lassen.<sup>4</sup>

##### Bodendenkmale

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

---

<sup>3</sup> vgl. <http://www.ahabc.de/bodentypen/klasse-typen-oder-bodensystematische-einheiten/bodentyp-parabraunerde/>; zuletzt abgerufen am: 20.05.2020

<sup>4</sup> vgl. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>; zuletzt abgerufen am: 20.05.2020

## 4.6 Bodenbelastungen

### Altlasten

Laut dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern besteht bei dem Flurstück 37/1 (Flur 1) der Gemarkung Kleinfeld kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderung, altlastverdächtige Flächen und Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ist gemäß § 7 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) zuständig für die Erfassung der aufgrund § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V durch die unteren Bodenschutzbehörden mitgeteilten Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen und Altlasten in einem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes als Teil des Bodeninformationssystems.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Nichteintrag in das dBAK nicht ableiten lässt, dass sicher keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG vorhanden sind.

Es wird lediglich bestätigt, dass für das angefragte Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für vorhandene Belastungen des Bodens vorliegen bzw. im dBAK erfasst sind.<sup>5</sup>

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

## 4.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasser Wasserkörpers ST\_SP\_1\_16.<sup>6</sup>

## 4.8 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### 4.8.1 Internationale Schutzgebiete

#### FFH-Gebiet Stepenitz-, Rdegast- und Maurinetal mit Zuflüssen

Ungefähr 450 m südöstlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet „Stepenitz-Rdegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (EU-Nummer: DE 2132-303).

Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ist aus Sicht der Stadt Schönberg durch die Planung derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der Lage und Entfernung sind aus Sicht der Stadt Schönberg keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Dies wurde im Stellungnahmeverfahren durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bestätigt.

---

<sup>5</sup> vgl. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Zugang zu Informationen über die Umwelt – Herausgabe von Informationen aus dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) (Stand: 03.05.2020)

<sup>6</sup> vgl. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>; zuletzt abgerufen am: 20.05.2020

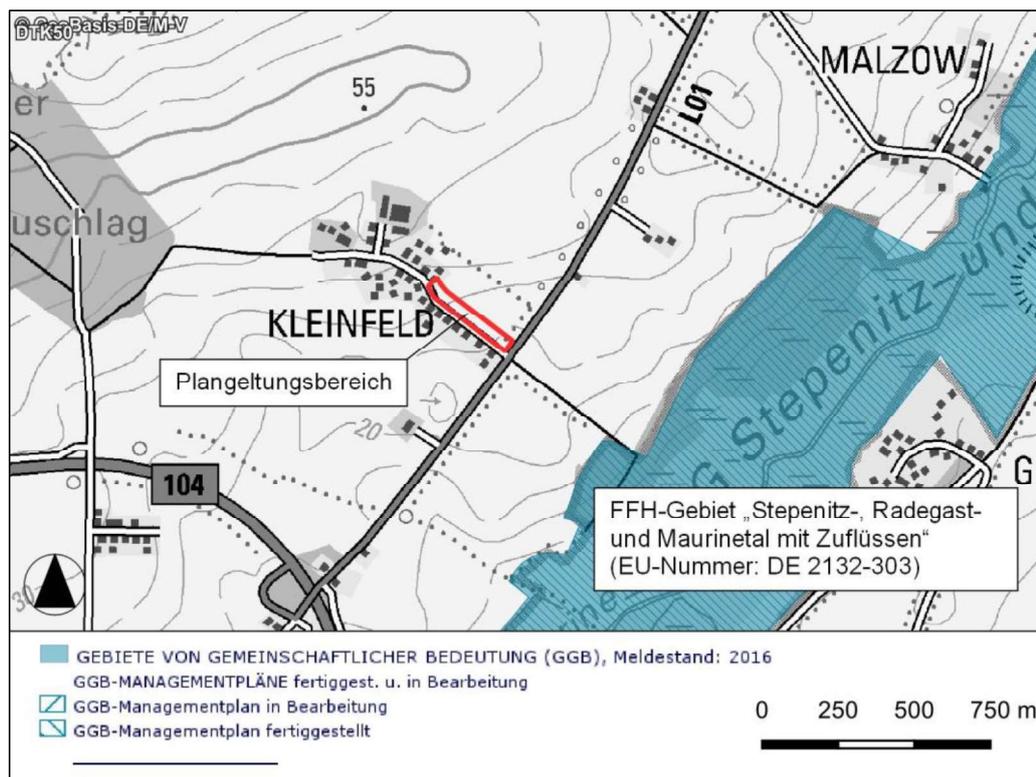


Abb. 11: Übersicht FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:25.000  
 (Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 20.05.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

**Europäisches Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“**

Ungefähr 450 m südöstlich des Plangebietes liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (Nummer des Gebietes: DE 2233-401).

Die geplante Bebauung rückt nicht näher an das Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ heran, als die Bestandsbebauung. Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Europäische Vogelschutzgebiet ist aus Sicht der Stadt Schönberg durch die Planung und die damit verbundenen Auswirkungen derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der Lage und Entfernung sind aus Sicht der Stadt Schönberg keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Dies wurde im Stellungnahmeverfahren durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bestätigt.

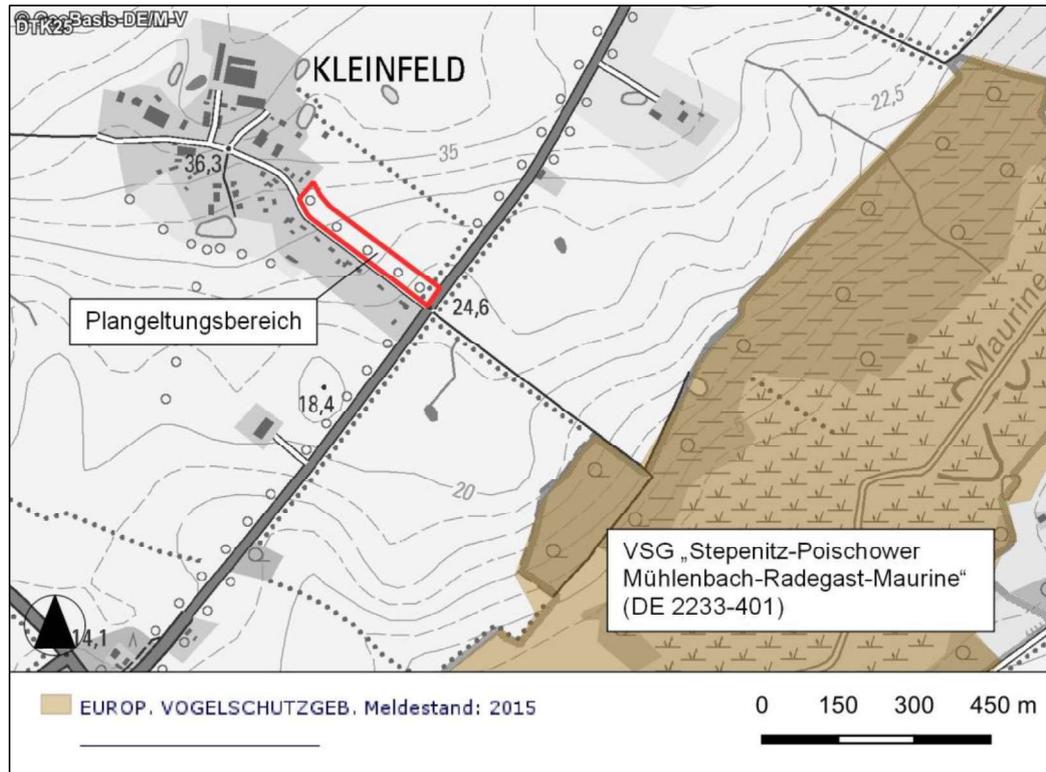


Abb. 12: Übersicht Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:15.000  
(Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 20.05.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.8.2 Nationale Schutzgebiete

##### Naturschutzgebiet Stepenitz- und Maurine-Niederung

Ungefähr 450 m südöstlich des Plangebietes beginnt das Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurine-Niederung“ (MV\_NSG\_259).

Die geplante Bebauung rückt nicht näher an das Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurine-Niederung“ heran, als die Bestandsbebauung. Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Naturschutzgebietes ist aus Sicht der Stadt Schönberg durch die Planung und die damit verbundenen Auswirkungen derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der Lage und Entfernung sind aus Sicht der Stadt Schönberg keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

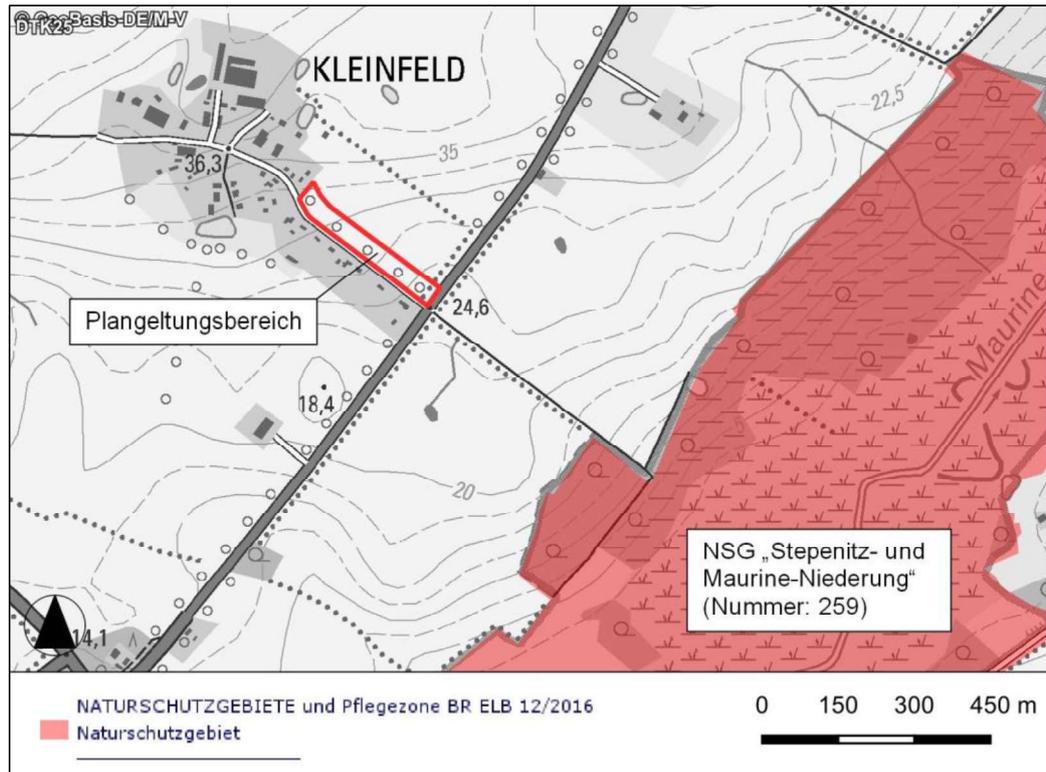


Abb. 13: Übersicht Naturschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:15.000  
 (Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 20.05.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4.8.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. In einem Umkreis von 200 m befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellten Biotope:

- (1) NWM02640, permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (2) NWM02614, permanentes Kleingewässer; Weide, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (3) NWM02609, Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (4) NWM02618, Hecke; überschirmt, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (5) NWM02615, Seggenried südöstlich Kleinfeld, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- (6) NWM02625, Hecke; strukturreich, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (7) NWM02642, permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Biotope ist aus Sicht der Stadt Schönberg durch die Planung derzeit nicht erkennbar, da die Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht näher an die Schutzgebiete heranrückt, als die Bestandsbebauung.

Für die geschützte, straßenbegleitende Baumreihe werden im Rahmen des Planverfahrens die Grundstückszufahrten festgelegt.

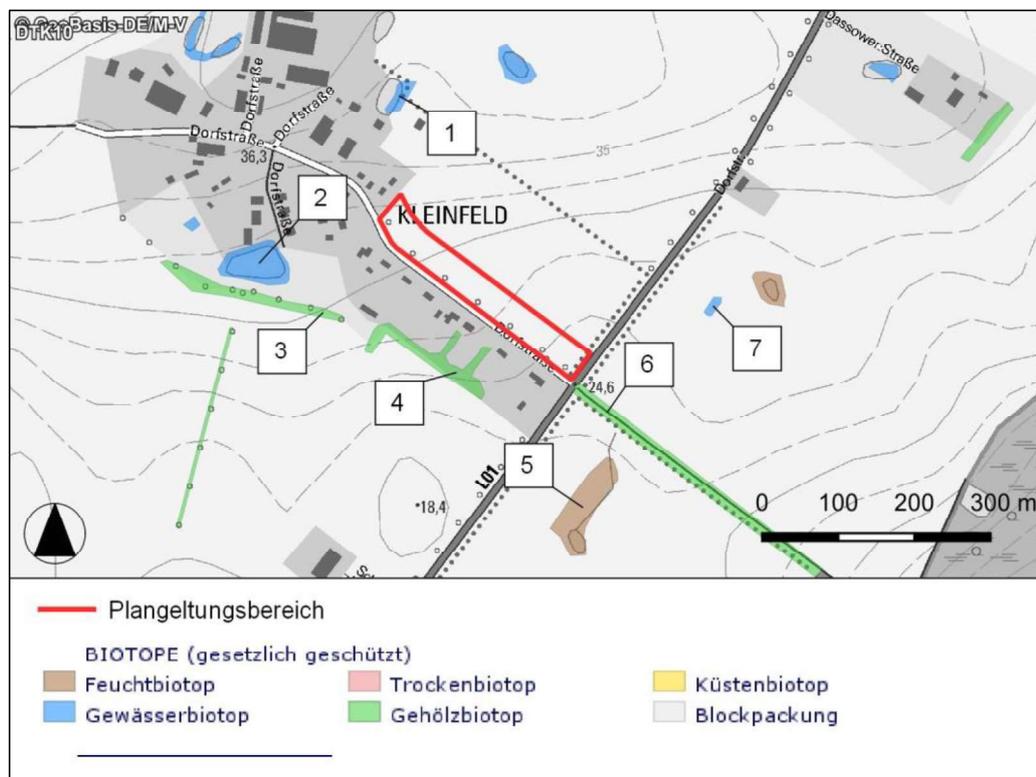


Abb. 14: Übersicht Biotope in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:10.000  
(Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 20.05.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung mitgeteilt, dass nach Biotopverzeichnis keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Biotope betroffen sind. Dies wurde durch die Stadt Schönberg auch nach eigener örtlicher Aufnahme festgestellt.

#### 4.8.4 Lage der Trinkwasserschutzzone

Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Mit Auswirkungen ist dementsprechend nicht zu rechnen.

#### 4.9 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Wohnbauflächen stehen für die Realisierung zur Verfügung. Der Städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wurde abgeschlossen.

### 5. Immissionsschutz

#### 5.1 Geruchsmissionen

Ca. 150 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich der Landwirtschaftsbetrieb (Arndt Burmeister Milchviehalter). An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist von Geruchsmissionen in einem für den ländlichen

Raum üblichen Rahmen auszugehen. Die Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung zwischen dem Plangebiet und dem Landwirtschaftsbetrieb nordwestlich des Plangebietes geht die Stadt Schönberg davon aus, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse auch innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden können.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB wurde die Stadt Schönberg auf die immissionsschutzrechtlichen Belange hingewiesen. Die Stadt Schönberg hat den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes mit dem Dorfgebiet im westlichen Ortsbereich und den Wohnbauflächen im östlichen Ortsbereich aufgestellt. Die Stadt Schönberg folgt den Hinweisen der Immissionsschutzbehörde nur bedingt, dass es sich bei der Ortslage Kleinfeld vollständig um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO handelt. Es wird weiterhin durch die Stadt Schönberg auf die unterschiedlichen Gebietstypen verwiesen und dies wird bei der Bewertung der Planungsabsichten auch zugrunde gelegt. Die Behörde weist darauf hin, dass die Beurteilung von Geruchsimmissionen nach den Regelungen der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsimmissions-Richtlinie- GIRL M-V) erfolgt. Entsprechend Tabelle 1 der GIRL M-V gilt für Geruchsimmissionen, die durch Tierhaltungsanlagen verursacht werden in Dorfgebieten ein Immissionswert von 0,15 als Schwelle zur schädlichen Umwelteinwirkung. In allgemeinen Wohngebieten beträgt der Immissionswert 0,10. Die Stadt Schönberg wird sich im Rahmen der Abwägung der Belange damit auseinandersetzen. Dabei wird beachtet, dass der zu betrachtende Milchviehstall etwa 300 m entfernt auf dem Flurstück 4 der Flur 1 liegt und der offene Güllebehälter in einer Entfernung von 330 m auf demselben Flurstück.

## **5.2 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet wird von der Dorfstraße aus Richtung Südwesten erschlossen. Südöstlich wird das Plangebiet von der Schönberger Straße (L01) tangiert. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden aus Sicht der Stadt Schönberg innerhalb des Plangebiets gewährleistet.

Die Immissionssituation wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler, Mölln, unter Berücksichtigung des Bestandes sowie des aktuellen Planungsstandes überprüft. Die Berechnungen nach RLS-90 ergaben gemäß Anlage 6 an der südöstlichen Baugrenze Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Die Zielwerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden damit auf Teilbereichen des südöstlichsten Baugrundstückes um 2-3 dB(A) überschritten. Teilflächen im westlichen Grundstücksbereich unterschreiten die Zielwerte der DIN 18005. Die als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden auf dem gesamten Grundstück eingehalten. Die Anforderungen an ein Außenbereichsgrundstück werden damit erfüllt.

Am südöstlichen Rand des zweiten Baugrundstückes liegen die Beurteilungspegel bei maximal 53 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht, die

Orientierungswerte werden somit vollumfänglich eingehalten. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme besteht damit aus fachlicher Sicht kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen.<sup>7</sup>

Die gutachterliche Stellungnahme wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

## **6. Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden. Die zu errichtenden Hauptgebäude sollen vornehmlich dem Wohnen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes dienen. Die bereits im Südwesten vorhandene Bebauung entlang der Dorfstraße wird durch eine einzeilige Bebauung entlang des nordöstlichen Straßenverlaufs ergänzt, sodass vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Die vorhandene Bebauung wird dadurch arrondiert.

Das städtebauliche Konzept der Stadt Schönberg sieht die Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern mit Steildächern sowie den für die Wohnnutzung typischen Nebenanlagen vor. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Dorfstraße her. Die Ausrichtung der Gebäude soll traufständig zur Dorfstraße erfolgen. Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Das städtebauliche Konzept wird unter Berücksichtigung der Lage der Grundstücke an der Dorfstraße entwickelt. Im Zusammenhang mit dem Konzept sind Zufahrten von der Dorfstraße auf die Grundstücke vorgesehen. Die Stadt Schönberg hat von Beginn an darauf geachtet, dass die Bäume entsprechend zu erhalten sind und die Grundstückszufahrten weitestgehend so gelegt, dass Baumrodungen vermieden werden können und vermieden werden. Aus Sicht der Stadt Schönberg sind andere städtebauliche Konzepte zur verkehrlichen Erschließung mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße für die Baugrundstücke nicht zielführend. Bereits über die Dorfstraße kann jedes Grundstück einfach angebunden werden. Eine zusätzliche und parallel zur Baumreihe entstehende Erschließungsfläche zur verkehrlichen Anbindung würde zu zusätzlichen Versiegelungen führen, die nicht das Ziel der Stadt Schönberg sind. Es ist die Absicht, die Ortsstruktur zu ergänzen. Typisch für die Ortslage ist eine straßenbegleitende Bebauung mit der vom Umfang her auf den tatsächlichen Bedarf orientierten Verkehrsfläche. Die Stadt Schönberg benötigt dringend Grundstücke für die Neubebauung. Hier wird auch die Ortslage Kleinfeld bereits im wirksamen Flächennutzungsplan mit der Darstellung der Wohnbaufläche berücksichtigt. Ein Verzicht auf die Wohnbaufläche, die städtebaulich soweit begründet ist, ist für die Stadt Schönberg nicht geboten. Sofern Baumrodungen erforderlich sind, ist der entsprechende Ersatz zu sichern (Befreiungsverfahren nach § 19 NatSchAG M-V unter Beteiligung der Naturschutzverbände nach § 30 NatSchAG M-V).

---

<sup>7</sup> vgl. Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Ziegler, Mölln: Stellungnahme Nr. 20-08-4 zu den Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Schönberg für ein Allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Kleinfeld (Stand: 01.09.2020)



Abb. 15: Städtebauliches Konzept  
(Ohne Maßstab, Quelle: Planungsbüro Mahnel, Arbeitsstand: 22.05.2020)

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

#### **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### Textliche Festsetzung 1.1

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:*

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Textliche Festsetzung 1.2

*Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:*

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.

##### Textliche Festsetzung 1.3

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung*

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

*gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.*

**Textliche Festsetzung 1.4**

*In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen*

- *Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,*
- *Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,*
- *Nr. 4 Gartenbaubetriebe und*
- *Nr. 5 Tankstellen*

*gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.*

**Begründung**

Das Planungsziel besteht in der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Sicherung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Schönberg. Diese städtebauliche Zielsetzung wird durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 BauNVO unterstrichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern und um der Nachfrage an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau für die Wohnnutzung in der Stadt Schönberg nachkommen zu können. Für die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes besser geeignete Möglichkeiten der Ansiedlung. Die vorgenannten und ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auszuschließen, da sie zwar grundsätzlich hinsichtlich ihres Störgrades im allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, sie jedoch nicht den dortigen Wohnnutzungen dienen. Um den Anforderungen der Planung im beschleunigten Verfahren zu entsprechen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Die Stadt Schönberg belässt es dabei, ausnahmsweise einzelne Ferienwohnungen, jedoch keine vollständigen Ferienhäuser zuzulassen. Dies kann unter anderem auch der Finanzierung der Hauptnutzung des Wohnens für das jeweilige Grundstück und Gebäude dienen. Für die Stadt Schönberg ist maßgeblich, dass eine Beherbergungsnutzung der dauerhaften Wohnnutzung und der Hauptnutzung Wohnen innerhalb eines Gebäudes deutlich untergeordnet ist. Diese Absicht wird durch die Festsetzungsmethode und die ausnahmsweise Zulässigkeit innerhalb des allgemeinen Wohngebietes realisiert.

**7.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, und §§16-20 BauNVO)**

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
  - der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
  - der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),
- in der Nutzungsschablone bestimmt.

### 7.2.1 Grundflächenzahl

#### Textliche Festsetzung 2.1.1

*Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,25 festgesetzt.*

#### Textliche Festsetzung 2.1.2

*Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.*

#### Begründung

Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unter dem Höchstmaß des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Die funktionsgerechte Umsetzung der Planung ist aus Sicht der Stadt Schönberg auch bei einer GRZ von 0,25 gewährleistet. Die Festsetzung einer geringeren Bodenversiegelung dient dem Bodenschutz, der Versickerung von Niederschlagswasser sowie der damit verbundenen Grundwasserneubildung. Die geringere Versiegelung dient zudem dem Klimaschutz.

### 7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

#### Textliche Festsetzung 2.2.1

*Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:*

- *Traufhöhe als Höchstmaß mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.*
- *Firsthöhe als Höchstmaß mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.*

*Maßgebend ist das eingedeckte Dach*

#### Textliche Festsetzung 2.2.2

*Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.*

#### Textliche Festsetzung 2.2.3

*Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.*

#### Begründung

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur und dienen der Einbindung der Bebauung in das städtebauliche Gesamtbild. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird vermieden. Die festgesetzten Höhen der Baukörper vermeiden eine übermäßige Höhenentwicklung und dienen der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.

Im Plangebiet erfolgt eine einheitliche Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m, welches der ortstypischen Bauweise in der Umgebung des Plangebiets entspricht. Die maximale Traufhöhe dient zudem der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlungsstruktur und Landschaft.

Zur eindeutigen, rechtssicheren Bestimmung der Höhen werden die oberen und unteren Bezugspunkte definiert und festgesetzt (Siehe Gliederungspunkt 7.8 „Höhenlage“).

### **7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

#### Textliche Festsetzung 3.1

*Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.*

#### Textliche Festsetzung 3.2

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.*

#### Begründung

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise zeichnet sich dadurch aus, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind.

Die Festsetzung von Einzelhäusern stellt eine kleinteilige Bebauungstypologie sicher, welche dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Schönberg gerecht wird und sich in das Gesamtbild der Ortslage Kleinfeld einfügt.

### **7.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### Textliche Festsetzung 4.1

*Die Hauptfirstrichtung der Bebauung wird in Längsrichtung zur Straße (Traufstellung) festgesetzt.*

#### Begründung

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll sichergestellt werden, dass eine einheitliche, ortstypische Ausrichtung der Baukörper zum Straßenraum geschaffen wird.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Plangeltungsbereich orientiert sich an der Firstrichtung der angrenzenden Bebauung auf der gegenüber liegenden Straßenseite und ist dadurch städtebaulich begründet.

### **7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

#### Textliche Festsetzung 5.1

*Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Bei zwei Wohnungen darf eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.*

#### Begründung

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in dem Allgemeinen Wohngebiet begrenzt, um den Charakter eines Gebietes mit einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Ziel der Stadt Schönberg ist eine einheitliche städtebauliche Struktur des Plangebietes. Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird eine Vorgabe für die städtebauliche Qualität des Gebietes getroffen. Damit soll verhindert werden, dass größere

Mehrfamilienhäuser entstehen. Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange sind auf dieses Planungsziel abgestimmt.

Für die Stadt Schönberg steht im Plangeltungsbereich die Dauerwohnnutzung im Vordergrund. Durch eine Regelung zur anteiligen Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird die Unterordnung der Ferienwohnungen gegenüber den Dauerwohnungen hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung im Bebauungsplan festgesetzt. Es muss in jedem Wohngebäude die auf Dauer angelegte Wohnnutzung gegenüber der Ferienwohnnutzung dominieren. Somit sind die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen eindeutig definiert. Mit der getroffenen Festsetzung wird zudem klargestellt, dass der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen wird und der Schwerpunkt auf dem auf Dauer angelegten Wohnen liegt.

Die Stadt Schönberg beabsichtigt insbesondere junge Familien anzusiedeln und eröffnet mit der Einordnung einer untergeordneten Ferienwohnung eine zusätzliche Einnahme- und Finanzierungsmöglichkeit für die Bauwilligen. Es besteht in der Stadt Schönberg die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung insbesondere im Segment des individuellen Eigenheimbaus und somit sieht die Stadt ein Entwicklungspotenzial an diesem Standort.

#### **7.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

##### Textliche Festsetzung 6.1

*Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.*

##### Textliche Festsetzung 6.2

*Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.*

##### Begründung

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in bestimmten Bereichen zulässig sein können.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Freihaltung von zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen auf der gesamten Breite des Grundstücks. Die Stadt Schönberg trifft die Festsetzung, um die Hauptgebäude entsprechend dominieren zu lassen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen nicht vor die Hauptgebäude hervortreten. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt. Die Stadt Schönberg wurde im

Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB darauf hingewiesen, dass in dem Fall, wenn sich ein Bauherr dafür entscheidet, das Wohngebäude im hinteren Bereich des Baufensters, also im Nordosten zu errichten, ein großer Bereich zur Straße hin entsteht, der nicht mit Nebenanlagen, Garagen und Carports bebaut werden dürfte. Die Stadt Schönberg belässt es bei der vorgesehenen Festsetzungsmethodik. Im Rahmen der Planaufstellung war auch geprüft worden, eine Baulinie entlang der Dorfstraße festzusetzen. Davon wurde im weiteren Abstand genommen. Es ist jedoch das Ziel, dass die Hauptgebäude nahe der Dorfstraße entstehen. Dies ist auch dadurch begründet, dass das Gelände nicht nur entlang der Dorfstraße von Südost nach Nordwest ansteigt, sondern auch in nordöstliche Richtung abfällt. Zur Wahrung des straßenbegleitenden städtebaulichen Erscheinungsbildes wird diese Vorgehensweise weiterhin aufrechterhalten.

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

## **7.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

### Textliche Festsetzung 8.1

*Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte Traufhöhe und Firsthöhe.*

### Begründung

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) als Bezugspunkt für die Höherentwicklung im Plangeltungsbereich wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet.

### Textliche Festsetzung 8.2

*Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln.*

### Begründung

Die Festsetzung wird mit dem Ziel getroffen, trotz der unterschiedlichen, gewachsenen Geländehöhen sowie der nicht abschließend feststehenden Grundstücksaufteilungen eine hinreichend bestimmte Festsetzung des unteren Bezugspunktes zu erreichen. Aufgrund der topographischen Situation beziehen sich die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen nicht auf einen gemeinsamen Bezugspunkt, sondern sind für jedes Gebäude in Bezug auf die jeweilige Fahrbahnoberkante der zugehörigen vorhandenen Erschließungsstraße zu ermitteln. Im Rahmen der Planaufstellung hatte sich die Stadt Schönberg mit unterschiedlichen Möglichkeiten der Festsetzung des Bezugspunktes beschäftigt. Neben der Festsetzung des Bezugspunktes unter Bezug auf die Dorfstraße wurde auch geprüft, eine Festsetzung mit dem Bezug auf die Geländehöhen grundstücksbezogen vorzugeben. Der auf die konkrete Höhenlage des Grundstücks orientierte Höhenbezugspunkt wurde zugunsten des Bezuges auf die Fahrbahnfläche verworfen. Es wurde erörtert, die mittlere

Grundstückshöhe bzw. die mittlere Höhe der überbauten Grundstücksfläche, z.B. des Hauptgebäudes, als Höhenbezugspunkt zu wählen. Im Zusammenhang mit den Anforderungen auch an die Entwässerung des Grundstücks wurde diese Absicht zurückgestellt und die Fahrbahnhöhe als Bezugshöhe gewählt. Für die Stadt Schönberg bedeutet dies, dass Aufschüttungen nur im Zusammenhang mit der baulichen Anlage erfolgen dürfen, weil diese auch entsprechende Abstandsflächen erzeugen. Eine vollständige Aufschüttung der Grundstücksflächen ist nicht beabsichtigt. Es ist weiterhin beabsichtigt, die natürliche Geländesituation weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen des Geländes sind somit nur im Zusammenhang mit der Errichtung des Hauptgebäudes vorgesehen.

**7.8 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Textliche Festsetzung 9.1

*Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.*

Begründung

Die Regelung der Anzahl sowie der Breite der Grundstückszufahrten dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Bündelung von Zufahrten. Zusätzlich dient die Regelung dem Baumschutz. Es sind erhaltenswerte Bäume im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrten vorhanden. Durch die Regelung der Zufahrten wird eine Minimierung des Eingriffs in den Baumbestand sichergestellt.

**8. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

Die geplante Bebauung befindet sich in Siedlungsrandlage und rundet den vorhandenen Wohnstandort nach Nordosten in sinnvoller Weise ab. Die Festsetzungen zu Grüngestaltung berücksichtigen das vor Ort vorhandene Spektrum.

**8.1 Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Textliche Festsetzung 1.1

*Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist als Wiesenfläche mit Obstgehölzen anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.*

Begründung

Die private Grünfläche stellt eine freiräumliche Ergänzung und Abrundung des Wohnstandortes dar. Die private Grünfläche im Südosten des Plangeltungsbereiches mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist als Wiesenfläche anzulegen, und darf nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden, damit ein begrünter und standortgerechter Siedlungseingang entsteht.

**8.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textliche Festsetzung 2.1 - Ausgleichspflanzung für Baumrodung

Die Eingriffe in Bäume einer Baumreihe werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass – AIErl M-V) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt.

Für die Rodung von gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume einer Baumreihe für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist je Baumrodung ein Ausgleich im Verhältnis von 1:3 zu erbringen. Dabei ist von den drei zu kompensierenden Bäumen ein Baum zu pflanzen und für zwei nicht durch Pflanzung kompensierte Bäume eine Zahlung von 400,- € pro Baum in den Alleefond zu leisten oder zwei weitere Ausgleichspflanzungen vorzunehmen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5.4 des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,20 m und einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen.

Die Ausgleichspflanzungen sollen vorzugsweise als Lückenbepflanzungen der vorhandenen Baumreihe bzw. als Ergänzung einer vorhandenen Baumreihe bzw. Allee im Stadtgebiet erfolgen.

Begründung

Zum Schutz des Gehölzbestands werden Festsetzungen zu Ausgleichspflanzungen sowie zu Zahlungen aufgrund von Rodungen getroffen.

**8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Textliche Festsetzung 3.1

Für Anpflanzungen einer dreireihigen Hecke innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 150/175 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 14-16 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Wildapfel (*Malus sylvestris*),  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

*Sträucher (Höhe 80/100 cm):*

*Gemeine Hasel (Corylus avellana),  
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),  
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),  
Liguster (Ligustrum vulgare),  
Schlehe (Prunus spinosa),  
Heckenrosen (Rosa canina, Rosa corymbifera),  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).*

Begründung

Damit ein harmonisches Gesamtbild der Ortslage Kleinfeld garantiert wird, werden Gehölz- und Straucharten festgelegt, welche sich in örtlichen Bestand eingliedern und den Grünraum sinnvoll ergänzen.

**8.4 Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Textliche Festsetzung 4.1

*Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten, straßenbegleitenden Bäume einer Baumreihe an der „Dorfstraße“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.*

Begründung

Die Festsetzung dient dem Erhalt der gemäß § 19 NatSchG M-V geschützten, straßenbegleitenden Baumreihe innerhalb des Plangeltungsbereiches.

**8.5 Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textliche Festsetzung 5.1

*Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.*

Textliche Festsetzung 5.2

*Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen; Garagen und Stellplätzen unzulässig.*

Begründung

Damit der Gehölzbestand während der Bauarbeiten nicht beschädigt wird, werden Vorkehrungen zum Schutz durch Bauzäune getroffen. Zusätzlich gilt es den festgelegten Wurzelschutzbereich einzuhalten, damit der Baumbestand unbeschädigt beibehalten werden kann.

## **8.6 Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### Textliche Festsetzung 6.1

*Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig.*

### Begründung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens, wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig. Dadurch können Einträge durch Auswaschung der Metallionen bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden. Durch die untere Bodenschutzbehörde wurde diese Vorgehensweise begrüßt. Die Stadt Schönberg hat sich mit dem Vorschlag beschäftigt, diese Anforderung auch auf das Verbot von Dachrinnen und Fallrohren auszuweiten. Diesem folgt die Stadt Schönberg nicht. Diese Einschränkung wird für die Bauherren als zu umfassend angesehen. Die Verwendung insbesondere von Zink für die Herstellung von Dachrinnen und Fallrohren ist Stand der Technik.

## **9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

### **9.1 Fassaden und Dachflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

#### Dächer

#### Textliche Festsetzung 1.1

*Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 46 Grad zulässig.*

*Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und - einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).*

#### Textliche Festsetzung 1.2

*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Harteindeckung in einem roten bis braunen Farbspektrum oder in Anthrazittönen zulässig.*

#### Textliche Festsetzung 1.3

*Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.*

#### Textliche Festsetzung 1.4

*Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude unzulässig.*

#### Begründung

Die Festsetzung symmetrischer Dächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 46 Grad entspricht dem ländlichen Ortsbild. In der Umgebung des Plangebietes sind überwiegend eingeschossige Gebäude mit Steildach vorhanden. Erst zum Dorffinnenbereich hin sind zwei zweigeschossige Gebäude mit Steildach

vorhanden, diese sind jedoch aus Sicht der Stadt Schönberg städtebaulich untypisch. Die Festsetzungen fokussieren entsprechend das ländliche Bauen, auch mit Blick auf die Lage des Plangeltungsbereiches am Rand der Ortslage Kleinfeld.

Die Festsetzung der Farbgebung und der Ausschluss glänzender Bedachungsmaterialien orientiert sich an dem städtebaulichen Bestand der Ortslage und dient dem Erhalt einer ruhigen und ländlichen Außenwirkung Kleinfelds.

Die Festsetzungen entsprechen nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Schönberg vom 03.12.1997, da sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung befindet. Zusätzlich weicht die Dachgestaltung innerhalb des Ortsteiles teilweise sehr stark von den Festsetzungen der Satzung ab. Um die Gestaltungsmöglichkeiten vor Ort zu erweitern und um eine vielfältige Ortsgestalt zu gewährleisten wird von den strikten Limitierungen der Gestaltungssatzung abgesehen und es werden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 22 festgelegt.

#### Fassaden

##### Textliche Festsetzung 1.5

*Außenwände sind nur als verputzte Außenwandflächen in den Farbtönen Altweiß, Beige, Hellgrau oder Pastellfarben/ Hellfarben, als Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen, als Holzfassade oder in Verbindung der verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten zulässig. Holzfassaden sind auch in naturbelassener Farbgebung zulässig.*

##### Textliche Festsetzung 1.6

*Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.*

#### Begründung

Die Festsetzung der Fassadengestaltung orientiert sich an dem Spektrum der Ortslage und dient dem Erhalt einer Ortstypischen Gesamtgestalt. Die Festsetzungen entsprechen nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Schönberg vom 03.12.1997, da sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung befindet. Zusätzlich weicht die Fassadengestaltung innerhalb des Ortsteiles teilweise sehr stark von den Festsetzungen der Satzung ab. Um die Gestaltungsmöglichkeiten vor Ort zu erweitern und um eine vielfältige Ortsgestalt zu gewährleisten wird von den strikten Limitierungen der Gestaltungssatzung abgesehen und es werden örtliche Bauvorschriften, die nur für den Bebauungsplan Nr. 22 gelten, festgesetzt.

## **9.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

### Textliche Festsetzung 2.1

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück und nicht einsehbar unterzubringen. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße*

*und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.*

Begründung

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind und von den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Sicht zu entziehen sind.

**9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)**

Textliche Festsetzung 3.1

*Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist oder Anforderungen des Schallschutzes entgegenstehen, sind Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen aus versickerungsfähigem Material auszuführen. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.*

Begründung

Zur Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie zu Zufahrten von Garagen werden Regelungen zu den Materialien festgelegt, um den Anteil von versiegelten Flächen auf dem Grundstück möglichst gering zu halten. Der geringe Versiegelungsgrad der Grundstücke dient der Versickerung von Niederschlagswasser, da dies bereits durch die Bodenverhältnisse erschwert wird.

Die Versiegelung der Vorgartenbereiche wird ausgeschlossen, damit die Grünanteile der Vorgärten aus gestalterischen Gründen gesichert werden. Die Vorgartenbereiche dienen einer harmonischen Einfügung in die Gesamtgestalt der Ortslage Kleinfeld.

Vorgärten

Textliche Festsetzung 3.2

*Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie.  
Innerhalb der Vorgärten sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig.*

Begründung

Zielsetzung dieser Regelung ist eine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in Form von Kies- und Schottergärten zu unterbinden, um ein möglichst durchgrüntes und ökologisch hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Die sogenannten „Kies- und Schottergärten“ versiegeln die Flächen und besitzen kaum Bepflanzung. Dies wirkt beeinträchtigend auf das Straßen- und Ortsbild aus. Gleichzeitig wirkt sich diese Gartengestaltung nachteilig auf die ökologischen Funktionen aus.

Einfriedungen

Textliche Festsetzung 3.3

*Einfriedungen zur Dorfstraße sind nur als Laubholzhecken zulässig. In Verbindung mit den Hecken zur Einfriedung sind auch Zäune (Drahtzäune und Metallzäune) mit senkrechter Gliederung zulässig.*

**Textliche Festsetzung 3.4**

*Die Höhe der Einfriedungen der Vorgärten darf eine Höhe von 1,50 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der Dorfstraße nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für seitliche und straßenabgewandte Einfriedungen.*

**Begründung**

Um eine positive und harmonische Gestalt des Ortsbildes zu gewährleisten werden Hecken als Gestalterisches Mittel festgesetzt.

Die Begrenzung orientiert sich am Bestand und soll einen gestalteten Übergang zwischen Straßenraum und privater Grundstücksfläche sicherstellen. Durch eine Einfriedung durch Hecken wirkt der öffentliche Straßenraum grüner und großzügiger.

**9.4 Ordnungswidrigkeiten  
(§ 84 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)**

*Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.*

**Begründung**

Der Verweis auf § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie auf § 5 Abs. 3 KV M-V begründet die Ordnungswidrigkeit des Verstoßes gegen Festsetzungen, welche gemäß § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V getroffen werden. Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen ahnden zu können

**10. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ der Stadt Schönberg beträgt ca. 1,39 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße [m²]</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	12.367,7
davon Flächen innerhalb von Baugrenzen	6.056,5
<b>Grünflächen</b>	782,2
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	723,0
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>13.872,9</b>

## 11. Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der naturräumlichen Ausgestaltung und der landwirtschaftlichen Nutzung des vorhandenen Grundstücks wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Anforderungen zu untersuchen und zu prüfen sind. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden aufgrund der örtlichen Situation nicht erwartet. Auf einen gesonderten Artenschutzbericht wird deshalb verzichtet und die aus Sicht der Stadt Schönberg erforderlichen Vorgaben werden im Text-Teil B unter den Hinweisen beachtet. Die allgemeinen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden hinreichend beachtet. Entsprechende Hinweise werden im Teil-B Text berücksichtigt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Vorsorgemaßnahmen sind nicht dargestellt.

Nachfolgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Die zukünftigen Bauherren werden durch die Aufnahme der Hinweise in den Teil B- Text auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen, um Verstöße zu vermeiden. Zusätzlich werden aufgrund der artenschutzrechtlichen Relevanz und der Bedeutung des Bebauungsplanes die Hinweise bereits unter dem Kapitel Artenschutzrechtliche Belange dieser Begründung mitberücksichtigt.

### Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

### Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

### Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

Bei der Realisierung von Vorhaben ist beachtlich, dass ab dem 01.03.2020 gemäß § 40 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Ausbringungsverbot von gebietsfremden Arten in der freien Natur gilt. Somit dürfen nur noch Gehölze und Saatgut aus dem jeweiligen Vorkommensgebiet ausgebracht werden, hier insbesondere im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen. Dies ist insbesondere bei der Anpflanzung der Einzelbäume beachtlich. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch flächenhafte Eingriffe im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand der Planfestsetzungen und nicht erforderlich.

## **12. Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung**

### **12.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet. Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZVG abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen des ZVG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

### **12.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Der Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) wird von der Abwasserbeseitigungspflicht für die Ortslage Kleinfeld entbunden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu errichtende Kleinkläranlage (KKA) auf den Grundstücken. Für die Schlammabfuhr ist der ZVG zuständig. Für die Ableitung des gereinigten Abwassers der vollbiologischen Kleinkläranlagen (KKA) sind die mit dem Gewässerausbau verlegten Grundstücksanschlüsse zu nutzen.

Die technische Planung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

### **12.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG).

Da das Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund vorherrschenden, schwer versickerungsfähigen Böden nicht zur Versickerung gebracht werden kann, sind mit dem Gewässerausbau Grundstücksanschlüsse verlegt worden, die für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu nutzen sind. Durch die untere Wasserbehörde wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Hinweise dahingehend gegeben, dass einer ungedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Vorflut nicht zugestimmt wird. Der Gesamtabfluss darf 15 Liter pro Sekunde nicht überschreiten. Die Stadt Schönberg geht auch nach Vorbereitung und Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen davon aus, dass davon die Ableitung des Oberflächenwassers von den Grundstücken im Plangebiet nicht berührt ist. Im Rahmen der Vorbereitung des Gebietes wurden entsprechende Hausanschlüsse verlegt. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Grundstücksanschlüsse zur Ableitung des gereinigten Schmutzwassers aus den Kleinkläranlagen sowie des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers errichtet wurden. Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang des ZVG gemäß gültiger Satzung. Durch die Stadt Schönberg werden im weiteren Beteiligungsverfahren nochmals die Modalitäten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Entsprechend der Ableitung des gereinigten Schmutzwassers der KKA und des Niederschlagswassers sind die benötigten Leitungsbestände mit der Erschließung herzustellen. Mit der Herstellung der Anschlüsse entsteht eine Beitragspflicht für Niederschlagswasser.

#### **12.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Stadt Schönberg ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz bei einer niedrigen, freistehenden Bebauung (bis 3VG) beträgt 48 m<sup>3</sup>/h und ist für eine Dauer von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden. Bei sonstiger Bebauung gilt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> für eine Dauer von zwei Stunden.<sup>8</sup>

Im Kreuzungsbereich der L01, Schönberger Straße, zur Einmündung Dorfstraße befindet sich ein Löschwasserhydrant mit einer Löschwassermenge von 96 bis 192 m<sup>3</sup>/h. Der Hydrant deckt die Hausnummern 1 bis 7 ab.

---

<sup>8</sup> vgl. [http://www.feuerwehrverband.de/fileadmin/Inhalt/FACHWISSEN/Fachempfehlungen/DFV\\_AGBF\\_FE\\_L%C3%B6schwasserversorgung\\_Okt\\_18.pdf](http://www.feuerwehrverband.de/fileadmin/Inhalt/FACHWISSEN/Fachempfehlungen/DFV_AGBF_FE_L%C3%B6schwasserversorgung_Okt_18.pdf); zuletzt abgerufen am: 25.05.2020

Darüber hinaus sind alle anderen Grundstücke der Ortslage durch einen Löschwasserteich mit der Entnahmestelle auf dem Flurstück 109/1 der Flur 1 in der Gemarkung Kleinfeld mit Löschwasser abgesichert, welcher nach Abschluss der Straßenbauarbeiten nutzbar sein wird.

Vorübergehend steht ein Teich zur Löschwasserentnahme auf dem Flurstück 113/2 zur Verfügung.

Aus Sicht der Stadt Schönberg gilt die Löschwasserversorgung in Kleinfeld als gesichert.

Im weiteren Planverfahren wird im Stellungnahmeverfahren geprüft und abgestimmt, ob die Herstellung eines Hydranten zur Nachbefüllung des Teiches erforderlich ist.

### **12.5 Elektroenergieversorgung**

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Grundversorger der Stadt Schönberg ist die E.DIS Netz GmbH. Das Unternehmen wird im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **12.6 Gasversorgung**

Die Stadt Schönberg wird über die Hanse Gas GmbH mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz über die vorhandenen Netze ist in Abhängigkeit der zu erwartenden Leistungsanspruchnahme zu prüfen. Eine Erschließung mit Erdgas muss zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden. Im Bereich des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Leitungen der Hanse Gas GmbH und keine übergeordneten Ferngasverbundleitungen.

### **12.7 Telekommunikation**

Die Stadt Schönberg ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen. Die notwendigen Planunterlagen sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

Der Breitbandausbau erfolgte zwischen dem 01.03.2019 und dem 31.08.2019 durch die WEMACOM Telekommunikation GmbH, einer Tochtergesellschaft der WEMAG AG.<sup>9</sup>

### **12.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind

---

<sup>9</sup> vgl. <https://www.wemag.com/ausbautermine>; zuletzt abgerufen am: 25.05.2020

am Entsorgungstag durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

## **12.9 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch Anbindung an die Dorfstraße für die Grundstücke gesichert. In der Regel können die Grundstückszufahrten, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend vorgegeben werden hinsichtlich Lage und Breite, ohne Eingriffe in den Gehölzbestand hergestellt werden. Im Bebauungsplan sind nur die unbedingt erforderlichen Straßenverkehrsflächen, die zusätzlich zur Sicherung des vorhandenen und geplanten Gehölzbestandes zu sichern sind, dargestellt. Insbesondere im nordwestlichen Teil des Plangebietes unmittelbar östlich der Dorfstraße werden unter Berücksichtigung der Bewahrung des Erscheinungsbildes der straßenbegleitenden Baumreihe zusätzlich Straßenverkehrsflächen festgesetzt, auf denen auch die Standorte von Bäumen zu sichern sind. Die Regelung und Umsetzung wird im weiteren Planverfahren vor Realisierung des Vorhabens abgestimmt.

## **13. Nachrichtliche Übernahmen**

### **13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **14. Hinweise**

### **14.1 Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

#### **14.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

#### **14.3 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

#### **14.4 Gewässerschutz**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

#### **14.5 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten**

Die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen II.3 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude herzustellen.

## 14.6 Gestaltungssatzung

Die örtlichen Bauvorschriften gelten gemäß Gestaltungssatzung vom 03.12.1997 der Stadt Schönberg für die Ortsteile. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 für Kleinfeld befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung, sodass die Festsetzungen keinen Einfluss auf die Planung nehmen. Überdies werden aufgrund der diversen Darstellung der Ortsgestalt, welche teilweise stark von der Gestaltungssatzung abweicht, abweichende Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die heutigen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden sollen mit entsprechenden modifizierten Gestaltungsfestsetzungen beachtet werden.



Abb. 16: Bereich der Gestaltungssatzung (weiß) und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.22 „Ortslage Kleinfeld – östliche Erweiterung“ (rot) (ohne Maßstab, Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 20.05.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

## 14.7 Artenschutzrechtliche Belange

### 14.7.1 Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

### 14.7.2 Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom

01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

#### **14.7.3 Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung**

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

#### **14.7.4 Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel**

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

#### **14.8 Grundstückszufahrten**

Die Zufahrtsbereiche zu den privaten Grundstücken sind im Bereich der öffentlichen Flächen in einem einheitlichem Material herzustellen. Die Regelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag. Sofern das zu verwendende Material dafür feststeht wird dies als Festsetzung berücksichtigt und das Erfordernis zur Regelung in einem städtebaulichen Vertrag kann entfallen.

### **15. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **15.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung**

Der Bebauungsplan ergänzt die im Zusammenhang bebaute Ortslage Kleinfeld durch eine straßenbegleitende Bebauung. Durch die Bebauung wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine Wohnbebauung vorbereitet. Die vorhandene Infrastruktur sowie die verkehrliche Anbindung durch die Dorfstraße sind gute Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich; die Aufwendungen für die Herstellung von Erschließungsanlagen konnten durch Nutzung der vorhandenen Anlagen und Straßen optimiert werden.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Ortsbildes. Die Inanspruchnahme der Fläche dient der notwendigen Bereitstellung von weiterem Wohnraumangebot in ländlichen Ortsteilen. Indem ein Allgemeines Wohngebiet umgesetzt wird, fügt sich die künftige Nutzung der Bebauung in die derzeitige Struktur von Kleinfeld ein und ergänzt diesen auf eine angemessene Weise. Bereits im Flächennutzungsplan ist diese Zielsetzung aufgezeigt. Auf die Lebensverhältnisse im Ort sind aufgrund der standortgerechten Nutzungsstruktur keine Erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung hat positive Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung, da neue Baugrundstücke für den individuellen Einfamilienhausbau bereitgestellt werden. Zusätzlich entstehen durch die Planung neue Nachbarschaften in einem ländlich

geprägtem Raum. Es sind keine Emissionskonflikte durch die Planung zu erwarten.

### **15.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Bei der Planung handelt es sich um die Bebauung von derzeit unbebauten Ackerflächen zur Abdeckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung Schönbergs. Die Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen sind dementsprechend gering. Zugunsten der Schaffung von Wohnbauflächen wird die Reduzierung der landwirtschaftlichen Fläche hingenommen.

### **15.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundstücksumfangs sind keine relevanten Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe zu erwarten.

### **15.4 Verkehrsentwicklung**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich. Der Ausbau der Dorfstraße befindet sich gerade in der Umsetzungsphase. Es werden ausschließlich Quell- und Zielverkehre in für ein Allgemeines Wohngebiet üblichem Umfang erfolgen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden die verkehrlichen Auswirkungen nicht als erheblich bewertet. Die Entwicklung des Baugebietes erfolgt aus den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. Deshalb ist eine weitergehende Alternativenprüfung nicht erfolgt. Die Stadt Schönberg hatte bereits im Zuge der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes die Inanspruchnahme von Ortsrandflächen der Ortslagen überprüft und auf ein unbedingt erforderliches Maß beschränkt.

Der betroffene Landwirt wird rechtzeitig über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet. Die Nutz- und Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch den Vorhabenträger zu sichern. Bei Beschädigung von Drainagen sind diese entsprechend zu ersetzen.

### **15.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die geplante Nutzung als Wohnstandort gehört nicht zu den Vorhaben, welche nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu beachten.

#### Schutzgut Mensch

Die Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, werden als Ackerflächen genutzt. Für die Gesundheit des Menschen und die Bevölkerung besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Aufgrund der geringen Bedeutung sind durch die geplante Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Immissionssituation wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler, Mölln, unter Berücksichtigung des Bestandes sowie des aktuellen Planungsstandes untersucht. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme besteht aus fachlicher Sicht kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Es handelt sich um eine anthropogen vorgeprägte landwirtschaftliche Fläche. Es ist vom Artenspektrum des Siedlungsraumes auszugehen. Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Ausstattung der Fläche und unter Beachtung der Planungsabsicht sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine geschützte Baumreihe gemäß § 19 NatSchG M-V. Der Schutzanspruch dieser Baumreihe wird mit der Planung durch entsprechende Festsetzungen beachtet und die Zufahrten in diesem Bereich werden geregelt.

#### Schutzgut Boden

Mit der Planumsetzung ist mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Die erforderlichen Bodenversiegelungen wurden auf das für die funktionsgerechte Nutzung notwendige Maß begrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht entsprechend der angrenzenden Bebauung für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,25 vor, sodass die Inanspruchnahme überbaubarer Flächen auf ein erforderliches Maß reduziert wird und geringer ausfällt, als bei der Ausnutzung der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,4.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Bedeutung des Plangebietes für die Reservehaltung von Grundwasser wird, unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse, als mittel eingeschätzt. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind voraussichtlich gering.

#### Schutzgut Klima/Luft

Im Plangebiet ist der Vegetationsanteil derzeit gering ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage in direkter Angrenzung an den bebauten Siedlungsraum und hat somit kaum Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes und der geringen Größe des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten, mögliche Auswirkungen sind nur kleinklimatisch wirksam.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Mit Geruchsimmissionen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ist zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen durch Gerüche sind auch zukünftig nicht zu erwarten.

Infolge der Bebauung ist mit geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Ackerfläche ohne prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die umliegende Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die Planung rundet den Siedlungsraum städtebaulich sinnvoll ab und orientiert sich an der Kubatur sowie der Gestaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur. Die Vervollständigung des Siedlungsbereiches berücksichtigt den Übergang zum unbebauten Raum in Richtung Norden und ermöglicht einen harmonischen Übergang zur Landschaft durch eine festgesetzte Heckenpflanzung.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb oder in relevanter Umgebung des Plangebietes bekannt.

### **15.6 Kosten**

Der Umfang der Kosten wird im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt. Die Stadt Schönberg übernimmt keine Kosten. Die Aufwendungen werden im Erschließungsvertrag mit dem Vorteilnehmer geregelt.

## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg am ..... gebilligt.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....  
Korn  
Bürgermeister  
der Stadt Schönberg

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

### **TEIL 3            Anlagen**

---

Anlage 1: Stellungnahme Nr. 20-08-4 zu den Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Schönberg für ein Allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Kleinfeld, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Ziegler, Mölln, vom 01.09.2020