

4/0103/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Gemeinde Roduchelstorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Rupensdorf" der Stadt Schönberg - Beteiligung der Gemeinde Roduchelstorf als Nachbargemeinde -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 05.11.2024	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Roduchelstorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

An die Stadt Schönberg ist der Antrag hinsichtlich einer Neubebauung von einem Einfamilienhaus im Ortsteil Rupensdorf herangetragen worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 07. Dezember 2023 den Aufstellungsbeschluss der o. g. Satzung gefasst.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Wiederaufbaus eines Wohnhauses. Mit dem Abriss des zuvor im Plangebiet bestehenden Wohnhauses besteht nach Auffassung des Landkreises Nordwestmecklenburg für das Plangebiet kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB mehr, so dass eine Bauleitplanung erforderlich wird.

Die Stadt folgt mit der vorliegenden Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) indem eine vorbelastete Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Rupensdorf wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Der Plangeltungsbereich der o.g. Satzung ist als Anlage beigefügt. Die vollständigen Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Schönberg und die dazugehörige Begründung sind in der Zeit vom 28. Oktober 2024 bis einschließlich 29.11.2024 auf der Internetseite des Bau- und Planungsportals M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Plaene_in_Aufstellung sowie auf der Homepage des Amt Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen/> einsehbar.

Zusätzlich liegen die Unterlagen im o.g. Zeitraum im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg, gemäß § 3 (2) BauGB während der Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Roduchelstorf unterrichtet und um Äußerung bis **spätestens zum 06. Dezember 2024** gebeten.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Roduchelstorf hat zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Rupensdorf" der Stadt Schönberg keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

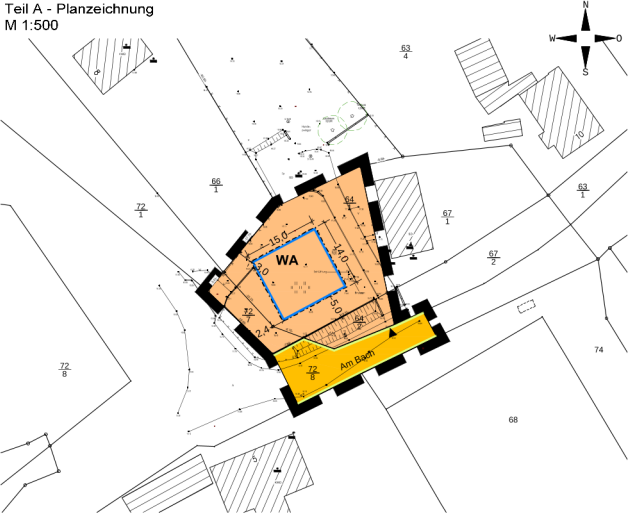
Anlage/n

1	VB-Plan Nr. 2 der Stadt Schönberg / OT Rupensdorf - Planzeichnung Entwurf (öffentlich)
---	--

SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Rupensdorf"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß

Fläche Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

KD, KWD Satellit- und Krippelwaldsch

Verkehrsräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stoßbegrenzungslinie

Verkehrsräumen

Einfahrt und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

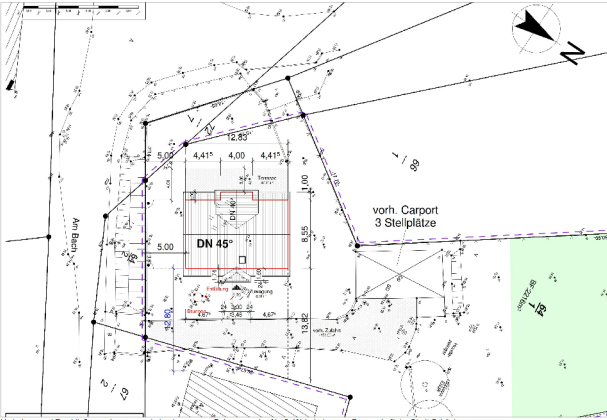
Bemalung in m

Nutzungsschablone

WA I o

GRZ 0,4 FHmax 8,5

DN 45°-60° SD, KWD



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ der Stadt Schönberg

© Dipl.-Ing. Architekt Gunnar Henno, ohne Maßstab

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M.V., © GeoBasis DEIM-V 2024, digitale Flurstücke der Flur 1, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apdorny, Retna, Denkmalschutz Rupensdorf

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 52 i. V. m. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (JV-MV Nr. 8, 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110) wird nach Beschlußfassung der Stadtverwaltung der Stadt Schönberg vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ erlassen. Die Satzung umfasst die Flurstücke 641 (teilw.), 642, 727 und 728 (teilw.) der Flur 1, Gemeinde Rupensdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8 und 16 BauNVO)
In Rahmen der festgesetzten Nutzung und gemäß § 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauNVO nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsertrages oder der Absicht eines neuen Durchführungsertrages sind zulässig.

2. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhe der Straße „Am Bach“ im Einflusssbereich. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsfläche.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterstein, Rasengitter, Pflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserundurchlässige Decke) herzustellen.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7. Im Plangebiet und bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schallschuttmassive der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach einem Außenlärmpegel von Laeq = 61 dB(A) oder DN 410b2-Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszuweisen.

8. Die Nachweise der erforderlichen Schallschuttmassive hat im Baugemessungswesenverfahren bzw. in der Genehmigungsantragstellung nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumtrennung und Raumgröße zu erfolgen.

9. Von dem Außenlärmpegel Laeq = 61 dB(A) kann abgewichen werden, soweit im Baugemessungswesenverfahren bzw. in der Genehmigungsantragstellung der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile ist die Schallschuttmassivprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 30.05.2024 (25060401).

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB) i. V. m. § 86 LBAO M-V)

11. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer der Hauptgebäude als Satellitendach oder Kippdach mit einer Dachneigung von 45° bis 60° zu errichten. Die Dachneigungen von Giebeln und Nebengebäuden können abweichen.

12. Für die Dachneigung sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Tonziegel, Betonziegel oder Doppelziegel zulässig.

13. Bei der Gestaltung der Außenwände in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von roten, rotbraunen und roten Ziegeln, geputzten Flächen mit groben bis weichen Farbtönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.

14. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig. Es sind Solarsysteme mit einer Antriebsleistungsbeschränkung zu verwenden.

15. Aufstehende Füllbehälter sind zu vermeiden.

16. Werbeanlagen sind nur an der Straße bis zu einer Größe von 0,75 m im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern oder sich bewegenden Licht ist grundsätzlich untersagt. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.

17. Von den öffentlichen Verkehrsmitteln einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrenzten Umkleekabine mit Rastplatz oder Holzbank zu versehen.

18. Die aufstellende oberirdische Garage oder Oberkante ist nicht zulässig.

19. Wer vorantrieb oder festsitzend gegen die gestalterische Vorstellung verstoßt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bau- und Bodenwerke bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Fund) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DMSG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der örtlichen Denkmalbehörde zu erfolgen. Sie liefert die Anzeige unverzüglich an die Denkmalbehörde weiter. Der Fund und die Anzeige sind unverzüglich anzuzeigen. Die Verpfändung erfolgt durch Verpfändung nach Zugang der Anzeige. Bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalgeschützte ist kein die Frist im Rahmen des Fundabgabensverfahrens, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DMSG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Prüfung durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfbelastete Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbegrenzungsplan zu betreten. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Abbildungen oder Altlastenverzeichnisse bekannt. Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unregelmäßige Gerüche, anormale Fäulnis, Ausstritt verdächtigender Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abbildungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entwertung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Bei konkretem Verdacht besteht die Möglichkeit, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Landesressourcen Nordwestmecklenburg als zuständiger Behörden (Baugesetz) Anhalt, Bodenschutz und Immissionsschutz mitzuteilen (§ 2 BBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen sind Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unregelmäßige Verschmutzung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 BBodSchG M-V).

Die Beseitigung von Gehözen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02.02 des folgenden Kalenderjahres durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der glatte Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehöze keine Brutvogelbruten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, wild- und störungsempfindlichen Tieren (z. B. Fledermausen) sind die Baustellengrenzen auf dem Topographen (B-2) 100 zu beschildern.

Die Baustellenrichtlinien sind auf die notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Baumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ordnungsgemäßen Bau von Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baugrunder Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauwerks zulässig. Nach Beseitigung der Baumaßnahmen sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenveränderungen, Fahrschäden, Fremdstoffeinträge) zurückzuführen. Bauschutt und Müllabfuhrungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Weiterverwertung zuzuführen.

Bei den Entnahmen anfallender, unbenutzter Bodenschichten, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Weiterverwertung zuzuführen. (§ 202 BauGB)

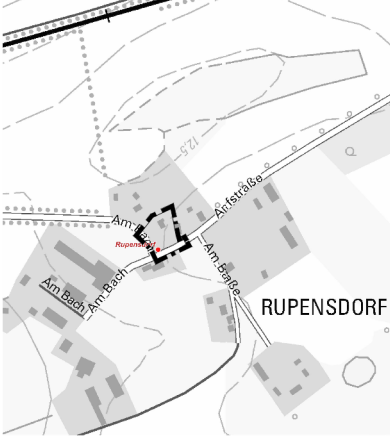
Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Dassow Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten ersichtbar.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 07.11.2023. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land an ... erfolgt. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Amts-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegung/> veröffentlicht.
Schönberg, den (Siegel) Götz, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben von beauftragt worden.
Schönberg, den (Siegel) Götz, Bürgermeister
- Die Stadtverwaltung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 und den Entwurf der Begründung dazu am genehmigt und die Veröffentlichung beschlossen.
Schönberg, den (Siegel) Götz, Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit von bis auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Amts-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegung/> und auf dem Internetportal M-V nach § 133 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Amt Schönberger Land zur Verfügung gestellt. In der Zeit von bis hat der Herr/Herrn, diese Anzeigen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgelesen werden können und dies nicht fragestellig abgegebene Stellungnahmen über den Bebauungsplan unterbreiten können. Die Stellungnahmen sind dem Herr/Herrn, diese Anzeigen während der Auslegungsfrist auf der Internetseite des Amtes unter <https://www.schoenberger-land.de/Amts-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegung/> sowie im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden.
Schönberg, den (Siegel) Götz, Bürgermeister
- Die von der Planung berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Veröffentlichung unterrichtet worden.
Dassow, den (Siegel) Götz, Bürgermeister
- Der katasträmliche Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der angrenzenden Darstellungen der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtswidrige Flurstück in Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Offiziell: Beiratsverweser
- Die Stadtverwaltung hat die fragestellig abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, bei sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Schönberg, den (Siegel) Götz, Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde geteilt.
Schönberg, den (Siegel) Götz, Bürgermeister
- Die am beschlossene Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgeteilt.
Schönberg, den (Siegel) Götz, Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Stadt Schönberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte zu erteilen ist, ist am durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Amts-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegung/> sowie im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 21 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Erwerbsplanungsmaßnahmen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Schönberg, den (Siegel) Götz, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEIM-V 2024

SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“

umfassend die Flurstücke 641 (teilw.), 642, 727 und 728 (teilw.) der Flur 1, Gemeinde Rupensdorf

ENTWURF

Bearbeitungsdatum 21.06.2024

PLANUNGSBÜRO HUFMANN

ENTWURFSFACH FÜR DEN KORDEN

Dipl.-Ing. Martin Hufmann

Alte Hufmannstr. 3 • 22764 Wismar

Telefon: 03861 47046-0 • info@hufmann-wismar.de