

## B-Plan 23 "Erweiterung Lindenstraße" Schönberg - Beratung zum Bebauungskonzept

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 22.02.2024	<i>Bearbeitung:</i> Rike Friedrich <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 303 1415
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö

### Sachverhalt

Die Stadt Schönberg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 „Erweiterung Lindenstraße“ gefasst.

Das beigefügte überarbeitete Städtebauliche Konzept des Planungsbüros Mahnel soll in der Sitzung des Bauausschusses vom Planer vorgestellt werden und inhaltlich durch den Ausschuss diskutiert werden. Des Weiteren liegen Anmerkungen der LGE zum Städtebaulichen Konzept sowie das Konzept der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Möller aus Grevesmühlen zur Beratung vor.

Der Bauausschuss berät damit über die planungsrechtliche Erarbeitung eines Vorentwurfes im 1. Abschnitt zum Bebauungsplan Nr. 23.

Inhaltlich stehen u. a. folgende Themen zur Diskussion:

- Veränderte Verkehrsführung
- Unterschiedliche Breiten der Straßenverkehrsflächen
- Die Größe der Baugrundstücke, Festlegung einer Mindestgröße
- Durchmischung der Nutzungen
- Bungalows im Bereich Lärmschutzwall
- Nutzung der Sonderbaufläche
- Gestaltung von Freiflächen
- Platzartige Aufweitung mit Großbäumen
- Inhalte der Erschließungsplanung

### Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

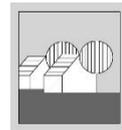
### Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind im Städtebaulichen Vertrag geregelt, der Stadt entstehen keine Kosten.

### Anlage/n

1	Städtebauliches Konzept, Planungsbüro Mahnel (öffentlich)
2	Anmerkungen der LGE zum Städtebaul. Konzept (nichtöffentlich)

3	Planzeichnung Erschließung (öffentlich)
4	Erläuterung zur Erschließungsplanung (öffentlich)
5	Planzeichnung 1. Bauabschnitt (öffentlich)
6	Planzeichnung mit Anmerkungen der LGE (öffentlich)
7	Straßenquerschnitte (öffentlich)



### **Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Schönberg Hier: Städtebauliches Konzept – 1. Bauabschnitt (Stand: 14.12.2023)**

---

Auf der Grundlage der Abstimmung vom 21.11.2023 wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet.

In dem nun vorliegenden städtebaulichen Konzept findet sich eine veränderte Verkehrsführung. Eine Hauptverkehrsstraße bindet auf der Grundlage der bisherigen Untersuchungen an die Dassower Straße an.

Die Fortführung in weitere Bauabschnitte ist berücksichtigt.

In nordöstliche Richtung werden Grundstücke für Hausgruppen in verdichteter Weise angebunden. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche sollte auch hier in nordwestliche Richtung weiterhin offenbleiben.

In westliche Richtung schließt sich der Bereich mit Einzel- und Doppelhäusern an. Hier wird zugunsten der Verkehrsberuhigung auf die Fortführung der Haupteinfahrtsstraße verzichtet und in eine verkehrsberuhigte Fläche übergegangen.

Für die Straßenverkehrsflächen werden unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens die Straßenbreiten aus städtebaulicher Sicht berücksichtigt. Dabei wird zwischen Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher Breiten ausgegangen:

- Hauptverkehrsstraße - 13,50 m,
- Straße mit maßgeblicher Erschließungsfunktion für die Hausgruppen - 10,50 m
- für die verkehrsberuhigten Bereiche - 7,00 m
- Die Stichwege sind in einer Breite von 5,00 m vorgesehen.

Die geplanten Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sind in Größen von etwa 700 m<sup>2</sup> mit Größen im Ausnahmefall bis 912 m<sup>2</sup> und 1.057 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Die Grundstücke für Stadtvillen variieren in unterschiedlichen Größen von etwa 1.400 m<sup>2</sup> bis maximal ca. 2.700 m<sup>2</sup>.

In den Bereichen für Reihenhäuser sind diese auf Teilflächen unterschiedlicher Größen von ca. 1.500 m<sup>2</sup> bis ca. 2.800 m<sup>2</sup> einzuordnen.

Der Bereich der Mehrfamilienhäuser, die in der städtebaulichen und architektonischen Ausbildung und hinsichtlich der Kubatur von den Stadtvillen abweichen, sind Flächen von ca. 1,2 ha zu berücksichtigen.

Die Fläche nordöstlich der Zufahrt ist in einer Größe von etwa 4.500 m<sup>2</sup> für besondere Bedarfszwecke zu berücksichtigen; neben Wohnungsbau könnten hier sicherlich auch Belange des Gemeinbedarfs abgesichert und geregelt werden. Diese Fläche würde sich auch für eine Spielfläche anbieten.

In Abhängigkeit vom städtebaulichen Konzept wäre der Raum für die Spiel- und Freizeitaktivitäten zu nutzen. Hier könnte ein Freiflächenkonzept entwickelt werden.

Innerhalb des Konzeptes bieten sich insbesondere bei Straßenanbindungen noch platzartige Aufweitungen an, um Großbäume zu platzieren.

Bei der Erörterung am 21.11.2023 zum Bebauungsplan Nr. 23 wurden Grundflächenzahlen für die Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser ermittelt. Zu den Mehrfamilienhäusern gehören neben Stadtvillen auch die üblichen Mehrfamilienhäuser.

Aufgestellt für die weitere Erörterung:

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

Anlage

Städtebauliches Konzept – 1. Bauabschnitt (Stand: 14.12.2023)



Sehr geehrte Projektbeteiligte,

anbei übersenden wir Ihnen einen Lageplan, in dem eine mögliche Lage des Lärmschutzwalls mit den Höhen von 3,00 m bzw. 6,00 m dargestellt sind. Des Weiteren wurden der Leitungsbestand Trinkwasser, Gas und das Gewässer II. Ordnung sowie die Trassenoptionen für die Umverlegung der Gasleitung in das neue Konzept eingefügt.

Folgende Anmerkungen und Feststellungen möchten wir Ihnen mitteilen:

### **1. Lärmschutzwall**

Der im B-Plan vorgehaltene Streifen für den Lärmschutzwall ist zu klein. Die Dammaufstandsflächen ragen bei beiden Varianten in die Teilflächen R1 und R5, bei der Variante „Höhe 6 m“ sind zusätzlich die Teilflächen R6 und E4 betroffen.

Die Dammaufstandsfläche wurde entsprechend des unregulierten Bestandsgeländes überschlägig ermittelt und die Böschungskrone verläuft parallel zum Gelände. Ggf. ist in weiteren Planungsphasen hier eine Anpassung der Gradienten notwendig, sodass sich Änderungen in der Breite der Aufstandsfläche ergeben können. Als Böschungsneigung wurde eine Regelneigung von 1:3 angesetzt, um die Pflege der Wallanlage ohne größere Aufwendungen zu ermöglichen.

Für die Unterhaltung und Pflege der Wallanlage sind zusätzlich ggf. noch zusätzliche Wirtschaftswege vorzusehen. Bei der Wallhöhe von 6 m ist zusätzlich zu prüfen, ob eine Berme zur Unterbrechung der Böschungsflächen notwendig ist. Diese Flächen werden in dem beiliegenden Lageplan derzeit nicht berücksichtigt.

Erdauftrag Wall 3m: ca. 12.000 m<sup>3</sup> (berechnet von B-Plangrenze bis Grundstück Dassower Str. 16)  
Erdauftrag Wall 6m: ca. 47.000 m<sup>3</sup> (berechnet von B-Plangrenze bis Grundstück Dassower Str. 16)

Im Laufe der weiteren Planung durch einen Baugrundgutachter eine Standsicherheitsberechnung vorgenommen werden.

### **2. Gewässer II. Ordnung (Palmberggraben)**

Für das verrohrte Gewässer ist ein Schutzstreifen von 5,00 m vorzusehen. In diesem Streifen sind Bebauung und Bepflanzung nicht zulässig. Der WBV empfiehlt eine Verlegung in öffentliche Verkehrsflächen.

Im beigefügten Lageplan ist eine mögliche Trasse dargestellt. Diese wäre für den WBV tragbar. Es ist jedoch zu empfehlen, dass die Grünfläche im Bereich der Planstraße D7 auf die 5,00 m Schutzstreifen aufgeweitet wird, um eine Überbauung der Randbereiche zu vermeiden.

Das Gewässer sollte nicht durch das Regenrückhaltebecken geführt werden.

Der WBV verweist auch nochmals auf den geforderten Ausbau des Unterlaufs des Palmberggrabens. Weitere Bestandsunterlagen zum Gewässerverlauf und ggf. vorhandener Drainagen liegen dem WBV nicht vor.

### 3. Gasleitung HanseGas

Für die HD-Gasleitung ist die Trasse anzupassen, ggf. ist ein neuer Anbindepunkt festzulegen. Zusätzlich muss die vorhandene Gasleitung DN 200 nach derzeitigem Planungsstand umverlegt werden.

### 4. Trinkwasserleitung Zweckverband Grevesmühlen

Die Trinkwasserleitung d225 des Zweckverbandes ist nach derzeitigem Planungsstand ebenfalls umzuverlegen, da sie das Teilgebiet S1 quert.

### 5. Straßenbreiten

Grundsätzlich würden wir für die Planstraßen „B“, „C“ und „D“ größere Verkehrsraumbreiten empfehlen, damit Nebenanlagen wie z.B. Gehwege, Bankette und Entwässerungsgräben noch angeordnet werden können.

Bankette sollten mindestens 0,50 m breit sein. Eine Unterschreitung dieses Maßes führt dazu, dass Ausstattungsgegenstände (wie z.B. die Beleuchtung) nicht mehr im Bankettbereich angeordnet werden können.

#### Planstraße „A“:

Mit der Aufteilung des Verkehrsraums gehen wir grundsätzlich mit. Allerdings sollten ggf. zusätzliche Flächen im Verkehrsraum für eine offene Entwässerung vorgesehen werden.

#### Planstraße „B“ und „C“:

Bei einer regulären Straßenbreite von 5,50 m, der Anordnung eines Gehweges (Regelbreite 2,30 m) und beidseitigen Banketten mit 0,50 m benötigen wir bereits eine Breite von 8,80 m für die Verkehrsflächen. Sollen offene Gräben zur Entwässerung des Gebietes und Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz angelegt werden, benötigen wir hier zusätzliche Flächen.

#### Planstraße „D“:

Grundsätzlich ist die Anlage von Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 3,50 m nach RAS 06 möglich. Größere Verkehrsraumbreiten sollten aber geprüft werden, da z.B. die Abfallentsorgungsbetriebe eine Fahrbahnmindestbreite von 3,55 m und eine Wendeanlage am Ende von Stichstraßen fordern.

Sollte eine Befahrung der Stichstraßen von der Müllabfuhr ausgeschlossen werden, sind ggf. Mülltonnenstellplätze vorzusehen. Diese müssten dann auch in den Verkehrsflächen berücksichtigt werden (ca. 1 m<sup>2</sup> Fläche / je Tonne außerhalb der Straßenfläche).

Bitte Prüfen Sie die Flächenaufteilung des B-Planes noch einmal unter Beachtung der oben genannten Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Maria Adler  
Planung | Bauleitung

Ingenieurbüro Möller  
Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen Telefon:  
03881 750-170  
[m.adler@ingbuero-moeller.de](mailto:m.adler@ingbuero-moeller.de)

[Protected link](#)

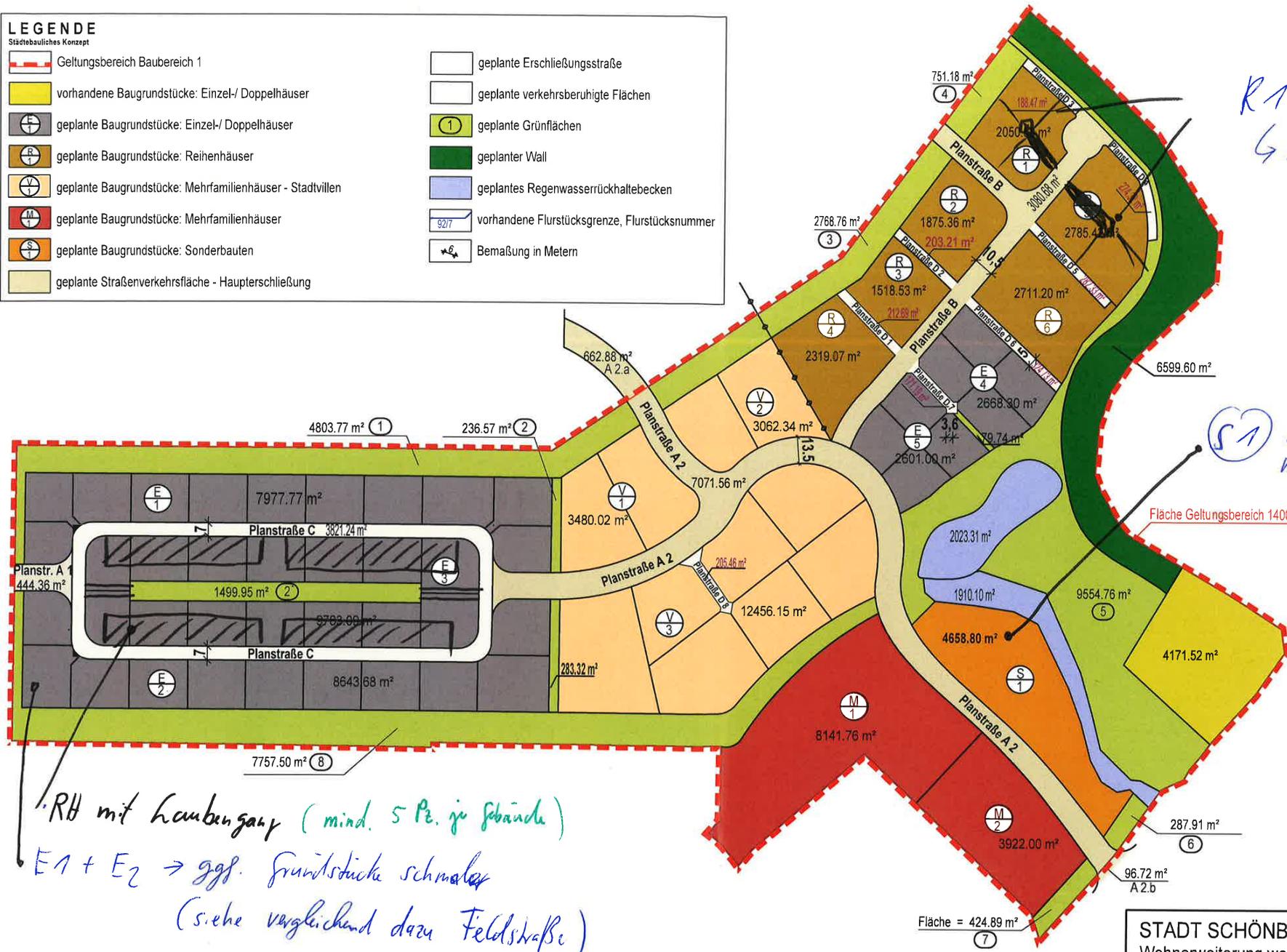
HINWEIS: Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemäße Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Anderen als dem bestimmungsgemäßen Adressaten ist untersagt, diese E-Mail zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden.

---

**LEGENDE**

Städtebauliches Konzept

-  Geltungsbereich Baubereich 1
-  vorhandene Baugrundstücke: Einzel-/ Doppelhäuser
-  geplante Baugrundstücke: Einzel-/ Doppelhäuser
-  geplante Baugrundstücke: Reihenhäuser
-  geplante Baugrundstücke: Mehrfamilienhäuser - Stadt villen
-  geplante Baugrundstücke: Mehrfamilienhäuser
-  geplante Baugrundstücke: Sonderbauten
-  geplante Straßenverkehrsfläche - Haupterschließung
-  geplante Erschließungsstraße
-  geplante verkehrsberuhigte Flächen
-  geplante Grünflächen
-  geplanter Wall
-  geplantes Regenwasserrückhaltebecken
-  vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
-  Bemaßung in Metern



*R1+R5  
↳ Bungalows*

*(S1) auch Wohnen  
mgl.*

Fläche Geltungsbereich 140099.65 m<sup>2</sup>

*RH mit Laubengang (mind. 5 Pz. je Gebäude)  
E1 + E2 → ggf. Grundstücke schmaler  
(siehe Vergleichend dazu Feldstraße)*



M 1 : 2.000

<b>STADT SCHÖNBERG</b>	
Wohnerweiterung westlich der Dassower Straße	
	Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen Rudolf-Breitscheid-Straße 11	e-mail: pbm.mahnel@gvm@t-online.de Tel: 03861/17105-0 Fax: 03861/17105-50
Plandarstellung: Städtebauliches Konzept -1, Bauabschnitt Flächenbilanz-vorab	M 1 : 2.000 04.01.2024



**STADT SCHÖNBERG**  
 Wohnenweiterung westlich der Dassower Straße

**Planungsbüro Mahnel**  
 2358 Grevenhufen  
 Pustell-Bruchsee-Strasse 11  
 e-mail: info@mahnel-gmbh.de  
 Tel: 038437 1524  
 Fax: 038437 155-50

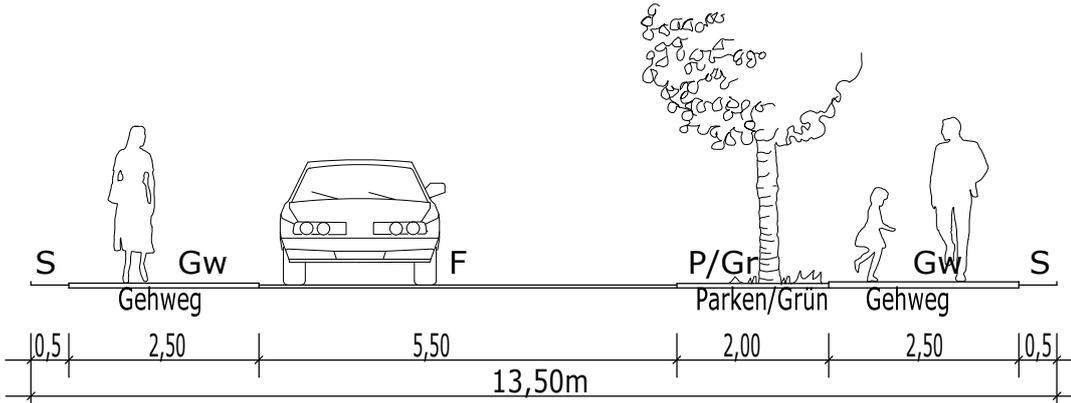
Plan darstellung: Städtebauliches Konzept - Variante 3	M 1:2.000 Jan. 2020
---	------------------------

# EMPFEHLUNG FÜR STRAßENQUERSCHNITTE

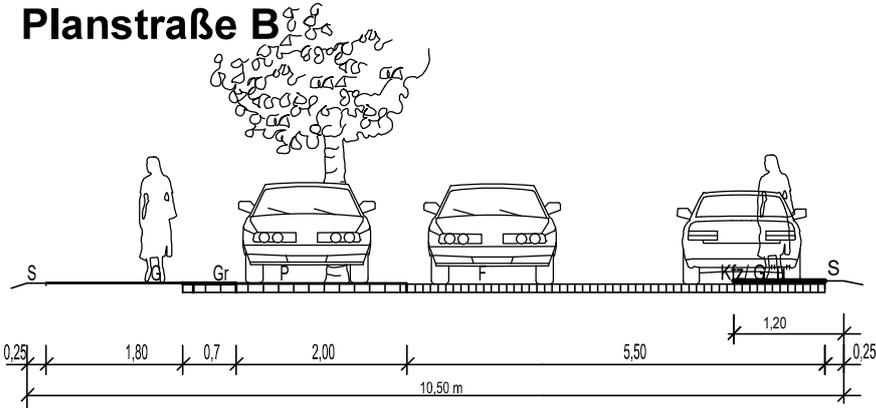
## LEGENDE

- V - Verkehrsberuhigter Bereich
- F - Fahrbahn
- P - Parken
- G - Gehweg
- S - Sicherheitsstreifen
- Gr - Grün

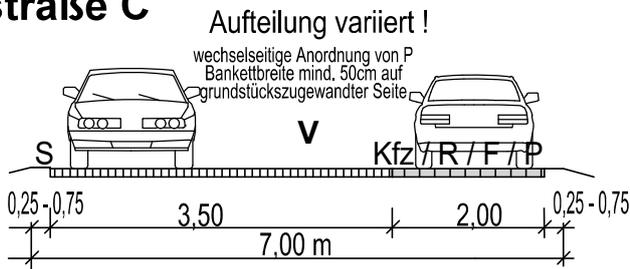
## Planstraße A



## Planstraße B



## Planstraße C



## Planstraße D

