

## Satzung der Stadt Schönberg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 - 2. Teil für das Wohngebiet "Wohnpark Bündorfer Weg" - Satzungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 26.03.2024	<i>Bearbeitung:</i> Deborah Horn <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1411
---	--

<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
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 30.05.2023 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 — 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bündorfer Weg“ gefasst. Das Planverfahren wurde nach den Vorschriften des § 13b BauGB — Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren —geführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 — 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bündorfer Weg“ ist seit dem 30.06.2023 rechtsverbindlich. Es handelt sich um ein abgeschlossenes Bauleitplanverfahren. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U40N3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Verfahrensfehlers durchzuführen. Auf diese Weise kann das angestrebte Planungsziel weiterhin verfolgt werden, ohne das Planverfahren vollständig zu wiederholen. Das ergänzende Verfahren muss an der Stelle wieder aufgenommen werden, bei dem das Verfahren fehlerhaft geworden ist. Der Fehler der Unanwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB wurde gerichtlich festgestellt. Das bedeutet, dass mit dem Verfahrensschritt der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von dem beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13b BauGB zur Fehlerheilung auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt wurde. Es wurde ein auf der Umweltprüfung beruhender Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt. Die Begründung wurde um den Umweltbericht ergänzt. Eine Wiederholung früherer Verfahrensschritte ist hier nicht erforderlich.

Das Heilungsverfahren wurde außerdem genutzt, die Anforderungen der Behörde an die öffentliche Straße zu berücksichtigen. Die öffentliche Erschließungsstraße wurde aufgrund der Anforderungen aus dem bautechnischen Genehmigungsverfahren nach § 10 StrWG M-V als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der mit der ursprünglichen Festsetzung verfolgte

Zweck einer Verkehrsberuhigung im Wohngebiet lässt sich mit einer Regelung straßenrechtlicher Art durch Ausweisung einer Tempo 30 Zone vornehmen. Die Stadt Schönberg als Straßenbaulastträger kann dies nach den Vorschriften des Straßenrechts entscheiden.

Das ergänzende Verfahren setzte bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein; alle daran anschließenden Verfahrensschritte werden ebenfalls wiederholt. Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Maßgeblich handelte es sich dabei um den neu erstellten Umweltbericht als gesondertes Dokument, der der Begründung beizufügen ist und um die Darstellung der Planstraße A als öffentlichen Verkehrsfläche anstelle einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

In den erneuten Entwurfsunterlagen wurden die geänderten und ergänzten Inhalte farblich hervorgehoben und gesondert gekennzeichnet, die entfallenden Inhalte in der Begründung wurden gelöscht. Der neu erstellte Umweltbericht als Bestandteil der Begründung wurde der Begründung als gesondertes Dokument beigelegt.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 — 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg wurden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen.

Das ergänzende Verfahren wurde durch Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 14. November 2023 bis einschließlich 14. Dezember 2023 gemäß § 214 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB und in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14.11.2023 zu einer Stellungnahme im Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung aufgefordert.

Es ergeben sich Stellungnahmen der Behörden und TÖB, sowie der Nachbargemeinden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Seitens der Verbände ist die Stellungnahme des Landesjagdverbandes eingegangen. Nachbargemeinden wurden nicht gesondert beteiligt.

Die Planung steht weiterhin im Einvernehmen mit den Zielsetzungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung.

Das Gesetz wird wie im Beteiligungsverfahren aufgeführt, aufrechterhalten. Die erforderlichen Verfahrensschritte waren bereits durchgeführt worden. Somit wird dieser Belang nicht beachtet. Die Reservierungsbestätigung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Entgegen der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde liegt die wasserrechtliche Genehmigung bereits vor. Deshalb wird die Stellungnahme nicht beachtet. Ungeachtet dessen geht die Stadt Schönberg über das Amt Schönberger Land dem Sachverhalt nach. Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht berührt. Die E+A Bilanz wurde überprüft und als schlüssig bewertet. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden reserviert und gesichert. Das Ökokonto wird an die Behörde versendet.

Die Beschilderung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern im nachfolgenden Verfahren. Die Stadt Schönberg hält an der Aufrechterhaltung des Parkplatzes fest. Die Anforderungen an die Erschließung wurden mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) und weiteren Ver- und Entsorgung geregelt. Ein Erschließungsvertrag liegt vor. Hinsichtlich des ZVG wird klargestellt, dass es sich nicht um einen Verfahrensfehler der Stadt handelt, sondern dass der Gesetzgeber falsche Grundlagen geschaffen hat. Diese wurden durch das Oberverwaltungsgericht aufgehoben. Für den Wasser- und Bodenverband wird klargestellt,

dass die wasserrechtliche Genehmigung bereits vorliegt. Dies ist auch Gegenstand der Plandokumentation. Hinsichtlich des Brandschutzes ergeht keine eindeutige Stellungnahme durch das Amt Schönberger Land. Die Stadt Schönberg hatte bereits in der Begründung die Vorgehensweise dargestellt. Eine einfache Bestätigung hätte der Stadt Schönberg genügt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen, sondern zu einer Klarstellung und damit zu keiner erneuten Auslegung der Planunterlagen. Das Planverfahren kann mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung abgeschlossen werden.

Vor dem Satzungsbeschluss wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg der Erschließungsvertrag bestätigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft, der als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu werten ist.

## **Beschlussvorschlag**

1. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Schönberg die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 014.1 - 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg begrenzt:

- im Norden und Nordosten: durch eine vorhandene Feldhecke und daran 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, Nr. 11,
  - im Westen: durch eine vorhandene Feldhecke
- bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.

2. Die Begründung inklusive Umweltbericht zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 — 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg wird gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 014.1 — 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

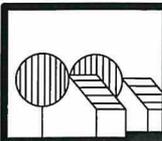
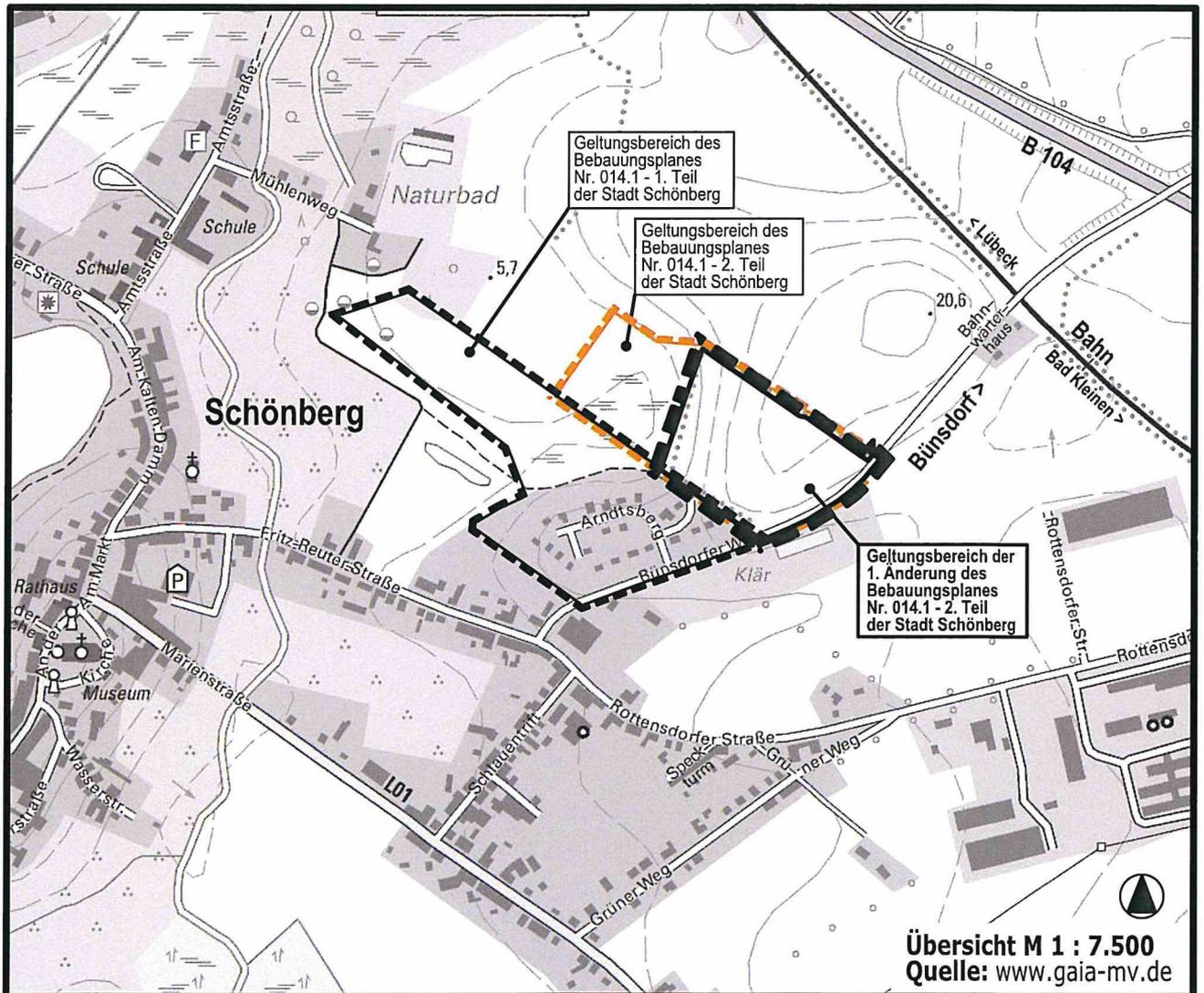
## **Anlage/n**

1	2024-03-27 Begründung_Erneuter_Entwurf (öffentlich)
2	2024-03-27 Planzeichnung_Erneuter_Entwurf (öffentlich)
3	2024-03-27 Planzeichnung_Erneuter_Entwurf (öffentlich)
4	2024-03-27 Umweltbericht_Erneuter_Entwurf (öffentlich)



# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL  
FÜR DAS WOHNGEBIET  
"WOHNPAK BÜNSDORFER WEG"  
DER STADT SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 05. Oktober 2023

**ERNEUTER ENTWURF**

ERGÄNZENDES VERFAHREN  
NACH § 214 ABS. 4 BauGB

# 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

## Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Die ergänzten und geänderten Inhalte sind blau gekennzeichnet und hervorgehoben bzw. gestrichen. Der erstellte Umweltbericht wird als gesondertes Dokument neu beigefügt.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>0. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsanlass, Planungserfordernis</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
<b>3. Verfahren</b>	<b>6</b>
3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	6
3.2 Verfahrensschritte	6
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>10</b>
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.3 Erschließung	10
4.4 Ver- und Entsorgung	10
<b>5. Inhalte der Planänderung</b>	<b>11</b>
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	25
5.3	Flächenbilanz	26
<b>6.</b>	<b>Immissionen/ Immissionsschutz</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>35</b>
9.1	Nachrichtliche Übernahmen	35
9.1.1	Bau- und Bodendenkmale	35
9.2	Hinweise	35
9.2.1	Bodenschutz	35
9.2.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	35
9.2.3	Munitionsfunde	36
9.2.4	Artenschutzrechtliche Belange	36
9.2.5	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	36
9.2.6	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	37
9.2.7	Niederschlagswasserbeseitigung	37
9.2.8	Gewässerschutz	38
<b>10.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>38</b>
10.1	Städtebauliche Auswirkungen	38
10.2	Verkehrliche Auswirkungen	39
10.3	Auswirkungen auf die Umwelt	39
10.4	Klimaschutz, Bodenschutz	39
10.5	Bodenordnende Maßnahmen	40
10.6	Kosten	40
10.7	Fachgutachten	40
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>41</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>41</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>41</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
Abb. 1:	Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche des Gesamtstandortes und des Änderungsbereiches, (1. Änderung) Quelle: WMS_MV_DTK, © GeoBasis-DE/M-V 2020	5
Abb. 2:	Städtebauliches Konzept- Vorzugsvariante, Planungsbüro Mahnel November 2020	12
Abb. 3:	Darstellung der Flächen für Minimierungsmaßnahmen (gelb umrandet)	24

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **0. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern**

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 30.05.2023 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ gefasst. Das Planverfahren wurde nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – geführt.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die Stadt Schönberg hatte die Verfahrensart nach § 13b BauGB gewählt, um die vom Gesetzgeber eröffnete Möglichkeit, vorrangig Wohnbebauung umzusetzen, zu nutzen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ ist seit dem 30.06.2023 rechtsverbindlich. Es handelt sich um ein abgeschlossenes Bauleitplanverfahren. Der beachtliche Verfahrensfehler ist nach § 215 Abs. 1 BauGB noch nicht durch Fristablauf unbeachtlich geworden.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Verfahrensfehlers durchzuführen. Das ergänzende Verfahren ist ab dem Verfahrensschritt wieder aufzunehmen, bei dem der Fehler passiert ist. Auf diese Weise kann das angestrebte Planungsziel weiterhin verfolgt werden, ohne das Planverfahren vollständig zu wiederholen.

Im ergänzenden Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Zudem ist eine Eingriffs- Ausgleichsermittlung für die geänderten Teilbereiche zu erstellen. Das bedeutet, dass mit dem Verfahrensschritt der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von dem beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13b BauGB auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt wird. Demzufolge ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen, bei der der Umweltbericht mit auszulegen ist. Es wird ein auf der Umweltprüfung beruhender Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt. Die Begründung wird um den Umweltbericht ergänzt.

Das Heilungsverfahren wird außerdem genutzt, die Anforderungen der Behörde an die öffentliche Straße zu berücksichtigen. Die öffentliche Erschließungsstraße wird aufgrund der Anforderungen aus dem bautechnischen Genehmigungsverfahren nach § 10 StrWG M-V als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

## **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.

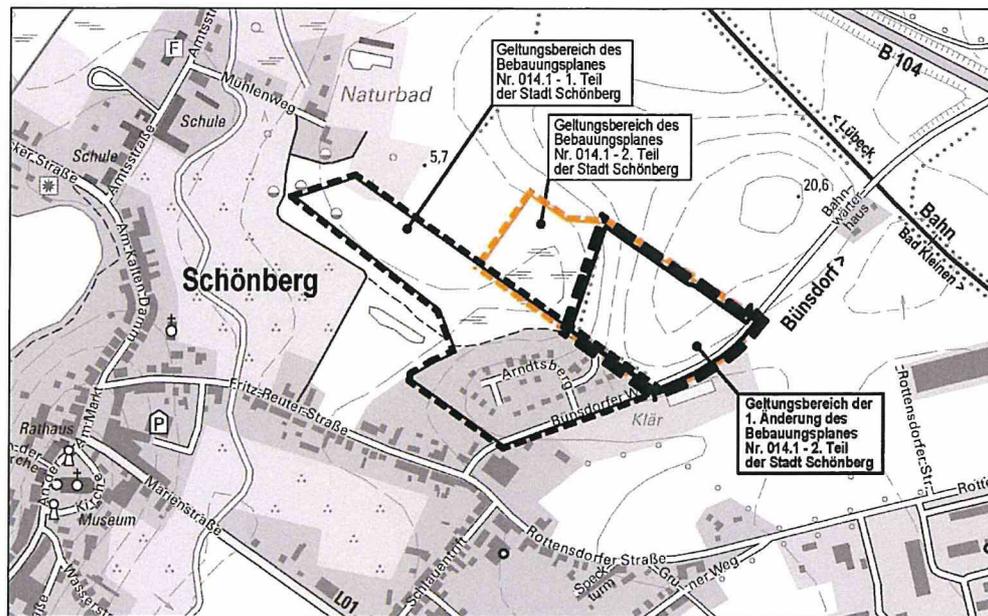


Abb. 1: Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche des Gesamtstandortes und des Änderungsbereiches, (1. Änderung) Quelle: WMS\_MV\_DTK, © GeoBasis-DE/M-V 2020

## 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**

Entfällt nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]). Der § 13b BauGB ist nicht mehr anwendbar.

#### **3.2 Verfahrensschritte**

Das Planverfahren wurde nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – geführt.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Verfahrensfehlers durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wird in dem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB von dem bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführten Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt.

#### **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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren 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 Heckenstrukturen vorgesehen. Hinsichtlich der Umweltbelange wurden Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Die Vereinbarkeit zur Erweiterung der Baufelder und der überbaubaren Flächen kann unter Berücksichtigung des Heckenbestandes hergestellt werden. Artenschutzrechtliche Belange werden unter Berücksichtigung und Beachtung der Hinweise nicht berührt. § 20 Biotope 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 Errichtung einer 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 gemäß Stellungnahmeverfahren 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 23.06.2022 und den Entwurfsunterlagen. Im

Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte erneut die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Es wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände beteiligt, davon gaben 27 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. Insbesondere erfolgten in der Begründung Klarstellungen, die sich aus dem Erläuterungsbericht der technischen Planung zur Ableitung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der am 24.04.2023 erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis ergaben. 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 wurden 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 führte die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen und damit zu keiner erneuten Auslegung der Planunterlagen. Das Planverfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung abgeschlossen.

#### Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ am 30.05.2023 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ ist am 30.06.2023 in Kraft getreten.

#### Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die Aufhebung des Satzungsbeschlusses Nr. 4/1338/2023 vom 30.05.2023 beschlossen. Das

Bebauungsplanverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wurde von dem bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführten Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt.

*Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.*

#### **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 Siedlungshecken und eine nach § 20 NatSchAG M-V Feldhecke einzuordnen 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 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“ bleiben 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.

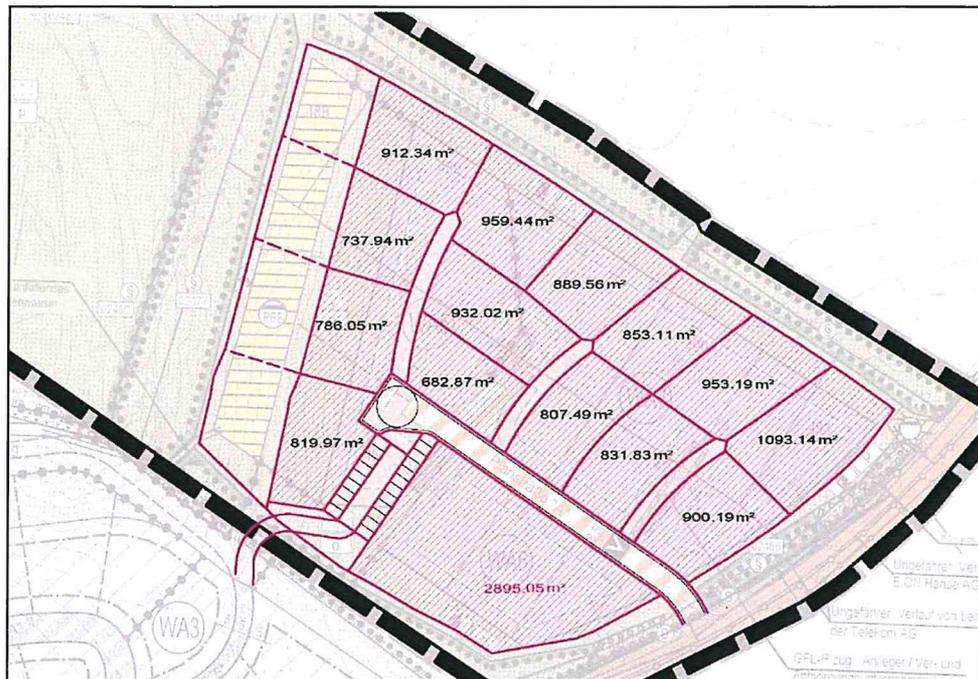


Abb. 2: Städtebauliches Konzept- Vorzugsvariante, Planungsbüro Mahnel November 2020

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 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> 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 und die Wohnergänzungsnutzungen auf den dafür zur Verfügung stehenden Grundstücken realisieren zu können.

### **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 4,00 m 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 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 teilweise 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 Gradienten 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 allgemeinen Wohngebiete 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 Grundstücksflächen, 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 sicheren 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.~~

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wie Beeinträchtigungen durch Lärm, Geräusche, Schatten und Bewegung und zum gegenseitigen Nachbarschaftsschutz werden Kleinwindkraftanlagen 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 Wohnergängungsnutzung 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 Teilgebiet WA2 sind Aufschüttungen zu regeln, weil das Teilgebiet in westliche Richtung stark abfällt. Die Bezugshöhe für die 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 Genehmigungsverfahren nach § 62 LBauO M-V 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 ~~über die Planstraße A als verkehrsberuhigter Bereich~~ mit einer Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg. Die Gesamtbreite der Planstraße A von 8,50 m wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die öffentliche Erschließungsstraße wird aufgrund der Anforderungen aus dem bautechnischen Genehmigungsverfahren nach § 10 StrWG M-V als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der mit der ursprünglichen Festsetzung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich) verfolgte Zweck einer Verkehrsberuhigung im Wohngebiet lässt sich mit einer Regelung straßenrechtlicher Art für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche durch Ausweisung einer Tempo 30 Zone oder einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h vornehmen. Die Stadt Schönberg als Straßenbaulastträger kann dies nach den Vorschriften des Straßenrechts entscheiden.

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.

Der Bünsdorfer Weg wird als 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 breiten 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 (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 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 vom 25.06.2014 mit Empfehlungen zu ergänzenden Maßnahmen und zur Durchführung eines weiteren Monitorings umgesetzt worden. Offen ist noch die dauerhafte Extensivierung einer 4.110 m<sup>2</sup> 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 war mit den Verfahrenserleichterungen in Anwendung des § 13b BauGB möglich. Im ergänzenden Verfahren, welches als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt wird, wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Hierzu wird auf den erstellten und separat beigefügten Umweltbericht verwiesen. Die Rücknahme von Gehölzen wird durch Neuanpflanzungen ausgeglichen.

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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 vorhandene Siedlungshecke wurde in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage integriert und ist zu erhalten. Eine differenzierende Festsetzung ist unter dem Gesichtspunkt der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nicht erforderlich. Die innerhalb des Bebauungsplanes verbleibenden 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 insgesamt 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 des Umlegungsverfahrens 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.

#### Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zeigte sich vor Ort, dass es zu einer Rücknahme der Siedlungshecke und des Siedlungsgebüsches kommt. Innerhalb der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Anbindung des Plangebietes an den Bünsdorfer Weg haben sich zwischenzeitlich Strauchhecken ausgebildet, deren Rodung zur Umsetzung der Planung notwendig ist und nunmehr ausgeglichen wird.

Im Bereich der Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (ca. 413 m<sup>2</sup>) und des Siedlungsgebüsches aus nichtheimischen Arten (156 m<sup>2</sup>) an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist für die Erschließung des künftigen Wohngebietes und der Kindertagesstätte eine Zufahrt geplant. Durch die Zufahrt müssen ca. 105 m<sup>2</sup> der Strauchhecke und ca. 8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> des Gebüsches ein.

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 m<sup>2</sup>.

Insgesamt werden 282,50 m<sup>2</sup> (224,5 m<sup>2</sup> Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen und 58 m<sup>2</sup> des Gebüsches aus nichtheimischen Arten) der Gehölzstrukturen entfernt. Um die Rücknahme der Hecken und deren eventuellen Auswirkung auf die Fauna auszugleichen, sollen folgende Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden:

Minimierungsmaßnahme (M1): Im nördlichen Plangeltungsbereich sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 38,6 m<sup>2</sup> folgende heimische, standortgerechte Gehölze (Weissdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus L.*) anzupflanzen.

Minimierungsmaßnahme (M2): Die Strauchhecke im östlichen Plangeltungsbereich ist auf einer Fläche von 172,6 m<sup>2</sup> durch die Anpflanzung von weiteren Schlehdorn Sträuchern (*Prunus spinosa*) zu erweitern. In den vorhandenen Gehölzstrukturen der Hecke sind Sal-Weiden (*Salix caprea*) anzupflanzen.

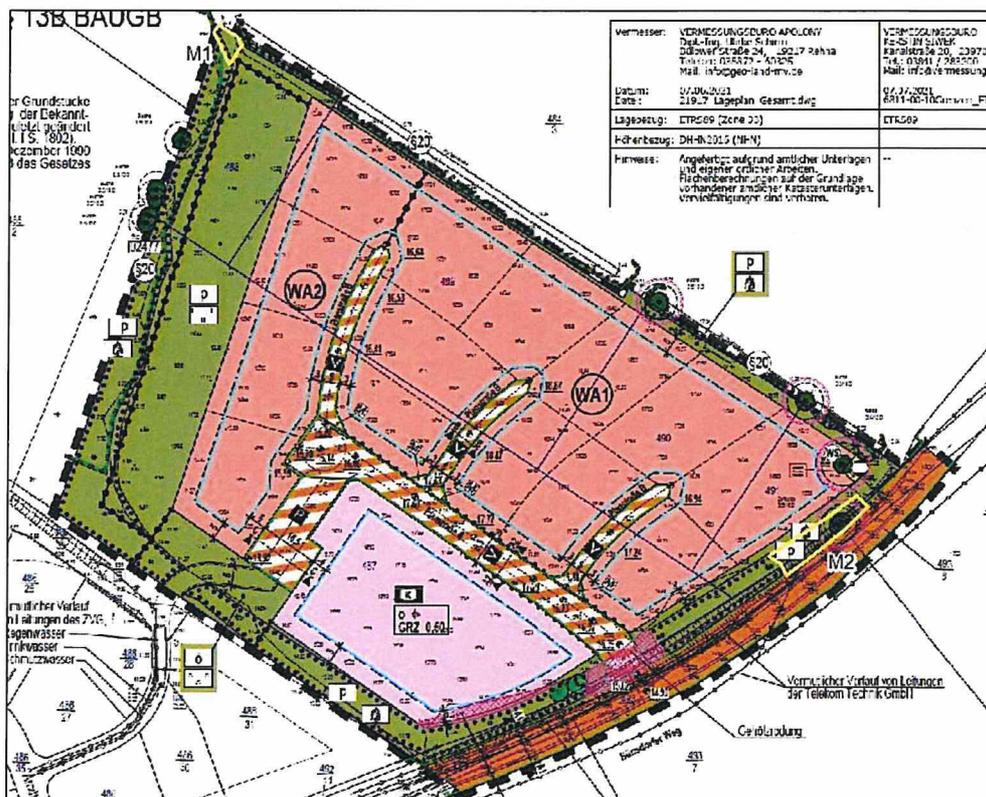


Abb. 3: Darstellung der Flächen für Minimierungsmaßnahmen (gelb umrandet)

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

Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsch 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 vorhandenen Siedlungshecken und der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope (Feldhecke). 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.

#### **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. 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. Das Spektrum für die Dachneigungen innerhalb des Teilgebietes WA1 wird von 30 bis 45 Grad entsprechend dem Ursprungsplan beibehalten.

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 von Mülltonnen und Abfallbehältern 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 [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		<b>12.435,6</b>
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 1	8.950,8	
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.484,8	
▪ <b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>		<b>3.193,1</b>
▪ ZB „Kindertagesstätte“	3.193,1	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>4.053,5</b>
▪ Straßenverkehrsfläche öffentlich Bünsdorfer Weg	1.811,5	
▪ <u>Straßenverkehrsfläche</u> öffentlich Planstraße A	1.119,1	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V) privat Stichwege	692,8	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (P) öffentlich Parkplatz	430,1	
▪ <b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		<b>159,7</b>
▪ Gasreglerstation	139,8	
▪ Trafo	19,9	
▪ <b>Grünflächen</b>		<b>6.992,6</b>
▪ 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)	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>26.834,5</b>

## 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 übernommen<sup>1</sup>.

*„Die Verkehrsgeräusche 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 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*

---

<sup>1</sup> 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

*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.“<sup>2</sup>*

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.<sup>3</sup>

#### 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.

~~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 Geruchsimmissionen gewährleisten kann. Die Sicherung des dauerhaften Einbaus eines Biofilters ist zu gewährleisten.~~

---

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 25.07.2022

~~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.~~

Das auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage des Zweckverbandes gelegene Abwasserpumpwerk wird seit 2021 für die Schmutzwasserbeseitigung nicht mehr genutzt. Ein Rückbau ist vorgesehen. Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen, wie mit der Ursprungsplanung gutachterlich bewertet, können somit nicht auf das Plangebiet einwirken.

#### Gewerbelärm

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich Anlagen, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.<sup>4</sup> 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 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

---

<sup>4</sup> Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme vom 29.04.2021

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 kontingentierten 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 Ingenieurgesellschaft 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 Trinkwasserleitung aus Gussrohr DN 250. Die detaillierte Ausformung erfolgt in der nachgelagerten Erschließungsplanung und ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung 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 (ZVG) und durch die Ableitung in die vorhandene Vorflut 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. 12.000 m<sup>2</sup> (gesamte Niederungsfläche ca. 1800 m<sup>2</sup> groß. Bei einem möglichen Aufstau von ca. 0,5 m (im Bereich des südwestlichen Damms) würde ein Rückhaltevolumen von ca. 6.000 m<sup>3</sup> zur Verfügung stehen.<sup>5</sup>*

*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.<sup>6</sup>*

*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-*

---

<sup>5</sup> Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 9

<sup>6</sup> ebenda, S.11

*Leitungen nur in die Grünflächen entwässern), die übrigen Grundstücke 0,45 (GRZ + 50% Zuschlag für die Außenanlagen).<sup>7</sup>“*

Die Grundstücksbezeichnung wird dahingehend berichtigt, dass es sich um die Wohnbauflächen Nr. 2 bis Nr. 5 (westliche Grundstücke) im Teilgebiet WA2 und das Grundstück Nr. 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 angesehen<sup>8</sup>.

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-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 Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

---

<sup>7</sup> ebenda, S.12

<sup>8</sup> Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stellungnahme vom 11.05.2023 per E-Mail

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 m<sup>3</sup>/h für jeweils 2 h möglich. Gem. Brandschutzkonzept zum Bau der Kindertagesstätte ist die benannte Menge gem. Rückmeldung des planenden Architekturbüros ausreichend.“<sup>9</sup>*

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.

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

---

<sup>9</sup> Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 15

### 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 abgesetztem Gehweg (mittels Hochbordstein von der Fahrbahn getrennt) vorgesehen. Die in der RAST 06 enthaltenen Parameter werden durchweg berücksichtigt.“<sup>10</sup>*

---

<sup>10</sup> Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgesellschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 3/4

Weitergehende Ausführungen sind in der technischen Planung erstellt durch die Ingenieurgesellschaft 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**

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

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

#### **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](http://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 artenschutzrechtlichen ~~Vermeidungsmaßnahme~~ ist Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind 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.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Beseitigung der Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. 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.

##### Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

### 9.2.5 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Zum Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 5.340 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben werden.

Begründung:

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes und sind weiterhin umzusetzen.

Für die zusätzlichen Eingriffe gemäß den Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Kompensationsdefizit in Höhe von rund 5.340 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ermittelt. Dies ist zusätzlich zu den fortgeltenden Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes auszugleichen. Es erfolgt der Erwerb von den notwendigen Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Die vertragliche Absicherung erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

#### **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.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stellungnahme vom 15.05.2023 per E-Mail

### 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 Wasserbehörde<sup>12</sup> aufgenommen und richtet sich an die zukünftigen Bauherren. Es wird auf die geltende Rechtslage hingewiesen.

## 10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Darstellung der wesentlichen Auswirkungen der Planung werden hier gegenüber dem rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan, der den zu beurteilenden Bestand darstellt (Ausgangssituation), aufgezeigt. Die mit dem Ursprungsbebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird mit der Gesamtheit der Planänderungen weiterhin beibehalten. Es handelt sich um geringfügige Änderungen der Festsetzungen der Baugebietsflächen, der Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Planänderungen sind mit der Grundkonzeption der Planung und unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### 10.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung dient der Realisierung des 2. Teils des Wohngebietes „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“. Auf den westlich angrenzenden Flächen wurde bereits der 1. Teil des Wohngebietes „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ realisiert.

Das Ziel der Stadt Schönberg besteht in der Errichtung einer Kindertagesstätte an dem Standort innerhalb des Plangebietes, was mit einer Änderung des Erschließungskonzeptes und folglich mit einer Änderung der Zuschnitte der Wohnbaugrundstücke verbunden ist. Mit der weiteren Schaffung von Baugrundstücken für den nachgefragten individuellen Eigenheimbau sind daher positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung anzunehmen. Die Notwendigkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte als dringend benötigten Wohnfolgebedarf entspricht der Bedarfsplanung der Stadt Schönberg. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, so dass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. Die Planung dient der Stärkung des Grundzentrums als Siedlungsstandort. Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

---

<sup>12</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 25.07.2022

## **10.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen. Die neue Erschließungsstraße dient der geplanten Wohnbebauung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung. Es sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich.

## **10.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und in dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht wird für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, welche Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ als allgemeines Wohngebiet, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und als Grünflächen festgesetzt wurden.

## **10.4 Klimaschutz, Bodenschutz**

Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten, da nur geringfügige Anpassungen des Gesamtkonzeptes des Ursprungsbebauungsplanes vorgenommen wurden. Den Belangen des Bodenschutzes gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird ebenso Rechnung getragen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen in Anspruch genommen, für die bereits rechtsverbindliche Baurechte innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes bestehen. Damit wird ein Beitrag zur Vermeidung unnötiger Inanspruchnahme von unberührten Außenbereichsflächen geleistet.

Die Flächen befinden sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich und haben aufgrund ihrer Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Zudem bestehen bereits verbindliche Baurechte. Die bauliche Entwicklung wird sich nicht nachteilig auswirken, da entsprechend der Ortsrandlage im Gebiet die offene Bauweise festgesetzt ist und nur Einzelhäuser realisiert werden. Der Versiegelungsgrad und damit die GRZ liegt mit 0,3 unterhalb der zulässigen Orientierungswerte und entspricht damit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Eine höhere Versiegelung ist lediglich mit einer GRZ von 0,5 für die Kindertagesstätte zulässig. Ein großer Teil der Baugrundstücke darf somit nicht versiegelt werden und die verbleibenden Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Aus diesem Grund wurden flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete als Maßnahme zum Schutz von Boden ausgeschlossen. Zudem wirken sich der Erhalt der Heckenstrukturen und die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen positiv auf das Kleinklima aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in

maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien. Die neuen Gebäude sind auf der Grundlage des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten und so kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

#### **10.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht an der vorhandenen Eigentumsstruktur orientieren sind bodenordnende Maßnahmen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erforderlich. Um das Planungsziel zu erreichen, ist daher ein Bodenordnungsverfahren (Umlegungsverfahren nach dem BauGB) notwendig. Auf Grund der derzeitigen Eigentumssituation und wegen schwieriger rechtlicher Fragen (Bereinigung des Grundbuches und Neueintragung von Leistungs- und Wegerechten, eigentumsrechtliche Veränderungen) wurde parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren eingeleitet, um eine wirtschaftliche Erschließung durchführen zu können und sinnvolle Grundstückszuschnitte zu schaffen. Die Durchführung einer Umlegung ist gemäß § 45 ff BauGB notwendig, damit die Planänderung auch tatsächlich realisiert werden kann. Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens ist die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse vorgesehen.

#### **10.6 Kosten**

Die Kosten für die Planung und die verfahrensnotwendigen Gutachten trägt die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH.

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zwischen der Stadt Schönberg und der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH in einem städtebaulichen Vertrag bzw. in einem Erschließungsvertrag geregelt. Die Stadt Schönberg sichert die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. für den Erwerb von Ökopunkten im Haushaltsplan ab.

Die Folgekosten für die Stadt Schönberg entstehen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen.

#### **10.7 Fachgutachten**

Der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials liegen folgende Fachgutachten zu Grunde:

- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 22.12.2021
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung vom 15. September 2023

## **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

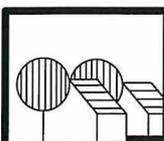
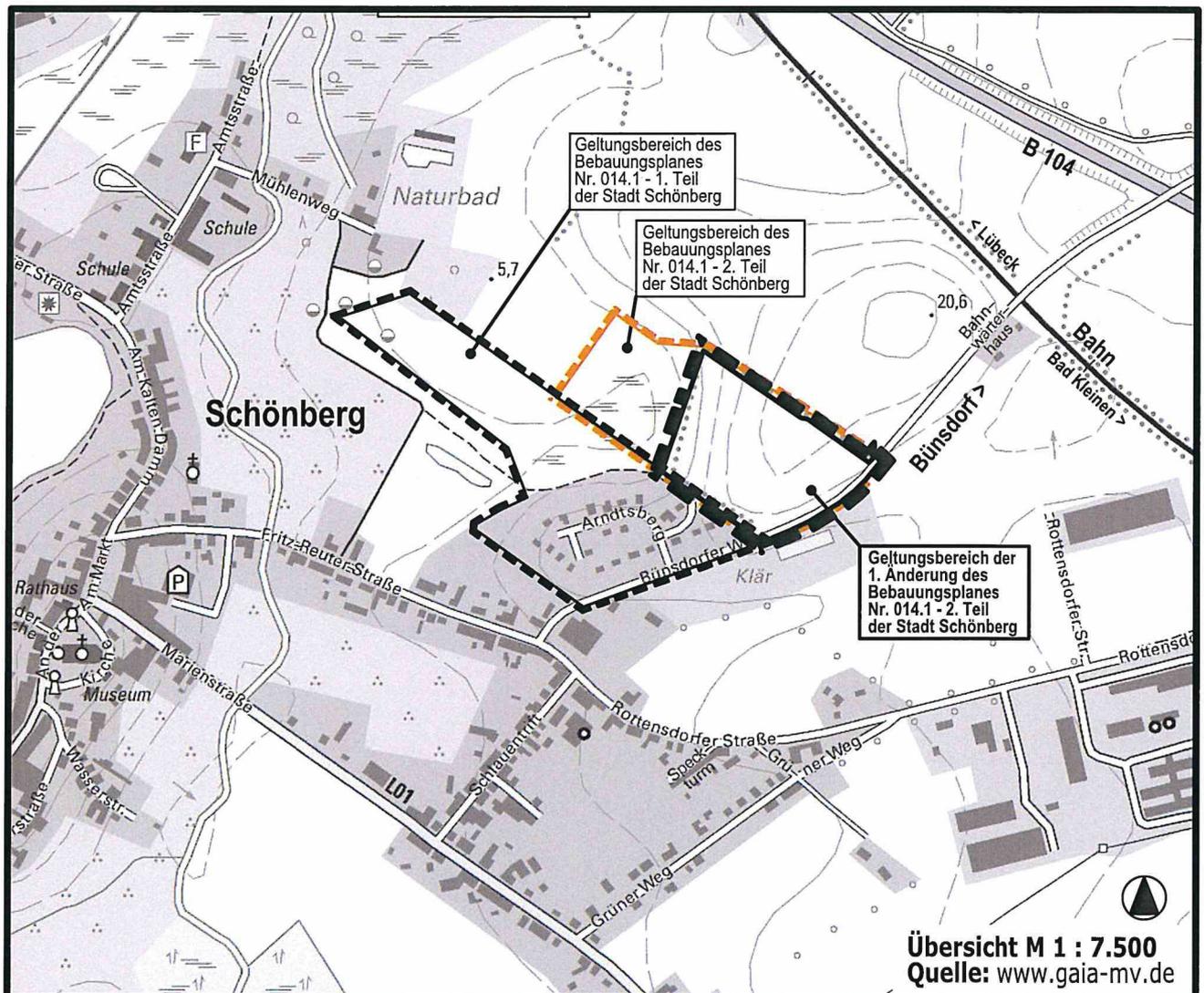
### **2.        Arbeitsvermerke**

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](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

# SATZUNG

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPAK BÜNSDORFER WEG" DER STADT SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

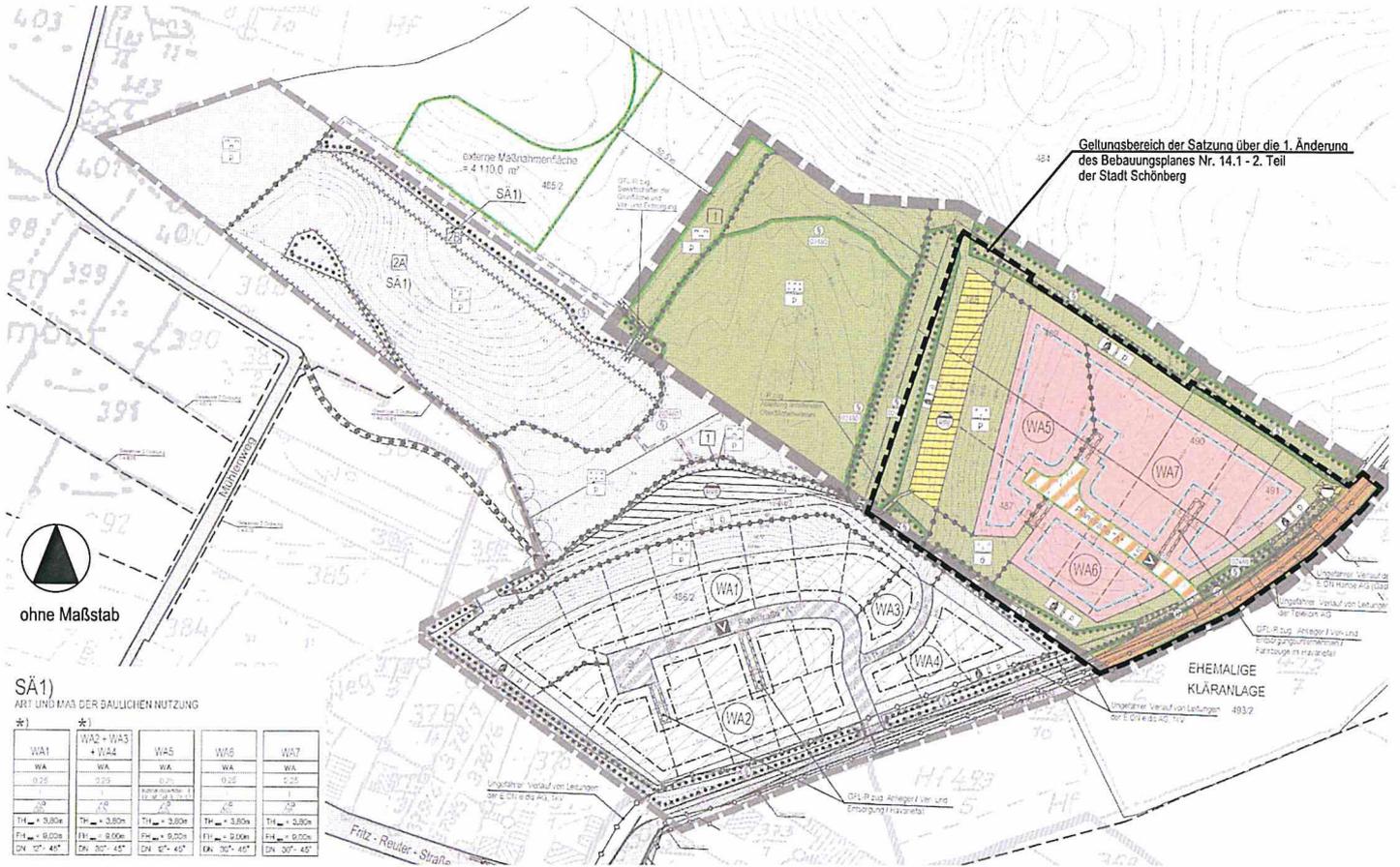
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 05. Oktober 2023

**ERNEUTER ENTWURF**

ERGÄNZENDES VERFAHREN  
NACH § 214 ABS. 4 BauGB

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



SA1)  
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1	WA2 + WA3 + WA4	WA5	WA6	WA7
WA	WA	WA	WA	WA
0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
TH <sub>max</sub> + 0,80m				
FH <sub>max</sub> = 0,02m				
DN 30° - 45°				

# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPAK BÜNSDORFER WEG" DER STADT SCHÖNBERG

Planungsstand: 05. Oktober 2023  
**ERNEUTER ENTWURF**  
 ERGÄNZENDES VERFAHREN  
 NACH § 214 ABS. 4 BAUGB

## NUTZUNGSSCHABLONE

Truppenkategorie	WA1	WA2
Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Wohnphasen	I	—
GRZ Grundflächenzahl	0,30	0,30
Bauweise	A	A
maximale Traufhöhe	TH_max = 4,00m	TH_max = 4,00m
maximale Frontbreite	FB_max = 9,00m	FB_max = 9,00m

## 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 Planzonenverordnung (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).

## TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

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



M 1 : 1.000

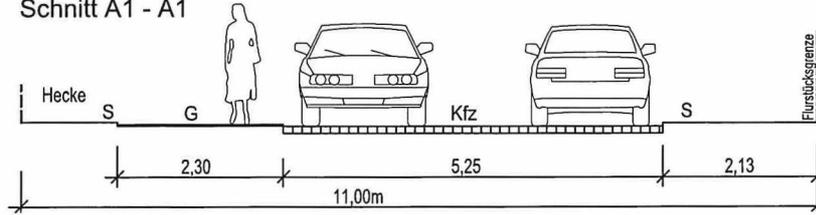
## LEGENDE

Änderungen mit dem Erneuten Entwurf gegenüber dem Stand Satzung 2023 (ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB)  
 "Straßenverkehrsfläche" anstelle "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)"

Vermessner:	VERMESSUNGS/NO APOLLONT Tobias Apollont Königsplatz 24 10117 Berlin Tel: 030 461 730 00 Mail: info@vermessung-zweck.de	VERMESSUNGS/NO KONSTANZ ERBE Konstantin Erbe Tel: 030 461 730 00 Mail: info@vermessung-zweck.de
Datum:	07.05.2024	21.07.2021
Umfang:	2107_Lageplan_Gesamt.dwg	8511-06-130-rencor_PFR588.dwg
Lagebezug:	STR588 (Zone 33)	STR588
Naherbezugs:	DPR02316 (N60)	—
Hinweise:	Anforderung aufgrund amtlicher Unterlagen und Kopie amtlicher digitale Flächenberechnungen auf der Grundlage vorliegender amtlicher Auswertungsdaten. Verwirklichungen sind verbindlich.	—

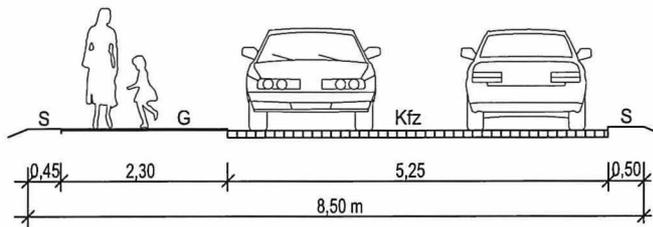
# EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Geplante Regelquerschnitte  
 "Bünsdorfer Weg"  
 Schnitt A1 - A1

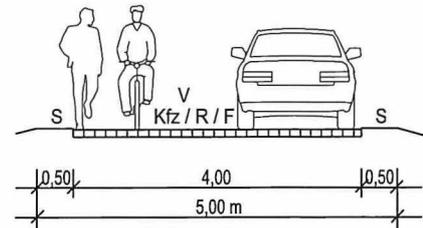


Legende	
V	- verkehrsberuhigter Bereich
Kfz	- Kraftfahrzeuge
G	- Geh- und Radweg
R	- Radfahrer
F	- Fußgänger
P	- Parken
S	- Sicherheitsstreifen

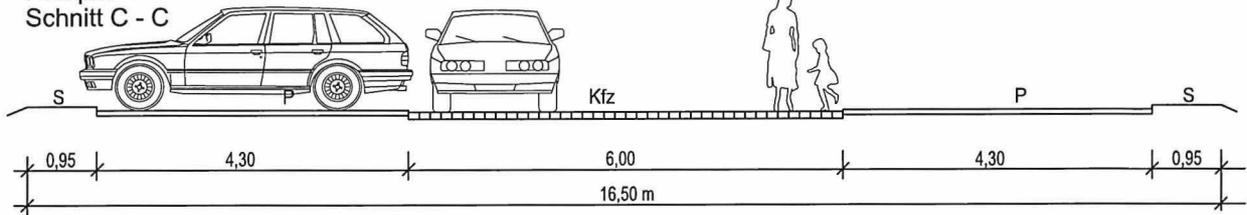
Planstraße A  
 Schnitt A2 - A2



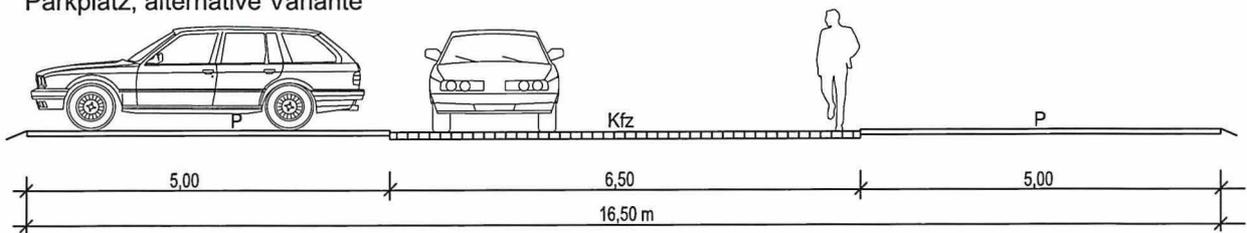
Planstraße B, Privatweg  
 Schnitt B - B



Parkplatz  
 Schnitt C - C



Parkplatz, alternative Variante



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

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

	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)

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.04.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 29.11.2019 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 17.12.2020 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 vom 16.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021 im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 26.02.2021 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 01.04.2021 frühzeitig zur Äußerung und Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat am 24.05.2022 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 23.06.2022 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 05.07.2022 bis einschließlich 09.08.2022 während folgender Zeiten montags bis donnerstags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags und donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 24.06.2022 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 -Präsentations-ausgabe) 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 10.11.2022 und ergänzend am 30.05.2023 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 30.05.2023 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 30.05.2023 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, wurde am 30.05.2023 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 30.06.2023/ Ausgabe 6/23 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

## **ERGÄNZENDES VERFAHREN ZUR BEHEBUNG VON FEHLERN GEMÄß § 214 ABS. 4 BAUGB**

1. Die Stadtvertretung hat die Einleitung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB in ihrer Sitzung am ..... beschlossen.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am.....die Aufhebung des Satzungsbeschlusses Nr. 4/1338/2023 vom 30.05.2023 über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2.Teil 1 beschlossen.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

3. Der erneute 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 mit Umweltbericht wurden am .....durch die Stadtvertretung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der erneute 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 mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .....bis einschließlich .....während folgender Zeiten montags bis donnerstags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags und donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, öffentlich ausgelegt. Die erneute 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. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen; welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; 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 erneute 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. Die auszulegenden Unterlagen wurden zudem in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal) für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt.

4. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum erneuten Entwurf am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 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

6. 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 erneut 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

7. 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

8. Der erneute 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 und der zusammenfassenden Erklärung 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

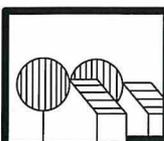
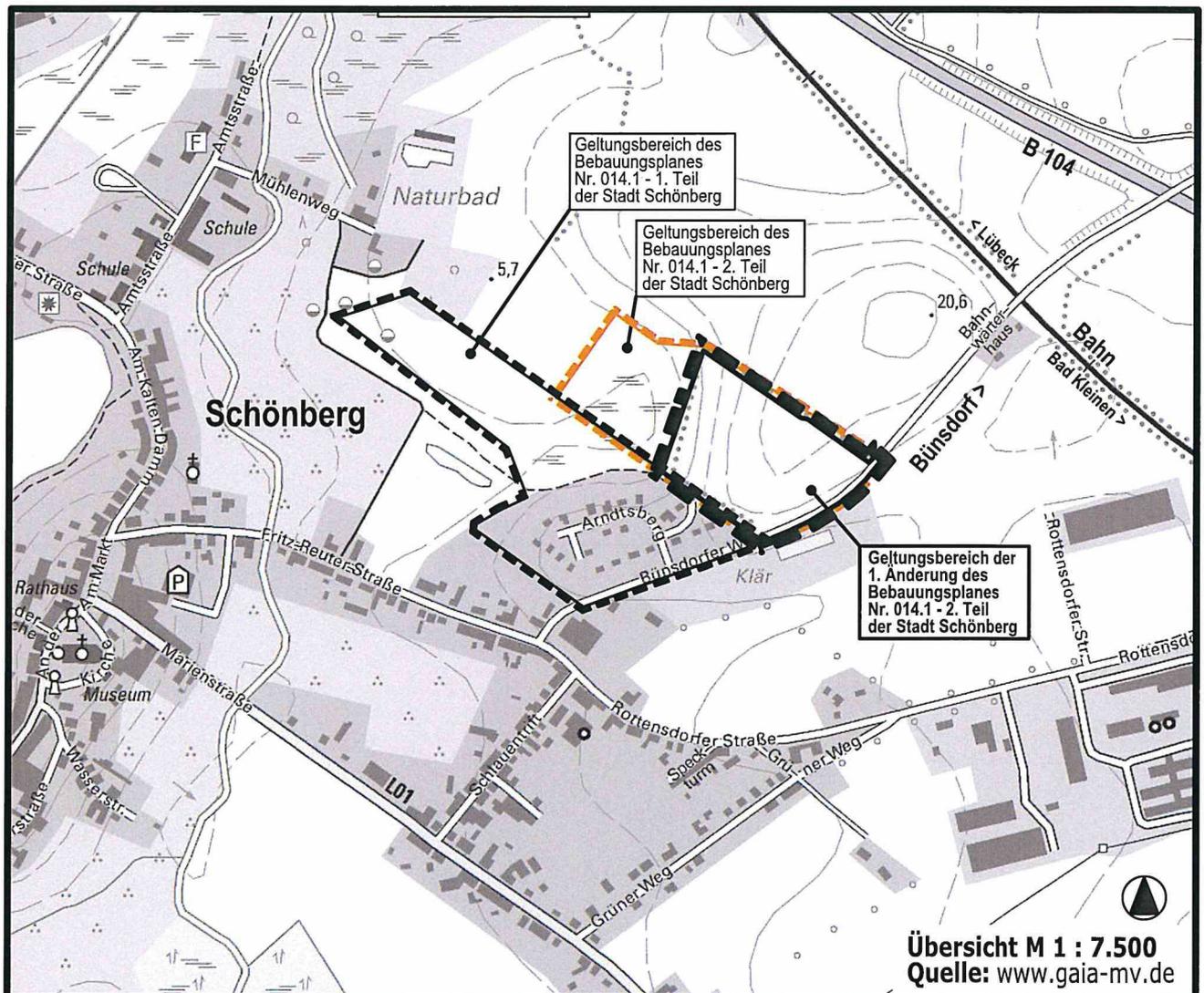
## **SATZUNG**

### **ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2.TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET „WOHNPAK AM BÜNSDORFER WEG“ DER STADT SCHÖNBERG 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. 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 (TeilB) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

# SATZUNG

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPAK BÜNSDORFER WEG" DER STADT SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

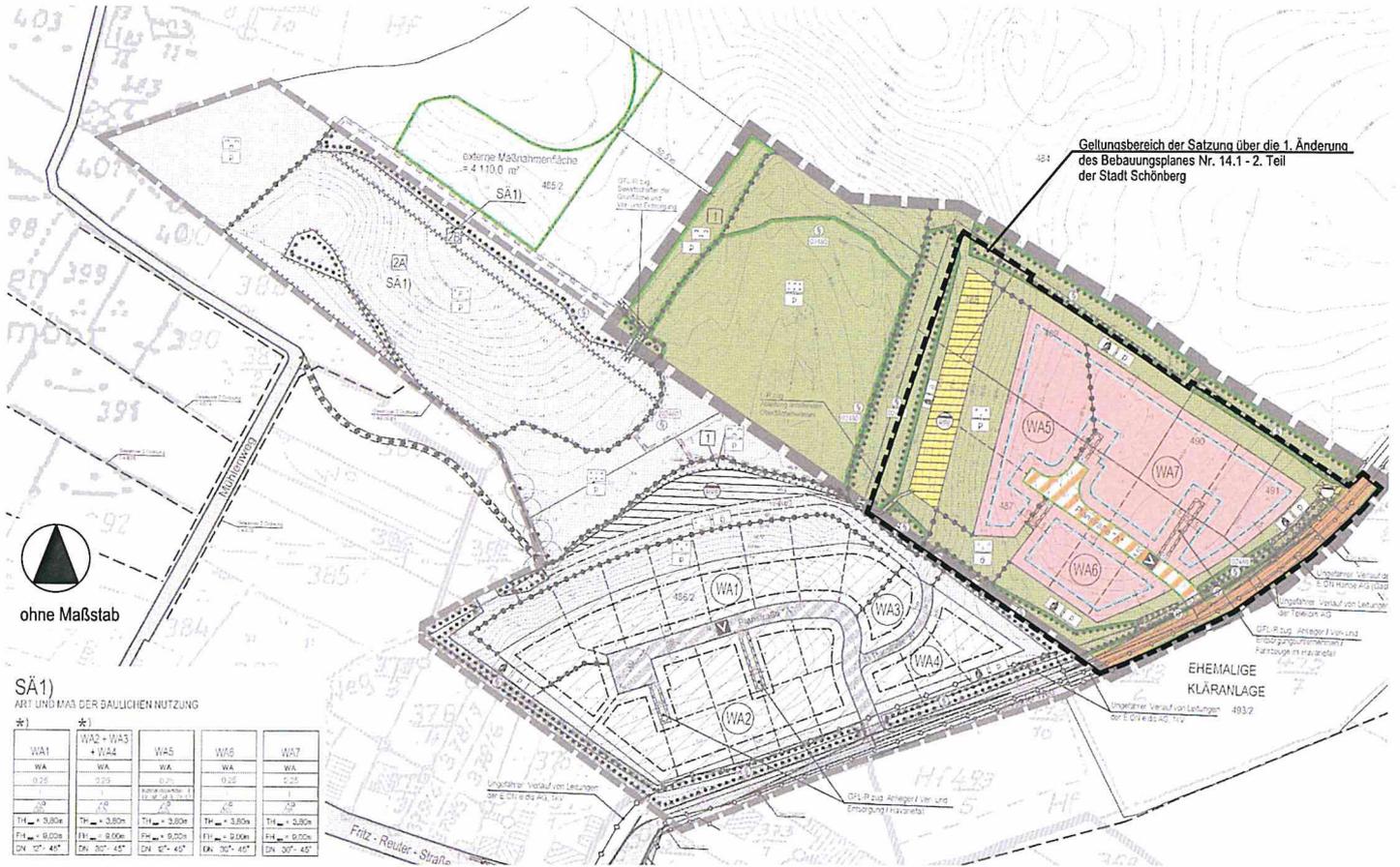
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 05. Oktober 2023

**ERNEUTER ENTWURF**

ERGÄNZENDES VERFAHREN  
NACH § 214 ABS. 4 BauGB

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



SA1)  
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1	WA2 + WA3 + WA4	WA5	WA6	WA7
WA	WA	WA	WA	WA
0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
TH <sub>max</sub> + 0,80m				
FH <sub>max</sub> + 0,02m				
DN 30° - 45°				

# SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPAK BÜNSDORFER WEG" DER STADT SCHÖNBERG

Planungsstand: 05. Oktober 2023  
**ERNEUTER ENTWURF**  
 ERGÄNZENDES VERFAHREN  
 NACH § 214 ABS. 4 BAUGB

## NUTZUNGSSCHABLONE

Truppenkategorie	WA1	WA2
Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Wohnphasen	I	—
GRZ Grundflächenzahl	0,30	0,30
Bauweise	A	A
maximale Traufhöhe	TH_max = 4,00m	TH_max = 4,00m
maximale Frontbreite	FB_max = 9,00m	FB_max = 9,00m

## 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 Planzonenverordnung (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).

## TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

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



M 1 : 1.000

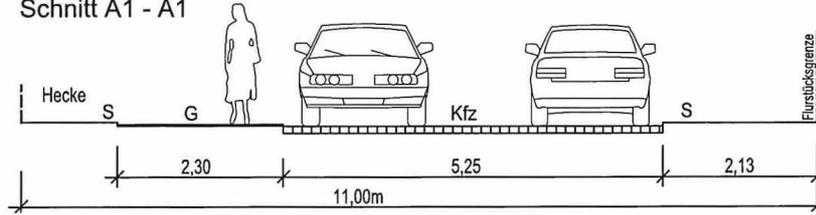
## LEGENDE

Änderungen mit dem Erneuten Entwurf gegenüber dem Stand Satzung 2023 (ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB)  
 "Straßenverkehrsfläche" anstelle "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)"

Vermessung:	VERMESSUNGS/NO APOLLONT Tobias Apollont Königsplatz 24, 13117 Berlin Tel: 030 447 730 0 Mail: info@vermessung-zw.de	VERMESSUNGS/NO KONSTANZ DIERKE Königsplatz 24, 13117 Berlin Tel: 030 447 730 0 Mail: info@vermessung-zw.de
Datum:	07.05.2024	21.07.2021
Draht:	2107_Lageplan_Gesamt.dwg	8511-00130verm_zf_01.dwg
Lageplan:	STR58 (Zona 3)	STR58
Naherbezugs:	DPR0216 (N6N)	—
Hinweise:	Anforderung aufgrund amtlicher Unterlagen und Kopie amtlicher digitale Flächenberechnungen auf der Grundlage vorliegender amtlicher Auswertungen. Verwirrungen sind verboten.	—

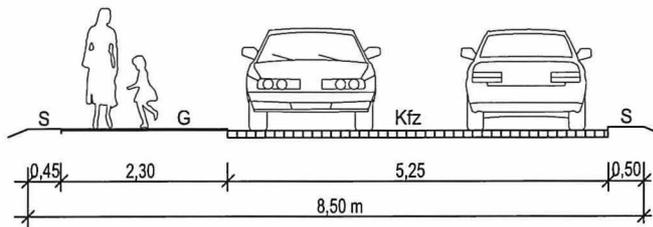
# EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Geplante Regelquerschnitte  
 "Bünsdorfer Weg"  
 Schnitt A1 - A1

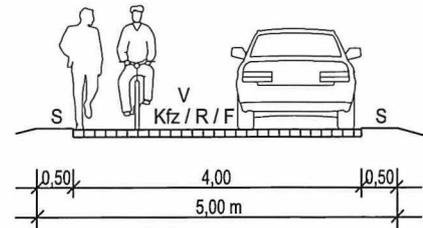


Legende	
V	- verkehrsberuhigter Bereich
Kfz	- Kraftfahrzeuge
G	- Geh- und Radweg
R	- Radfahrer
F	- Fußgänger
P	- Parken
S	- Sicherheitsstreifen

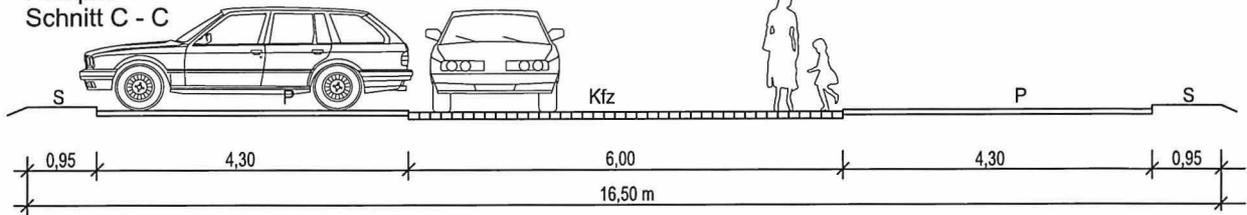
Planstraße A  
 Schnitt A2 - A2



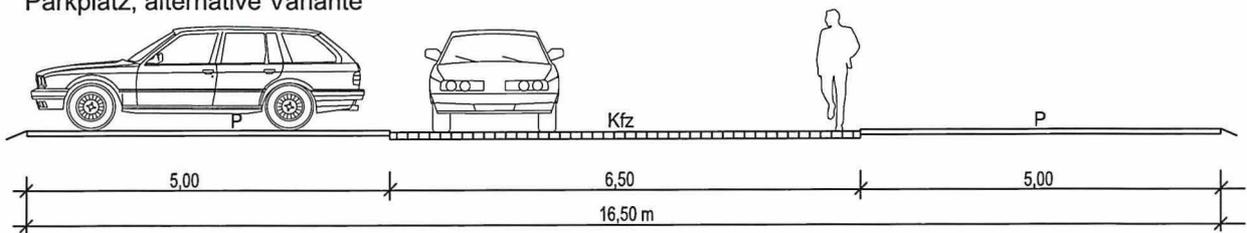
Planstraße B, Privatweg  
 Schnitt B - B



Parkplatz  
 Schnitt C - C



Parkplatz, alternative Variante



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

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

	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)

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.04.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 29.11.2019 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 17.12.2020 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 vom 16.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021 im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 26.02.2021 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 01.04.2021 frühzeitig zur Äußerung und Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat am 24.05.2022 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 23.06.2022 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 05.07.2022 bis einschließlich 09.08.2022 während folgender Zeiten montags bis donnerstags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags und donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 24.06.2022 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 -Präsentations-ausgabe) 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 10.11.2022 und ergänzend am 30.05.2023 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 30.05.2023 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 30.05.2023 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, wurde am 30.05.2023 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 30.06.2023/ Ausgabe 6/23 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

## **ERGÄNZENDES VERFAHREN ZUR BEHEBUNG VON FEHLERN GEMÄß § 214 ABS. 4 BAUGB**

1. Die Stadtvertretung hat die Einleitung des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB in ihrer Sitzung am ..... beschlossen.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am.....die Aufhebung des Satzungsbeschlusses Nr. 4/1338/2023 vom 30.05.2023 über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 2.Teil 1 beschlossen.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

3. Der erneute 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 mit Umweltbericht wurden am .....durch die Stadtvertretung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der erneute 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 mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .....bis einschließlich .....während folgender Zeiten montags bis donnerstags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags und donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, öffentlich ausgelegt. Die erneute 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. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen; welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; 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 erneute 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. Die auszulegenden Unterlagen wurden zudem in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal) für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt.

4. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum erneuten Entwurf am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 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

6. 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 erneut 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

7. 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

8. Der erneute 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 und der zusammenfassenden Erklärung 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

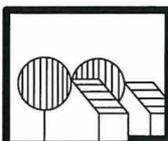
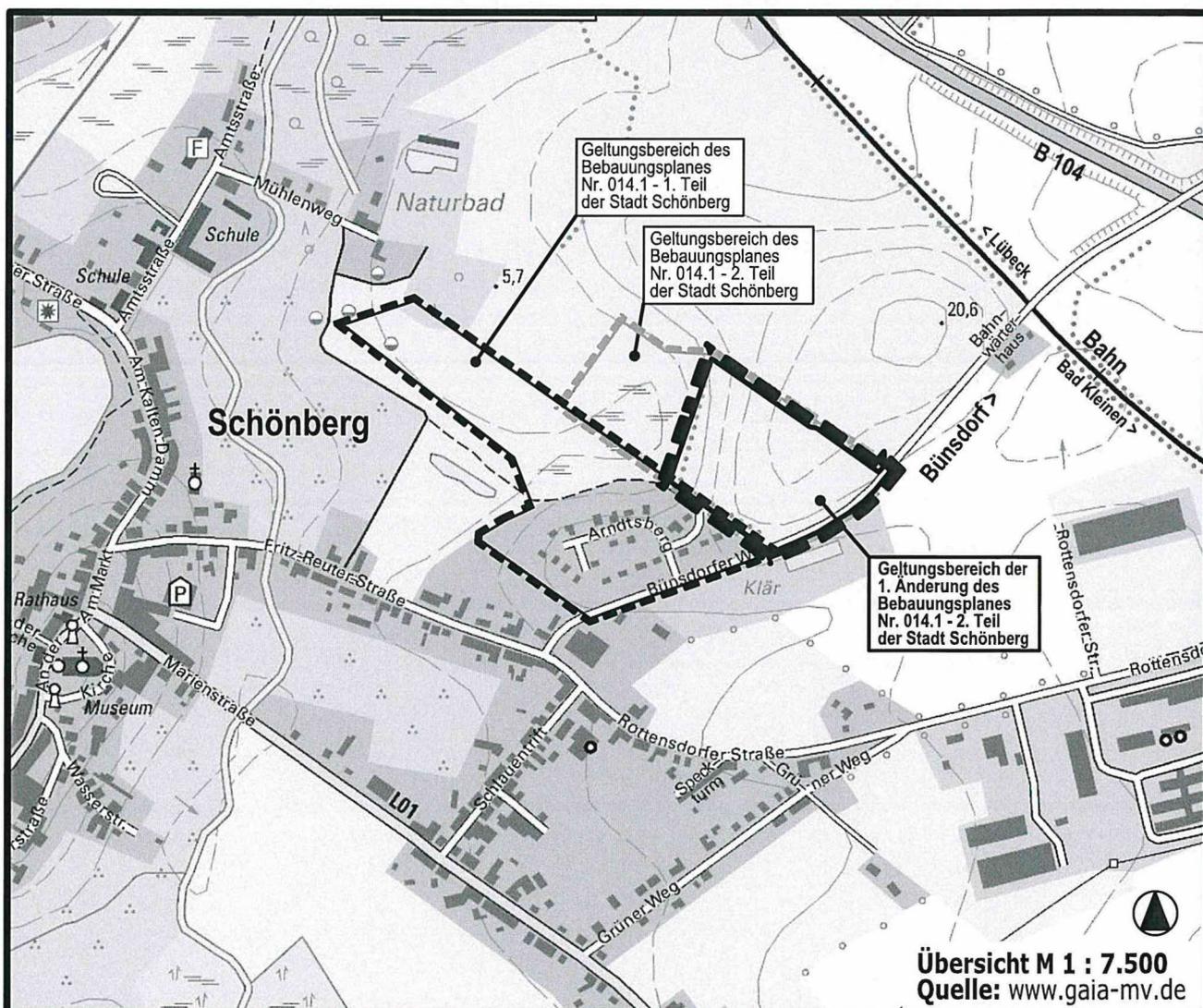
## **SATZUNG**

### **ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2.TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET „WOHNPAK AM BÜNSDORFER WEG“ DER STADT SCHÖNBERG 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. 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 (TeilB) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

# UMWELTBERICHT

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 014.1 – 2. TEIL FÜR DAS WOHNGEBIET "WOHNPAK BÜNSDORFER WEG" DER STADT SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 05. Oktober 2023

**ERNEUTER ENTWURF**

ERGÄNZENDES VERFAHREN  
NACH § 214 ABS. 4 BauGB

# U M W E L T B E R I C H T

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

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB mit Erstellung des Umweltberichts als Bestandteil der Begründung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>1. Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>5</b>
<b>4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen</b>	<b>6</b>
4.1 Fachgesetze	6
4.2 Fachpläne	8
4.3 Fachgutachten	9
4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
<b>5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>15</b>
<b>6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	16
6.2 Bewertungsmethodik	17
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	18
6.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	18
6.3.2 Schutzgut Fläche	21
6.3.3 Schutzgut Boden	22
6.3.4 Schutzgut Wasser	23
6.3.5 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	24
6.3.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	25
6.3.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	26
6.3.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	27
6.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	28
6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	28
6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	30
6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	31
6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	32
6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	32

6.5.6	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	33
6.5.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	35
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	36
6.5.9	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	37
6.5.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
6.5.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	38
6.5.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	38
6.5.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	38
6.5.14	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	38
6.5.15	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	39
6.5.16	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	39
6.5.17	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet	39
6.5.18	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	40
6.5.19	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	40
<b>7.</b>	<b>Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>41</b>
8.1	Bestandsaufnahme nach Begehung und Luftbild (2020)	41
8.1.1	Lage des Plangebietes	41
8.1.2	Vorhandene Bestandsstrukturen im Plangebiet	41
8.2	Eingriffsermittlung	41
8.2.1	Bestandsbiotope	42
8.2.2	Ermittlung des Lagefaktors	43
8.2.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	45
8.2.4	Ermittlung der Versiegelung	48
8.2.5	Berechnung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs	51
8.2.5.1	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	51
8.2.5.2	Ermittlung des Kompensationsumfanges	53
8.2.5.3	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	53
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>54</b>
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	54
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	56
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	57
<b>10.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>58</b>

<b>11.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>58</b>
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	58
11.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	59
11.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	60
11.4	Referenzliste der Quellen	63
<b>TEIL 3</b>		<b>65</b>
<b>Ausfertigung</b>		<b>65</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>65</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>65</b>

## **1. Anlass und Aufgabenstellung**

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 Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 30.05.2023 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ gefasst. Das Planverfahren wurde nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – geführt. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ ist seit dem 30.06.2023 rechtsverbindlich. Es handelt sich um ein abgeschlossenes Bauleitplanverfahren. Der beachtliche Verfahrensfehler ist nach § 215 Abs. 1 BauGB noch nicht durch Fristablauf unbeachtlich geworden. Die Stadt Schönberg entscheidet sich dafür, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Verfahrensfehlers durchzuführen. Im ergänzenden Verfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Die bisher ermittelten Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Umwelt werden entsprechend den Anforderungen an den Umweltbericht § 2a BauGB ergänzt. Der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet diesen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

## **2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1- 2. Teil beabsichtigt die Stadt Schönberg den vorhandenen Wohnstandort weiterzuführen und an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. 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.

### **3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

#### Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage der Stadt Schönberg und wird südwestlich durch die realisierte Wohnbebauung des 1. Bauabschnittes (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 014.1 – Teil 1) und südöstlich durch den Bündorfer Weg begrenzt. Das Plangebiet ist von Siedlungshecken zur vorhandenen Wohnbebauung und zur Straße Bündorfer Weg/ehemalige Kläranlage und von einer Feldgehölzhecke zur freien Landschaft hin umsäumt. Die Fläche ist unbebaut und wird als Grünlandfläche derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Für die Fläche des Plangebietes bestehen bereits verbindliche Baurechte durch die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – Teil 2 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, Erschließungsflächen, privaten Grünflächen und eines Regenwasserrückhaltebeckens.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

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.

Für die Kindertagesstätte wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, die mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet gelten die zulässigen gesetzlichen Überschreitungen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt den vorhandenen baulichen Bestand der angrenzenden Wohnbebauung mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m über dem unteren Bezugspunkt. Es sind Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Der Bündorfer Weg über den das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden wird und die Planstraße A werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Stichwege werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Für den ruhenden Verkehr werden öffentliche Stellplätze mit einer fußläufigen Verbindung zur Kindertagesstätte und zur vorhandenen Wohnbebauung berücksichtigt.

#### Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,68 ha. Hiervon nehmen die Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes 1,24 ha und die Gemeinbedarfsfläche ca. 0,32 ha ein. Die Grünflächen betragen ca. 0,7 ha. Für die Verkehrsflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung sind ca. 0,42 ha vorgesehen.

#### **4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

##### **4.1 Fachgesetze**

###### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen vorrangig genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein bereits festgesetztes allgemeines Wohngebiet geändert. Es ist neben der Wohnnutzung eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Waldflächen und keine für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan begründet. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen.

###### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung für die Änderungsbereiche werden im Umweltbericht dargestellt. Es sind Ausgleichsmaßnahmen durch den Erwerb von Ökopunkten eines Ökokontos

aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ vorgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten. Sie können durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung wurde erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von Boden, die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ausgeglichen werden.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen. Entsprechend den gutachterlichen Bewertungen sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus einem Regenwasserkanal und aus der Erschließung des Änderungsbereiches in ein Gewässer II. Ordnung.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

#### 4.2 Fachpläne

Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Laut LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Die Zersiedelung der Landschaft sei zu vermeiden.

In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen (LEP M-V Programmsatz 6.1 (6) (Z)).

Es werden Flächen, für die bereits Baurecht über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht, nachverdichtet. Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege sind von der Planung nicht berührt.

Gemäß RREP WM Programmsatz 3.1.2 (7) (Z) wird die Stadt Schönberg dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet und ist gemäß RREP WM Programmsatz 3.2.2 (1) (Z) als Grundzentrum definiert. Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (RREP WM Programmsatz 3.2.2. (3) (G)).

Gemäß RREP WM Programmsatz 4.1 (2) (Z) ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Die Siedlungsentwicklung erfolgt mit dieser Planung unter Berücksichtigung bereits bestehender Baurechte.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.<sup>1</sup>

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM 2008) befindet sich der Plangeltungsbereich unmittelbar am Rand des Siedlungsbereiches der Stadt Schönberg. Aufgrund des kleinen Maßstabes der Karten des GLP (2003) und des GLRP WM (2008) ist die Abgrenzung der Lage des Planbereiches nur annähernd bestimmbar. Es wird davon ausgegangen, dass der Planbereich dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann.

Landschaftsplan

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg liegt ein Bearbeitungsstand des Entwurfs des Landschaftsplanes vor. Als Grundlage für die weitere

---

<sup>1</sup> Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Stellungnahme zum Entwurf vom 04.07.2022

langfristige Entwicklung des Stadt- und Gemeindegebietes dient der Flächennutzungsplan. Der Bearbeitungsstand des Entwurfs des Landschaftsplanes deckt sich mit den Zielsetzungen der wohnbaulichen Entwicklung der Stadt Schönberg. Für den hier betroffenen Bereich geht die Stadt Schönberg weiterhin davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung des Standortes durch den wirksamen Flächennutzungsplan manifestiert ist und sich in Übereinstimmung mit den Zielen des in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplanes befindet (Bearbeitungsstand Entwurf).

#### Flächennutzungsplan

Die Stadt Schönberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

### **4.3 Fachgutachten**

Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 22.12.2021.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung vom 15. September 2023.

### **4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### Natura 2000-Gebiete

In der weiteren Umgebung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg befinden sich nachfolgend aufgeführte Natura 2000 – Gebiete.

In jeweils einer Entfernung von ca. 500 m sowohl in nördliche als auch in südliche Richtung befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303).

In einer Entfernung von ca. 500 m in nördliche Richtung befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401). Die Schutzgebiete sind im Bereich nördlich der Bundesstraße B 104 nahezu deckungsgleich.

Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und -ziele sind durch die bereits bestehenden Bebauungen und Verkehrsstrassen nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet selbst ist von Gehölzbeständen (Feldgehölzen, Siedlungshecken und einer Feldhecke) umgeben, die eine natürliche Pufferfunktion erfüllen. Durch die Bahntrasse und die Bundesstraße 104 ist in die nördliche Richtung sowie durch die vorhandene Bebauung und die Landesstraße in die südwestliche Richtung eine Trennwirkung zu den Schutzgebieten vorhanden. Die Gehölzbestände bleiben erhalten, unvermeidbare Eingriffe werden durch den Lückenschluss innerhalb der Heckenstrukturen und durch die Ergänzung der Gehölzstrukturen kompensiert, so dass die Abschirmfunktion der Hecken erhalten bleibt.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Siedlungsbereiche der Stadt Schönberg sowie der Verkehrsstrassen

(Bahntrasse Lübeck - Bad Kleinen, Bundesstraße B 104 und Landesstraße L 01) sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

Die Lage der Schutzgebiete in der Umgebung der Stadt Schönberg ist in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

### Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303)

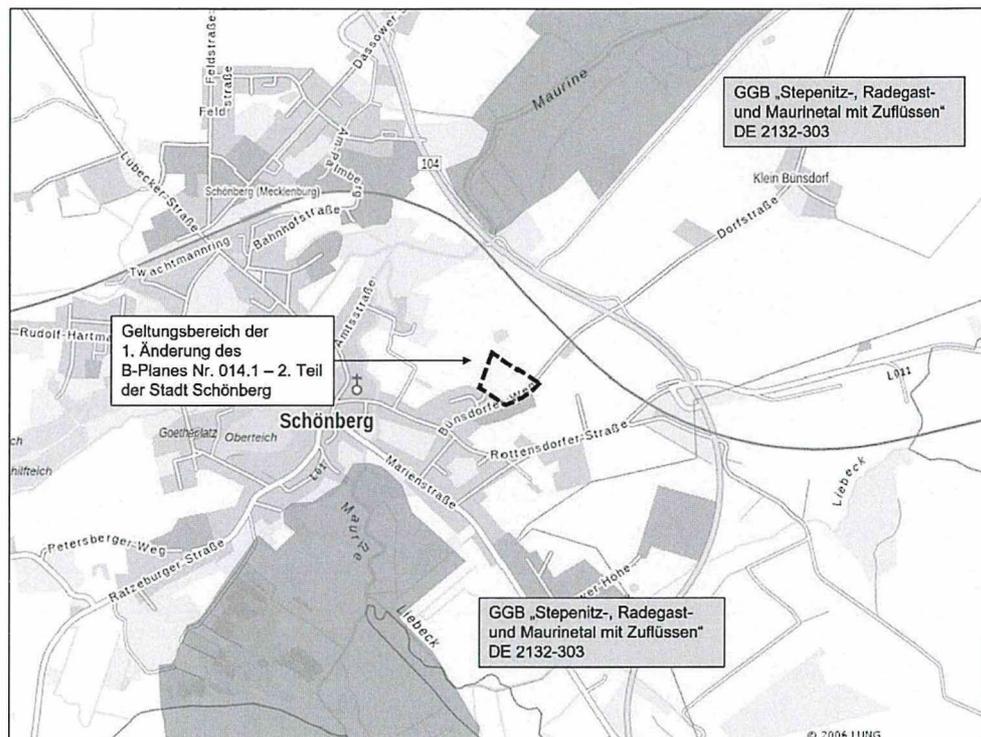


Abb. 1: Lage und Ausdehnung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2023, mit eigener Bearbeitung)

Das **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“** hat eine Fläche von etwa 1.449 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Aus fünf Fließgewässern gebildetes komplexes Gebiet mit Erlen-Eschenwäldern, feuchten Hochstaudenfluren und Grünlandbereichen. Neben Hangwäldern gehören Kalkflachmoore und Salzwiesenreste sowie eine wertvolle Gewässerfauna zur Ausstattung.“

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2015) wie folgt beschrieben: „Schutzzweck des FFH-Gebietes „Stepenitz-, Radegast- und Mauriniederung“ ist die Erhaltung der vorkommenden Lebensraumtypen. Dies sind im Gebiet eutrophe Seen, Fließgewässer, Pfeifengraswiesen, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Buchenwälder, Moorwälder und Auenwälder. Weiterhin sind die Habitate der Anhang-II-Arten zu erhalten. Dies bedeutet insbesondere die Sicherung und nach Möglichkeit auch die

*Entwicklung der Fließgewässersysteme mit naturnaher Gewässerdynamik, gewässertypischen Uferstrukturen, hohen Sauerstoffkonzentrationen und geringen organischen Belastungen sowie der Bachauen mit einem naturnahen Landschaftswasserhaushalt. Eine Sicherung und Wiederherstellung der LRT Fließgewässer, oligo- bis mesotrophe und eutrophe Seen (Kleingewässer, Altarme) sowie für das Habitat des Fischotters. Die ökologische Durchgängigkeit ist für die Sicherung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes der Fischarten nach Anhang II langfristig sicherzustellen. Gehölzbiotope am Ufer sind für die Sicherung der Fischarten nach Anhang II, der gemeinen Flussmuschel und für den Eisvogel zu sichern und zu fördern. Auch der Erhalt und die teilweise Entwicklung nutzungsabhängiger Lebensraumtypen (Salzwiesen, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore) ist Schutzzweck des Gebietes. Die HainsimsenBuchenwälder sowie Auwälder sind zu erhalten, der Schlucht- und Hangmischwald vorrangig zu entwickeln. Besondere Beachtung gilt dabei dem Auwald und dem Schlucht- und Hangmischwald als prioritärer Lebensraum. Der günstige Erhaltungszustand der Habitate der Fische (Steinbeißer, Schlammpeitzger), der Flussmuschel und des Fischotters ist zu sichern und zu entwickeln. Die Verbesserung der Durchgängigkeit der Fließgewässer ist insbesondere für die Entwicklung der Habitate von Bachneunaugen und der Fischarten nach Anhang II anzustreben. Die Habitate von Westgroppe, Flussneunauge und Bachneunauge sind vorrangig zu entwickeln (LUNG 2013A). Die Habitate von Kammolch und Rotbauchunke sind zu erhalten, die Habitate der Bauchigen und der Schmalen Windelschnecke sind zu erhalten und zu entwickeln.“*

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“. Auf das GGB wirken die Auswirkungen der Bahntrasse Lübeck – Bad Kleinen sowie der Bundesstraße B 104 durch den fließenden Verkehr und die bereits vorhandenen anthropogenen Auswirkungen der nahegelegenen Bebauung und der Landesstraße L 01 ein.

**Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401)**

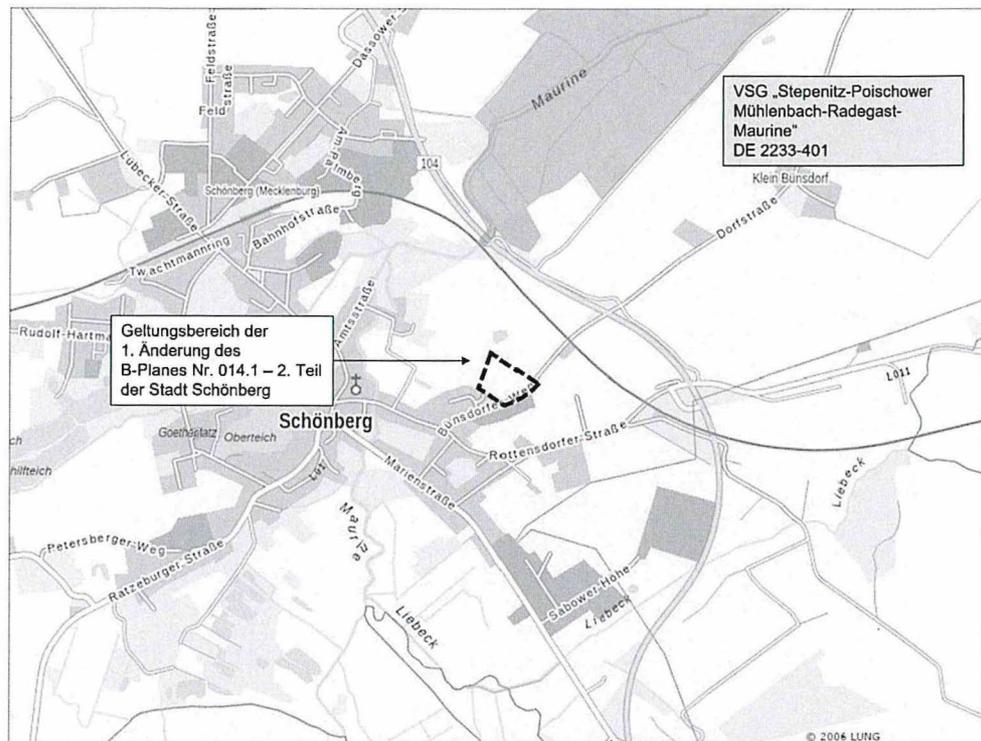


Abb. 2: Lage und Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) in der Umgebung des Plangebietes  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2023, mit eigener Bearbeitung)

Das **Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“** hat eine Fläche von etwa 1.460 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: *„Weitgehend naturnahes, in die flachwellige Grundmoräne eingeschnittenes Fließgewässersystem“*

Für das Europäische Vogelschutzgebiet liegt kein Managementplan vor.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“. Auf das VSG wirken die Auswirkungen der Bahntrasse Lübeck – Bad Kleinen sowie der Bundesstraße B 104 durch den fließenden Verkehr (Lärm und sonstige Emissionen) und die bereits vorhandenen anthropogenen Auswirkungen der nahegelegenen Bebauung ein. Maßgeblich ist die Barrierewirkung der Bundesstraße 104 und der Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen zu dem Plangebiet zu bewerten.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der weiteren Umgebung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg befinden sich nachfolgend aufgeführte nationale Schutzgebiete.

In einer Entfernung von ca. 600 m in nördliche Richtung befindet sich das **Naturschutzgebiet (NSG) „Stepenitz und Maurine-Niederung“ (Nr. 259)**. Dieses Schutzgebiet ist nahezu deckungsgleich mit den Natura 2000-Gebieten nördlich von der Stadt Schönberg im Bereich nördlich der Bundesstraße B 104.

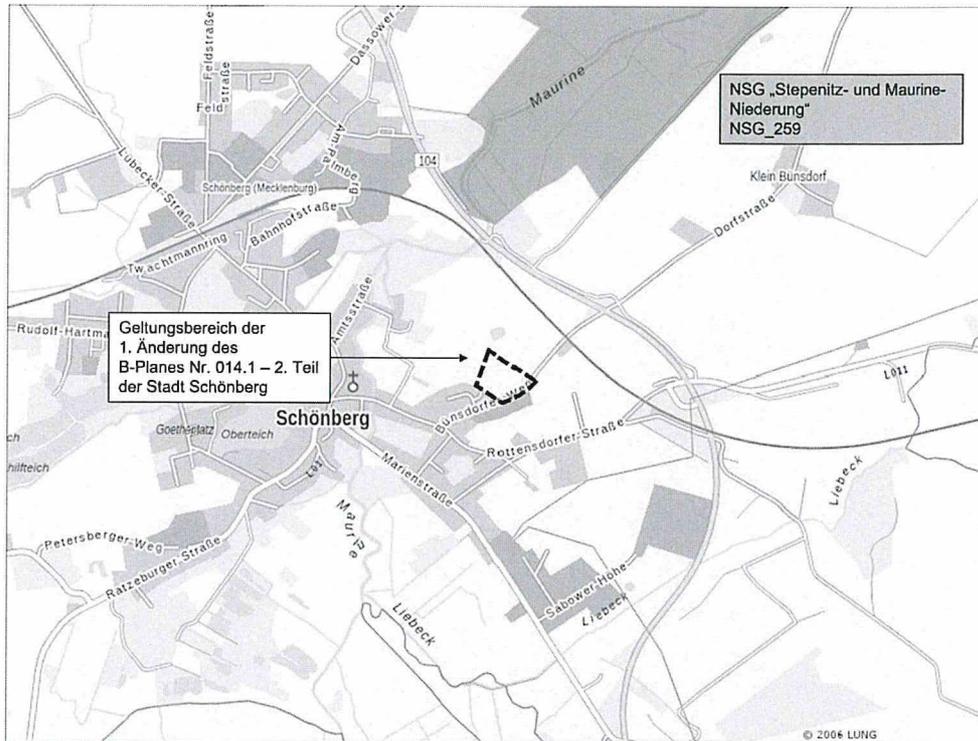


Abb. 3: Lage und Ausdehnung des Naturschutzgebietes (NSG) in der Umgebung des Plangebietes

(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2023, mit eigener Bearbeitung)

Das **Naturschutzgebiet (NSG) „Stepenitz- und Maurine-Niederung“** hat eine Größe von etwa 501 ha. Zum Naturschutzgebiet gehören die Wasserflächen und Niederungen der Stepenitz zwischen Rodenberg und Dassow, der Maurine zwischen Schönberg und Malzow sowie eines Abschnittes des Mühlenbaches südlich von Prieschendorf (Quelle: GVOBl. M-V 1996, S. 458).

Der Schutzzweck des Naturschutzgebietes wird in der Verordnung über das Naturschutzgebiet wie folgt beschrieben:

*„Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz, der Erhaltung und der Entwicklung eines großflächigen Durchströmungsmoores, in das durch Rückstau aus dem Dassower See am Flußbett ein Überflutungsmoor eingelagert ist. Grundwasseraustritte führen an den Talrändern örtlich zur Quellmoorbildung. Das Gebiet ist geprägt von ausgedehnten, zum Teil salzwasserbeeinflussten Großseggen- und Röhrichtbeständen, Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren. Eingelagert sind Gehölzbestände, insbesondere Bruchwälder und Hecken. Das Gebiet ist Lebensraum von speziell auf diese Verlandungsbereiche angewiesenen, besonders geschützten und vom Aussterben bedrohten Pflanzenarten und Vogelarten sowie gefährdeten oder stark gefährdeten Fischarten, Libellen und Spinnenarten. Durch gezielte Pflegemaßnahmen und die Durchführung extensiver Bewirtschaftungsformen soll die reiche floristische Ausstattung erhalten werden. In dem Gebiet ist ferner ein Os vorhanden,*

*bestehend aus vier Kuppen aus Kiessanden ohne Geschiebemergeldecke, dessen Erhaltung ebenfalls Schutzziel des Naturschutzgebietes ist.“ (Quelle: GVOBl. M-V 1996, S. 458).*

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes sind aus Sicht der Stadt Schönberg keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurine-Niederung“ zu erwarten. Das Schutzgebiet liegt nicht im Relevanzbereich des Vorhabens. Im Bereich von Schönberg ist dieses Schutzgebiet maßgeblich dem Lärm und den sonstigen Emissionen von der Bahntrasse Lübeck – Bad Kleinen, der Bundesstraße B 104 sowie der Landesstraße L 011 zwischen Schönberg und Grevesmühlen ausgesetzt.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich anteilig zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Das Plangebiet ist von naturnahen Feldgehölzen und naturnahen Feldhecken zur vorhandenen Wohnbebauung und zur Straße Bünsdorfer Weg sowie zur freien Landschaft hin umsäumt.

Östlich außerhalb des Plangebietes sind einige gemäß dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Feldhecken“ und westlich des Plangebietes einige „Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.“ geschützte Biotope gelistet (siehe nachfolgende Abbildung).

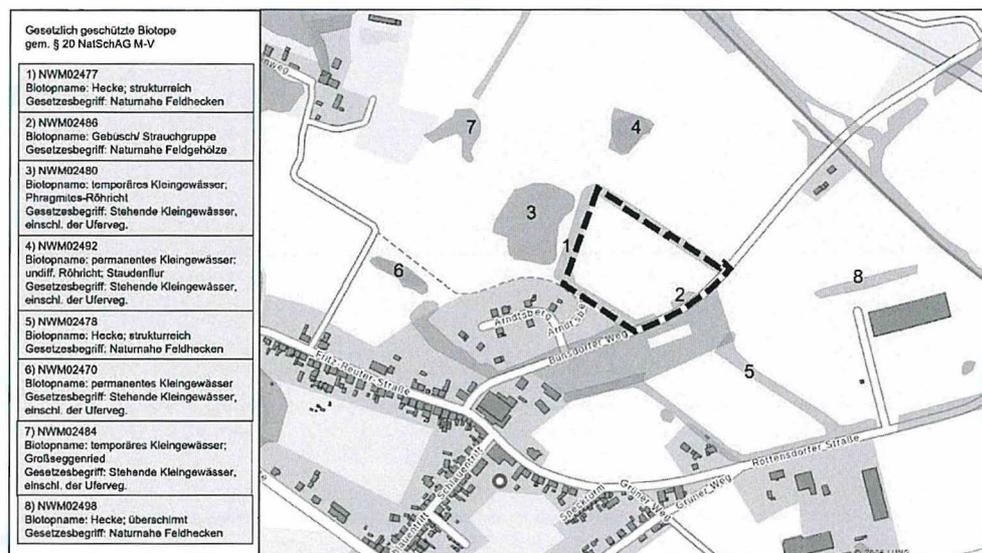


Abb. 4: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2023, mit eigener Bearbeitung)

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope wurden im Rahmen einer Bestandsaufnahme nach Begehung und Luftbild aktuell beurteilt.<sup>2</sup> Es wurde dargelegt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen sich nicht, wie im Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) ([umweltkarten.mv-regierung.de](http://umweltkarten.mv-regierung.de)) angegeben, als Feldgehölze darstellen, sondern als

<sup>2</sup> Bestandsbeschreibung und Auswirkungen auf die Planung für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, 05.01.2022

- Strauchhecke mit Überschirmung (westliche und nördliche Grenze)
  - Strauchhecke (westliche Grenze)
  - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (südlich und südöstlich)
  - Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (südöstlich)
- (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 5: Darstellung Beurteilung der Gehölzbiotope nach Begehung und Luftbild, Quelle: Bestandsbeschreibung und Auswirkungen auf die Planung, Planungsbüro Mahnel, 05.01.2022)

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Umwelt, SG Naturschutz und Landschaftspflege stimmt der Einstufung der Gehölzbiotope in geschützte Feldheckenabschnitte (zur freien Landschaft) und Siedlungshecken (zum Wohngebiet und zur Straße/ ehemalige Kläranlage) zu. Die Eingriffe in die Gehölzbiotope können durch den Lückenschluss innerhalb der Heckenstrukturen und durch die Ergänzung der Gehölzstrukturen kompensiert werden, so dass die Abschirmfunktion der Hecken erhalten bleibt.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete innerhalb bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

### **5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden

kann. Die Stadt Schönberg legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden die umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und dem Beteiligungsverfahren zum Entwurf.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahrens wurden umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise bekanntgegeben. Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewertung der naturschutzfachlichen Eingriffe. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung erstellt und die Ausführungen wurden ergänzt.

## **6.2 Bewertungsmethodik**

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen und durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehren entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

### 6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

#### 6.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beinhaltet den Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen.

##### Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung der planungsrelevanten Artengruppen<sup>3</sup> erstellt. Es erfolgte für die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien eine Potenzialabschätzung, um die artenschutzrechtlichen Belange innerhalb des Plangeltungsbereiches zu bewerten. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten wird im Zuge der Relevanzprüfung in Verbindung mit Tabelle 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Stadt Schönberg. Es bestehen bereits verbindliche Baurechte, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes modifiziert werden sollen. Die Fläche stellt sich als mineralisch genutzte Grünlandfläche dar, die von Heckenstrukturen umgeben ist.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden im Folgenden zusammengefasst aufgeführt:

##### Brutvögel:

Es erfolgte hier eine Potentialabschätzung des Brutvogelbestandes auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen (Kartierung Planungsbüro Mahnel) und einer zweimaligen Begehung des Gebietes am 22. Juli und am 04. September 2023.

Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Brutvogelarten stellen den maximal möglichen Brutvogelbestand aufgrund der Biotopausstattung dar. Störungsempfindliche Brutvogelarten sowie Arten mit einem hohen Minimalarealanspruch konnten im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen werden.

Tab. 1: Artenliste der potenziellen Brutvögel der Grünlandfläche (BAUER 2023)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	X	Bg	3	3
2	Wiesen-Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	X	Bg	V	-
3	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	I	Sg	2	3

<sup>3</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 15. September 2023

Tab. 2: Artenliste der potenziellen Brutvögel der Gehölze und Hecken (BAUER 2023)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-
4	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-
5	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-
6	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
7	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	-
8	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
9	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
10	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I	Sg	-	-
11	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
12	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
13	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	X	Bg	-	-
14	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg	-	-
15	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
16	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	X	Bg	-	-
17	Weidenmeise	<i>Poecile montanus</i>	X	Bg	V	-
16	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
17	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### Reptilien:

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppe der Reptilien auf Grundlage des Biotopbestandes und der derzeitigen Nutzung des Plangeltungsbereiches.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Arten dargestellt.

Tab. 3: Artenliste der potenziell vorkommenden Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER 2023)

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Amphibien:

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Artengruppe der Amphibien auf Grundlage des Biotopbestandes und der derzeitigen Nutzung des Plangeltungsbereiches und des Umfeldes.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Untersuchungsgebiet aufgrund der Habitatstrukturen potenziell vorkommenden Arten dargestellt.

Tab. 4: Artenliste der potenziell vorkommenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER 2023)

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>	Bg	3	-	-
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	Sg	3	-	II,IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### **Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie**

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

#### Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet wird großflächig als Grünland genutzt. Diese Fläche ist von Gehölz- und Heckenstrukturen umsäumt. Die natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaften (bspw. Rot-Straußgras - und Schwingel-Gesellschaften) sind stark zurückgedrängt. Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Pflanzenarten.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden durch Strauchhecken (BHF) bzw. Strauchhecken mit Überschirmung (BHS) begrenzt.

Strauchhecke (BHF): Überwiegend aus heimischen Straucharten aufgebaute Feldhecke, zumeist auf reicheren Böden (Geschiebemergel), Deckung der Baumschicht (Überhälter) < 10 %. Die vorgelagerten Säume bestehen aus meist nitrophilen Staudenfluren.

Strauchhecke mit Überschirmung (BHS): Überwiegend aus heimischen Strauch- und Baumarten aufgebaute Feldhecke, einzelne Bäume überragen in unregelmäßigen Abständen die Strauchsicht (Überhälter), Deckung der Baumschicht ≥ 10 %, aber kleiner 50 %.

Die Randbereiche zu den Bebauungen im Süden sowie zum Bünsdorfer Weg im Osten werden begrenzt durch Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHZ) sowie durch Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY), welche hauptsächlich aus Ziergehölzen bestehen.

Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHZ): Lineare Gehölzbestände des Siedlungsbereiches mit Dominanz von heimischen Strauch- und/oder Baumarten. Siedlungshecken sind zumeist schmal (einreihig) und zeichnen sich durch häufigen Schnitt (mindestens zweimal pro Jahr) aus.

Siedlungsgehölze (PHY): Nichtlineare Gebüsche des Siedlungsbereiches mit Dominanz von nichtheimischen Straucharten.

#### Biologische Vielfalt

Die Grünlandbereiche wurden ausnahmslos als Frischgrünland auf Mineralstandorten (GM) dargestellt. Die vorhandenen umsäumenden Heckenstrukturen besitzen für die Artenvielfalt ein höheres Potenzial als das Frischgrünland.

### **6.3.2 Schutzgut Fläche**

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 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 Plangeltungsbereich der 1. Änderung hat eine Größe von ca. 2,68 ha. Für die Fläche bestehen bereits verbindliche Baurechte. Es handelt sich somit um Flächen eines allgemeinen Wohngebietes mit den zugehörigen

Erschließungsflächen, Versorgungsflächen und Grünflächen. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen über den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes hinaus erfolgen nicht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **6.3.3 Schutzgut Boden**

Die wellig bis kuppig ausgebildete Oberflächenstruktur des Plangebietes befindet sich innerhalb der jüngeren Grundmoräne und entstand während des jüngeren Eiszeitalters (Weichsel- Vereisung) und in der Nacheiszeit.

Die Böden der Stadt Schönberg sind meist grund- bzw. stauwasserbeeinflusste Lehme/ Tieflerme (GLP M-V 2003). Die Bodengesellschaften im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung werden beschrieben als Lehm-/ Tieflerhm-Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig sowie als Niedermoor-/ Erdniedermoor (Erdfen)/-Mulmniedermoor (Mulg); Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten, mit Grundwassereinfluß, nach Degradierung auch Stauwassereinfluß ([umweltkarten.mv-regierung.de](http://umweltkarten.mv-regierung.de)).

Die Naturböden sind durch die bisherige Nutzung und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges und zur Nährstoffanreicherung. Im Plangebiet ist hauptsächlich der Biotop Frischgrünland auf Mineralstandorten (GM) anzutreffen.

Wenn eine Bewertung ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgen würde, wäre von Folgendem auszugehen. Für die Böden im Bereich der ackerbaulich genutzten Fläche wird die Bodenfunktion mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit bewertet, die als Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung eingestuft wird. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und der natürliche Bodenzustand werden mit mittel eingeschätzt. Da es sich bereits um eine rechtsverbindliche Planung handelt wurden die ursprünglich beurteilten hohen bis mittleren Bodenfunktionen bereits bewertet und ausgeglichen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gelten mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes fort. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut bewertet und sind auszugleichen.

Wenn eine Bewertung ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgen würde, wäre von Folgendem auszugehen. Die Ackerwertzahl wird gemäß der Themenkarte Bodenschätzung des GeoPortal.MV überwiegend mit 52 und lediglich im südöstlichen Randbereich des Plangebietes mit 46 angegeben ([geoportal-mv.de/gaia](http://geoportal-mv.de/gaia) 2023). Da es sich jedoch um die 1. Änderung einer rechtsverbindlichen Planung handelt und die Nutzung als allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen bereits festgesetzt und planungsrechtlich zulässig ist, sind diese Bewertungen für die 1. Änderung nicht weiter heranzuziehen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 8,50 m und 18,50 m über NHN im DHHN92. Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin ab (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).

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Das Ingenieurbüro GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, hat für den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil eine Baugrundbeurteilung erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der anstehende Geschiebelehm / -mergel in den Bodenschichten sehr schwach bis schwach durchlässig und für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet ist. Bei Niederschlägen kann sich über dem Geschiebemergel temporär Stauwasser bilden. Die Sande in den Bodenschichten sind durchlässig, aber in der Regel sehr geringmächtig und für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet. Es ist eine Fahrbahntwässerung über Abläufe und Rohrleitungen einzuplanen.

Insgesamt sind die anstehenden Böden nahezu alle schwach bis sehr schwach durchlässig und folglich für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Es kann sich zudem temporär Stauwasser bilden<sup>4</sup>.

#### **6.3.4 Schutzgut Wasser**

Grundwasser:

Das Plangebiet weist artesische Grundwasserverhältnisse auf, d.h. das Grundwasser liegt in gespannter Form vor (siehe nachfolgende Abbildung).

Das Ingenieurbüro GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, hat für den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil eine Baugrundbeurteilung erstellt. Grundwasser in Form von Schichtwasser wurde am Standort im Mai 2021 in drei Sondierbohrungen bei ca. 1,14 bis 1,67 m u. GOK angetroffen.

---

<sup>4</sup> Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 14

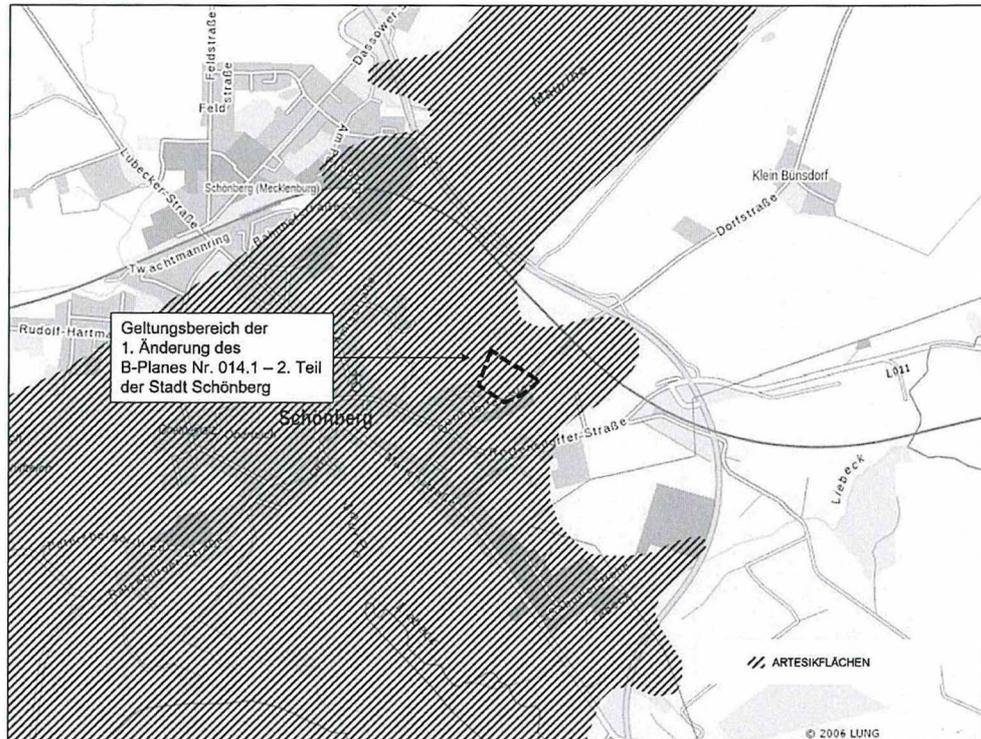


Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Artesikflächen in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2023, mit eigener Bearbeitung)

Oberflächenwasser:

Südöstlich des Bünsdorfer Weges verläuft das Gewässer II. Ordnung 4:7/4/B1, welches teilweise verrohrt ist. Das Plangebiet bleibt hiervon unberührt.

Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

### 6.3.5 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Lage Schönbergs im Westen Mecklenburgs bedingt ein stärker atlantisch geprägtes Klima mit relativ hohem Luftfeuchtigkeitsgehalt, milderen Wintern und gedämpften Jahrestemperaturschwankungen. Die Jahresmitteltemperatur liegt knapp über 8°C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West

Das Plangebiet nimmt in den Randbereichen durch die Heckenstrukturen eine höhere lokalklimatische Bedeutung ein, als die für die Bebauung vorgesehene Grünlandfläche. Die Nutzungen der Fläche sind bereits planungsrechtlich zulässig. Die überplanten Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da nur geringer Bewuchs vorhanden ist. Es sind keine großflächigen Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden.

Kleinräumig wäre nur die nordwestlich angrenzende feuchte Senke von Bedeutung. Diese befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen

keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm)). Für die Stadt Schönberg selbst liegen keine aktuellen Informationen zur lufthygienischen Situation im Plangebiet vor. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Einwirkungsbereiches der Ortsumgebung B104 und vorhandener gewerblicher Nutzungen ist von keiner lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.

### 6.3.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die geplanten Nutzungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Diese Veränderungen wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bewertet.

Die zusätzliche verdichtete Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten.

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>– Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima</li> <li>– Vegetation als Erosionsschutz</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> <li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen</li> </ul>
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li> <li>– Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> </ul>

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung</li> <li>– Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</li> <li>– Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung</li> <li>– Grundwasser als Schadstofftransportmedium,</li> <li>– Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– Beeinflussung des Kleinklimas</li> </ul>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>– Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen</li> <li>– lufthygienische Situation</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>– Luft als Schadstofftransportmedium</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima</li> <li>– Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>

### 6.3.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die Stadt Schönberg liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleinräumiger lässt sich das Stadtgebiet der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen. Das Landschaftsbildpotenzial wird im Plangebiet mit gering bis mittel bewertet. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraumes.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereiches der Stadt Schönberg. Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen des Wohngebietes am Arndtsberg (rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“) und durch die angrenzenden und umsäumenden Gehölzstrukturen geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Kläranlage des Zweckverbandes. Zudem befindet sich das

Plangebiet im Einwirkungsbereich der Eisenbahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen und der Bundesstraße 104.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Höhen des natürlichen Geländes bei ca. 8,50 m bis 18,50 m über NHN im DHHN 2016.

Das Plangebiet selbst hat in Bezug auf das Landschaftsbild eine geringe Außenwirkung, da es an vorhandene Bebauung angrenzt und durch vorhandene Hecken von der freien Landschaft abgegrenzt ist.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 3 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt somit nur eine allgemeine Bedeutung.

### **6.3.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Die Stadt Schönberg hat 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.

Zudem hat die Stadt Schönberg die Auswirkungen der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandenen und genehmigten Windenergieanlagen und die und kontingentierte Flächen des Bebauungsplanes 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.

Das auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage des Zweckverbandes gelegene Abwasserpumpwerk wird seit 2021 für die Schmutzwasserbeseitigung nicht mehr genutzt. Ein Rückbau ist vorgesehen. Geruchsimmissionen können somit nicht auf das Plangebiet einwirken.

Für die Erholungsfunktion der Bevölkerung besitzt die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung. Allenfalls kann von

einer geringen Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung (Ausführen von Hunden) ausgegangen werden.

#### **6.3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

#### **6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene planungsrechtliche Situation weiterhin bestehen bleiben. Die Flächen der 1. Änderung können entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ realisiert werden. Die genannten zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen würden entfallen.

Die Möglichkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte wäre nicht gegeben. Dies wäre nur entsprechend der durchgeführten Variantenuntersuchung mit einer Änderung der inneren Erschließung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich. Die Nichtdurchführung der Planung führt zu fehlenden Kapazitäten in der Kinderbetreuung und in fehlenden Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau in der Stadt Schönberg. Die notwendigen Wohnfolgebedarfe für die Stadt Schönberg sind nicht an anderen Standorten kompensierbar, jedoch für die Stadt und für die Sicherung und Entwicklung des Grundzentrums erforderlich.

#### **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### **6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

###### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase sind Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen möglich.

Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) können baubedingte Störungen auf die Artengruppe der Brutvögel ausgeschlossen werden. Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Vermeiden von steilen Böschungen und Gruben, schnellstmöglicher Verschluss derselben und vorheriges Absammeln von hineingefallen Tieren) können baubedingte Störungen auf die Artengruppe der Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden.

Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Es kann zu Schädigungen an den Siedlungshecken während der Baumaßnahmen kommen, die durch Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (DIN 18920) auf ein Mindestmaß reduziert werden können.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen innerhalb der festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen zu rechnen. Die ökologische Funktion wird während und nach der Baumaßnahme erfüllt. Relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Es ist nicht von einer Betroffenheit der Artengruppen der Reptilien und Amphibien auszugehen.

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen wurde bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil ermittelt, Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt und bereits teilweise realisiert bzw. in städtebaulichen Verträgen gesichert. Der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriff in Vegetationsstrukturen wurde neu bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis in einem Umfang von 5.339,87 m<sup>2</sup> KFÄ, das nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Kompensation erfolgt über den Erwerb von Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“.

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.

Insgesamt werden 282,50 m<sup>2</sup> (224,5 m<sup>2</sup> Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen und 58 m<sup>2</sup> des Gebüsches aus nichtheimischen Arten) der Gehölzstrukturen entfernt. Um die Rücknahme der Hecken und deren eventuellen Auswirkung auf die Fauna auszugleichen, wurden Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die zusätzliche Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering.

Mit nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen soll die Entwicklung der biologischen Vielfalt gestärkt werden.

II. 1.1 Die privaten 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.

II. 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.  
II. 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.

Der Erhalt der umsäumenden Hecken wirkt sich positiv auf die biologische Vielfalt aus. Seltene, gefährdete oder geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

In einer Entfernung von ca. 600 m nördlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet (Nr. 259) „Stepenitz- und Maurine-Niederung“. Da die baulichen Nutzungen bereits planungsrechtlich zulässig sind, ist eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke nicht erkennbar.

#### Fazit

Für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Mit der Umsetzung der gutachterlich bestimmten Maßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Belange beachtet. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Es werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

**Insgesamt werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine anderen Auswirkungen als die bereits zulässigen Auswirkungen des Ursprungsbebauungsplanes erwartet.**

### **6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

#### Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen überlagert. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen in einem geringen Umfang über die bereits zulässigen und bewerteten Neuversiegelungen hinaus.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil beträgt ca. 2,68 ha. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen, die bisher mit der rechtsverbindlichen Planung nicht für eine Bebauung vorgesehen waren, beträgt ca. 0,28 ha. Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird. Durch das Vorhaben werden keine Flächen von Schutzgütern mit Funktionen von besonderer Bedeutung in Anspruch genommen.

#### Fazit

**Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet, da es mit der Umsetzung des Vorhabens zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommt.**

### 6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung des Bodengefüges und der Bodenfunktionen.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Derartige Belastungen sind durch Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zu vermeiden. Die Schadstoffeinträge und Staubemissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Stadt Schönberg und stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. 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. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlichen Eingriffe werden im Zuge der der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Auf der Fläche selbst wurden bisher keine Versiegelungen vorgenommen. Innerhalb des Plangebietes sind durch die geplante Herstellung von Verkehrsanlagen und Wegen sowie durch die Vorbereitung von Grundstücken zukünftig Versiegelungen zu erwarten. Es handelt sich mit der Planung um eine Nachverdichtung bereits planungsrechtlich geregelten Flächen für die Neubebauung unter der zwingenden Berücksichtigung von kommunalen Wohnfolgebedarfen (Kindertagesstätte). Es werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen als mit dem Ursprungsbebauungsplanes bereits bewertet wurden, in Anspruch genommen. Mit der Entwicklung 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.

Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten. Betriebsbedingt können demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden.

#### Fazit

**Insgesamt kommt es mit der Umsetzung des Vorhabens zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen über die bereits bestehenden rechtverbindlichen Baurechte hinaus. Es ist von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.**

#### **6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind bei Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu verhindern. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und der mittleren Geschützhöhe des Grundwasserleiters werden diese Beeinträchtigungen als unerheblich betrachtet.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Aufgrund der Mächtigkeit der bindigen Deckschichten von 5 bis 10 m ist der Grundwasserleiter quasi bedeckt. Die Geschützhöhe wird mit mittel angegeben. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Grundwasserqualität durch die vorgesehene Wohnnutzung und die geplante Kindertagesstätte gefährdet wird.

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 bilden<sup>5</sup>. 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.

##### Fazit

**Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich bewertet.**

#### **6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Emissionen (Staub, Abgase, Lärm) kommen. Die baubedingten Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die planerisch zulässige Nachverdichtung des Standortes kann bei Ausnutzung geringfügig nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima 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 auf das lokale Kleinklima wirken sich die

---

<sup>5</sup> Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 14

westlich gelegenen Vegetationsflächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1, 2. Teil) und die umsäumenden Heckenstrukturen aus. Sie tragen kleinräumig zu einem günstigeren Lokalklima bei. Aufgrund der Flächengröße des Plangebietes und den begrenzten Ausnutzungskennziffern sind keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung, wenn überhaupt, nur unwesentlich verändert. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

#### Fazit

**Insgesamt sind mit der vorliegenden Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.**

#### **6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende internationale Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401).

#### Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303)

Auswirkungen von Vorhaben auf die in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebiete wurden bereits in der Umweltverträglichkeitsstudie<sup>6</sup> zum Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 bewertet. Dabei wurde die Einleitung von Regenwasser in die Liebeck, welche in die Maurine mündet, betrachtet. Im Ergebnis wurde *„eingeschätzt, dass das in die Liebeck eingeleitete Oberflächenwasser bis zur Maurine verdünnt wird und die Schadstoffbelastung bei Einmündung in die Maurine keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität bewirkt. Daher können erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzzwecken und -zielen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.“*

Es wurde bereits bewertet, dass durch das eingeleitete Oberflächenwasser aus dem Gewerbe- und Industriegebiet erhebliche Auswirkungen auf das GGB „Stepenitz- Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ ausgeschlossen werden können. Die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem allgemeinen Wohngebiet hat, wenn überhaupt, wesentlich geringere Belastungen als Oberflächenwasser aus Gewerbe- und Industriegebieten. Die Art der baulichen Nutzung innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf das GGB hervorzurufen.

---

<sup>6</sup> Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008, Anlage II, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Entwurf April 2004

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil soll entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung erfolgen. Das Niederschlagswasser aus der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 Teil 1 und 2 der Stadt Schönberg (Straßenentwässerung und angeschlossene Dachflächen und befestigte Flächen privater Grundstücke) wird im Plangebiet gesammelt und über eine Abwasseranlage in das Gewässer II. Ordnung 7/4/B26/B1 eingeleitet. Nach ca. 40 m sammelt sich das Niederschlagswasser in einem Niederungsbereich, welcher über einen Notüberlauf mit dem Unterlauf des Gewässers verbunden ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch die zuständige untere Wasserbehörde am 24.04.2023 erteilt. Unter Einhaltung der Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis, insbesondere, dass Sedimente, die im Niederschlagswasser enthalten sein könnten, in geeigneter Art und Weise vor der Ableitung in das Gewässer zurückzuhalten sind und dass das Abfließen wassergefährdender Stoffe in die Niederung auszuschließen ist, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in das Gewässer II. Ordnung ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen verbunden, daraus schlussfolgernd werden auch keine Beeinträchtigungen der FFH-Arten eintreten. Entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis sind Sedimente die im Niederschlagswasser enthalten sein könnten, in geeigneter Art und Weise vor Ableitung in das Gewässer II. Ordnung zurückzuhalten. Das Abfließen wassergefährdender Stoffe in die Niederung ist auszuschließen. Insgesamt wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke des FFH-Gebietes, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) führen. Es werden keine Flächen des Schutzgebietes direkt in Anspruch genommen.

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401)

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte zulässige Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich nicht von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“. Das Verkehrsaufkommen und somit die Lärm-, Licht-, und Emissionsbelastungen werden sich, nur geringfügig gegenüber der bisherigen Planung ändern. Bezogen auf die bestehenden Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung und die Verkehrsstrassen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind die Mehrbelastungen ohnehin als gering einzuschätzen.

Maßgeblich für die Bewertung der betriebsbedingten Auswirkungen ist die zu berücksichtigende Barrierewirkung der Bundesstraße 104 und der Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen, die geringe Größe des Plangebietes mit der sich nicht verändernden Nutzung und die vorhandene angrenzende Bebauung. Es erfolgt keine Bebauungsverdichtung, sondern lediglich eine Veränderung der Flächenanteile von Bau- und Verkehrsflächen zu Grünflächen. Die Art der zukünftigen Emissionen erfahren durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes

keine Veränderung. Es ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine anderen Auswirkungen auf das Schutzgebiet, als die bereits bewerteten Auswirkungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Gemäß den einzuhaltenden Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Verlauf des Gewässers bis zum Notüberlauf des Niederungsbereiches außerhalb der Vogelschutzzeit (§ 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG) unterhaltungsfähig herzustellen. Die baubedingten Auswirkungen auf das VSG können somit als unerheblich bewertet werden.

#### Zusammenfassung

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden keine Erhaltungsziele von Arten und Lebensräumen, die durch Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie geschützt sind, beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten, den dazwischen liegenden Nutzungen und der geringen Größe des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung des heutigen Kenntnisstandes zu Schutzzweck und Erhaltungszielen der genannten Gebiete der Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind negative Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete und erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### Fazit

**Aufgrund der Entfernung von ca. 500 m zu den Schutzgebieten und den dazwischen liegenden vorhandenen baulichen Nutzungen mit erkennbarer Barrierewirkung, die das Plangebiet umschließen und eine abgrenzende Wirkung entfalten sowie der geringen Größe des Plangebietes selbst, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung. Eine weitergehende Untersuchung wird nicht als erforderlich angesehen.**

### **6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu negativen Auswirkungen und zu zeitlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion kommen. Zeitlich begrenzt wäre auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Betriebs- und Lagerflächen und Baumaschinen gegeben.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen des Wohngebietes am Arndtsberg und durch die das Plangebiet umsäumenden Hecken- und Grünstrukturen geprägt. Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung verändern. Die geplanten Baukörper der allgemeinen Wohngebiete und der Kindertagesstätte, gliedern sich in das vorhandene städtebauliche und landschaftliche Bild ein.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Diese Gehölzstrukturen umsäumen weiterhin das Plangebiet und bilden einen Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft. Das zukünftige Baugebiet wird als Arrondierung des bereits realisierten 1. Bauabschnittes bewertet. Zusätzlich werden Höhenfestsetzungen getroffen, die das natürliche Gelände berücksichtigen. Für das Teilgebiet WA 2 wird auf

Errichtung von Gebäuden mit Kellergeschoss oder Souterrain orientiert, um den Umfang an Aufschüttungen zu minimieren.

#### Fazit

**Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht erheblich zu bewerten.**

### **6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten. Diese sind jedoch lokal und zeitlich begrenzt und somit nicht erheblich.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kann der 2. Teil des geplanten Wohnstandortes im Bünsdorfer Weg realisiert werden. Es handelt sich bei der Planung um eine Nachverdichtung bereits planungsrechtlich geregelten Flächen. Mit der Umsetzung der Planung können Wohnangebote für die Bevölkerung im Bereich der Dauerwohnnutzung geschaffen werden und mit der Realisierung der Kindertagesstätte können die notwendigen Wohnfolgebedarfe für die Stadt Schönberg gesichert werden.

Die Stadt Schönberg hat 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 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Immissionen durch den Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Tages- und im Nachtzeitraum (55 dB(A) bzw. 45 dB(A)) überschreiten. Betroffen von der Überschreitung sind im Tageszeitraum die erste Baureihe am Bünsdorfer Weg und im Nachtzeitraum ca. zwei Drittel der Baufläche. 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.“<sup>7</sup>*

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.

Planbedingte Verkehrszunahmen auf der öffentlichen Straße (Bünsdorfer Weg) lösen keine Verkehrslärmimmissionskonflikte bzw. Erfordernisse für

---

<sup>7</sup> 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

Schallschutzmaßnahmen aus. An den Wohnhäusern am Arndtsberg ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts eingehalten und unterschritten.

Zudem hat die Stadt Schönberg die Auswirkungen der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandenen und genehmigten Windenergieanlagen und die kontingentierten 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.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die wohnungsnaher Erholung wird sich die Situation mit der Umsetzung der Planung nicht verändern. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

#### Fazit

**Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.**

#### **6.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die hierfür zuständigen Behörden beteiligt. Im Plangebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale nachgegenwärtigem Kenntnisstand bekannt oder wurden im Planverfahren bekannt gegeben.

**Es sind keine Betroffenheiten vorhanden und bekannt.**

#### **6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Die Wechselwirkungen der Planung sind vorrangig zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen, womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung von schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung

der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplanten Nutzungen keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

**Die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden als nicht erheblich bewertet.**

#### **6.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, so dass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden. Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern kann durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden. Die Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Anschluss- und Benutzerzwang des Zweckverbandes Grevesmühlen. Anfallende Abfälle werden über die zuständigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder wiederverwertet.

#### **6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine gesonderten Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

#### **6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil wird als vereinbar mit den Zielen des Landschaftsplanes (Arbeitsstand Entwurf) gesehen. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg liegt ein Bearbeitungsstand des Entwurfs des Landschaftsplanes vor. Für den hier betroffenen Bereich geht die Stadt Schönberg davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung des Standortes durch den wirksamen Flächennutzungsplan manifestiert ist und in Übereinstimmung mit den Zielen des in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplanes befindet (Bearbeitungsstand Entwurf).

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil sind keine Vorhaben zulässig, die eine Verschlechterung der Luftqualität erwarten ließen. Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, so dass die Planung zu keinen erheblichen

Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Es sind eine Kindertagesstätte und Wohnnutzungen vorgesehen sowie wohngebietsverträgliche Nutzungen, in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Von diesen gehen jedoch keine relevanten Luftschadstoffemissionen aus. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind ausgeschlossen.

Eine Verschlechterung der Luftqualität lässt sich aus der Umsetzung der Planung nicht ableiten.

#### **6.5.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche zur Realisierung einer Kindertagesstätte werden keine Vorhaben begründet, wo schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es gehen somit keine Risiken für die Umgebung aus. Es ist auch nicht bekannt, dass das Plangebiet durch andere Vorhaben in der Umgebung gefährdet ist. Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

#### **6.5.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, von denen erkennbar Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Es sind keine Betriebe geplant, bei denen Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Von der geplanten zulässigen Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und der Kindertagesstätte gehen keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus.

Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt, so dass von keiner Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes auszugehen ist.

#### **6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet**

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Siedlungserweiterungen geplant.

#### **6.5.18 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen werden. Hierzu gehören die Festsetzung und der Erhalt von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der Erhalt und die Ergänzung der umsäumenden Heckenstrukturen.

Die Möglichkeit der Errichtung von Gründächern wurde im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt, stellt jedoch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dar. Anlagen für die Erzeugung von regenerativen Energien sind im Bebauungsplan zulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar, zudem ist die bauliche Nutzung des Gebiets bereits planungsrechtlich zulässig.

#### **6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können keine Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen getroffen werden. Diese Betrachtung wäre möglicherweise auf der Ebene der Vorhabenzulassung denkbar. Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen können.

### **7. Aussagen zum Artenschutz**

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, so dass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben. Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der

Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Erhebliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Anforderungen sind derzeit nicht absehbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt.

Die Aussagen zum Artenschutz basieren auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“, der durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 15. September 2023, erstellt wurde.

## **8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

### **8.1 Bestandsaufnahme nach Begehung und Luftbild (2020)**

#### **8.1.1 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich in Schönberg angrenzend an den Bünsdorfer Weg im Südosten. Im Norden und im Westen wird der Geltungsbereich von Feldhecken abgegrenzt. Im Westen von einer Siedlungshecke mit angrenzender Wohnbebauung und im Osten von weiteren Siedlungshecken und dem Bünsdorfer Weg.

#### **8.1.2 Vorhandene Bestandsstrukturen im Plangebiet**

Für den Bestand ist der ursprüngliche rechtskräftige Bebauungsplan (Nr. 014.1-2. Teil) maßgebend. Die Auswirkungen auf Heckenstrukturen, welche auf und an der Plangebietsgrenze verlaufen, wurden für die heutigen Anforderungen erneut bewertet; insbesondere die Strauchhecken, die sich im festgesetzten Zufahrtbereich zwischenzeitlich entwickelt haben.

Für das Plangebiet ist ansonsten auf Grund der Festsetzungen unabhängig von der Realsituation von anthropogener Nutzung auszugehen und entsprechend Planfestsetzung der Satzung über den B-Plan Nr. 14.1-Teil 2 ist von den Siedlungsbiotoptypen Lockeres Einzelhausgebiet (OEL) und Straße (OVL)n auszugehen. Die festgesetzten Grünflächen sind in Bezug auf die derzeitige Nutzung als artenarmer Zierrasen (PER) und jüngere Parkanlage (PPJ) kartiert worden.

### **8.2 Eingriffsermittlung**

Im Rahmen der Eingriffsbewertung wird die Rodung der sukzessiv entstandenen Strauchhecke im Zufahrtbereich bewertet und durch ergänzende Anpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen. Unter Beachtung der bereits rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 14.1-Teil 2 werden die zusätzlichen flächenhafte Eingriffe bilanziert, die Veränderungen in Bezug auf die bisher festgesetzte Art der Nutzung. Auswirkungen auf die Wirkzonen ergeben sich auf Grund des Planziels und unter Beibehaltung des Plangeltungsbereiches nicht; diese wurden bereits bei der Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 14.1-Teil 2 bewertet. Deshalb beschränkt sich die Eingriffsbilanzierung auf die im nachfolgenden dargestellten Teilflächen.

### 8.2.1 Bestandsbiotope

Tab. 5: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz Status		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
2.1.5	BLY	Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Sträuchern	0	1	-	1	1,5
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	6
2.3.1	BHF	Strauchhecke	2	3	§20	3	6
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschilderung	3	3	§20	3	6
2.3.3	BHB	Baumhecke	1-3	3	§20	3	6
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1
13.4.3	PPJ	Jüngere Parkanlage	1	1		1	1,5
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	0	0	-	0	1
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht-oder teilversiegelt	0	0	-	0	0,9
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0	1
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	1
14.10.1	OSK	Kläranlage	0	0	-	0	1
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0	-	0	1

Für den „**Artenarmer Zierrasen**“ (**PER**) der im Plangebiet liegt, wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) ein durchschnittlicher Biotopwert von **1** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für den „**Wirtschaftsweg, teilversiegelt**“ (**OVU**) der im Plangebiet liegt, wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,90 (teilversiegelt) ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,1** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

### 8.2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 6: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich wurde keine genauere Betrachtung bezüglich der Störquellen durchgeführt, da diese bereits mit der Umsetzung der rechtskräftigen Satzung berücksichtigt wurden.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Da sich die Fläche des gesamten Plangeltungsbereiches in einem Abstand von weniger als 100 m zu Störquellen befindet, wird auf die Darstellung des Lagefaktors im Bestandsplan verzichtet.

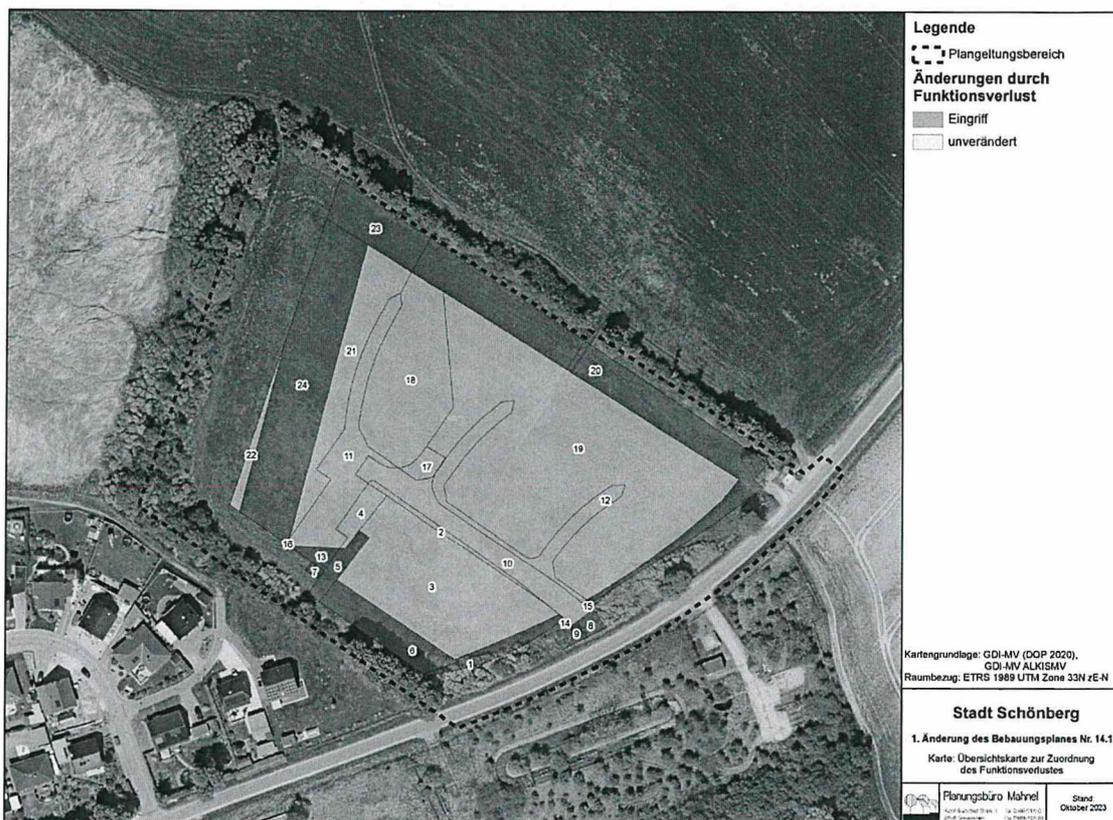


Abb. 7: Übersichtskarte Funktionsverlust

### **8.2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)**

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp verbessert, so dass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Hecken am Rand des Plangebietes der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 – 2. Teil wird die bereits im Entwurf enthaltene Bewertung der Eingriffe aufrecht erhalten. Der Eingriff in Strauchhecken im Zufahrtbereich wird durch ergänzende Heckenpflanzungen ersetzt. Für die verbleibenden Bau- und Grünflächen wird eine ergänzende Eingriffs-/Ausgleichsregelung entsprechend Anforderung des Regelverfahrens des BauGB durchgeführt. Für die gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 – 2. Teil entstehenden zusätzlichen Eingriffe durch Bau- und in Grünflächen werden diese gemäß der nachfolgenden Übersicht (Text- und Planübersicht) mit Benennung der Teilflächen zusätzlich bilanziert und der entstehende Eingriff ausgeglichen. Für eine bessere Übersicht wurden die Teilflächen vorhabenbezogen beschrieben.

#### KITA (Fläche 1,2,3,4,5 und 6)

Fläche 1: PHZ, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

Fläche 2: Planstraße A

Fläche 3: WA 6

Fläche 4: WA 5

Fläche 5: öffentliche Grünanlage „Parkanlage“ (PPJ, Jüngere Parkanlage)

Fläche 6: private Grünfläche „Saum/Hecke“ (PER, Artenarmer Zierrasen)

#### Trafo (Fläche 7)

Fläche 7: öffentliche Grünanlage „Parkanlage“ (PPJ, Jüngere Parkanlage)

#### Verkehr (Fläche 8,9,10,11,12,13,14,15 und 16)

Fläche 8: PHZ, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

Fläche 9: PHY, Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten

Fläche 10: Planstraße A

Fläche 11: WA 5

Fläche 12: WA 7

Fläche 13: öffentliche Grünfläche "Parkanlage" (PPJ, Jüngere Parkanlage)

Fläche 14: private Grünfläche "Saum/Hecke" (PER, Artenarmer Zierrasen)

Fläche 15: private Grünfläche "Saum/Hecke" (PER, Artenarmer Zierrasen)  
 Fläche 16: öffentliche Grünfläche "Wiese" (PER, Artenarmer Zierrasen)

WA 1 (Fläche 17, 18, 19 und 20)

Fläche 17: Planstraße A  
 Fläche 18: WA 5  
 Fläche 19: WA 7  
 Fläche 20: private Grünfläche "Saum/Hecke" (PER, Artenarmer Zierrasen)  
WA 2 (Fläche 21, 22, 23 und 24)

Fläche 21: WA 5  
 Fläche 22: Regenrückhaltebecken  
 Fläche 23: private Grünfläche "Saum/Hecke" (PER, Artenarmer Zierrasen)  
 Fläche 24: öffentliche Grünfläche "Wiese" (PER, Artenarmer Zierrasen)

Tab. 7: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
<b>KITA</b>				
PHZ, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen <b>1</b>	68,88	1,50	0,75	77,49
PPJ, Jüngere Parkanlage <b>5</b>	145,93	1,50	0,75	164,17
PER, Artenarmer Zierrasen <b>6</b>	609,92	1,00	0,75	457,44
<b>Trafo</b>				
PPJ, Jüngere Parkanlage <b>7</b>	19,87	1,50	0,75	22,35
<b>Verkehr</b>				
PHZ, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen <b>8</b>	52,00	1,50	0,75	58,50
PHY, Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten <b>9</b>	28,78	1,00	0,75	21,59
PPJ, Jüngere Parkanlage <b>13</b>	72,24	1,50	0,75	81,27
PER, Artenarmer Zierrasen <b>14</b>	2,19	1,00	0,75	1,64
PER, Artenarmer Zierrasen <b>15</b>	7,21	1,00	0,75	5,41
PER, Artenarmer Zierrasen <b>16</b>	1,12	1,00	0,75	0,84
<b>WA1</b>				
PER, Artenarmer Zierrasen <b>20</b>	1.890,11	1,00	0,75	1.417,58
<b>WA2</b>				
PER, Artenarmer Zierrasen <b>23</b>	507,15	1,00	0,75	380,36
PER, Artenarmer Zierrasen <b>24</b>	2.018,70	1,00	0,75	1.514,03
<b>Summe Funktionsverlust</b>	<b>5.424,10</b>			<b>4.202,67</b>

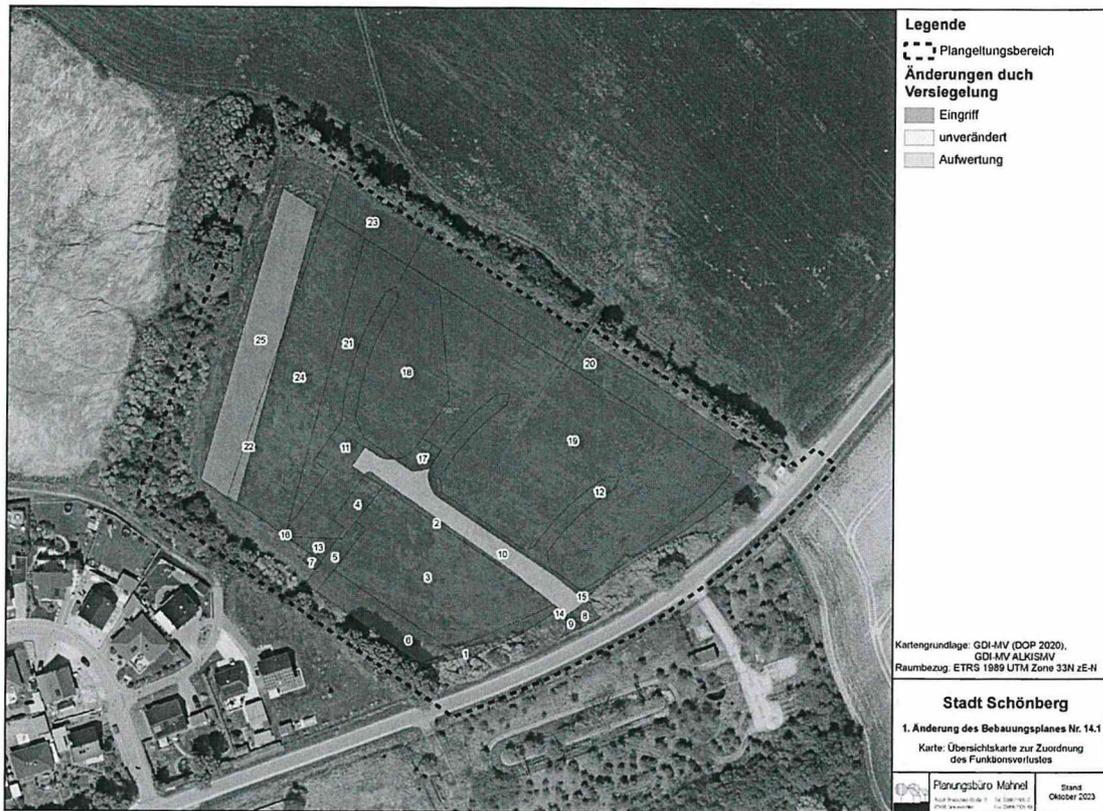


Abb. 8: Übersichtskarte Versiegelung

#### 8.2.4 Ermittlung der Versiegelung

Für die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung wurde der Faktor (**G**) für den Anteil von Versiegelung auf den jeweiligen Flächen genutzt. Der Faktor (**G**) setzt sich aus der bestehenden Vorversiegelung und der geplanten Versiegelung zusammen. Die Werte sind wie folgt beschrieben. Zudem musste für die Berechnung bei einigen Flächen der Faktor (**Z**) angepasst werden.

KITA (Fläche 1,2,3,4,5 und 6) vollversiegelt (0,5), maximale Versiegelung 60% (0,6)

- Fläche 1: PHZ, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, unversiegelt zu 100% **G = 0,6**
- Fläche 2: Planstraße A, teilversiegelt (0,2) zu 100% (1,0) = 0,2  
KITA, vollversiegelt (0,5) zu 60% (0,6) = 0,3  
Somit wurden 100 % der Fläche (**G = 1,00**) mit einem Zuschlag von 0,1 **Z = 0,1** (0,3 Planung – 0,2 Bestand) errechnet.
- Fläche 3: WA 6, vollversiegelt zu 37,5% **G = 0,225** (0,6 - 0,375)
- Fläche 4: WA 5, vollversiegelt zu 37,5% **G = 0,225** (0,6 - 0,375)
- Fläche 5: öffentliche Grünanlage „Parkanlage“ (PPJ, Jüngere Parkanlage), unversiegelt zu 100% **G = 0,6**
- Fläche 6: private Grünfläche „Saum/Hecke“ (PER, Artenarmer Zierrasen), unversiegelt zu 100% **G = 0,6**

Trafo (Fläche 7) vollversiegelt (0,5), maximale Versiegelung 100% (1,0)

- Fläche 7: öffentliche Grünanlage „Parkanlage“ (PPJ, Jüngere Parkanlage), unversiegelt zu 100% **G = 1,0**

Verkehr (Fläche 8,9,10,11,12,13,14,15 und 16) teilversiegelt (0,2), maximale Versiegelung 100% (1,0)

- Fläche 8: PHZ, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, unversiegelt zu 100% **G = 1,0**
- Fläche 9: PHY, Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten, unversiegelt zu 100% **G = 1,0**
- Fläche 10: Planstraße A
- Fläche 11: WA 5, vollversiegelt (0,5) zu 37,5% (0,375) = 0,1875  
Verkehr, teilversiegelt (0,2) zu 100% (1,0) = 0,2  
Somit wurden 100 % der Fläche (**G = 1,00**) mit einem Zuschlag von 0,0125 **Z = 0,0125** (0,2 Planung – 0,1875 Bestand) errechnet.
- Fläche 12; WA 7, vollversiegelt (0,5) zu 37,5% (0,375) = 0,1875  
Verkehr, teilversiegelt (0,2) zu 100% (1,0) = 0,2  
Somit wurden 100 % der Fläche (**G = 1,00**) mit einem Zuschlag von 0,0125 **Z = 0,0125** (0,2 Planung – 0,1875 Bestand) errechnet.
- Fläche 13: öffentliche Grünfläche "Parkanlage" (PPJ, Jüngere Parkanlage), unversiegelt zu 100% **G = 1,0**
- Fläche 14: private Grünfläche "Saum/Hecke" (PER, Artenarmer Zierrasen), unversiegelt zu 100% **G = 1,0**

Fläche 15: private Grünfläche "Saum/Hecke" (PER, Artenarmer Zierrasen), unversiegelt zu 100% **G = 1,0**

Fläche 16: öffentliche Grünfläche "Wiese" (PER, Artenarmer Zierrasen), unversiegelt zu 100% **G = 1,0**

WA 1 (Fläche 17, 18, 19 und 20) vollversiegelt (0,5), maximale Versiegelung 45% (0,45)

Fläche 17: Planstraße A, teilversiegelt (0,2) zu 100% (1,0) = 0,2  
WA 1, vollversiegelt (0,5) zu 45% (0,45) = 0,225  
Somit wurden 100 % der Fläche (**G = 1,00**) mit einem Zuschlag von 0,025 **Z = 0,025** (0,225 Planung – 0,2 Bestand) errechnet.

Fläche 18: WA 5, vollversiegelt zu 37,5% **G = 0,075** (0,45 - 0,375)

Fläche 19: WA 7, vollversiegelt zu 37,5% **G = 0,075** (0,45 - 0,375)

Fläche 20: private Grünfläche "Saum/Hecke" (PER, Artenarmer Zierrasen), unversiegelt zu 100% **G = 0,45**

WA 2 (Fläche 21, 22, 23 und 24) vollversiegelt (0,5), maximale Versiegelung 45% (0,45)

Fläche 21: WA 5, vollversiegelt zu 37,5% **G = 0,075** (0,45 - 0,375)

Fläche 22: Regenrückhaltebecken, vollversiegelt zu 100% **G = 0,55** (1,00 - 0,45)  
die Fläche (**F**) des RRB wurde negativ angesetzt da die künftige Fläche geringer versiegelt ist.

Fläche 23: private Grünfläche "Saum/Hecke" (PER, Artenarmer Zierrasen), unversiegelt zu 100% **G = 0,45**

Fläche 24: öffentliche Grünfläche "Wiese" (PER, Artenarmer Zierrasen), unversiegelt zu 100% **G = 0,45**

Wiese (Fläche 25) unversiegelt (0,0), maximale Versiegelung 0% (0,00)

Fläche 25: Regenrückhaltebecken, vollversiegelt zu 100% **G = 1,00** (1,00 - 0,00)  
die Fläche (**F**) des RRB wurde negativ angesetzt da die künftige Fläche geringer versiegelt ist.

Tab. 8: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	GRZ, oder Anteil der Versiegelung (G)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x G x Z)
KITA, 1	68,88	0,60	0,5	20,66
KITA, 2	101,46	1,00	0,1	10,15
KITA, 3	2.114,93	0,225	0,5	237,93
KITA, 4	151,20	0,225	0,5	17,01
KITA, 5	145,93	0,600	0,5	43,78
KITA, 6	609,92	0,600	0,5	182,98
Trafo, 7	19,87	1,000	0,5	9,93
Verkehr, 8	52,00	1,000	0,2	10,40
Verkehr, 9	28,78	1,000	0,2	5,76
Verkehr, 11	841,70	1,00	0,0125	10,52
Verkehr, 12	527,11	1,000	0,0125	6,59
Verkehr, 13	72,24	1,000	0,2	14,45
Verkehr, 14	2,19	1,000	0,2	0,44
Verkehr, 15	7,21	1,000	0,2	1,44
Verkehr, 16	1,12	1,000	0,2	0,22
WA1, 17	96,93	1,000	0,025	2,42
WA1, 18	1.469,55	0,075	0,5	55,11
WA1, 19	5.490,96	0,075	0,5	205,91
WA1, 20	1.890,11	0,450	0,5	425,27
WA2, 21	842,04	0,075	0,5	31,58
WA2 (vorher RRB), 22	-116,14	0,550	0,5	-31,94
WA2, 23	507,15	0,450	0,5	114,11
WA2, 24	2.018,70	0,450	0,5	454,21
Wiese (vorher RRB), 25	-1.383,46	1,000	0,5	-691,73
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>15.560,38</b>			<b>1.137,20</b>

### 8.2.5 Berechnung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen und für die Versiegelung und Überbauung mit einer GRZ von 0,3 zuzüglich 50% Überschreitung, insgesamt 0,45 für die WA-Flächen und einer maximalen GRZ von 0,6 für die Fläche der KITA ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 5.339,87 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 9: Multifunktionaler Kompensationseingriff

<b>Eingriff</b>	<b>EFÄ [m<sup>2</sup>]</b>
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	4.202,67
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	1.137,20
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>5.339,87</b>

#### 8.2.5.1 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 10: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“

<p><b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften</li> <li>• Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.)</li> <li>• Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)</li> <li>• Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen)</li> <li>• Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)</li> <li>• Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten</li> <li>• Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen</li> <li>• Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)</li> <li>• Vorkommen seltener Bodentypen</li> <li>• Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung</li> <li>• Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit</li> <li>• Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet</li> <li>• Heilquellen und Mineralbrunnen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima/ Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung</li> <li>• Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen</li> <li>• Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)</li> </ul>

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen sowie dem Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschützttheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### **8.2.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 5.340 m<sup>2</sup> EFÄ.

Zum Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben werden.

Die Sicherung des Erwerbs von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schönberg und dem Vorhabenträger. Der städtebauliche Vertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

#### **8.2.5.3 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014. 1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 5.340 m<sup>2</sup> EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 5.340 m<sup>2</sup> EFÄ soll über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ kompensiert werden.

Nach dem Erwerb von 5.340 Ökopunkten kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 11: Gesamtbilanzierung

<b>Bedarf (= Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:  5.339,87 m <sup>2</sup> EFÄ	- externe Maßnahme im Stadtgebiet  - 5.339,87 m <sup>2</sup> KFÄ  oder - Erwerb von Ökopunkten  - 5.339,87 m <sup>2</sup> KFÄ
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
<b>5.339,87 m<sup>2</sup>EFÄ</b>	<b>5.340 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

## 9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 9.1 **Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und Änderungen von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Gemäß § 1a BauGB ist zu prüfen, ob Eingriffe in die Schutzgüter vermieden bzw. vermindert werden können.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

##### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei der Vorhabenzulassung Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

##### **Brutvögel:**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Beseitigung der Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

##### **Reptilien/ Amphibien:**

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

Ausweichlebensräume für Brutvögel sind auf den angrenzenden Flächen sowie nach Realisierung im Plangebiet selbst vorhanden.

Abschließend kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen werden.

#### Festsetzungen zum Erhalt der umsäumenden Heckenstrukturen und des Baumbestandes

Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen und umsäumenden Heckenstrukturen als Siedlungshecken und als Feldhecke zu erhalten. Ein Heranrücken der geplanten Bebauung wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen als Distanzstreifen zu den vorhandenen Heckenstrukturen vermindert. Zudem werden durch den Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb von Baugrenzen die umsäumenden Heckenstrukturen zusätzlich gesichert.

Während der Bauphase sind für die Heckenstrukturen Schutzvorkehrungen zu ergreifen, um mögliche Beschädigungen zu vermeiden.

#### Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes bleibt die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Saum bestehen. Die Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Eine extensive Wiesennutzung ist ebenso zulässig. Die privaten Grünflächen sind als Abstandsgrün zu den umsäumenden Heckenstrukturen zu betrachten und puffern diese gegenüber den Bau- und Straßenflächen ab. Die privaten Grünflächen tragen zum Erhalt von Lebensräumen der Tierwelt bei und wirken sich zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus.

Innerhalb des Plangebietes bleibt die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese bestehen. Aus Frischgrünland auf Mineralstandorten (GM) entstehen artenreiche Wiesenflächen mit extensiver Nutzung. Jegliche Nutzungen auf dieser Fläche werden ausgeschlossen. Die Fläche fungiert zudem als Puffer zu der angrenzenden geschützten Feldhecke. 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 des Umlegungsverfahrens Berücksichtigung finden. Die notwendigen Abstimmungen wurden zwischen dem Erschließungsträger (LGE) und der Umlegungsgeschäftsstelle geführt.

Innerhalb des Plangebietes bleibt die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bestehen. Die Fläche dient der Verbindung der Baugebiete.

#### Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Die zwingende Begrünung der unbebauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken im Wohngebiet wirkt dem Klimawandel entgegen und dient der Verminderung von Hitzeentwicklung und der Vorsorge bei Starkregenereignissen. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Oberflächengestaltung wirken der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion entgegen und tragen zum Schutz der Biodiversität bei.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden maßgeblich mit der Ursprungsplanung bereits bewertet und sind mit Umsetzung der Planung unvermeidbar. Die im

Bebauungsplan festgesetzte GRZ sowie die festgesetzten Grünflächen tragen dazu bei, dass der Boden lediglich in dem für die geplante Bebauung erforderlichen Umfang versiegelt wird.

Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen, sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Klima/ Luft

Der Erhalt der Grünflächen sowie die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen tragen zu einer Erhaltung des Mikroklimas im Plangebiet bei.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

Die geplanten Baukörper der allgemeinen Wohngebiete und der Kindertagesstätte, gliedern sich in das vorhandene städtebauliche und landschaftliche Bild ein. Hierzu erfolgt eine Höhenbegrenzung der Baukörper entsprechend der angrenzenden Bebauung und Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften zur Gebäudegestaltung. Zudem wird der Erhalt der vorhandenen Siedlungshecken mit dem notwendigen Abstand zu Bau- und Verkehrsflächen durch Festsetzungen berücksichtigt.

### **9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Prognose sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt worden. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung notwendig und es sind Maßnahmen zum Ausgleich als interne und externe Maßnahmen notwendig.

Der Ausgleich der Eingriffe in Gehölzbiotope erfolgt durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen als Lückenschluss innerhalb der Feldheckenabschnitte (M1) und als Ergänzung der Gehölzstrukturen (M2).

Minimierungsmaßnahme (M1): Im nördlichen Plangeltungsbereich sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 38,6 m<sup>2</sup> folgende heimische, standortgerechte Gehölze (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus L.*) anzupflanzen.

Minimierungsmaßnahme (M2): Die Strauchhecke im östlichen Plangeltungsbereich ist auf einer Fläche von 172,6 m<sup>2</sup> durch die Anpflanzung von weiteren Schlehdorn Sträuchern (*Prunus spinosa*) zu erweitern. In den vorhandenen Gehölzstrukturen der Hecke sind Sal-Weiden (*Salix caprea*) anzupflanzen.

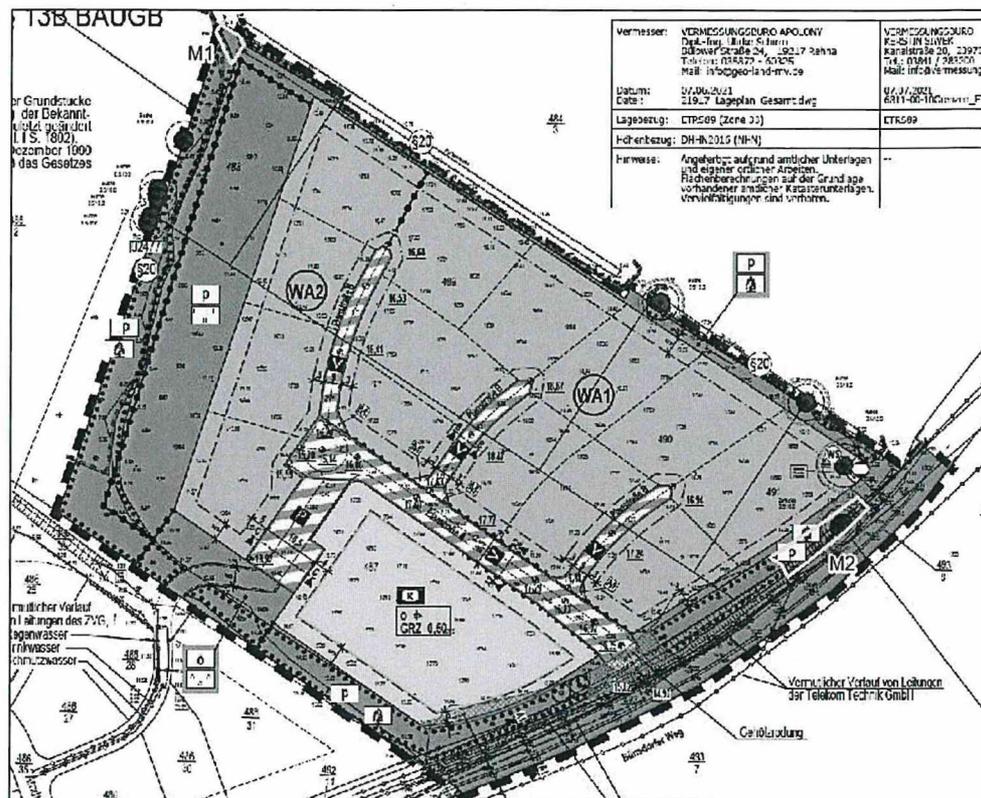


Abb. 9: Darstellung der Flächen für Minimierungsmaßnahmen (gelb umrandet)

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 und wurden umgesetzt. Offen ist noch die dauerhafte Extensivierung einer 4.110 m<sup>2</sup> 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.

### 9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die zusätzlichen Eingriffe gemäß den Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Kompensationsdefizit in Höhe von rund 5.340 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ermittelt. Dies ist zusätzlich zu den fortgeltenden Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes auszugleichen. Es erfolgt der Erwerb von den notwendigen Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Die Umsetzung wird vertraglich mit dem Erschließungsträger geregelt, so dass die Umsetzung vollumfänglich gesichert werden kann.

## **10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Planungsziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Bereits die Ursprungsplanung (Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“) sah die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Modifizierungen der zulässigen Nutzungsarten vor. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, hier 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. Es wurde geprüft, ob die Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes oder innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf realisiert werden kann. Aufgrund des vorliegenden Gesamtkonzeptes für die Kinderbetreuungseinrichtung wurde eine Realisierung innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf favorisiert. Für die Umsetzung der Planung sieht das städtebauliche Konzept eine Änderung der Erschließung des Plangebietes vor. Die Grundzüge des Ursprungskonzeptes mit einer einfachen Anbindung an den „Bünsdorfer Weg“ bleiben erhalten, im weiteren sind öffentliche Erschließungsstraßen vorgesehen sowie die Regelung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung des Standortes für die Kinderbetreuungseinrichtung.

Hierzu wurde eine Variantenuntersuchung zur Änderung der inneren Erschließung und der damit verbundenen veränderten Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen durchgeführt. Das städtebauliche Konzept entsprechend der Variante 1 wurde der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt und beinhaltet die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau unter Berücksichtigung größerer Grundstücke im ländlich geprägten Raum. Die Standortwahl der Kindertagesstätte wurde konzeptionell bestätigt. Mit der vorliegenden Planung werden die Belange der bestehenden Bedarfe einer Kindertagesstätte und der Entwicklung des Wohnstandortes berücksichtigt.

## **11. Zusätzliche Angaben**

### **11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen wurde auf die unter Gliederungspunkt 4.3 des Umweltberichtes aufgelisteten aktuellen Fachgutachten zurückgegriffen. Auf die in der Referenzliste der Quellen zusätzlich aufgeführten Gutachten und sonstige Quellen sowie Literatur und Arbeitshilfen unter Gliederungspunkt 11.4 dieses Umweltberichtes wurde ebenso zurückgegriffen.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Erstellung der erforderlichen Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten. Das Plangebiet war für die Zwecke der Bestandsermittlung zugänglich.

Des Weiteren wurden die Hinweise aus den Stellungnahmen der Fachbehörden und der anerkannten Naturschutzverbände (Landkreis Nordwestmecklenburg, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Grevesmühlen, BUND – Landesverband Mecklenburg – Vorpommern e.V., Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. und Deutsche Bahn) zu den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

Für die Schutzgüter Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Für das Schutzgut Boden lagen lediglich Angaben aus der Baugrundbeurteilung zum B-Plan Nr. 14.1, T2 der Stadt Schönberg „Bünsdorfer Weg“ vor. Es wurde zusätzlich auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplanänderungsgebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

#### **11.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner haben die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, hier die Stadt Schönberg, zu unterrichten sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Mit der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde dargestellt, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine feststellbaren oder erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete und nationale Schutzgebiete hat.

Das Monitoring hat im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen (z.B. Naturschutzgesetze, Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz) zu erfolgen.

Die Überwachung der Auswirkungen soll im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans sowie der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen für den Naturschutz sowie im Rahmen der Tätigkeit der Fachbehörden erfolgen.

Folgende Monitoringmaßnahmen werden vorgeschlagen:

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Stadt Schönberg im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Stadt Schönberg. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Überwacht wird die Auflage aus der wasserrechtlichen Genehmigung, dass der Verlauf des Gewässers bis zum Notüberlauf des Niederungsbereiches außerhalb der Vogelschutzzeit (§ 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG) unterhaltungsfähig herzustellen ist durch die untere Wasserbehörde.

Nach Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt die Kontrolle dieser Maßnahmen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Stadt Schönberg. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Maßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Schutzgut Wasser

Nach Realisierung der Baumaßnahmen erfolgt die Kontrolle von Art, Umfang und örtlicher Lage der Gewässerbenutzung durch die untere Wasserbehörde. Die Stadt Schönberg überwacht, dass Funktionsbeeinträchtigungen der Sedimentationsanlage und Gewässerverunreinigungen mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden, um erhebliche Auswirkungen auf das GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ auszuschließen.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

### **11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1- 2. Teil beabsichtigt die Stadt Schönberg den vorhandenen Wohnstandort weiterzuführen und an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. 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.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt wurden.

Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Da die baulichen Nutzungen bereits planungsrechtlich zulässig sind, entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die damit verbundenen zusätzlichen Eingriffe wurden bilanziert und sind über den ohnehin bestehenden Ausgleich zusätzlich auszugleichen. Die geplanten zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wurden bilanziert und sind über den ohnehin bestehenden Ausgleich zusätzlich auszugleichen. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben. Die geringfügig notwendige Rücknahme von Heckenstrukturen wird durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

#### Schutzgut Boden/Fläche

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen in einem geringen Umfang über die bereits zulässigen und bewerteten Neuversiegelungen hinaus. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet. Durch das Vorhaben werden keine Flächen von Schutzgütern mit Funktionen von besonderer Bedeutung in Anspruch genommen.

Es werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen als bereits mit dem Ursprungsbebauungsplanes bewertet wurden, in Anspruch genommen. Mit der Entwicklung und Verdichtung der bereits planungsrechtlich vorbereiteten Fläche in unmittelbarer Angrenzungen 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.

Insgesamt kommt es mit der Umsetzung des Vorhabens zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen über die bereits bestehenden rechtverbindlichen Baurechte hinaus. Es ist von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kann der zusätzliche Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Wasser

Es ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes. 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 bilden. 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.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung, wenn überhaupt, nur unwesentlich verändert. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

#### Schutzgut Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende internationale Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401).

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg teilt in ihrer Stellungnahme<sup>8</sup> zum Entwurf vom 25.07.2022 mit, dass Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen sind. Zu Schutzgebieten allgemein bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Einwände und Hinweise.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden keine Erhaltungsziele von Arten und Lebensräumen, die durch Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie geschützt sind, beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung von ca. 500 m zu den Schutzgebieten und den dazwischen liegenden vorhandenen baulichen Nutzungen mit erkennbarer Barrierewirkung, die das Plangebiet umschließen und eine abgrenzende Wirkung entfalten sowie der geringen Größe des Plangebietes selbst, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen des Wohngebietes am Arndtsberg und durch die das Plangebiet umsäumenden Hecken- und Grünstrukturen geprägt. Das zukünftige Baugebiet wird als Arrondierung des bereits realisierten 1. Bauabschnittes bewertet. Die geplanten Baukörper der allgemeinen Wohngebiete und der Kindertagesstätte, gliedern sich in das vorhandene städtebauliche und landschaftliche Bild ein. Die

---

<sup>8</sup> Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Entwurf vom 25.07.2022, Untere Naturschutzbehörde

vorhandenen Gehölzstrukturen umsäumen weiterhin das Plangebiet und bilden einen Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft.

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Mit der Umsetzung der Planung kann der 2. Teil des geplanten Wohnstandortes im Bünsdorfer Weg realisiert werden. Es handelt sich bei der Planung um eine Nachverdichtung bereits planungsrechtlich geregelten Flächen unter Berücksichtigung der Realisierung einer Kindertagesstätte. Die Stadt Schönberg hat die Einflüsse der umliegenden verkehrlichen Nutzungen (Straßen- und Schienenverkehr) erneut ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis der gesamtheitlichen Bewertungen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nachgewiesen und gewährleistet werden.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Güter

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist keine Betroffenheit bekannt.

#### Fazit

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1- 2. Teil und unter Berücksichtigung der festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. Es ergeben sich planmäßig keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **11.4 Referenzliste der Quellen**

#### Verwendete Gutachten und sonstige Quellen

BAUER (2023) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung

ECO CERT (2006) Prognose der zu erwartenden Geruchsimmissionen im Bereich des B-Plan-Gebietes Schönberg „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ (2. Teil)

IG BÜRAU•STORM•GbR (2022/2023) Erläuterungsbericht Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl.

TÜV NORD (2021) Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg

GIG GESELLSCHAFT FÜR INGENIEURGEOLOGIE mbH (2021) Baugrundbeurteilung B-Plan Nr. 14.1, T2 der Stadt Schönberg „Bünsdorfer Weg“

PLANUNGSBÜRO MAHNEL (2022) Bestandsbeschreibung und Auswirkungen auf die Planung für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg,

Literatur und Arbeitshilfen

LUNG (2008) Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, September 2008

LUNG (2013) Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

MLU – Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (2018) Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 01.06.2018, redaktionelle Überarbeitung 01.10.2019

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).

RIECKEN, U., FINCK, P., RATHS, U., SCHRÖDER, E. & SSYMANSK, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

STAATLICHES AMT FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT WESTMECKLENBURG (2015) Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2132-303 Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND NATURSCHUTZ (1996) Verordnung über das Naturschutzgebiet "Stepenitz- und Maurine-Niederung" vom 28. August 1996, GVOBl. M-V 1996, S. 458

Geodaten und Karten

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/> (Zugriff 2023)

### **TEIL 3**            **Ausfertigung**

---

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

Der Umweltbericht wird im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB der Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg beigelegt. Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am .....gebilligt.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....  
Stephan Korn  
Bürgermeister der Stadt Schönberg

#### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Schönberg durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
mahnel@pbm-mahnel.de