

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b BauGB - Satzungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 24.04.2023	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
<i>Beratungsfolge</i> Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <i>Ö / N</i> Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 25.04.2019 Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ gefasst. Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Änderung der Erschließungsstruktur verbunden mit der Neuordnung der Grundstücke im Änderungsbereich. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. Nr. 014.1 – 2. Teil wurde als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde abgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 17.12.2020 das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit bestimmt. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 16.03.2021 bis 15.04.2021 im Amt Schönberger Land über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Die Information der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung ist durch das Amt Schönberger Land für die Stadt Schönberg erfolgt. Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und überwiegend in den Entwurfsunterlagen beachtet. Nachfolgend wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet. Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung kam es darauf an, die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und die Herstellung der Verkehrsanlagen abzustimmen.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 24.05.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil im Verfahren nach § 13b BauGB gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 05.07.2022 bis einschließlich 09.08.2022 im Amt Schönberger Land durchgeführt. Mit Schreiben vom 23.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Abwägungsvorschläge wurden durch die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 10.11.2022 beraten und entschieden. Mit der Fortschreibung und

Weiterbearbeitung der technischen Planung ergaben sich weitere Ergänzungen der Abwägung. Die Abwägungsentscheidung wurde zudem durch Klarstellungen und Ergänzungen zu den Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg, des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg und des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V ergänzt.

Die Ergebnisse der Abwägungsentscheidungen wurden in den Satzungsunterlagen berücksichtigt. Es ergeben sich Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen und Ergänzungen in der Begründung.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist für eine rechtssichere Höhenfestsetzung der untere Bezugspunkt gemäß den Bauantragsunterlagen in die Planzeichnung zu übernehmen. Die Überschreitungsregelung zur Begrenzung der Aufschüttungen im Teilgebiet WA 2 wird rechtseindeutig klargestellt.

Es ergeben sich folgende Klarstellungen aus der technischen Planung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Angrenzung an den öffentlichen Parkplatz ist nunmehr eine Fläche für eine Trafostation zur Gebietsversorgung zu berücksichtigen. Zur Rechtsklarheit werden die gemäß technischer Planung vorgesehen Stellplätze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf als solche gekennzeichnet.

In der Begründung erfolgen Klarstellungen, die sich aus dem Erläuterungsbericht der technischen Planung zur Ableitung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der am 24.04.2023 erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis ergeben. Hierbei sind zusätzliche Bedingungen bei Umsetzung der vorliegenden technischen Planung für die Baugrundstücke der Wohnbauflächen Nr. 2 bis 5 (westliche Grundstücke) im Teilgebiet WA2 und für das Grundstück Nr. 14 (nordöstliches Grundstück) im Teilgebiet WA1 zu beachten. Hierzu erfolgt ein gesonderter Hinweis.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchungen gewährleistet werden können.

In der Begründung wurden die Aussagen zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes, deren Umsetzung und die Sicherung der noch nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

Die Neuzuteilung der Flächen erfolgt gemäß Umlegungsverfahren. Hierzu wird die Fläche für die Gasstation entsprechend erweitert und ergänzt. Ebenso wird die Druckminderstation des Zweckverbandes entweder im Bereich der Ver- und Entsorgungsfläche oder im Bereich der Straßenverkehrsfläche liegen. Eine Regelung hierzu erfolgte dahingehend, dass die Umlegungsstelle mitgeteilt hat, dass der Schacht später auf einem öffentlichen Grundstück liegen wird. Es handelt sich hier um eine deklaratorische Anpassung und Übernahme der Erkenntnisse aus dem Umlegungsverfahren.

Für die Umsetzung der Planung ist die Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Grevesmühlen erforderlich, die neben der Ver- und Entsorgung die Regelung zur Löschwassersicherung und zu Schutzmaßnahmen am Abwasserpumpwerk beinhaltet. Das Abwasserpumpwerk ist mit einem Biofilter auszustatten, der eine nahezu vollständige Reduktion der Geruchsimmissionen gewährleisten kann. Die Sicherung des dauerhaften Einbaus eines Biofilters ist zu gewährleisten. Die Erschließungsvereinbarung ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Über die Ergebnisse der Abwägung hinaus, sind keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich. Die Klarstellungen und Ergänzungen machen ein erneutes Beteiligungsverfahren nicht erforderlich. Damit liegen die Voraussetzungen dafür vor, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ als Satzung zu beschließen.

Das Planverfahren wird mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Voraussetzung für die Bekanntmachung sollte der Abschluss des städtebaulichen Vertrages sein.

Beschlussvorschlag

1. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Stadtvertretung der Stadt Schönberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ in der Stadt Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und den textlichen Festsetzungen im Text Teil B, als Satzung.
2. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2. Teil der Stadt Schönberg für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten sind gem. städtebaulichen Vertrag geregelt.

Anlage/n

1	Anlage 1 - B-Plan Nr. 14.1 - 2. Teil „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ - Planteil A (A3/A4) (öffentlich)
2	Anlage 2 - B-Plan Nr. 14.1 - 2. Teil „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ - Textteil B (öffentlich)
3	Anlage 3 - B-Plan Nr. 14.1 - 2. Teil „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ - Begründung (öffentlich)

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL
FÜR DAS WOHNGEBIET
"WOHN PARK BÜNSDORFER WEG"
IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG HA

AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 014.1 – 2. TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET „WOHNPAK BÜNSDORFER WEG“ DER STADT SCHÖNBERG, Stand: Satzung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 - 2. Teil



SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL
FÜR DAS WOHNGEBIET „WOHN-PARK BÜNSDORFER WEG“
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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO APOLONY Dipl.-Ing. Ullrike Schirm Bülower Straße 24, 19217 Rehna Telefon: 038872 - 60325 Mail: info@geo-land-mv.de	VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 Mail: info@vermessung-siwiek.de
Datum:	07.06.2021	07.07.2021
Datei:	21917_Lageplan_Gesamt.dwg	6811-00-10Grenzen_ETRS89.dwg
Lagebezug:	ETRS89 (Zone 33)	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN2016 (NHN)	--
Hinweise:	Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Arbeiten. Flächenberechnungen auf der Grundlage vorhandener amtlicher Katasterunterlagen. Vervielfältigungen sind verboten.	



M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

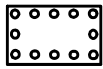
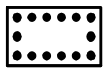
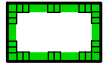
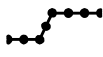
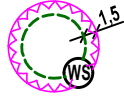
NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1	WA2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	—
GRZ-Grundflächenzahl	0,30	0,30
Bauweise		
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 4,00m	TH _{max} = 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} = 9,00m	FH _{max} = 9,00m

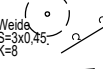
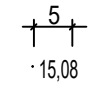
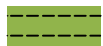
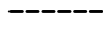
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,30	Grundflächenzahl als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,30	§ 16 - 20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH _{max} = 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} = 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	Höhenbezugspunkt, z.B. 16,02 m über NHN im DHHN2016	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
a	Abweichende Bauweise	§ 22; § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen - öffentlich	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich,	
	- öffentlich	
	- privat	
	Parkplatz - öffentlich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Gasreglerstation	
	Trafo	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
	private Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Saum/Hecke	
	Wiese	
	Parkanlage	

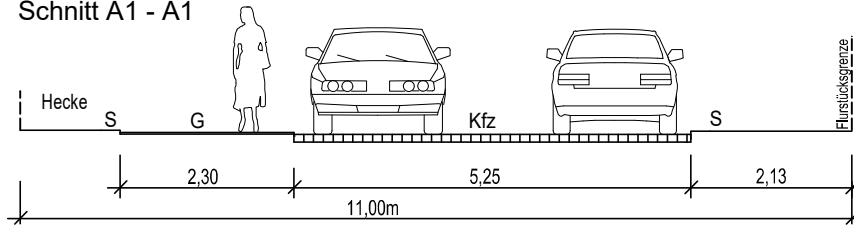
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsbebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
	geschütztes Biotop mit lfd. Nr. nach Biotopkartieratlas M-V/LINFOS-MV	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Garagen und Stellplätzen; hier: St = Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2. Teil der Stadt Schönberg	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	Bemaßung in Metern Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN2016
	Gehweg innerhalb Grünflächen
	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.
	Sichtdreieck
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Müllbehältersammelplatz
	künftig fortfallende Darstellung, Fläche für Gehölzrodung
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - unterirdisch
	Vermutliche Lage des Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen
	Kennzeichnung der Baugrundstücke nach lfd. Nr. gemäß technischer Planung (Nr. 1 bis 15)

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

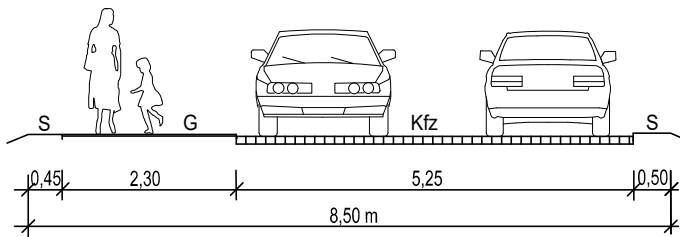
Geplante Regelquerschnitte
"Bünsdorfer Weg"
Schnitt A1 - A1



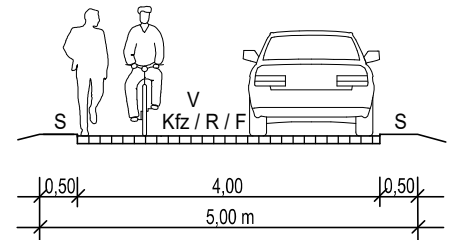
Legende

- V - verkehrsberuhigter Bereich
- Kfz - Kraftfahrzeuge
- G - Geh- und Radweg
- R - Radfahrer
- F - Fußgänger
- P - Parken
- S - Sicherheitsstreifen

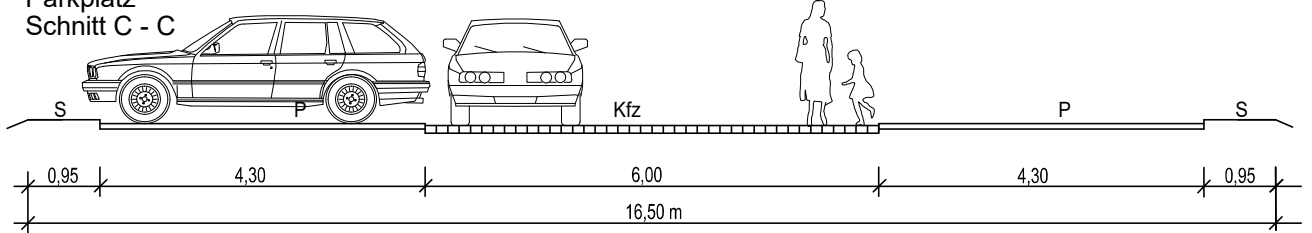
Planstraße A
Schnitt A2 - A2



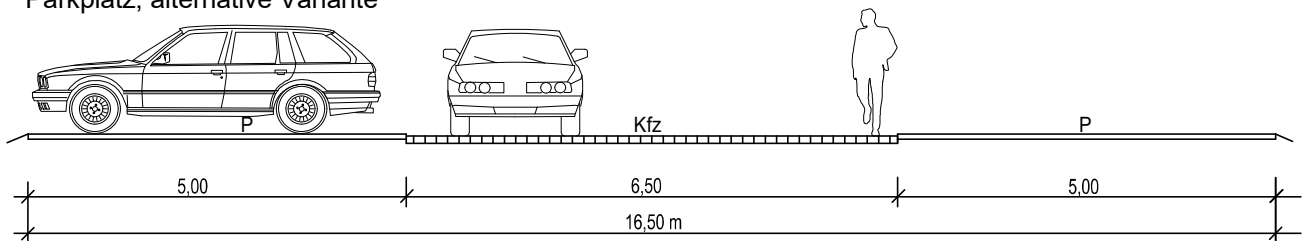
Planstraße B, Privatweg
Schnitt B - B



Parkplatz
Schnitt C - C



Parkplatz, alternative Variante



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt. Die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Stadtvertretung hat am das städtebauliche Konzept zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2.Teil gebilligt und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung ist vombis einschließlich im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom frühzeitig zur Äußerung und Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2.Teil mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2.Teil, bestehend aus Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Text Teil B mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlichwährend 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 am.....ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2.Teil 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 und ergänzend am..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2.Teil, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Text Teil B mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2.Teil wurde durch einfachen Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Text Teil B mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Schönberg, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2. Teil durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET „WOHNPAK AM BÜNSDORFER WEG“ DER STADT SCHÖNBERG IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

TEIL B – TEXT

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen allgemein 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 In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO, 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

- 2.1.1 In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.
- 2.1.2 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.
- #### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**
- 2.2.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.
- 2.2.2 Die Traufhöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 4,00m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

- 2.2.3 Die Traufhöhe in der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
- 2.2.4 Die Firsthöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Firsthöhe wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.
- 2.2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 1,25 m überschritten werden.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im Teilgebiet WA1 gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).
 - Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
- 3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im Teilgebiet WA2 (Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße) gilt die Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhen), die der Erschließung des Baugrundstücks dient, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite die zur Erschließungsstraße liegt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Gradientenhöhen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt heranzuziehende Straße frei gewählt werden.
- 3.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf für die WA1- und WA2-Gebiete maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden in den WA1- und WA2-Gebieten darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen; die Fläche für Gemeinbedarf ist von dieser Regelung ausgenommen.
- 3.4 Der untere Bezugspunkt für die Fläche für Gemeinbedarf ist gleich dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und beträgt 17,80 m ü NHN im DHHN 2016.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 12 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Bauweise

- 4.1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) gilt die offene Bauweise.
- 4.1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.2.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zum Bünsdorfer Weg und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. [Ausgenommen davon sind Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen.](#)
- 4.2.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO erst in einen Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A zulässig.
- 4.2.4 Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

5. **FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF "KINDERTAGESSTÄTTE" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- 5.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Nebenanlagen.
- 5.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
- Räume für Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, inklusive zugehöriger Nebenräume und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume),
 - Räume für die Verwaltung der Kindertagesstätte,
 - Räume für Gruppenarbeiten, Werkräume, u.ä..
- 5.3 Auf der Freifläche sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:
- Spieleinrichtungen/ Spielplätze,
 - Stellplätze, Fahrradstellplätze,
 - Nebengebäude.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

7. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 7.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb des Plangebietes nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind nur zum Abfangen von Aufschüttungen und Abgrabungen in der für diese Bodenbewegung zulässigen Höhe zulässig. Ausnahmsweise können im Teilgebiet WA2 höhere Aufschüttungen, [bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße](#), zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Hauptgebäuden erforderlich wird.

- 7.3 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße sind Aufschüttungen zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche auf die Höhe der zugehörigen, an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsstraße wie folgt vorzunehmen:
- auf der gesamten Grundstücksbreite,
 - mindestens bis zur straßenseitigen Baugrenze ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
 - maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der Flächen für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung durch Terrassen, gemessen ab der zugehörigen Erschließungsstraße.

II. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

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

- 1.1 Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum“ sind der freien Sukzession zu überlassen. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum“ ist auch eine extensive Wiesennutzung zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen (auch untergeordnete Nebengebäude, Schuppen etc.) in diesem Bereich ist nicht zulässig. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Hecke als Lebensraum führen (Sekundäreffekte), sind unzulässig. Die Wiesenflächen sind durch eine maximal zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. durchzuführen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Entsorgung von Gartenabfällen sind unzulässig.
- 1.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ können als Wiesenfläche genutzt werden. Die Wiesenflächen sind durch Mahd und/oder Beweidung regelmäßig zu pflegen. Eine Nutzung der Flächen als Gartenland ist nicht zulässig. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- 1.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist durch Mahd ständig kurz zu halten. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines unbefestigten wassergebundenen Weges zulässig. Die Düngung der Fläche bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

3.1 Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig.

3.2 Minimierungsmaßnahme (M1)

Im nördlichen Plangeltungsbereich sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 38,6 m² folgende heimische, standortgerechte Gehölze (*Weissdorn (Crataegus monogyna)* und *Schwarzer Holunder (Sambucus L.)*) anzupflanzen.

3.3 Minimierungsmaßnahme (M2)

Die Strauchhecke im östlichen Plangeltungsbereich ist auf einer Fläche von 172,6 m² durch die Anpflanzung von weiteren Schlehdorn Sträuchern (*Prunus spinosa*) zu erweitern. In den vorhandenen Gehölzstrukturen der Hecke sind Sal-Weiden (*Salix caprea*) anzupflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 DÄCHER

1.1.1 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer sowie als Pultdächer oder gegenläufige Pultdächer auszubilden. Die Dächer sind in Hartdacheindeckung oder als Gründächer zulässig. Für flachgeneigte Dächer sind auch Dacheindeckungen aus Stehfalzblechen zulässig. Reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.1.2 In dem festgesetzten Wohngebiet Teilgebiet WA 1 sind Dachneigungen von 30 bis 45 Grad zulässig. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 2 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Dachneigungen von 10 bis 45 Grad zulässig.

1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Dachneigungen bis 10 Grad zulässig.

1.1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

1.2. AUSSENWÄNDE

1.2.1 Die Außenwände von Gebäuden sind als Putz- oder Klinkerfassaden oder einer Kombination aus beiden Baustoffen auszuführen. Andere Materialien wie Holz oder Metall dürfen nur in untergeordnetem Umfang verwendet werden. Hochglänzende Baustoffe sind unzulässig.

- 1.2.2 Anbauten, Wintergärten und überdachte Stellplätze (Carports) sind neben den aufgeführten zulässigen Baustoffen für Außenwände auch als Holz- und Metallkonstruktion zulässig.

1.3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

2. ZAHL, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

3. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

3.1 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird.

3.2 ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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 Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

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 der zuständigen unteren 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 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, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

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

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.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

5. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die festgesetzten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß rechtsverbindlichem Ursprungsbebauungsplan gelten fort.

6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen. Durch

einen städtebaulichen Vertrag sowie im Erschließungsvertrag wird die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgesichert.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Für die Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und das Baugrundstück Nr. 14 im Teilgebiet WA1 ist die Ableitung des Niederschlagswassers für eine Flächenversiegelung, die eine Größe der festgesetzten GRZ $\times 1,16$ unterschreitet bzw. erreicht, über die Kanalisation gewährleistet. Bei einer Inanspruchnahme der Überschreitungsregelung und einer GRZ größer als 0,35 sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und des Baugrundstücks Nr. 14 im Teilgebiet WA1 die Voraussetzungen für eine breitflächige, oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in diesen Fällen durch geeignete Fachplaner ggfs. durch Versickerungsmaßnahmen, durch Anlage von Mulden oder Verwallungen oder Rigolen unter Beachtung der anstehenden Bodenverhältnisse oder durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen zu regeln. Hierfür notwendige Genehmigungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer/ Bauherrn bei Erfordernis bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

8. GEWÄSSERSCHUTZ

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) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V.m. der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL
FÜR DAS WOHNGEBIET
"WOHN PARK BÜNSDORFER WEG"
IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG HA

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Planungsanlass, Planungserfordernis	3
2. Allgemeines	3
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	3
2.2 Plangrundlage	4
2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
3. Verfahren	5
3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	5
3.2 Verfahrensschritte	7
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.3 Erschließung	10
4.4 Ver- und Entsorgung	10
5. Inhalte der Planänderung	11
5.1 Städtebauliches Konzept	11
5.2 Geänderte Planfestsetzungen	12
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.3 Höhenlage	15
5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
5.2.5 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	18
5.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
5.2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	19
5.2.8 Verkehrsflächen	20
5.2.9 Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.2.10 Örtliche Bauvorschriften	23
5.3 Flächenbilanz	24
6. Immissionen/ Immissionsschutz	25
7. Ver- und Entsorgung	28

8.	Verkehrliche Erschließung	32
9.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	33
9.1	Nachrichtliche Übernahmen	33
9.1.1	Bau- und Bodendenkmale	33
9.2	Hinweise	33
9.2.1	Bodenschutz	33
9.2.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	33
9.2.3	Munitionsfunde	34
9.2.4	Artenschutzrechtliche Belange	34
9.2.5	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	34
9.2.6	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	34
9.2.7	Niederschlagswasserbeseitigung	34
9.2.8	Gewässerschutz	35
10.	Umweltbelange – Auswirkungen auf die Umwelt	35
TEIL 2	Ausfertigung	44
1.	Beschluss über die Begründung	44
2.	Arbeitsvermerke	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche des Gesamtstandortes und des Änderungsbereiches, (1. Änderung)	4
Abb. 2: Städtebauliches Konzept- Vorzugsvariante, Planungsbüro Mahnel November 2020	12
Abb. 3: Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 014.1 - 2. Teil	39
Abb. 4 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1- 2. Teil mit Darstellung der Heckenstrukturen (rot umrandet)	41
Abb. 5: Darstellung des Eingriffs in die Gehölzstrukturen	42
Abb. 6: Darstellung der Flächen für Minimierungsmaßnahmen (gelb umrandet)	43

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ bildet das städtebauliche Gesamtkonzept welches über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 014.1 – Teil 1 und Teil 2 umgesetzt werden soll. Mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – Teil 1 der Stadt Schönberg wurde der erste Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und ist bereits realisiert. Die Stadt Schönberg beabsichtigt nunmehr den 2. Teil des Bebauungsplanes Nr. 014.1 umzusetzen. Das Ziel der Stadt Schönberg besteht in der Errichtung einer Kindertagesstätte an dem Standort innerhalb des Plangebietes. Hierzu wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist für die Errichtung der Kindertagesstätte eine Änderung des Erschließungskonzeptes und damit die Änderung der Zuschnitte der Wohnbaugrundstücke verbunden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen den geänderten Zielsetzungen der Stadt Schönberg insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Erschließungsanlagen und der Anordnung der Stellplätze entgegen, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

2. Allgemeines

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch eine vorhandene Feldhecke und angrenzend landwirtschaftliche Flächen,
- im Südosten: durch den Bünsdorfer Weg,
- im Südwesten: durch eine vorhandene Hecke und daran angrenzend das bebaute Grundstück Arndtsberg Nr. 5 und getrennt durch einen öffentlichen Weg die bebauten Grundstücke Arndtsberg Nr. 7, und Nr. 11,
- im Westen: durch eine vorhandene Feldhecke.

Die Größe des Plangebietes umfasst rund 2,8 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 542, 487/1, 488, 489, 490, 491, 484/2 tw., 492/12 tw., 493/6 tw. und 493/8 tw. der Flur 1 Gemarkung Schönberg.

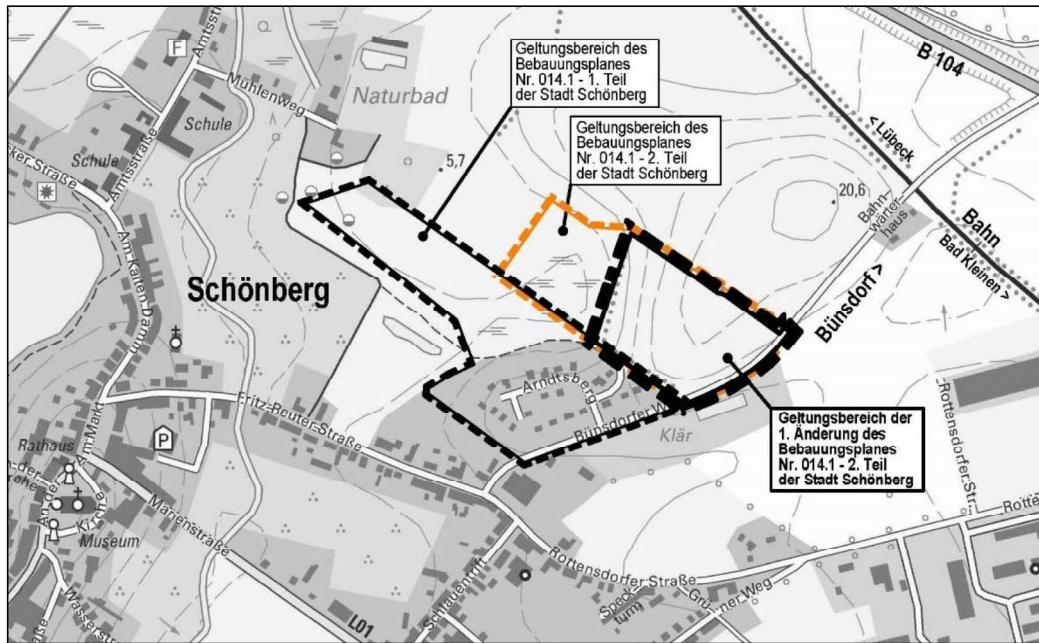


Abb. 1: Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche des Gesamtstandortes und des Änderungsbereiches, (1. Änderung) Quelle: WMS_MV_DTK, © GeoBasis-DE/M-V 2020

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil dient der amtliche Lage- und Höhenplan von Vermessungsbüro Apolony Bülower Str. 24, 19217 Rehna vom 07.06.2021 mit dem Höhenbezug 2016 (NHN) und dem Lagebezug ETRS89 (Zone 33) ergänzt vom Vermessungsbüro Kerstin Siwek Kanalstr. 20, 23970 Wismar mit Stand vom 07.07.2021 mit dem Lagebezug ETRS 89.

2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- 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. MV S. 467).

3. Verfahren

3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Planverfahren soll nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – aufgestellt werden. 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.“

Mit der Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I.S.1802) wurde das Verfahren nach § 13b BauGB verlängert, so dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen ist.

Die Erfüllung der Voraussetzungen wird nachfolgend dargelegt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Stadt Schönberg und stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Stadt Schönberg wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen. Es handelt sich hierbei um eine unbebaute Fläche in Angrenzung an die bebaute Ortslage, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht. Die Fläche befindet sich somit im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist durch die zeitlich befristete Regelung des § 13b BauGB gegeben. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat gemäß Beschluss vom 25.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsbatt am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens bis zum 31.12.2019 wurde somit durchgeführt.

Die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m². Dies ergibt sich aus der Flächenbilanz. Die Baugebietsfläche beträgt rund 15.200 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für den Standort der Kindertagesstätte und einer Grundflächenzahl von 0,3 für die Wohnbebauung sowie unter Berücksichtigung der 50 % igen zulässigen Überschreitung mit baulichen Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte und die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet. Es erfolgt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Die Kindertagesstätte soll insbesondere die aktuellen Bedarfe der Wohnnutzung im Gebiet und der angrenzenden Wohngebiete decken. Ein Beeinträchtigungspotenzial hinsichtlich der Umweltbelange ist durch die zulässige Wohnergänzungsnutzung nicht erkennbar. Kinderbetreuungseinrichtungen, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind in reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO und in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO allgemein zulässig. Eine Kindertagesstätte wäre eine in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Nutzung, soll aber hier innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche als Wohnergänzungsnutzung realisiert werden.

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 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 Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet.¹ Es handelt sich um das GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen (DE 2123-303). Das nächstgelegene VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine (DE 2233-401) befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 550 m Entfernung. Das GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen (DE 2123-303) liegt ebenso südwestlich des Plangebietes in ca. 700 m Entfernung. Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten, den dazwischenliegenden Nutzungen, der Größe des Plangebiets und den angestrebten Wohnnutzungen im Segment des individuellen Eigenheimbaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) genannten Schutzgüter.

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 Standort 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.

¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Zugriff am 16.12.2019

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Die Planung ist aus dem 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 2 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.

3.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 25.04.2019 Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. Nr. 014.1 – 2. Teil wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 17.12.2020 das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit bestimmt. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Offenlage im Amt Schönberger Land in der Zeit vom 16.03.2021 bis 15.04.2021 unterrichtet. Das Verfahren erfolgt in Anwendung des § 13b BauGB und dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Änderung der Erschließungsstruktur verbunden mit der Neuordnung der Grundstücke für das Plangebiet. Die Information der berührten Behörden und TÖB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung ist durch das Amt Schönberger Land für die Stadt Schönberg erfolgt. Den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.03.2021 bis zum 15.04.2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in den Entwurfsunterlagen überwiegend beachtet. Sie werden im Folgenden dargestellt.

Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung kam es darauf an, die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und die Herstellung der Verkehrsanlagen abzustimmen. Es galt die Anforderungen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Umweltbelangen in Bezug auf die naturräumliche Ausstattung und die Hecken darzustellen. Darüber hinaus wurde die Erstellung einer

Schalluntersuchung erforderlich. Diese Schalluntersuchung liegt mit Stand vom 22.12.2021 vor. Es wurden die Auswirkungen durch den Straßenverkehrslärm und durch den Schienenverkehrslärm beurteilt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile keine textliche Festsetzung erforderlich ist. Die als mögliche Obergrenze heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) (tags/ nachts) werden gemäß Gutachter innerhalb der Baugrenzen im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auf diesen Grundlagen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung der Auswertung des Stellungnahmeverfahrens erstellt. In Bezug auf die Stellungnahmen wurde auf einzelne Anforderungen gesondert eingegangen. Die Festsetzungsmethodik hinsichtlich der Baugebiete WA1 und WA2 verbleibt, weil im Teilgebiet WA1 die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, im Teilgebiet WA2 wird aufgrund der Hanglage darauf verzichtet. Im Teilgebiet WA2 wird auf Gebäude mit Souterrain und Kellergeschoss orientiert, um hier die Geländeunterschiede abzufangen; ansonsten erhöht sich der Umfang an Aufschüttungen. Die Höhenlage der Straße wurde ermittelt. Die Höhenfestsetzungen innerhalb der Planzeichnung werden entsprechend vorgenommen. Hierbei wird auf die Gradienten Bezug genommen und auf das natürliche Gelände. Durch Festsetzungen ist gesichert, dass bei abfallendem Gelände wie im Teilgebiet WA2 die Höhenlage der Straße als Bezugspunkt gilt. Das heißt, die Gebäude können nicht tiefer als die Straße entstehen. Damit sind Anforderungen an Aufschüttungen bzw. an das Kellergeschoss zu berücksichtigen. Für das Teilgebiet WA2 wird auf die Errichtung eines Kellergeschosses bzw. ein Souterrain orientiert. Deshalb wird in diesem Zusammenhang auch auf die Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Festsetzungen in Bezug auf die festgelegte Bezugshöhe zur Traufhöhe von 4,00 m und zur Firsthöhe von 9,00 m sind ausreichend.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen ergeben sich nicht. Als Minimierung werden Ergänzungen der vorhandenen Heckenpflanzungen vorgesehen. Hinsichtlich der Umweltbelange wurden Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Die Vereinbarkeit zur Erweiterung der Baufelder und überbaubaren Flächen kann unter Berücksichtigung des Heckenbestandes hergestellt werden. Artenschutzrechtliche Belange werden unter Berücksichtigung und Beachtung der Hinweise nicht berührt. § 20 Biotop werden nicht beeinträchtigt.

Auf das Regenwasserrückhaltebecken kann verzichtet werden, weil die Ableitung über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 1. Teil erfolgt. Die erforderliche Ausstattung ist vorzusehen. Der Biofilter beim Abwasserpumpwerk ist im städtebaulichen Vertrag entsprechend zu sichern.

Der Anforderung der Immissionsschutzbehörde wurde durch Erarbeitung eines Schallgutachtens gefolgt. Sollten sich im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens zum Entwurf Anforderungen an Schutzmaßnahmen und Festsetzungen ergeben, sind diese im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung zu erörtern und festzulegen.

Als Schwierigkeit stellte sich heraus, dass sich die Katastersituation im Plangebiet geändert hat. Dies führte zu einer neuen Lage von topographischen

Elementen im Plangebiet auf die durch die Planfestsetzungen eingegangen wird.

Aus Sicht der Denkmalschutzbehörde werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Ebenso werden aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Kindertagesstätte vorgetragen.

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde und des Straßenbaulastträgers wird auf die Verkehrsfläche des Bünsdorfer Weges verwiesen. Die Stadt Schönberg hat hier ausreichend Verkehrsflächen festgesetzt. Die gewünschten Ausbaubreiten des Stellungnahmeverfahrens können umgesetzt werden. Die detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen der technischen Planung. Hierbei ist zu beachten, dass der Bünsdorfer Weg im Bereich des Arndtberges bereits ausgebaut ist und eine harmonische Fortführung der Straße durch die Stadt Schönberg beabsichtigt ist. Der Straßenausbau ist diesbezüglich abgestimmt vorzubereiten.

Im Zuge der Bewertung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung haben sich keine Belange ergeben, die nicht in Vereinbarung mit der Planung gebracht werden konnten. Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wurde der Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes empfohlen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 24.05.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 24.06.2022. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 05.07.2022 bis einschließlich 09.08.2022 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, in Schönberg zu Einsichtnahme öffentlich aus und waren auf der Internetseite des Amtes abrufbar.

Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.06.2023 und den Entwurfsunterlagen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte erneut die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Es wurden 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, davon gaben 28 Beteiligte eine Stellungnahme ab. Im Rahmen der gemeindenachbarlichen Abstimmung wurden 4 Stellungnahmen von Nachbargemeinden abgegeben.

Entsprechend den Stellungnahmen der Behörden, ergaben sich Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen sowie die Ergänzung der Flächen für Stellplätze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Begründung wurde um folgende Anregungen und Hinweise ergänzt. In der Begründung erfolgen Klarstellungen, die sich aus dem Erläuterungsbericht der technischen Planung zur Ableitung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der am 24.04.2023 erteilten

wasserrechtlichen Erlaubnis ergeben. Hierbei sind zusätzliche Bedingungen bei Umsetzung der vorliegenden technischen Planung für die Baugrundstücke der Wohnbauflächen Nr. 2 bis 5 (westliche Grundstücke) im Teilgebiet WA2 und für das Grundstück Nr. 14 (nordöstliches Grundstück) im Teilgebiet WA1 zu beachten. Die Aussagen der Grundversorgung der Löschwasserbereitstellung werden gemäß Erläuterungsbericht der technischen Planung ergänzt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg weist auf die in der immissionsschutzrelevanten Umgebung vorhandenen und nach BImSchG genehmigten Anlagen und den dafür bestehenden Bestandsschutz hin. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchungen gewährleistet werden können.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die einzelnen Sachverhalte der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden jeweils geprüft, bewertet und abgewogen. Im Ergebnis führt die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen und damit zu keiner erneuten Auslegung der Planunterlagen. Das Planverfahren kann mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung abgeschlossen werden.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt durch prägende Heckenstrukturen, die überwiegend als nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop einzustufen sind. Im Südosten wird das Plangebiet durch den Bünsdorfer Weg begrenzt und südwestlich befindet sich vorhandene Wohnbebauung in Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gilt seit dem 30.06.2006 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“, so dass eine Bebauung der Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil uneingeschränkt möglich wäre. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus.

4.3 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets in das örtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Im Südosten kann der Anschluss an die Straße „Bünsdorfer Weg“ erfolgen. Dieser gewährleistet eine Anbindung des Gebietes an das Stadtzentrum und westlich eine Anbindung an die Bundesstraße 104.

4.4 Ver- und Entsorgung

Zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung befinden sich im Bünsdorfer Weg. Das Plangebiet

selbst ist bisher nicht erschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist möglich. Die weiterführenden Planungen sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Das Entwässerungskonzept zur schadlosen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Abstimmung vorgelegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 24.04.2023 durch die zuständige untere Wasserbehörde erteilt.

Die Versorgung mit Elektroenergie kann durch Heranführen neuer Leitungen an das Leitungsnetz der E.DIS AG sichergestellt werden. Innerhalb des Bünsdorfer Weges sind Leitungen der E.DIS AG vorhanden.

Im Änderungsbereich befinden sich Anlagen und Leitungen der Hanse Gas GmbH. Für die vorhandenen Anlagen wurde eine entsprechende Versorgungsfläche bereits berücksichtigt. Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit grundsätzlich möglich.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung von Telekommunikationslinien der Telekom ermöglicht werden.

Die Abfallentsorgung kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg.

5. Inhalte der Planänderung

5.1 Städtebauliches Konzept

Bereits die Ursprungsplanung sah die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Modifizierungen der zulässigen Nutzungsarten vor. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, wurden ausgeschlossen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll nunmehr mit Blick auf Anlagen für die Kinderbetreuung und das Wohnen maßgeblich fokussiert werden. Hierzu wurde eine Variantenuntersuchung durchgeführt und das städtebauliche Konzept wurde entsprechend der Vorzugsvariante der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Änderung der Erschließung des Plangebietes vor. Die Grundzüge des Ursprungskonzeptes mit einer einfachen Anbindung an den „Bünsdorfer Weg“ bleibt erhalten, die innere Erschließung wird an die derzeitigen Rahmenbedingungen und die geänderten Zielsetzungen angepasst. Es sind grundsätzlich öffentliche Erschließungsstraßen vorgesehen sowie die Regelung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung des Standortes für die Kinderbetreuungseinrichtung. Die fußläufige Verbindung

zwischen den Baugebieten bleibt erhalten und findet Berücksichtigung. Dies ist insbesondere für die Erreichbarkeit der Kinderbetreuungseinrichtung notwendig.

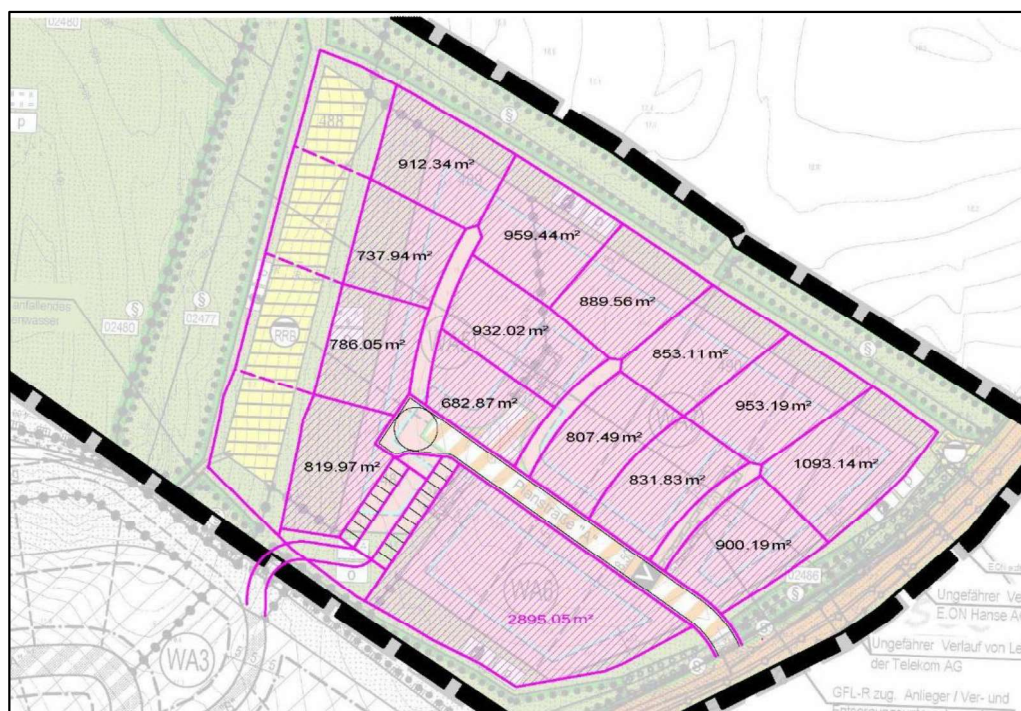


Abb. 2: Städtebauliches Konzept- Vorzugsvariante, Planungsbüro Mahnel November 2020

Mit dem städtebaulichen Konzept wurde zudem eine Optimierung der Grundstücke vorgenommen. Neben dem Grundstück für die Kinderbetreuungseinrichtung wird angestrebt, Wohnbaugrundstücke in der Regel zwischen 700 m² und 900 m² zur Verfügung zu stellen. Das städtebauliche Ziel besteht weiterhin in der Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau unter Berücksichtigung größerer Grundstücke im ländlich geprägten Raum. Dafür werden die Abstandsflächen zu den vorhandenen Hecken auf ein aus naturschutzfachlicher Sicht zulässiges Maß reduziert.

Neben der veränderten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist auch die Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken entbehrlich. Das bereits vorhandene und mit dem Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 014.1 realisierte Regenwasserrückhaltebecken ist geeignet das zusätzliche Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufzunehmen.

5.2 Geänderte Planfestsetzungen

Die Stadt Schönberg besitzt aufgrund der bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten nur wenige Flächen, die für die Neubebauung mit Wohngebäuden im Stadtgebiet geeignet sind. Aus diesem Grund hält die Stadt an Realisierung des Standortes fest, mit dem Ziel, neben der Wohnfunktion auch die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich zu ermöglichen.

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

Im Zuge der Planänderung ist neben der Beibehaltung der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung der Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Kinderbetreuungseinrichtungen sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig, so dass hier zur Standortsicherung und zu einer verbesserten baulichen Ausnutzbarkeit die Stadt der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche den Vorrang einräumt.

Die Nutzungen werden im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen allgemein 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.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die bisher ausgeschlossenen Nutzungen bleiben weiterhin unzulässig. Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ebenso ausgeschlossen. Dies erfolgt insbesondere zur Klarstellung in Bezug auf die ansonsten mit der Novellierung der BauNVO 2017 ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen, die hier somit ausgeschlossen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen an dem Standort nunmehr insgesamt ausgeschlossen werden, um die angestrebte Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, § 19 Abs.4 BauNVO)

Grundflächenzahl

In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

Die Grundflächenzahl (GZR) wird verändert. Die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,25 wird auf 0,3 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes geändert. Die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet unterschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze um 0,1. Dies wird aus Sicht der Stadt Schönberg als städtebaulich vertretbar angesehen und entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche wird mit 0,5 festgesetzt, um den heutigen Nutzungsansprüchen einer Kindertagesstätte vollumfänglich gerecht zu werden.

Die für die sogenannte GRZ 1 geltenden Festlegungen von 0,3 für die allgemeinen Wohngebiete bzw. 0,5 für die Gemeinbedarfsfläche dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete um 0,15 so dass eine GRZ von 0,45 nicht überschritten wird. Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine Überschreitung von 0,1 zulässig, so dass insgesamt eine GRZ von 0,6 nicht überschritten wird.

Aufgrund der vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Heckenstrukturen zwischen der bereits realisierten Wohnbebauung und dem zukünftigen Standort der Kindertagesstätte wird den nachbarlichen Belangen Rechnung getragen.

Höhe baulicher Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Traufhöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 4,00m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Die Traufhöhe in der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Firsthöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Firsthöhe wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 1,25 m überschritten werden.

Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass die maximalen Traufhöhen generell mit 4,00 m festgesetzt werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden in der oberen Begrenzung der Firsthöhe grundsätzlich beibehalten. Klarstellungen erfolgen zusätzlich zu Überschreitungen der Firsthöhe mit technischen Anlagen, Schornsteinen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ursprünglich war vorgesehen, Überschreitungen der Firsthöhe durch technische Aufbauten mit 0,5 m zu begrenzen. Unter Berücksichtigung neuester Vorgaben und Anforderungen an die Regeln der Technik wird die Überschreitung mit 1,25 m festgelegt und bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Baugebiete wird unterschiedlich geregelt. Für das Teilgebiet WA1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA2 wird auf die Zahl der Vollgeschosse verzichtet, weil die Ausbildung unterhalb der Erdgeschosszone unterschiedlich geregelt werden kann. In Abhängigkeit davon, wie das Kellergeschoss ausgebildet wird und wie das Gelände angeglichen wird, könnte sich in der Zone des Kellergeschosses die Anforderung zur Errichtung eines Vollgeschosses ergeben. Um diesen Belang entsprechend zu berücksichtigen, wird die Festsetzung zur maximalen Trauf- und maximalen Firsthöhe aus städtebaulichen Gründen für das Teilgebiet WA2 als ausreichend angesehen. Unter Berücksichtigung der Vorgabe zum Höhenbezugspunkt ist eine Integration des Gebäudes in das Gelände gut möglich; unabhängig davon, ob das Gebäude mit einem oder mit zwei Vollgeschossen ausgebildet wird. Der Höhenbezug für zu errichtende Gebäude ist die Gradiente der zugehörigen Erschließungsstraße. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im ehemaligen Teilgebiet WA5 wird entsprechend zurückgenommen.

5.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im Teilgebiet WA1 gilt:

Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).

Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im Teilgebiet WA2 (Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße) gilt die Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhen), die der Erschließung des Baugrundstücks dient, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite die zur Erschließungsstraße liegt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Gradientenhöhen) zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf für die Teilgebiete WA1 und WA2 maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden in den Teilgebieten WA1 und WA2 darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Fläche für Gemeinbedarf ist von dieser Regelung ausgenommen.

Durch die Festsetzung der Bezugspunkte ist die Bindung der Höhenlage der Gebäude an die zukünftigen Verkehrsflächen gut gegeben. Die Einordnung der Gebäude ist unter Berücksichtigung der konkreten Höhenlage im Plangebiet möglich. Die Festsetzungen zur Höhenlage innerhalb des Teilgebietes WA1 lassen die Variabilität zur Höhenlage in Bezug auf die Lage der überbauten Fläche auf dem Grundstück zu.

Im Bereich des Teilgebietes WA2 werden die besonderen Anforderungen an Grundstücke mit abfallender Geländehöhe berücksichtigt. Gebäude können entweder mit einem Souterrain und einem nutzbaren Kellergeschoss errichtet werden oder es entstehen Aufschüttungen, die gesondert geregelt werden.

Die Stadt Schönberg hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entschieden, dass entgegen der ursprünglichen Absicht auf gleichartige Festsetzungen für den Bezugspunkt wie für das Teilgebiet WA1 verzichtet wird.

Unter Bezug auf die Höhenlage der vorhandenen Straße und das vorhandene Gelände ist die Höhenlage der Kindertagesstätte (Kita) entsprechend auszumitteln. Dies kann im Zuge der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass die Kita nicht oberhalb der Höhenlage der Fahrbahn errichtet wird und dass die Kita entweder die Fahrbahnhöhe einhält oder unterhalb der Höhenlage der Fahrbahn unter Bezug auf das Gelände entsteht. Die Höhenlage der Kita kann unter Würdigung der Höhensituation auf dem Grundstück durchaus unterhalb der Fahrbahnhöhe liegen. Die Erfüllung der Anforderungen an barrierefreie Zugänge wird als selbstverständlich angesehen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird für eine rechtssichere Höhenfestsetzung der untere Bezugspunkt gemäß den Bauantragsunterlagen in die Planunterlagen übernommen. Der untere Bezugspunkt für die Fläche für Gemeinbedarf ist gleich dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und beträgt 17,80 m ü NHN im DHHN 2016.

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 12 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Bauweise

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA1 und WA2) gilt die offene Bauweise.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Die Festsetzung zur offenen Bauweise für die WA-Gebiete bleibt bestehen. Hinsichtlich der Hausformen sind anstelle von Einzel- und Doppelhäusern nunmehr ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht hinreichend Variabilität. Eine Längenbegrenzung ist nicht erforderlich, diese ergibt sich durch die festgesetzten Baugrenzen.

Überbaubare Grundstückflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA1 und WA2) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zum Bünsdorfer Weg und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO erst in einen Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A zulässig.

Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

Das veränderte Erschließungskonzept hat maßgeblich Auswirkungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese wurden entsprechend dem Erschließungskonzept neu festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein geringfügiges Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an die vorhandenen Heckenstrukturen. Im nordwestlichen Änderungsbereich konnten die Bebauungsmöglichkeiten durch den Wegfall der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken geringfügig modifiziert werden.

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,00 m zu der öffentlichen Verkehrsflächen „Planstraße A“ und in einem Abstand von 3,00 m zu den festgesetzten privaten Stichwegen, die zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke vorgesehen sind.

Die Regelungen zu Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen bleiben bestehen. Diese Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte wurde hiervon eine abweichende Regelung dahingehend getroffen, dass Stellplätze und Nebenanlagen/ Nebengebäude nur zwischen der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenze und deren gedachten Verlängerung bis zum Bünsdorfer Weg nicht zulässig sind bzw. für die Gemeinbedarfsfläche zu sichern ist, dass Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Planstraße A aufweisen müssen. Das Freihalten der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze erfolgt im Plangebiet zugunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes und verhindert die Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen und den ruhenden Verkehr. Die Baugrundstücke sind ausreichend groß bemessen, um den ruhenden Verkehr auf dem privaten Baugrundstück aufnehmen zu können.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurden Flächen für Stellplätze gesondert ausgewiesen. Diese Flächen werden in Verlängerung des öffentlichen Parkplatzes angeordnet, um einen sichern An- und Abfahrtsverkehr zu gewährleisten.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und für den gegenseitigen Nachbarschaftsschutz werden Kleinwindkraftanlagen ausgeschlossen. Zur

Sicherung eines Anspruches wie für allgemeine Wohngebiete werden Kleinwindkraftanlagen aufgrund der davon ausgehenden Auswirkungen wie Beeinträchtigungen durch Lärm, Geräusche, Schatten und Bewegung ausgeschlossen.

5.2.5 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Nebenanlagen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- Räume für Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, inklusive zugehöriger Nebenräume und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume),
- Räume für die Verwaltung der Kindertagesstätte,
- Räume für Gruppenarbeiten, Werkräume, u.ä..

Auf der Freifläche sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:

- Spieleinrichtungen/ Spielplätze,
- Stellplätze, Fahrradstellplätze,
- Nebengebäude.

Das Planungsziel der Stadt Schönberg besteht in der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte als Wohnergänzungsnutzung an diesem Standort. An die Stelle der Art der baulichen Nutzung tritt in diesem Bebauungsplan die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Durch diese Festsetzung wird die Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche dient gezielt der Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen; hier der Errichtung einer Kindertagesstätte. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es der Angabe der Zweckbestimmung. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll ausschließlich eine Kindertagesstätte errichtet werden, so dass die Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt wird.

Die zulässigen Nutzungen werden in einer textlichen Festsetzung aufgeführt. Damit wird klargestellt, dass sowohl Krippe als auch Kindergarten und Hort inklusive aller zugehörigen Räume, Einrichtungen und Anlagen zulässig sind. Die Aufzählung der zulässigen Räume ist nicht abschließend.

Klarstellend wird die Festsetzung getroffen, dass auch die somit zugehörigen Nebenanlagen für die Kindertagesstätte zulässig sind.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Gemeinbedarfsfläche getroffen.

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

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nimmt die Stadt Schönberg Einfluss auf die Verdichtung des Gebietes. Die Festsetzung wird entsprechend der Ursprungsplanung beibehalten.

5.2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb des Plangebietes nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind nur zum Abfangen von Aufschüttungen und Abgrabungen in der für diese Bodenbewegung zulässigen Höhe zulässig. Ausnahmsweise können im Teilgebiet WA2 höhere Aufschüttungen, bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Hauptgebäuden erforderlich wird.

Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße sind Aufschüttungen zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche auf die Höhe der zugehörigen, an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsstraße wie folgt vorzunehmen:

- auf der gesamten Grundstücksbreite,
- mindestens bis zur straßenseitigen Baugrenze ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
- maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der Flächen für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung durch Terrassen, gemessen ab der zugehörigen Erschließungsstraße.

Für das Baugebiet wird geregelt in welchem Umfang Aufschüttungen zulässig sind. Dies ist insbesondere unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen der Teilgebiete notwendig. Für das Teilgebiet WA1 und die Gemeinbedarfsfläche wird im Wesentlichen davon ausgegangen, dass die Gebäude innerhalb der Grundstücksflächen gut integriert werden können.

Im Zusammenhang mit dem Teilgebiet WA2 sind Aufschüttungen zu regeln, weil das Teilgebiet in westliche Richtung stark abfällt. Die Bezugshöhe für Gebäude ist die Gradientenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Bezug auf die Festlegung des Erdgeschossfußbodens. Unterhalb des Erdgeschosses können entweder Kellergeschosse oder Souterrains errichtet werden, die den Höhenunterschied ausgleichen. In diesem Falle wird der Umfang an Aufschüttungen geringer ausfallen. Sofern kein Kellergeschoss oder Souterrain errichtet wird, sind höhere Aufschüttungen zulässig, um das Gelände zwischen dem natürlichen Gelände und dem Erdgeschossfußboden auszugleichen. Vorzugsweise sollten jedoch Gebäude mit Kellergeschoss oder Souterrain errichtet werden.

Die Ausnahmeregelung für das Teilgebiet WA2 wurde hinreichend bestimmt festgesetzt. Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Vorzugsweise ist das Gelände zu terrassieren, sofern Höhenunterschiede von mehr als 0,75 m auszugleichen sind.

Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Lageplan im Schnitt und in den Ansichten und mit Anschluss des Nachbargrundstückes im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens oder im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Plangebietes an den Bünsdorfer Weg erfolgt mit der Planstraße A als verkehrsberuhigter Bereich und nimmt die bereits bestehende Lücke in der vorhandenen Hecke auf.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg. Die Gesamtbreite der Planstraße A von 8,50 m wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Die Planstraße A endet mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr in einer Wendeanlage, die für ein 3-achsiges Abfallentsorgungsfahrzeug ausgelegt ist, so dass ein Vor- und Rückstoßen gemäß Ursprungsplan entfällt. In Anbindung an die Wendeanlage sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, die in untergeordnetem Umfang der Kindertagesstätte zugeordnet werden können.

Auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke wird verzichtet. Es erfolgt die Festsetzung von privaten Stichwegen, die geeignet sind, die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke über den privaten Stichweg ist zu gewährleisten. Dies erfordert in der Regel eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast. Das Prüferfordernis für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung von Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M - V ist durch die Stadt Schönberg zu beachten.

Die Stichwege sind mit den Abfallentsorgungsfahrzeugen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten nicht befahrbar, so dass entsprechende Müllbehältersammelplätze an den Einmündungen der Stichwege vorgesehen sind. Die Müllbehälter sind ansonsten auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und nur am Entsorgungstag an den dafür vorgesehenen Plätzen abzustellen. Es handelt sich somit um eine temporäre Nutzung.

Am Bünsdorfer Weg wird öffentliche Verkehrsfläche in ausreichender Breite festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche ist in einer Breite von 11,00 m in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Empfehlung für das Straßenprofil sieht einen Gehweg in einer Breite von 2,30 m und die Verkehrsfläche für Kraftfahrzeuge in einer Breite von 5,25 m vor. Damit werden insgesamt 7,55 m der 11,00 m breit festgesetzten Verkehrsfläche für Ausbauten dargestellt. Die abschließende Regelung zum Ausbau erfolgt im nachgelagerten Verfahren der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Sollte sich im Rahmen der technischen Planung und Abstimmung ein anderer Straßenaufbau oder eine andere Straßenbreite ergeben, ist dies innerhalb des vorgegebenen Raumes von 11,00 m realisierbar.

Das auf der Planzeichnung dargestellte Straßenprofil stellt lediglich eine Empfehlung dar und trägt keinen Festsetzungscharakter. Die verbindliche Ausformung der Straßenprofile erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung. Die festgesetzten Verkehrsflächen lassen diesbezüglich Varianten zu. Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass die mit der Behörde, dem Erschließungsträger (LGE) und dem technischen Planer abgestimmten Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen eine funktionierende Ausführungsplanung ermöglichen wird. Die dargestellten Verkehrsflächen sind

aus Sicht der Stadt Schönberg ausreichend bemessen, die Erschließung des Wohnstandortes und der Gemeinbedarfsfläche zu gewährleisten.

5.2.9 Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan Nr. Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ (Ursprungsbebauungsplan) festgesetzten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die festgesetzten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß rechtsverbindlichem Ursprungsbebauungsplan gelten fort. Die nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 014.1 – Teil 2 erforderlichen Maßnahmen im Bereich der Maßnahmefläche 1 („Sukzessionsfläche“), Maßnahmefläche 2B (Frischweide/Frischwiese“) sind ausweislich des Monitoring-Ergebnisberichts des Ingenieurbüros für Umweltplanung ibu v. 25.06.2014 umgesetzt worden mit Empfehlungen zu ergänzenden Maßnahmen und zur Durchführung eines weiteren Monitorings. Offen ist noch die dauerhafte Extensivierung einer 4.110 m² großen und bislang als Grünland genutzten Teilfläche des Flurstücks 485/2 der Flur 1 der Gemarkung Schönberg. Die Umsetzung der noch nicht realisierten Kompensationsmaßnahme wird vertraglich mit dem Erschließungsträger geregelt, so dass die Umsetzung vollumfänglich gesichert werden kann.

Die Reduzierung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Saum/Hecke ist mit den Verfahrenserleichterungen in Anwendung des § 13b BauGB möglich. Die Rücknahme von Gehölzen wird durch Neuanpflanzungen ausgeglichen.

Grünflächen

Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum“ sind der freien Sukzession zu überlassen. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum“ ist auch eine extensive Wiesennutzung zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen (auch untergeordnete Nebengebäude, Schuppen etc.) in diesem Bereich ist nicht zulässig. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Hecke als Lebensraum führen (Sekundäreffekte), sind unzulässig. Die Wiesenflächen sind durch eine maximal zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. durchzuführen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Entsorgung von Gartenabfällen sind unzulässig.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ können als Wiesenfläche genutzt werden. Die Wiesenflächen sind durch Mahd und/oder Beweidung regelmäßig zu pflegen. Eine Nutzung der Flächen als Gartenland ist nicht zulässig. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist durch Mahd ständig kurz zu halten. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines unbefestigten wassergebundenen Weges zulässig. Die Düngung der Fläche bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die innerhalb des Bebauungsplanes verbleibenden die Regelungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben weiterhin bestehen. Lediglich auf die sonstigen Minimierungsmaßnahmen, die in Verbindung mit der Realisierung des Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen waren, wird verzichtet, da auf die Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens verzichtet werden kann. Diese Fläche wird nunmehr als Wiesenfläche festgesetzt. Das entspricht der Ausgestaltung und Festsetzung der bereits angrenzenden Wiesenfläche.

Die Sicherung der getroffenen Festsetzungen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schönberg mit dem Erschließungsträger (LGE). Der Erschließungsträger hat bei Veräußerung der Grundstücke dies in den jeweiligen Kaufverträgen mit den Erwerbern der Baugrundstücke zu berücksichtigen. Zudem sollen die Festsetzungen bei der Grundstücksbildung im Rahmen der Umlegung Berücksichtigung finden. Die notwendigen Abstimmungen wurden zwischen dem Erschließungsträger (LGE) und der Umlegungsgeschäftsstelle geführt.

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

Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die zwingende Begrünung der unbebauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken im Wohngebiet wirkt dem Klimawandel entgegen und dient der Verminderung von Hitzentwicklung und der Vorsorge bei Starkregenereignissen. Die sog. Schottergärten wirken sich nachteilig auf das Mikroklima aus und führen zu Aufheizungseffekten in den Sommermonaten, da diese Fläche sich im Vergleich zu Grünflächen wesentlich schneller und leichter aufheizen und die Wärme bis in die Nachtstunden an die Umgebung zurückgeben. Angesichts des Klimawandels gilt es innerhalb von Siedlungsgebieten zusätzliche Effekte der Überhitzung zu minimieren.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Durch die annähernde Vollversiegelung wird die natürliche Bodenfunktion erheblich beeinträchtigt und den heimischen Tier- und Pflanzenarten wird Lebensraum entzogen. Die Biodiversität geht verloren.

Diese Festsetzungen dienen der gestalterischen Aufwertung von Freiflächen und ermöglichen und sichern eine das Ortsbild verbessernde Vorgartengestaltung.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig.

Ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die vorhandenen Heckenstrukturen führt unter Berücksichtigung der festgesetzten privaten Grünflächen als Distanzstreifen zu den Hecken und der Maßgabe, dass Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Im Aufstellungsverfahren der 1. Änderung wurde zum Heranrücken der Bebauung an die vorhandenen zum Teil geschützten Heckenstrukturen die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Biotopschutz eingeholt. Entgegenstehende Belange wurden nicht bekannt gegeben.

Entsprechende Minimierungsmaßnahmen in vorhandenen Lücken werden vorgesehen (vgl. Gliederungspunkt 10 der Begründung).

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist bei der Realisierung von Bauvorhaben einzuhalten und umzusetzen. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme des Hinweises auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

5.2.10 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

Die örtlichen Bauvorschriften werden weitgehend beibehalten und um ein erweitertes Spektrum an zulässigen Dachformen ergänzt. Die Gestaltung der Außenwände wurde klarstellend auf die zulässigen Baustoffe beschränkt.

Maßgeblich ist für die Stadt Schönberg, dass keine weitreichenden Einschränkungen an diesem Standort für die Bauherren getroffen werden, jedoch ein stadtbildtypisches Erscheinungsbild beibehalten werden kann. Insbesondere soll sich das Baugebiet nicht wesentlich von dem angrenzenden bereits realisiertem 1. Teil unterscheiden.

Zur Einfriedung der Grundstücke wird die Höhe für Einfriedungen mit 1,00 m festgelegt. Die ursprüngliche Höhenfestsetzung von 0,8 m wird damit um 0,2 m überschritten. Dies wird als erforderlich und wünschenswert angesehen. Für Anforderungen der Kleintierhaltung sind auf dem Grundstück Nebenanlagen mit Einfriedungen größerer Höhe zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Dachneigungen bis 10 Grad zulässig. Ursprünglich waren Dachneigungen von 12 bis 45 Grad vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte mit einer Dachneigung von 10 Grad werden die Festsetzungen zur Dachneigung insgesamt angepasst und für die Fläche für Gemeinbedarf werden 10 Grad Dachneigung festgelegt. Das Spektrum für die Dachneigungen innerhalb des Teilgebietes WA2 wird von 10 bis 45 Grad festgelegt. Somit ist die untere Dachneigung für diese Gebiete jeweils gleichermaßen mit 10 Grad vorgegeben.

Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

Auf zusätzliche Vorgaben zur Ausbildung und Gestaltung der Stellplätze wird verzichtet. Für die Stadt ist es wichtig, dass hinreichend Kapazität für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs abgesichert wird. Dies erfolgt durch die entsprechende Festsetzung.

Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen. Am Entsorgungstag bestehen insbesondere für die an den Stichstraßen gelegenen Grundstücke Möglichkeiten des Abstellens auf den dafür vorgesehenen Flächen für Müllbehältersammelplätze.

5.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 2,7 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich somit folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		12.435,6
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 1	8.950,8	
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.484,8	
▪ Fläche für den Gemeinbedarf ▪ ZB „Kindertagesstätte“	3.193,1	3.193,1
Verkehrsflächen		4.053,5
▪ Straßenverkehrsfläche öffentlich Bünsdorfer Weg	1.811,5	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V) öffentlich Planstraße A	1.119,1	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V) Stichwege privat	692,8	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (P) öffentlich Parkplatz	430,1	
▪ Flächen für Ver- und Entsorgung		159,7
▪ Gasreglerstation	139,8	
▪ Trafo	19,9	
▪ Grünflächen		6.992,6
▪ öffentliche Grünfläche ZB Parkanlage	729,0	
▪ davon Fläche mit Erhaltungsgeboten	(226,0)	
▪ davon Weg	(173,0)	
▪ private Grünfläche ZB Saum/ Hecke	3.653,3	
▪ davon Fläche mit Erhaltungsgeboten	(2.435,0)	
▪ private Grünfläche ZB Wiese	2.610,3	
▪ davon Fläche mit Erhaltungsgeboten	(78,0)	
Gesamtfläche des Plangebietes		26.834,5

6. Immissionen/ Immissionsschutz

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ hat die Stadt Schönberg die möglichen Immissionsbelastungen geprüft. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hatte die zuständige untere Immissionsschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, darauf hingewiesen, dass aufgrund der fortgeschrittenen Zeit eine erneute Überprüfung der Auswirkungen des Verkehrs vorzunehmen ist. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV NORD, Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 22.12.2021 erstellt. Unter Berücksichtigung der heute geltenden Immissionsbelastung wurde eine Bewertung vorgenommen.

Verkehrslärm

Die Stadt Schönberg hat unter Berücksichtigung der Stellungnahme der zuständigen Behörde die schalltechnischen Einflüsse der umliegenden verkehrlichen Nutzungen (Straßen- und Schienenverkehr) erneut ermittelt und beurteilt. Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005-1 und die im zugehörigen Beiblatt genannten Orientierungswerte sowie die weiterführenden Richtlinien bzw. Verordnungen (Schall 03 und RLS-19). Die Untersuchung wurde durchgeführt, um den Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit (Verkehrslärm) gegenüber den Flächen, auf den baurechtlich eine schützenswerte Bebauung ermöglicht werden soll, darzulegen.

Grundlage sind die Planungsziele der Stadt Schönberg sowie die Verkehrsmengen der B 104 (Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern 2015), Verkehrszählung des Bünsdorfer Weges, Zugzahlen der Strecke 1122 für das Prognosejahr 2030 sowie Ortsbegehungen des Gutachters und Abstimmungen mit der Stadt Schönberg.

In Bezug auf die Ergebnisse werden die Ausführungen aus dem Schallgutachten übernommen².

„Die Verkehrsrgeräusche rufen am südöstlichen Rand des Plangebiets innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) im Tagzeitraum und von bis zu 50 dB(A) im Nachtzeitraum hervor. Am nordwestlichen Rand liegen mit 48 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts die geringsten Beurteilungspegel an.

Die städtebaulichen Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von tags/nachts 55/45 dB(A) werden im südöstlichen Bereich des Plangebiet im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. Tags betrifft die Überschreitung nur Grundstücke, die dem Bünsdorfer Weg am dichtesten gelegen sind, nachts kommt es auf ca. zwei Drittel der Fläche innerhalb der Baugrenzen zu Überschreitungen.

Die als mögliche Obergrenze heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) werden innerhalb der Baugrenzen im gesamten Plangebiet eingehalten.

Für die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen), die zu einem längeren Aufenthalt der Bewohner im Freien dienen, sollte die Einhaltung eines Orientierungswertes von tagsüber 62 dB(A) in einer Höhe von 2 m angestrebt

² Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1-2. Teil der Stadt Schönberg, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 22.12.2021, S. 12ff

werden (vgl. Oberverwaltungsgericht NRW Urteil 7 D 34/07.NE). Dieser Orientierungswert wird nur in unmittelbarer Nähe zum Bünsdorfer Weg überschritten, wo sich nach aktueller Planung ein Grünstreifen befindet. Es sind innerhalb des Plangebiets Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen.

Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet und die Kita auf dem Bünsdorfer Weg ergeben sich am IO1 (vgl. Anhang 1.2)“ (Anmerkung IO1: Es handelt sich hier um das Grundstück an der Anbindung des Arndtsberges an den Bünsdorfer Weg vorgelagert) „Beurteilungspegel von 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Der Immissionsort steht dabei stellvertretend für die Wohnbebauung am Arndtsberg. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags bzw. nachts werden eingehalten. Außerhalb des Plangebiets sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen.“

Zudem wird im Gutachten dargestellt, dass keine Festsetzungen für die Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich werden.

„Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Verkehrsgeräusche die Orientierungswerte der DIN 18005 vor allem im Nachtzeitraum überschreiten.

Innerhalb der Baugrenzen werden maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 62 dB erreicht. Da die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile für Außenlärmpegel < 65 dB mit üblicher Bauausführung aufgrund des Energiespargesetzes bereits erfüllt werden, ist hier bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile keine gesonderte textliche Festsetzung erforderlich.“³

Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass aufgrund des Gutachtens des TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nachgewiesen sind und gewährleistet werden können.

Die Anforderungen wurden im weiteren Beteiligungsverfahren mit den Behörden abgestimmt. Die Belange des Immissionsschutzes wurden gemäß Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde hinreichend berücksichtigt.⁴

Gerüche

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine Geruchsimmissionsprognose durch ECO-CERT, Stand 30.05.2006, erarbeitet. Die Geruchsimmissionsprognose hat die Bewertung der Geruchsimmissionen durch die Schweinemast- und Sauenanlage in der Rottensdorfer Straße und durch das Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Grevesmühlen in Angrenzung an das Plangebiet dargestellt.

Die Schweinemast- und Sauenanlage wird heute nicht mehr betrieben, so dass hiervon keine Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

³ Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1-2. Teil der Stadt Schönberg, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 22.12.2021, S. 14

⁴ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 25.07.2022

Das Abwasserpumpwerk befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage der Stadt Schönberg und wird heute noch durch den Zweckverband Grevesmühlen betrieben. Aufgrund der räumlichen Nähe des Abwasserpumpwerkes zu der geplanten Bebauung konnte gutachterlich eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung nicht ausgeschlossen werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgen Überschreitungen des für die Wohnnutzung zulässigen Immissionswerte von 10% der Jahresstunden.

Um Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung auszuschließen, sind Schutzmaßnahmen am Abwasserpumpwerk erforderlich. Das Abwasserpumpwerk ist mit einem Biofilter auszustatten, der eine nahezu vollständige Reduktion der Geruchsmissionen gewährleisten kann. Die Sicherung des dauerhaften Einbaus eines Biofilters ist zu gewährleisten.

Zur dauerhaften Sicherung der Maßnahme erfolgt die Regelung in der Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger (LGE) und dem Zweckverband Grevesmühlen, damit eine Beeinträchtigung durch Gerüche ausgeschlossen werden kann.

Gewerbelärm

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich Anlagen, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.⁵ Die Stadt Schönberg hat die Belange bewertet und die Informationen aus der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Vorbelastung berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 wurden neben den nach BImSchG genehmigten Anlagen zwei Windenergieanlagen, die sich noch im Genehmigungsverfahren befinden, bereits gutachterlich mit Prognoseunsicherheiten bewertet und berücksichtigt. Diese Bewertung der Vorbelastungen kann für den Bebauungsplan Nr. 014.1-2. Teil „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ herangezogen werden. Maßgeblich ist dabei, dass die bereits vorhandene und wesentlich dichter gelegene Wohnnutzung in der Rottensdorfer Straße Nr. 22 und Nr. 23 mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen ist. Im Nachtzeitraum ergeben sich an diesen Immissionsorten gemäß vorliegenden Berechnungen (theoretisch und rechnerisch möglich) durch die bestehende und genehmigte Geräuschvorbelastung (Windenergieanlagen und kontingentierte Flächen des B-Planes Nr. 008) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A). Für die geplante Wohnbebauung, in einem deutlich weiteren Abstand, ergeben sich gemäß vorliegenden Berechnungen (theoretisch und rechnerisch möglich) durch die bestehende und genehmigte Geräuschvorbelastung geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von unter 1 dB(A) nördlich des Bünsdorfer Weges. Aufgrund der vorhandenen Prognoseunsicherheiten und die ohnehin einzuhaltenden Schutzanforderungen an der vorhandenen Wohnbebauung (Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes) in der Rottensdorfer Straße Nr. 22 und Nr. 23 geht die Stadt Schönberg davon aus, dass die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes am Arndtsberg und der geplanten Wohnnutzung am Bünsdorfer Weg gewährleistet

⁵ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme vom 29.04.2021

werden können. Im Tagzeitbereich liegen keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB(A) vor.

Auswirkungen aus den kontingentierten Flächen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 ergeben sich auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung geringfügig, da lediglich eine Lärmzunahme von einigen Zehntel dB vorliegt. Maßgeblich bleiben demnach die Geräuscheinwirkungen durch die umliegenden Anlagen und hierbei insbesondere die Windenergieanlagen. Im Ergebnis sind somit kumulativ betrachtet Geräuschpegel um maximal 41,6 dB(A) im Randbereich des Bünsdorfer Weges im Nachtzeitraum gemäß den vorliegenden Genehmigungen theoretisch und rechnerisch möglich. Maßgeblich ist Berücksichtigung der zulässigen Unsicherheitsbetrachtung gemäß Ziffer 3 der Hinweise des LAI zum Schallimmissionsschutz bei Windenergieanlagen. Zudem weisen die konfigurierten Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 008 nicht alle gleichzeitig einen Nachtbetrieb auf, was dazu führt, dass nicht alle Emissionskontingente ausgeschöpft und somit Summenbelastungen unterhalb des Richtwertniveaus realisiert werden.

Im Ergebnis geht die Stadt Schönberg davon aus, dass die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes durch die bestehenden und genehmigten Nutzungen eingehalten werden und alle zukünftigen Genehmigungsverfahren die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes durch die bereits im Bestand vorhandene Wohnnutzung berücksichtigen. Für die benannten Anlagen in der Stellungnahme, die einer Genehmigung nach BImSchG unterliegen, geht die Stadt Schönberg vollumfänglich davon aus, dass die vorhandenen Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt wurden und in noch offenen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

7. Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist neu herzustellen, ebenso die geplante Anbindung an den Bünsdorfer Weg. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen technischen Infrastruktur. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht über eine Versickerung erfolgen. Die entsprechende Fachplanung wurde beauftragt, um die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes zu sichern. Der Ver- und Entsorgung liegt die technische Planung für das Plangebiet von der Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023 vor.

Die Stadt Schönberg hat die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen an den Erschließungsträger (LGE) übertragen. Zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) und dem Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Der Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung in Bezug auf die Ver- und Entsorgung wurde für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange genutzt.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Trinkwasserversorgung in der Stadt Schönberg ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten gesichert. Zur Versorgung des Plangebietes sollen neue Trinkwasserleitungen im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen hergestellt werden. Die Anbindung erfolgt im Bereich der Einmündung der Planstraße A an den Bünsdorfer Weg, direkt an die vorhandene TW-Leitung aus Gussrohr DN 250. Die detaillierte Ausformung erfolgt in der nachgelagerten Erschließungsplanung und ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung Schmutzwasser erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend beitragspflichtig. Für den Erschließungsbereich der Planstraßen A und B ist die Herstellung von neuen Schmutzwasserleitungen erforderlich. Aufgrund der Topographie des Geländes ist der Anschluss des Neubaugebietes im Bereich der Einmündung der Straße Arndtsberg im Bünsdorfer Weg vorgesehen. Ein direkter Anschluss an den vorhandenen Freigefällekanal ist topographisch problemlos möglich. Im Zuge der Erschließungsplanung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen gesichert.

Der Niederschlagswasserbeseitigung liegt die technische Planung für das Plangebiet von der Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023 vor. Es werden folgende Annahmen getroffen.

„Die natürliche Vorflut bildet das vorh. Regenrückhaltebecken nördlich des Gebietes des B-Planes Nr. 14.1 – 1. Teil Am Arndtsberg sowie der vorh. Überlauf des Gewässers LV7/4/B26/B1 des zust. Wasser- und Bodenverbands Stepenitz-Maurine.

Im Wesentlichen ist das natürlich ausgeformte Regenrückhalte- und Versickerungsbecken ein Retentionsgebiet / eine Niederung. Diese beträgt ca. 1470 m² (gesamte Niederungsfläche ca. 1800 m² groß. Bei einem möglichen Aufstau von ca. 0,5 m würde ein Rückhaltevolumen von ca. 735 m³ zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Erschließung des 1. Bauabschnitts ist ein Zulauf DN 400 aus Betonrohren geschaffen worden, der über einen ca. 30 m langen offenen Grabenbereich in die Niederung / den Regenrückhalte- und versickerungsraum einleitet. Der vorh. Zulauf aus Betonrohren DN 400 weist ein tatsächliches Längsgefälle von 10,49 %, welches eine Leistungsfähigkeit von insgesamt ca. 680 l/s darstellt. Dieses scheint ausreichend leistungsfähig für eine Ableitung des vorhandenen sowie zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers aus dem neu geplanten Erschließungsbereich.

Für die Verkehrsflächen der Straßenflächen wurden Versiegelungsgrade von 0,75 gewählt. Für die Grundstücksfläche der geplanten Kindertagesstätte wurde ein Versiegelungsgrad von 0,60 festgelegt, für die Wohnbauflächen Nr. 1 bis 4 (westliche Grundstücke) und 12 (nordöstliches Grundstück) aufgrund der Geländetopographie einen Versiegelungsgrad von 0,35 (tiefe Grundstücksflächen können aufgrund der geplanten Kanaltiefe der RW-Leitungen nur in die Grünflächen entwässern), die übrigen Grundstücke 0,45 (GRZ + 50% Zuschlag für die Außenanlagen).“

Die Grundstücksbezeichnung wird dahingehend berichtigt, dass es sich um die Wohnbauflächen Nr. 2 bis 5 (westliche Grundstücke) im Teilgebiet WA2 und das Grundstück 14 (nordöstliches Grundstück) im Teilgebiet WA1 handelt.

Folgende zusätzlichen Bedingungen ergeben sich bei Umsetzung der vorliegenden technischen Planung für die Baugrundstücke der Wohnbauflächen Nr. 2 bis 5 (westliche Grundstücke) im Teilgebiet WA2 und das für Grundstück Nr. 14 (nordöstliches Grundstück) im Teilgebiet WA1. Die Ableitung des Niederschlagswassers für eine Flächenversiegelung, die eine Größe der festgesetzten GRZ x 1,16 unterschreitet bzw. erreicht, ist über die Kanalisation gewährleistet. Bei einer Inanspruchnahme der Überschreitungsregelung und einer GRZ größer als 0,35 sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und des Baugrundstücks Nr. 14 im Teilgebiet WA1 die Voraussetzungen für eine breitflächige, oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten.

Aus Sicht des technischen Planers wurde dargelegt, dass die überbaute Fläche gemäß der Berechnung nach der zulässigen GRZ bei jedem Grundstück immer vollständig aufgenommen wird zzgl. einer Sicherheit von 50% bzw. für die oben aufgeführten betreffenden Grundstücke von 16,7%. Aufgrund der Geringfügigkeit der Mengen bei Anwendung der vollen 50% für die oben aufgeführten betreffenden Grundstücke (+ 4,5 l/s) und den Sicherheiten der Rohrsysteme bzw. der genehmigten Einleitmenge gegenüber der beantragten, wurden weitere Hinweise durch den technischen Planer für die technische Planung nicht als erforderlich angesehen⁶.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll entsprechend der vorliegenden Planung erfolgen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch die zuständige untere Wasserbehörde am 24.04.2023 erteilt. Dies war die Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung und der Umsetzung der Planung sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind in der Stadt Schönberg zu regeln. Gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-

⁶ Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stellungnahme vom 11.05.2023 per E-Mail

Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V-BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschatzes 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 nachgelagerten Erschließungsplanung zu erbringen.

Die Löschwasserbereitstellung und -sicherung erfolgt gemäß der technischen Planung vom April 2022, ergänzt bis Januar 2023.

„Im Bereich des Wendehammers sowie am Anbindeknotenpunkt sind jeweils Löschwasserhydranten als Löschwasserversorgung für dieses Gebiet vorgesehen, insbesondere auch in Hinsicht auf die geplante Bebauung einer Kinder-Tageseinrichtung. Gem. techn. Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen ist die Entnahme einer Löschwassermenge von 48 m³/h für jeweils 2 h möglich. Gem. Brandschutzkonzept zum Bau der Kindertagesstätte ist die benannte Menge gem. Rückmeldung des planenden Architekturbüros ausreichend.“⁷

Die Länge der privaten Stichwege beträgt im Minimum 40 m, im Maximum 50 m, so dass bei der festgesetzten Breite der privaten Stichwege die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr gegeben ist.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die E.DIS AG. Die Anforderungen an die Elektroenergieversorgung werden im laufenden Aufstellungsverfahren abgestimmt. Dabei wird auf die Zielsetzungen der Nachhaltigkeitsstrategie verwiesen. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen. Eine Stellungnahme hat der Versorgungsträger im Planverfahren nicht abgegeben.

Gasversorgung

Die Stadt Schönberg entwickelt das Baugebiet unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Nachhaltigkeitsstrategie. Die Anforderungen und Möglichkeiten der Gasversorgung werden unter dem heutigen Gesichtspunkt neu bewertet und ermittelt. In Abhängigkeit von den Abstimmungen im Planverfahren mit der Travenetz GmbH werden die detaillierten Vorgaben im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung umgesetzt. Der Erschließungsträger (LGE) hat am 02.05.2023 mitgeteilt, dass die Travenetz GmbH eine Gasversorgung nicht realisiert.

Telekommunikationsversorgung

Die Stadt Schönberg ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

⁷ Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 15

Hierzu gehören die vorbereiteten Anlagen und Leitungen zur Telekommunikationsversorgung. Die Abstimmungen werden hierzu maßgeblich mit der Telekom und der WEMACOM (Breitband/ Telefonversorgung) geführt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Vorschriften des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Anbindung an Bünsdorfer Weg gesichert. Der Bünsdorfer Weg wird von der Stadt Schönberg gesamtheitlich betrachtet. Im Bebauungsplan werden ausreichend Flächen festgesetzt. Die detaillierte Ausführung des Straßenbaus am Bünsdorfer Weg erfolgt nach gesamtheitlicher Betrachtung und Auswertung durch die Stadt Schönberg im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung sowie in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Der Fahrbahnbereich des Bünsdorfer Weges hat unterschiedliche Ausbaubreiten ab der Einmündung der Fritz-Reuter-Straße. Im Anbindebereich an die Fritz-Reuter-Straße ist die Fahrbahnbreite mit 5,50 m ausgebaut; im weiteren Bereich bis zur Einmündung der Straße Arndtsberg ist eine Straßenbreite von 5,25 m vorhanden. Ab Einmündung Fritz-Reuter-Straße bis zur Einmündung Arndtsberg ist ein befestigter Gehweg in einer Breite von 1,60 m neben der Fahrbahn vorhanden. Ab der Einmündung des Arndtsberg ist die befestigte Fahrbahn ca. 3,50 m breit und entspricht dem Ausbau als ländlicher Weg in Richtung Bünsdorf. Unter Berücksichtigung der Einschätzung und Wertung des Bünsdorfer Weges gemäß RAST 06 ist der Begegnungsfall PKW/LKW zu gewährleisten. Die Straßenverkehrsflächen werden deshalb in ausreichender Breite festgesetzt und der Ausbau ist in einer Breite von 5,25 m für die Fahrbahn vorgesehen. Zusätzlich soll ein neuer Gehweg hergestellt werden. Ein nicht ausgebauter Abschnitt zwischen Arndtsberg und Fritz-Reuter-Straße soll auf 2,30 m ausgebaut werden. Der vorhandene Wegeabschnitt soll von der Fritz-Reuter-Straße aus gesehen auch verbreitert werden, so dass durchgängig eine Gehwegbreite von 2,30 m abgesichert werden kann. Die Geschwindigkeit auf dem Bünsdorfer Weg ist mit 30 km/h vorgesehen.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden hinreichend bemessen. Neben der öffentlichen Planstraße A sind die Planstraßen B als private Verkehrsflächen (Stichwege) vorgesehen. Die geplante Planstraße A ist gem. RAST 06 als Erschließungsstraße (ES V) auszulegen, als befahrbarer Wohnweg, mit zulässiger Geschwindigkeit von 30 km/h. Auch unter Berücksichtigung des Baus der Kindertagesstätte wird eine max. Verkehrsstärke < 400 KFZ/h nicht überschritten. Es ist die Herstellung einer getrennten Fußgängerführung mittels abgesetzten Gehweges (mittels Hochbordstein von der Fahrbahn getrennt) vorgesehen.

Weitergehende Ausführungen sind in der technischen Planung erstellt durch die Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR mit Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023 zu entnehmen. Ausführungen zur Trassenführung, Gradienten, Querschnitten, Ausbaubreiten und Oberbau sowie zur Fahrbahnbefestigung und Oberflächenbefestigung sind dort ebenso enthalten.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Nachrichtliche Übernahmen

9.1.1 Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind zufällige Funde nicht auszuschließen, so dass zur Information der Bauherren ein entsprechender Hinweis im Teil-B Text berücksichtigt wird.

9.2 Hinweise

9.2.1 Bodenschutz

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 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, 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.

9.2.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde 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.

9.2.3 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 ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

9.2.4 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

9.2.5 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß rechtsverbindlichem Ursprungsbebauungsplan gelten fort.

9.2.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen. Durch einen städtebaulichen Vertrag sowie im Erschließungsvertrag wird die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgesichert.

9.2.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und das Baugrundstück Nr. 14 im Teilgebiet WA1 ist die Ableitung des Niederschlagswassers für eine Flächenversiegelung, die eine Größe der festgesetzten GRZ x 1,16 unterschreitet bzw. erreicht, über die Kanalisation gewährleistet. Bei einer Inanspruchnahme der Überschreitungsregelung und einer GRZ größer als 0,35 sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und des Baugrundstücks Nr. 14 im Teilgebiet WA1 die Voraussetzungen für eine breitflächige, oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in diesen

Fällen durch geeignete Fachplaner ggfs. durch Versickerungsmaßnahmen, durch Anlage von Mulden oder Verwallungen oder Rigolen unter Beachtung der anstehenden Bodenverhältnisse oder durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen zu regeln. Hierfür notwendige Genehmigungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer/ Bauherrn bei Erfordernis bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme des Hinweises auf die bestehenden Regelungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers hingewiesen werden, sofern eine Überschreitung der GRZ über 16% erfolgt. Die anfallenden Mehrmengen sind detailliert zu betrachten.⁸

9.2.8 Gewässerschutz

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) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V.mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Hinweise wurden gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde⁹ aufgenommen und richtet sich an die zukünftigen Bauherren. Es wird auf die geltende Rechtslage hingewiesen.

10. Umweltbelange – Auswirkungen auf die Umwelt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Verfahren nach § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Es besteht jedoch das Erfordernis, die Planauswirkungen auf Umwelt zu prüfen. Für die Bewertung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes können folgende Aussagen getroffen werden.

Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen in der Möglichkeit, den Standort weiter zu verdichten und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege herzustellen.

Eingang in die Bewertung der Umweltbelange finden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 22.12.2021, die vorliegenden Erkenntnisse aus der technischen Planung für die Herstellung der Verkehrsanlagen und der Ver- und

⁸ Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stellungnahme vom 15.05.2023 per E-Mail

⁹ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 25.07.2022

Entsorgungsanlagen, eigene Erhebungen zum naturräumlichen Bestand und Auswirkungen auf die vorhandenen Hecken. Grundlage für die Bewertung ist die rechtsverbindliche Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1, 2. Teil, 1. Änderung.

Schutzgut Mensch

Die Stadt Schönberg die Einflüsse der umliegenden verkehrlichen Nutzungen (Straßen- und Schienenverkehr) erneut ermittelt und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt, um den Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit (Verkehrslärm) gegenüber den Flächen, auf den baurechtlich eine schützenswerte Bebauung ermöglicht werden soll, darzulegen. Im Ergebnis wird im Gutachten dargestellt, dass keine Festsetzungen für die Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich werden.

Die Stadt Schönberg hat die Auswirkungen der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandenen und genehmigten Windenergieanlagen und die und kontingentierte Flächen des B-Planes Nr. 008 bewertet. Für die geplante Wohnbebauung ergeben sich gemäß vorliegenden Berechnungen (theoretisch und rechnerisch möglich) durch die bestehende und genehmigte Geräuschvorbelastung geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von unter 1 dB(A) nördlich des Bünsdorfer Weges. Aufgrund der vorhandenen Prognoseunsicherheiten und die ohnehin einzuhaltenden Schutzanforderungen an der vorhandenen Wohnbebauung (Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes) in der Rottensdorfer Straße Nr. 22 und Nr. 23 geht die Stadt Schönberg davon aus, dass die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes am Arndtsberg und der geplanten Wohnnutzung am Bünsdorfer Weg gewährleistet werden können. Im Tagzeitbereich liegen keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB(A) vor.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befand sich eine Schweinemast- und Sauenanlage die hinsichtlich auftretender Geruchsemissionen im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes zu berücksichtigen war. Die Schweinemast- und Sauenanlage wird heute nicht mehr betrieben und wurde bereits zurückgebaut, so dass hiervon keine Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden.

Schutzgut Boden/Fläche

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzungen an den bebauten Siedlungsbereich der Stadt Schönberg und stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1, 2. Teil wird auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1, 2. Teil aufgestellt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft maßgeblich bereits bewertete und ausgeglichene Eingriffe in das Schutzgut Boden, da eine bauliche Ausnutzung der Fläche an dem Standort bereits planungsrechtlich zulässig ist. Auf der Fläche selbst wurden bisher keine Versiegelungen vorgenommen. Innerhalb des Plangebietes sind durch geplante Herstellung von Verkehrsanlagen und Wegen sowie durch die Vorbereitung von

Grundstücken zukünftig Versiegelungen zu erwarten Gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1. 2. Teil werden die bereits planungsrechtlich geregelten Flächen für die Neubebauung verdichtet. Es handelt sich mit der Planung um eine Nachverdichtung und die Berücksichtigung von kommunalen Folgeeinrichtungen, die für die Ausstattung des Gebietes in der Stadt Schönberg erforderlich sind (Kindertagesstätte). Es werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen für eine Bebauung vorbereitet. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche wurde bereits mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bewertet. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Erweiterung des Plangebietes erfolgt nicht.

Mit der Entwicklung und Verdichtung der bereits planungsrechtlich vorbereiteten Fläche in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von schützenswerten Außenbereichsflächen vermieden und den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Aufgrund der Bedecktheit des Grundwasserleiters ist dessen Geschütztheitsgrad hoch. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Die vorgesehene Wohnnutzung und die geplante Kindertagesstätte gefährdet die Grundwasserqualität nicht.

Die anstehenden Böden sind nahezu alle schwach bis sehr schwach durchlässig und folglich für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Es kann sich zudem temporär Stauwasser bilden¹⁰. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend der technischen Planung vorgesehen. Es erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das natürlich ausgeformte Regenrückhalte- und Versickerungsbecken nördlich des bereits realisierten Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 1. Teil. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung liegt vor.

Das Schutzgut Wasser wird im Ergebnis voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Klima und Luft

Die geplanten Nutzungen sind bereits planungsrechtlich zulässig. Die überplanten Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da nur geringer Bewuchs vorhanden ist. Die planerisch zulässige Nachverdichtung des Standortes kann bei Ausnutzung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft haben. Durch die zulässigen Versiegelungen kann es lokal zu einer schnelleren und höheren Erwärmung im Sommer und zu einer geringeren Luftfeuchte kommen. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Positiv wirkt sich weiterhin für das lokale Kleinklima

¹⁰ Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 13

die Sicherung der westlich gelegenen Ausgleichs- und Ersatzflächen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1, 2. Teil aus.

Aufgrund der Flächengröße des Plangebietes und der begrenzten Ausnutzungskennziffern sind keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 014.1-1. Teil und Nr. 014.1-2. Teil wurden die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen ermittelt. Nach Realisierung der jeweils erforderlichen Maßnahmen können die Eingriffe im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen angesehen werden. Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1, 2. Teil ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage und ist durch Feldhecken zur offenen Landschaft hin begrenzt. Es handelt sich um Flächen, für die ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht.

Hierfür ist eine Überprüfung der Erweiterung der überbaubaren Flächen und die veränderte Erschließungsstruktur zu beachten.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg sind bilanziert worden und stellen sich wie folgt dar:

- Maßnahmenfläche 1 des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“.
- Maßnahmenfläche 2B aus dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil mit der Zweckbestimmung „Frischweide / Frischwiese“ ist als Wiesen- oder Weidefläche auszubilden. Der gesondert gekennzeichnete Teil der Maßnahmenfläche 2A in einer Größe von 10.700 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 1. Teil zugeordnet. Die Maßnahmenfläche 2B in einer Größe von 1.535 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil zugeordnet.
- Intensiv genutztes Grünland (4.110 m²) auf dem Flurstück 485/2 der Flur 1 in der Gemarkung Schönberg dauerhaft extensivieren.

Aus dem Ursprungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf die Heckenstrukturen entsprechend zu beurteilen. Hierfür wird eine Plandokumentation genutzt. Die Auswirkungen auf die planfestgesetzte Hecke werden dargestellt. Es ergeben sich Reduzierungen im Umfang der planfestgesetzten Hecke. Durch Minimierungsmaßnahmen werden diese Eingriffe ausgeglichen. Unabhängig von den Festsetzungen ist eine Bewertung der naturräumlichen Ausstattung der Hecke erfolgt. Die Ausdehnung der Hecke ist unter Berücksichtigung der Sukzession erfolgt. Die Rücknahme von geringfügigen Anteilen der Heckenbestände werden durch Minimierung an den Rändern, innerhalb des Plangebietes, kompensiert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält folgende textliche Festsetzung:
Vorhandene Gehölzstrukturen wie Hecken, Laubgebüsche und Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig.

In der Planzeichnung ist die Hecke mit Erhaltungsgeboten umgrenzt und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts gekennzeichnet.

Beurteilung der vorhandenen Hecken

Unter erneuter Betrachtung der Sachlage ergibt sich, dass die südlichen Gehölzstrukturen dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind und keinem Schutzstatus unterliegen. Geht man von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus, so liegen diese Gehölzstrukturen, ausschließlich zwischen Siedlungsbiotopen. Das wären zum einen das Plangebiet selbst und zum anderen das angrenzende lockere Einzelhausgebiet. Hinzu kommt die im Osten gelegene Kläranlage, welche aufgrund der anthropogenen Nutzung und nach der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ den Siedlungsbiotopen zuzuordnen ist. Ein weiterer Grund für die Beurteilung der Gehölzstrukturen ist, dass sie mit keiner Seite an die freie Landschaft grenzen.



Abb. 3: Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 014.1 - 2. Teil

Anstelle der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist eine private Grünfläche geplant. Die daran angrenzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese ist jetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA2) geplant. Anstelle der ehemaligen Fläche WA6 ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte geplant. Die restlichen aus der Satzung stammenden WA-Flächen (WA5 und WA7) haben sich vergrößert (dadurch wurden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Saum/Hecke verringert). Die festgesetzte Fläche für Verkehrsflächen hat sich vergrößert. Bei den Verkehrsflächen kam im Bereich

ein Parkplatz hinzu (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz). Insgesamt sind 17% mehr Flächen für die mögliche Versiegelung vorgesehen (siehe nachfolgende Tabelle).

Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil		Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil 1. Änderung	
Versiegelte Flächen	Größe in m ²	Versiegelte Flächen	Größe in m ²
WA-Flächen (GRZ 0,25)	11.900,00m ²	WA-Flächen (GRZ 0,3)	12.435,60 m ²
		Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte (GRZ 0,5)	3.193,10 m ²
RRB	1.600,00 m ²		
Verkehrsflächen	3.400,00 m ²	Verkehrsflächen	4.053,50 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	100,00 m ²	Ver- und Entsorgungsflächen	159,70 m ²
Gesamt	17.000,00 m²	Gesamt	19.841,90 (ca. 17% mehr)

Im Rahmen der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zeigte sich vor Ort, dass es zu einer Rücknahme der Siedlungshecke und des Siedlungsgebüsches kommt. Dies gilt im Bereich der Zuwegungen und an der Grenze der Baufläche der Kindertagesstätte.

Im Bereich der Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (ca. 413 m²) und des Siedlungsgebüsches aus nichtheimischen Arten (156 m²) an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist für die Erschließung des künftigen Wohngebietes und der Kindertagesstätte eine Zufahrt geplant. Durch die Zufahrt müssen ca. 105 m² der Strauchhecke und ca. 8 m² des Gebüsches aus nichtheimischen Arten entfernt werden. Hierbei kann es zur Entnahme von Lebensraum und Nahrung für Säugetiere, Amphibien, Vögel und Insekten kommen. Des Weiteren können hierbei Bruthabitate von Vögeln entnommen werden.

Außerdem soll hier eine Baustellenzufahrt (Breite: 4,50 m) für den Bereich der Kindertagesstätte platziert werden. Der Eingriff der Baustellenzufahrt beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich des Gebüsches aus nichtheimischen Arten und nimmt eine Fläche von ca. 50 m² des Gebüsches ein.



Abb. 4 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1- 2. Teil mit Darstellung der Heckenstrukturen (rot umrandet)

Die Grenze der Baufläche der Kindertagesstätte im südlichen Teil hat klare Überschneidungen mit denen der Siedlungshecke. Unter diesem Aspekt ist davon auszugehen, dass ein Eingriff in die Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen stattfinden wird. Der Eingriff bezieht sich weitestgehend auf den natürlichen Zuwachs der Hecke und nur zu sehr geringen Teilen auf den ursprünglich kartierten Bereich der rechtsverbindlichen Satzung. Um die Hecke auch zukünftig zu erhalten, ist geplant das Grundstück der Kindertagesstätte an der Bauflächengrenze mit einem Zaun abzugrenzen. Außerdem ist zwischen Zaun und Hecke ein 1,00 m breiter Pufferbereich vorgesehen, welcher als Zuwegung für die Pflege der Hecke dienen soll. Durch die Rücknahme der Hecke im Pufferbereich erhöht sich der Eingriff. Dafür trägt der Pufferbereich zur Erhaltung und Pflege der Hecke bei. Die hierbei betroffene Fläche des gesamten Eingriffs beträgt ca. 119,5 m².

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg am gebilligt.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....
Stephan Korn
Bürgermeister der Stadt Schönberg

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

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