

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ der Stadt Schönberg - Abwägungs- und Satzungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 13.01.2025	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<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 in ihrer Sitzung am 07.12.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Gebietsbezeichnung „Wohnbebauung Rupensdorf“ beschlossen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Wiederaufbaus eines Wohnhauses.

Der Entwurf der Planung wurde vom 28.10.2024 bis zum 29.11.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Festsetzung 1.3 wurde um die exakte Höhenangabe ergänzt.
- Zur Schmutzwasserentsorgung wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.
- Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden ergänzt.
- Festsetzung 5.2 wurde um den Ausschluss von Beschichtungen aus Kupfer, Zink und Blei ergänzt.
- Die zulässige Dachneigung wurde geringfügig angepasst.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 als Satzung zu beschließen.

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertretung beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung), dem Teil B (Text) sowie den örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.
5. Der Satzungsbeschluss gilt vorbehaltlich des Beschlusses zum Durchführungsvertrag (VO/4/0137/2025) in gleicher Sitzung.

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine

**Anlage/n**

1	Anlage 1 - VB Nr. 2 - Abwägungstabelle (öffentlich)
2	Anlage 2 - VB Nr. 2 - Planzeichnung - Satzungsbeschluss (öffentlich)
3	Anlage 3 - VB Nr. 2 - Begründung - Satzungsbeschluss (öffentlich)

# **STADT SCHÖNBERG**

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2  
„Wohnbebauung Rupensdorf“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen  
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.01.2025

**Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht, keine Bedenken zur Planung geäußert, der Planung zugestimmt oder keine Stellungnahme abgegeben:**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Straßenbauamt Schwerin
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
Forstamt Grevesmühlen
Bergamt Stralsund
Bundeswehr
Zweckverband Schweriner Umland
50Hertz Transmission GmbH
e.dis AG
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
GDMcom GmbH
Gemeinde Menzendorf
Gemeinde Roduchelstorf
Gemeinde Siemz-Niendorf
Gemeinde Lüdersdorf
Gemeinde Selmsdorf
Gemeinde Stepenitztal
Stadt Dassow

**Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land  
Für die Stadt Schönberg  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-145/24  
Datum: 27.11.2024

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V Referat 550

**Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2  
„Wohnbebauung Rupensdorf“ der Stadt Schönberg**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 30.10.2024 (Posteingang: 30.10.2024)  
Ihr Zeichen: 61.27.11.02 - Vorhabenbezogen

Sehr geehrte Frau Müller,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ der Stadt Schönberg bestehend aus Planzeichnung (Stand: Juni 2024) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Wiederaufbaus eines Wohnhauses. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg wird für die Ortslage Rupensdorf gemischte Baufläche dargestellt. Das Vorhaben widerspricht dieser Darstellung nicht, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

**Anschrift:**  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Die Stadt nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

**Raumordnerische Bewertung**

Der Stadt Schönberg wird gem. Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Diese sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.2.2 (2) RREP WM).

Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen zur Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte (vgl. 4.2 (1) Z LEP MV, 4.2 (1) Z TF SE). Darüber hinaus kann ebenfalls eine Vereinbarkeit mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP MV und 4.1 (5) Z TF SE zum Vorrang der Innenentwicklung hergestellt werden.

Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten sind die Gemeindehauptorte. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen (vgl. Programmsatz 4.2 (4) Z TF SE). Der Begründung zum Programmsatz ist ergänzend zu entnehmen, dass eine maßvolle Entwicklung im Sinne von Nachverdichtungen oder Lückenbebauung im Innenbereich grundsätzlich in allen Ortsteilen möglich ist. Mit dem Vorhaben ist lediglich der Wiederaufbau eines Wohnhauses im Innenbereich der Ortslage Rupensdorf vorgesehen. Mit der Wiedernutzbarmachung einer vorbelasteten Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs wird ebenfalls dem Ansatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen (vgl. Programmsatz 4.1 (3) TF SE).

Ergänzend möchte ich noch darauf hinweisen, dass sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden sollen (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE). Der Gemeinde wird empfohlen, sich im Bauleitplanverfahren vertieft mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen und zu prüfen, welche Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 2 bestehen.

**Bewertungsergebnis**

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadt Schönberg die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wird.

Der Hinweis auf die Teilfortschreibung Siedlungsentwicklung des RREP WM wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Vereinbarkeit mit den Programmsätzen 4.2 (1) LEP M-V, 4.2 (1) TF SE, 4.1 (5) LEP M-V und 4.1 (5) TF SE hergestellt werden kann.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energien wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung ermöglicht Solarmodule auf den Dachflächen zu errichten und entspricht damit dem Programmsatz 4.1 (8) TF SE.

Die Stadt Schönberg nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Schönberger Land  
 Stadt Schönberg  
 Am Markt 15  
 23923 Schönberg

Auskunft erteilt Ihnen Frau Matulat  
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen  
**Telefon** 03841 3040 6303     **Fax** 03841 3040 86303  
**E-Mail** a.matulat@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
 Grevesmühlen, 29.11.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Schönberg**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 30.10.2024, hier eingegangen am 05.11.2024**

Sehr geehrte Frau Müller,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Schönberg mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand Juni 2016 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<b>FD Bauordnung und Planung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauleitplanung</li> <li>• Vorbeugender Brandschutz</li> <li>• Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>• Untere Bauaufsichtsbehörde</li> </ul>	<b>FD Umwelt und Regionalentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Wasserbehörde</li> <li>• Untere Immissionsschutzbehörde</li> <li>• Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</li> <li>• Untere Naturschutzbehörde</li> </ul>
<b>FD Kreisinfrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenaufsichtsbehörde</li> <li>• Straßenbaulasträger</li> </ul>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untere Straßenverkehrsbehörde</li> </ul>
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Kataster und Vermessung</b>

Seite 1/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Kreissitz Wismar  
 Rostocker Straße 76  
 23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Matulat  
SB Bauleitplanung

Seite 2/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
**Web** [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

**Anlage****FD Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Wiederaufbau eines Wohngebäudes in der Ortslage Rupensdorf. Die Aufstellung der Planung für das Grundstück in zentraler Lage erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen werden als gegeben betrachtet. Auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12) kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung ergehen (VGH München Urt. v. 25.2.2011 – 1 N 09/1068 – juris; Urt. v. 3.3.2011 – 2N 09/3058 – juris).

Die Gemeinde wählt das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Maßgabe § 12 BauGB. Ich möchte daher an dieser Stelle auf die Besonderheiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinweisen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt im Gegensatz zur Angebotsplanung eines qualifizierten oder eines einfachen Bebauungsplanes, eine objektbezogene Vorhabenplanung dar. Ziel dieses Instrumentes ist es, die Vorhaben zügig zu realisieren und das Verfahren hierzu einfacher und flexibler zu handhaben. Zu diesem Zweck gibt § 12 BauGB dem Vorhabenträger (Investor) ein Initiativrecht zur Schaffung von Baurechten, belässt aber die Planungshoheit in vollem Umfang bei der Gemeinde. Gleichzeitig begründet der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine vertragliche Baupflicht des Investors, der sich darüber hinaus verpflichten muss, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- ggf. einzelnen zusätzlichen Grundstücken außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes,
- ggf. einem eigenständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zusätzlich zum Vorhaben- und Erschließungsplan (selten angewendet),
- dem Durchführungsvertrag.

Ohne Vorhaben- und Erschließungsplan kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht zustande kommen (OVG Münster, Urteil vom 23.01.2006 – 7 D 60/04.NE). Das Vorliegen eines – in den B- Plan aufgenommenen –VEP ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vgl. § 12 Abs.3 Satz 1 BauGB).

Seite 3/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWMM00000033673

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan war bereits Bestandteil des Entwurfs zur Planung.

Die Stadt bedankt sich für die allgemeinen Hinweise zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, möchte jedoch drauf hinweisen, dass diese bereits hinlänglich bekannt sind.

Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht verschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (BverwG, Urt. Vom 14.07.1972- 4 C 8.70, Beschl. vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99). Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch städtebauliche Belange der Zielsetzung verfolgt, weil nur dadurch die Planung gestützt werden kann. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird verneint, bei bloßer Bevorzugung privater Interessen, wenn eine ausreichende Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe fehlt (Kommentar Ernst-Zinkahn, Bielenberg § 1 RD 34).

Die Gemeinde sollte die städtebaulichen Belange, die sie mit der Planung verfolgt daher deutlicher in der Begründung herausstellen.

## II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Ich weise ferner darauf hin, dass mit der ab 07.07. 2023 geltenden Fassung die Bekanntmachung und Auslegung der Entwurfsplanungen in § 3 Abs.2 BauGB neu geregelt wird:

(2)1Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. 2Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. 3Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. 4Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,

- 1.dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- 2.dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- 3.dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
- 4.welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach Satz 2 bestehen.

5Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. 6Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. 7Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden

Seite 4/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Die nebenstehende Kommentierung zum BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Nach Auffassung der Stadt Schönberg liegt hier eindeutig eine positive städtebauliche Planung vor. Auf einer anthropogen vorbelasteten Fläche soll eine Wiedernutzbarmachung ermöglicht werden und damit innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Fläche ist innerhalb der Ortslage Rupensdorf und eignet sich somit für die Errichtung eines Wohnhauses.

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der Planung wurde bereits nach dem „neuen“ Verfahren veröffentlicht.

Die Digitalisierungsnovelle des BauGB ist bereits seit über einem Jahr in Kraft getreten, so dass dies der Stadt hinlänglich bekannt ist.

kann, ist ortsüblich und über das Internet bekannt zu machen. 8Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

In diesem Zusammenhang ist dann auch die Hauptsatzung der Gemeinde ggf. entsprechend anzupassen.

### III. Planerische Festsetzungen

#### Planzeichnung:

Es wird empfohlen, die Planzeichnung und den VEP in gleicher Ausrichtung darzustellen.

#### Planzeichenerklärung:

Keine Anmerkungen.

#### Text - Teil B:

Keine Anmerkungen.

#### Zu 1.3

Es wird empfohlen, den Bezugspunkt der Bestandshöhenlage der Straße in die Planzeichnung mit entsprechender Höhenangabe aufzunehmen.

### IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

#### Zu 1.1

Die Erforderlichkeit der Planung für den Wiederaufbau der Wohnbebauung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf einer städtebaulichen Begründung. Die unter Pkt. 1.1 der Begründung genügt diesen Anforderungen nicht. Eine Verweisung an den Landkreis Nordwestmecklenburg stellt keine ausreichende städtebauliche Begründung dar.

### **Vorbeugender Brandschutz**

#### **Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der Planung wurde bereits nach dem „neuen“ Verfahren veröffentlicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist nicht Urheber des VE-Plans und hat daher nur begrenzt Einfluss auf die Darstellung.

#### Zu 1.3

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Höhe von 16,53 m über NHN wird in die Festsetzung mit aufgenommen.

#### Zu 1.1

Zunächst einmal stellt die Stadt Schönberg klar, dass der Verweis auf den Landkreis Nordwestmecklenburg verdeutlicht, warum eine Bauleitplanung notwendig wurde. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach §§ 34 oder 35 BauGB war nicht gegeben. Mit der vorliegenden Planung soll Wohnraum auf einer anthropogen vorbelasteten Fläche bereitgestellt werden.

Der Hinweis auf § 14 LBauO M-V wird zur Kenntnis genommen.

Seite 5/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschatzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ausgehend von den ausgewiesenen Baugrenzen können keine Gebäudeteile mit einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. In einer Entfernung von ca. 30 m befindet sich ein Vertragshydrant an der Straße „Am Bach“ mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h. Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist somit sichergestellt.

Seite 6/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwasserausanschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Seite 7/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

#### Untere Denkmalschutzbehörde

auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

#### Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Anmerkungen.

### FD Umwelt und Regionalentwicklung

#### Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

#### 1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

#### 2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Mit Bescheid vom 02.12.2020 wurde der Zweckverband auf

#### Zu Untere Denkmalschutzbehörde

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Denkmalschutzbehörde keine Änderungen vorzunehmen sind.

#### Zu Untere Bauaufsichtsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anmerkungen bestehen.

#### Zu 1. Wasserversorgung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt wird. Der Verweis auf den Zweckverband Grevesmühlen wird zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband wurde ebenfalls beteiligt.

#### Zu 2. Abwasserentsorgung:

Der Verweis auf den Zweckverband Grevesmühlen wird zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband wurde ebenfalls beteiligt.

Seite 8/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Antrag von seiner Pflicht befreit. Damit wurde die Beseitigungspflicht auf die Grundstückseigentümer übertragen.

Laut Planer besteht für das Grundstück eine Erlaubnis zum Betrieb einer Kleinkläranlage mit Grundwasserbenutzung.

Eine Erlaubnis wurde am 09.01.2024 für 1,2 m<sup>3</sup>/d Abwasser zur Beseitigung des häuslichen Abwassers des Grundstückes „Am Bach 4“ in Rupensdorf erteilt. Die Beseitigung des Abwassers für das Nachbargrundstück Flur 1, Flurstück 64/1 ist hier nicht erwähnt. Änderungen sind gemäß den Auflagen dieser Erlaubnis anzuzeigen. Soll die Anlage als Gemeinschaftsanlage genutzt werden, ist nachzuweisen, dass die Anlage die zusätzliche Abwassermenge schafft sowie bedarf es der Änderung der vorhandenen Erlaubnis sowie eines Antrages auf Gewässerbenutzung der zusätzlichen Einleiter.

Die Abwasserentsorgung ist damit nicht geregelt.

### **3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:**

Das von Niederschlägen (Regen, Schnee, Hagel, Tau, Nebel u.dgl.) aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG).

Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Schönberg bzw. des beauftragten Zweckverbandes.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer direkt oder über einen Regenwasserkanal (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) eingeleitet werden. Diese Beseitigungen des Niederschlagswassers stellen Gewässerbenutzungen dar, die grundsätzlich der Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) bedürfen. Als Ausnahmen ist u.a. die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers im § 46 WHG in Verbindung mit § 32 LWaG definiert.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln und muss erkennen lassen, dass die Planung nicht im Widerspruch zum wasserrechtlichen Zielerreichungsgebot der WRRL steht und keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27, 47 WHG zulassen.

Um die Prüfung der Vereinbarkeit von Vorhaben mit den wasserrechtlichen Bewirtschaftungszielen zu ermöglichen oder zu erleichtern, ist das Erstellen eines wasserrechtlichen Fachbeitrags durch den Planungsträger empfehlenswert, um ablehnende Stellungnahmen oder später nicht umsetzbare Planungen zu vermeiden. Aufgrund des vorhabenbezogenen Planes wird auf den Fachbeitrag verzichtet.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 WHG Ziffer 1-7 zu folgen. Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten, dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Anforderungen setzen eine gewässerunverträgliche Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf voraus.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern und nur wo nicht anders möglich in oberirdische Gewässer als Einzelanlage abzuleiten.

Seite 9/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWMM00000033673

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis vom 09.01.2024 nicht für das Flurstück 64/1 gilt. Eine Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde am 05.12.2024 beantragt und mit Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 06.01.2025 erteilt.

### **Zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:**

Die allgemeinen Ausführungen zum Niederschlagswasser und zur Abwasserbeseitigungspflicht werden zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Fall ist eine ortsnahe Versickerung nach § 55 Abs. 2 WHG vorgesehen, so dass eine Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt. Ein Hinweis zur Verwertung des Niederschlagswassers wird in der Begründung gegeben.

Die Hinweise auf einschlägige Gesetze werden zur Kenntnis genommen.

Von Dach- und Hofflächen aufgefangenes Regenwasser wird gemäß Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen als gering verschmutzt eingestuft. Ebenso wird Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen in Wohngebieten gemäß DWA-A 138 als unbedenklich bewertet. Insofern werden hier auch keine Konflikte mit wasserrechtlichen Bewirtschaftungszielen gesehen.

Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung eines Wohnhauses an einem Ort gelegt werden, an dem bereits in der Vergangenheit ein Wohnhaus stand. Insofern kann hier auch von keinen erheblichen Eingriffen in den Wasserkreislauf ausgegangen werden. Bei einer Fläche des Allgemeinen Wohngebietes von 910 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 ist eine Vollversiegelung von 364 m<sup>2</sup> möglich. Hinzu kommt die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 182 m<sup>2</sup>, die im Allgemeinen als teilversiegelt ausgeführt wird. Es ergibt sich eine abflusswirksame Fläche von lediglich 419 m<sup>2</sup>. Eine Beispielberechnung für eine Rohr-Rigole wird in die Begründung eingefügt.

Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung entspricht genau den nebenstehenden Grundsätzen. Es erfolgt eine Verwertung (Gartenbewässerung) und eine Versickerung. Eine Ableitung soll nicht erfolgen.

Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Stadt Schönberg in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen.

Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung.

Bedingung zur Ausweisung von Versickerungsflächen ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann der beseitigungspflichtige Zweckverband entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungrechtliche Regelungen zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen.

Diese Regelung wurde mit der Versickerungssatzung des Zweckverbandes vom 08.12.2024 für die Ortslage Rupensdorf getroffen.

Aufgrund des vorgelegten Geotechnischen Berichtes wird die Höhe der Geländeoberkante als Annahme für den Bemessungswasserstand (höchster zu erwartender Grundwasserstand) für das Grundstück empfohlen. Aufgrund dieser Empfehlung und der teilweise vorhandenen gering durchlässigen Bodenschichten würde sich eine Versickerung von Niederschlagswasser und biologisch gereinigtem Schmutzwasser aus fachlicher Sicht ausschließen.

Dem widerspricht die jahrelange Praxis der Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück Am Bach 4 in Rupensdorf. Von den 11 bebauten Grundstücken in Rupensdorf versickern lediglich 3 Grundstücke das biologisch gereinigte Abwasser. Entsprechend gehe ich davon aus, dass das Niederschlagswasser der vorgenannten 8 Grundstücke auch nicht versickert wird, sondern über Zuleitungen in oberirdische Gewässer abgeleitet wird. Diese Möglichkeit würde auch für diesen B-Plan bestehen und sollte durch den Planer bzw. Antragsteller überdacht werden. Eine schadfreie Versickerung gemäß dem neuen DWA 138-1 für Versickerungsanlagen oder eine Inaussichtstellung der Erlaubnis für eine Gewässerbenutzung sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

**Ungefasstes** und nicht gefasstes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, unterliegt nicht dem § 8 WHG und ist damit kein Gewässerbenutzungstatbestand. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen insbesondere die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Gemäß § 37 Abs.1 Satz 2 WHG darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

#### 5.Gewässerschutz:

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Eine Gemeinde bzw. Stadt ist nicht verpflichtet, die Niederschlagswasserbeseitigung durch Festsetzungen zu regeln. Zur Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes gehört die gesicherte Erschließung, zu der wiederum die gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung gehört. Dies ist gewährleistet, wenn bei Umsetzung des Bebauungsplanes die Niederschlagsentwässerung grundsätzlich umgesetzt werden kann. Das ist im vorliegenden Fall ausweislich der Begründung und der zuvor genannten Ausführungen gegeben. Eine Versickerung kann gemäß Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen erlaubnisfrei erfolgen.

Für das Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt sowie die abflusswirksame Fläche s.o. ermittelt. Im Plangebiet sind vor allem „gering durchlässige Bodenschichten (stark schluffige Sande, Geschiebe- und Schluffböden)“ vorhanden, die „bereichsweise bereits oberflächennah anstehen“, so dass eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich ist. Es empfiehlt sich daher bspw. eine Schachtversickerung oder Rohrrigolen in den unteren, durchlässigeren Bodenschichten (Mittelsande ab ca. 40 cm unter Geländeoberkante).

Aus Sicht der Stadt ist somit eine schadfreie Versickerung möglich. Zudem ist eine Versickerung der Ableitung in ein Gewässer, wie zuvor auch von der unteren Wasserbehörde geschrieben, im Sinne eines möglichst unbeeinträchtigten Wasserkreislaufes vorzuziehen. Es wird an dieser Stelle klargestellt, dass die Versickerung des Niederschlagswassers an einer anderen Stelle erfolgt, als an der Stelle, wo sich die Kleinkläranlage für das Abwasser befindet. Eine Vermischung von Niederschlagswasser und Abwasser findet nicht statt.

Ob tatsächlich in Rupensdorf 8 Grundstücke in Gewässer einleiten, ist der Stadt nicht bekannt. Gängige Praxis ist jedoch im Allgemeinen eine Versickerung.

Die Hinweise auf §§ 8 und 37 WHG werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Dem Hinweis wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt.

#### Zu 5. Gewässerschutz:

Die nebenstehenden Ausführungen zu LAU-Anlagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Seite 10/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. neben dem Land die Gemeinden und Landkreise als Gebietskörperschaften sowie die Ämter sind.

Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden. Auf den Baugrundstücken sollten Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden. Voraussetzung ist die fachtechnische Ermittlung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, der Gefahr und den Anforderungen bei Hochwasserereignissen (insb. Starkregen).

**Rechtsgrundlagen**

- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- BauGB** Baugesetzbuch

**Untere Immissionsschutzbehörde**

<b>Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Der Hinweis auf § 49 Abs. 1 WHG wird zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis zu wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen.

Die allgemeinen Hinweise zur Starkregenvorsorge werden zur Kenntnis genommen. Das für das Plangebiet vorliegende Bodengutachten weist für den anstehenden Boden nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit nach. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur in den unteren Bodenschichten möglich. Die Freiflächen im Plangebiet (Hausgarten) können bei Starkregenereignissen als Retentionsflächen dienen.

Seite 11/14

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegenüber dem Entwurf der Satzung der Stadt Schönberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ mit Planungsstand vom 21.06.2024, da die immissionsschutzrechtlichen Belange hinreichend berücksichtigt wurden und vom Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann..

#### Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Keine Anmerkungen.

#### Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

#### Eingriffsregelung: Frau Hamann

Aus Sicht der Belange der Eingriffsregelung bestehen zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2 der Stadt Schönberg keine Anregungen und Hinweise.

#### Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Vor der Planung ist kein nach dem NatSchAG M-V geschützter Baumbestand betroffen.

#### Artenschutz: Frau Heckel

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Daher sind die

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken oder Versagensgründe bestehen.

#### Zu Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anmerkungen bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Eingriffsregelung keine Anregungen und Hinweise bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein gesetzlich geschützter Baumbestand betroffen ist.

Die Hinweise auf § 44 Abs. 1 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Seite 12/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln und entsprechend darzustellen.

Laut Begründung zum Bebauungsplan werden durch die vorgelegte Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt.

Die in der Satzung, Teil B - Text „Hinweise“, aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

#### **Biotopschutz: Frau Hecke!**

Im Wirkbereich befinden sich mehrere nach § 20 Abs. 1 NatSchAG-MV gesetzlich geschützte Biotope – hier Feldhecken (s. Begründung zum Bebauungsplan).

Das Plangebiet ist Teil der Siedlungslage von Rupensdorf. Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Nutzung der Fläche und der angrenzenden Wohnbebauung wird von **keiner erheblichen Beeinträchtigung** der gesetzlich geschützten Biotope gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG-MV im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ausgegangen.

Dieser Einschätzung des Plangebers wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

#### **Natura 2000: Frau Hecke!**

Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

### **Rechtsgrundlagen**

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

#### **FD Recht und Kommunalaufsicht**

##### **Kommunalaufsicht**

Keine Anmerkungen.

Die Stadt bestätigt, dass im Rahmen der Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden konnten.

Die Pflicht zur Einhaltung der Maßnahmen ergibt sich bereits aus dem BNatSchG und ist daher für jede Person bindend.

#### **Zu Biotopschutz**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einschätzung, wonach keine erheblichen Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen durch die Planung ausgehen, seitens der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt wird.

#### **Zu Natura 2000**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind.

#### **Zu FD Recht und Kommunalaufsicht**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Kommunalaufsicht keine Anmerkungen gegeben werden.

Seite 13/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr****Untere Straßenverkehrsbehörde**

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Sofern Beschilderung neu aufgestellt, versetzt, ergänzt oder entfernt werden soll, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

**FD Kreisinfrastruktur****Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

**Straßenbaulastträger**

Zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.  
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Wird nachgereicht.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen keine Bedenken. Die Abfallentsorgung kann für das Plangebiet über das vorhandene Verkehrsnetz der Gemeinde Schönberg gewährleistet werden.

**FD Kataster und Vermessung**

Siehe Anlage.

**Zu untere Straßenverkehrsbehörde**

Die Stadt Schönberg nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrlicher Sicht keine Einwände erhoben werden.

Die nebenstehenden Hinweise zur Beanspruchung öffentlichem Verkehrsgrundes werden beachtet.

Der Hinweis auf ein Antragsverfahren bei Änderung bzw. Neuaufstellung der Beschilderung wird zur Kenntnis genommen.

**Zu FD Kreisinfrastruktur**

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen.

**Zu Straßenbaulastträger**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenbaulastträger keine Einwände bestehen und Straßen und Anlagen in dessen Trägerschaft nicht betroffen sind.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Die Gewährleistung der Abfallentsorgung über das vorhandene Verkehrsnetz wird zur Kenntnis genommen.

Seite 14/14

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 FD Bauordnung und Planung  
 Postfach 1565  
 23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer  
 Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 / 3040-6222 **Fax** 03841 / 3040-86222  
**E-Mail** c.haberer@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
 Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen** 2024-B1-0082  
 Grevesmühlen, 18.11.2024

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
 18.11.2024

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
 Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ der Stadt Schönberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

C. Haberer

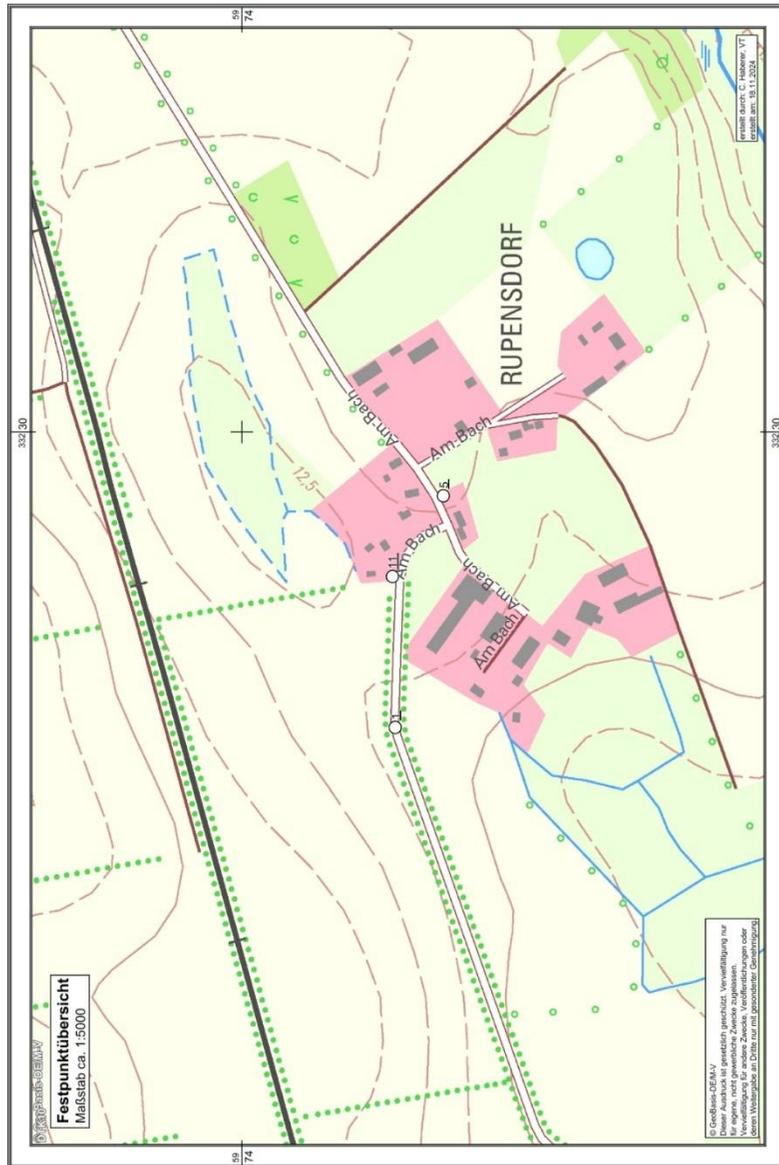
Es wird klargestellt, dass sich im Plangebiet lediglich ein Aufnahme- bzw. Sicherungspunkt des Lagenetzes befindet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Übereinstimmung mit dem aktuellen Liegenschaftskataster nicht geprüft wurde. Eine Prüfung soll durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur nach Satzungsbeschluss erfolgen.

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Kreissitz Wismar  
 Rostocker Str. 76  
 23970 Wismar  
 StNr.: 079/133/82794

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49;  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NW00000033673



Die Festpunktübersicht wird zur Kenntnis genommen.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
Fachbereich Öffentlicher Gesundheitsdienst

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Bauordnung und Planung

Frau Oldenburg

Auskunft erteilt Ihnen Frau Klein  
Zimmer 2.01a · Rostocker Str. 76 · 23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 5352    **Fax** 03841 3040 85352  
**E-Mail** a.klein@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**

Wismar, 04.12.2024

**Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ der Stadt Schönberg,**  
Entwurf 21.06.2024

Sehr geehrte Frau Oldenburg,

nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

Eine Schallimmissionsprognose wurde vom Gutachterbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH mit Datum 30.05.2024 erstellt.

Die Ausführungen u.a. zum maßgeblichen Außenlärmpegel wurden in den B-Plan eingearbeitet und sind zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bzgl. des Lärmschutzes sind zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Klein

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken bestehen.

Seite 1/1

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar  
St.Nr.: 079/133/82794

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land  
Frau Müller  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

Amt Schönberger Land				
19. Nov. 2024				
STAR	FR I	FR II	FR III	FR IV

Telefon: 0385 / 588 66011  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-321-24-5122-74074  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, ..... November 2024

**vorhabenbezogener B-Plan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ der Stadt Schönberg**

Ihr Schreiben vom 30. Oktober 2024

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

**2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungs-gesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

**3. Naturschutz, Wasser und Boden**

**3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

**Hausanschrift:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000  
Telefax: 0385 / 588 66570  
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

**Allgemeine Datenschutzinformation:**  
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

**Zu 1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

**Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und deshalb keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

**Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des StALU nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises NWM wurde ebenfalls beteiligt.

### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf 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.

### 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Im Auftrag



Anne Schwanke

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Der Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Zu 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden.

**Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern**Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 SchwerinAmt Schönberger Land  
Der Amtsvorsteher  
Am Markt 15  
DE-23923 Schönbergbearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: http://www.laiv-mv.de  
Az: 341 - TOEB202400885

Schwerin, den 30.10.2024

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**hier: B-Plan VB-Plan Nr. 2 - "Wohnbebauung Rupensdorf" der Stadt Schönberg -  
TöB-Beteiligung

Ihr Zeichen: 30.10.2024

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Festpunkte im Geltungsbe-  
reich befinden.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls beteiligt.

# AMT SCHÖNBERGER LAND

## Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ✦ Am Markt 15 ✦ 23923 Schönberg

Frau Müller

**Büroanschrift:** Dassower Straße 4, 23923 Schönberg  
**Auskunft erteilt:** Frau Koch  
**Durchwahl:** 038828/330-1412  
**Durchwahl:** 038828/330-2412  
**Fax:** 038828/330-2412  
**E-Mail:** s.koch@schoenberger-land.de  
**AltENZEICHEN:** 66.06.01/11 Schönberg  
**Datum:** 29. November 2024

### Stellungnahme zur Satzung der Stadt Schönberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Rupensdorf" Hier: Löschwasser

Ihr Schreiben vom 29.10.2024

Sehr geehrte Frau Müller,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, seit dem 21. Februar 2002 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. April 2020 (GVBl. M-V S. 334,394) sind die Gemeinden verpflichtet, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein und die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung nach DIN 18 230 (für Brandlastberechnung) berücksichtigt werden.

Ferner sind bei Bedarf Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14210 (Löschwasserteiche), 14220 (Löschwasserbrunnen) und 14230 (Löschwasserbehälter) mit einer frostfreien Entnahmestelle in die Löschwasserversorgung mit einzubeziehen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf soll mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle bis zu 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen.  
Für den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ stehen derzeit folgende Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinden verpflichtet sind, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die nebenstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Schönberg nimmt zur Kenntnis, dass für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen ist und im Extremfall eine Löschwasserentnahmestelle bis zu 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen kann.

**Postanschrift:** Am Markt 15, 23923 Schönberg. **Telefon:** 038828/330-0 (Zentrale). **Fax:** 038828/330-175. **Internet:** www.schoenberger-land.de

**Sprechzeiten:** Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

**Gemeinden des Amtes Schönberger Land:** Grieben, Groß Siemz, Lockwisch, Lüdersdorf, Menzendorf, Niendorf, Papenhusen, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg

**Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest** BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96  
DKB Schwerin BLZ 120 300 00 Kto.Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

## AMT SCHÖNBERGER LAND Der Amtsvorsteher

Löschwasserentnahmestelle:

Löschwasserbereich	Art der Löschwasserentnahmestelle	Lage der Löschwasserentnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle
1 (siehe Abb. roter Punkt)	Unterflurhydrant, AutoID 824, Nummer C2002-1082	Auf der Kreuzung zu Am Bach 1a / gegenüber Am Bach 10	96 – 192 m³/h



Die vorhandene Hydrant C2002-1082 befindet sich innerhalb des Löschwerradius von 300m und deckt den Grundschutz für 2 Stunden ab.

Die planerischen Festsetzungen innerhalb des B-Plans Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ sind entsprechend auf die technisch mögliche Löschwassermenge auszurichten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Silvana Koch  
FBIV Bauen- und Gemeindeentwicklung

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg. Telefon: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: www.schoenberger-land.de  
Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag-Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung  
Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Groß Siemz, Lockwisch, Lüdersdorf, Menzendorf, Nierdorf, Papenhusen, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg  
Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96  
DKB Schwerin BLZ 120 300 00 Kto.Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Die Ausführungen zu vorhandenen Hydranten mit der genauen Lage im Umkreis des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorhandene Hydrant den Grundschutz für 2 Stunden deckt.

Für die planerischen Festsetzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 werden keine Konsequenzen gesehen.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land  
FB IV  
Am Markt 15  
23923 Schönberg



Amt Schönberger Land			
28. Nov. 2024			
FB I	FB II	FB III	FB IV

**Zweckverband Grevesmühlen**  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ck

Cornelia Kumbernuss  
Sachgebietsleiterin Standort-, Anschlusswesen  
Tel. 03881 757-610  
Fax 03881 757-111  
cornelia.kumbernuss@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

26. November 2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ der Stadt Schönberg  
Reg.-Nr. 0209/24**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 30.10.2024 (Posteingang 30.10.2024) baten Sie um unsere Stellungnahme zur vorgenannten Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“ der Stadt Schönberg.

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Flurstücks 64/1 geschaffen werden.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.

1. Allgemeines

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser ist durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung, Brunnen) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

2. Wasserversorgung

Die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses kann auf Antrag des Grundstückseigentümers von der Versorgungsleitung in der Straße „Am Bach“ erfolgen.

Seite 1/2

**Anschrift**  
Zweckverband Grevesmühlen  
Karl-Marx-Straße 7/9  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881 757-0  
Fax 03881 757-111  
info@zweckverband-gvm.de  
www.zweckverband-gvm.de

**Amtsgericht Schwerin**  
HRA 2884  
St.-Nr.: 079/133/80708  
USt.-IdNr.: DE137441833

**Bankverbindung**  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00  
BIC: NOLADE21WIS

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Zweckverband Grevesmühlen auf Grundlage der gültigen Satzung des ZVG die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan gegeben werden kann.

Zu 1. Allgemeines

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet grundsätzlich über die Anlagen des ZVG mit Trinkwasser versorgt werden kann.

Zu 2. Wasserversorgung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Trinkwasserhausanschluss auf Antrag des Grundstückseigentümers hergestellt werden kann.

Zweckverband Grevesmühlen  
26. November 2024  
Seite 2/2

Der im beigefügten Bestandsplan enthaltene Hausanschluss für Hausnummer 4 wurde bereits umverlegt, sodass keine Mitbenutzung des Grundstückes und das Baufeld bzw. Grundstück frei von in Betrieb befindlichen Leitungen des ZVG vorliegt.

### 3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle) bzw. nach einer Sondervereinbarung zwischen Investor und ZVG. Alle in den rechtlichen Vorschriften festgelegten Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten.

Mit Bescheid vom 02.12.2020 ist der ZVG von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Die Befreiung beinhaltet nicht das Entleeren und Transportieren des in der Kläranlage anfallenden Fäkalschlammes sowie das Entleeren und Transportieren des Grubeninhaltes von abflusslosen Sammelgruben. Demnach ist der Anschluss an die dezentralen Entsorgungseinrichtungen beim ZVG zu beantragen sowie die zugehörige wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### 4. Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist Bestandteil der Niederschlagswassersatzung des ZVG. Somit ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, was entsprechend der eingereichten Begründung und zugehörigem Bodengutachten möglich ist. Hierbei sind Belange des Nachbarschaftsschutzes ausdrücklich zu berücksichtigen.

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

### 5. Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet ist der vertraglich gesicherte Hydrant C2002-1082 mit einer möglichen Entnahmemenge > 96 m³/h vorhanden.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumberruss  
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Anlage: Bestand Trinkwasser, Löschwasser

Der beigefügte Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Leitungsbestand ist innerhalb der Verkehrsfläche vorhanden.

### Zu 3. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Der Hinweis auf die Abwasserbeseitigungspflicht und eine wasserrechtliche Erlaubnis werden zur Kenntnis genommen. Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.01.2022 vor.

### Zu 4. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Es wird bestätigt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist. Der Hinweis auf Belange des Nachbarschaftsschutzes wird zur Kenntnis genommen. Hier ist insbesondere § 37 WHG relevant, der Regelungen zum Ablauf wild abfließenden Wasser beinhaltet.

Der Hinweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 wird in die Begründung übernommen.

### Zu 5. Löschwasser

Der Hinweis auf den Hydranten wird zur Kenntnis genommen. Der Hydrant wurde bereits berücksichtigt.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Schönberger Land  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1  
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de  
8. November 2024 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Rupensdorf" der Stadt Schönberg, AZ: 61.27.11.02 - Vorhabenbezogen

Vorgangsnummer: 112247941 / Lfd.Nr. 03039 / Maßnahmen ID: Ost23\_2024\_131484  
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Müller,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Geländeveränderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse ([planauskunft.nordost@telekom.de](mailto:planauskunft.nordost@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Rieser Str. 5, 01129 Dresden  
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die Planunterlagen werden nur zu internen Zwecken verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Die vorhandenen Telekommunikationslinien befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Stadt Schönberg nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom keine Einwände bestehen, wenn die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Der Hinweis auf den Bauherrensenservice wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ute Glaesel | 8. November 2024 | Seite 2

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.

Freundliche Grüße

i.A.  
Ute Glaesel

Anlagen  
1 Lageplan  
1 Kabelschutzanweisung  
1 Infolyer für Tiefbaufirmen

**Ute  
Glaesel**

Digital signiert von Ute Glaesel  
DN: OID.2.5.4.97-VATDE-  
814645262, O=Deutsche Telekom  
Technik GmbH, SERIALNUMBER=  
C=603932, SN=Glaesel, G=Ute,  
CN=Ute Glaesel, E=Ute.Glaesel@  
telekom.de  
Grund: Ich bin der Verfasser dieses  
Dokuments  
Ort:  
Datum: 2024.11.08 07:48:08+01'00'  
Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0

**Von:** Netzdokumentation-SN  
**Gesendet:** 14.11.2024 08:19  
**An:** s.mueller@schoenberger-land.de  
**Cc:** leitungsauskunft@wemacom.de  
**Betreff:** AW: VB-Plan Nr. 2 - "Wohnbebauung Rupensdorf" der Stadt Schönberg - TöB-Beteiligung (abgelegt im CC ECM)  
**Anlagen:** NWM24\_30\_TA Schönberg - Rupensdorf Am Bach.pdf  
**Importance:** Normal

**Unser Zeichen: XTPD 2024/03160**

Sehr geehrte Frau Müller,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[Leitungsauskunft | \[https://schoenberger-land-de.cloud.nospamproxy.com/link?id=BAgAAACo00sYbyDShXYAAAgoLUUSOGm5kVADcIRlm-5ktnQDw89VFeEdU\\\_IJvRX4jvT-F3BV0PIKSMNTkhRRiYb5KNaMKj1onEp-8bolEmVI4eK1SkDB4C4e7sfqvgVlixITl8DL0X6DFgU\\\_lof6DB2ax\\\_ReYlInnA0959\\\_D4YxFoV0vxW0\]\(https://schoenberger-land-de.cloud.nospamproxy.com/link?id=BAgAAACo00sYbyDShXYAAAgoLUUSOGm5kVADcIRlm-5ktnQDw89VFeEdU\_IJvRX4jvT-F3BV0PIKSMNTkhRRiYb5KNaMKj1onEp-8bolEmVI4eK1SkDB4C4e7sfqvgVlixITl8DL0X6DFgU\_lof6DB2ax\_ReYlInnA0959\_D4YxFoV0vxW0\)](https://schoenberger-land-de.cloud.nospamproxy.com/link?id=BAgAAACo00sYbyDShXYAAAgoLUUSOGm5kVADcIRlm-5ktnQDw89VFeEdU_IJvRX4jvT-F3BV0PIKSMNTkhRRiYb5KNaMKj1onEp-8bolEmVI4eK1SkDB4C4e7sfqvgVlixITl8DL0X6DFgU_lof6DB2ax_ReYlInnA0959_D4YxFoV0vxW0)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail [leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Mit freundlichen Grüßen

Die Bestandspläne wurden zur Kenntnis genommen. Es befindet sich kein Leitungsbestand innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Hinweis auf die Schutzanweisung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis auf Handschachtungen und eine örtliche Einweisung wird zur Kenntnis genommen. Da innerhalb des Geltungsbereiches kein Leitungsbestand vorhanden ist, wird eine Erforderlichkeit von Handschachtungen nicht gesehen. Sollte durch den Vorhabenträger ein Hausanschluss an die Leitungen der WEMACOM gewünscht sein, wird sich dieser mit der WEMACOM in Verbindung setzen.

i.A. Katrin Luckmann  
Netzdokumentation



Büro Schwerin  
**netzkontor nord gmbh**  
Werkstraße 107  
19061 Schwerin

Postadresse  
**netzkontor nord gmbh**  
Otto-Hahn-Straße 2  
24941 Flensburg

fon: + 49 (0)461 481600-786  
fax: + 49 (0)461 481600-99  
e-mail: [Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de](mailto:Netzdokumentation-SN@netzkontor-nord.de)

Geschäftsführer: Dennis Ritter, Frank Feder, Björn Claaßen  
Amtsgericht: Flensburg, HRB 7266 FL



netzkontor nord und/oder deren Mitarbeiter: innen erbringen weder rechtliche noch steuerliche Beratungsleistungen und schließen die Haftung für jede erdenkliche Fragestellung explizit aus.

**VERTRAULICH:** Diese E-Mail und evtl. angehängte Dateien können vertrauliche Informationen enthalten.

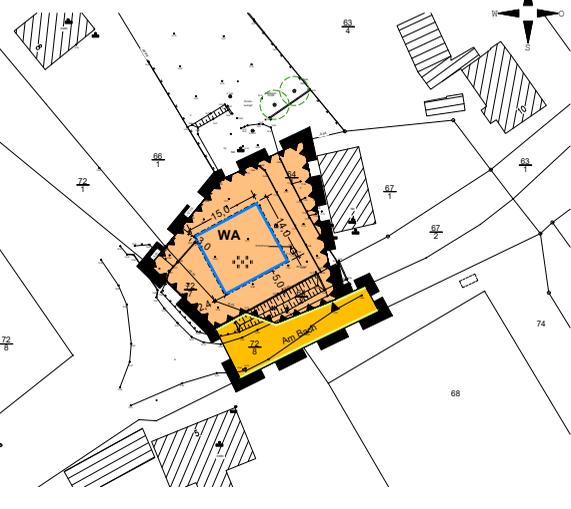
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, bitten wir Sie, uns unverzüglich zu benachrichtigen und diese E-Mail und jede angehängte Datei zu löschen, ohne eine Kopie zu behalten und ohne Informationen über den Inhalt weiterzugeben.

**HINWEIS:** Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail drucken.

# ZUG DER STADT SCHÖNBERG

## den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Rupensdorf"

Planzeichnung



### Präambel

Aufgrund des § 10 V. m. §§ 12 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15.10.2019 (M-V. S. 544), zuletzt geändert am 09.04.2024 (OVZStB M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Rupensdorf", umfassend die Flurstücke 64/1 (teilw.), 64/2, 72/7 und 72/8 (teilw.) der Flur 1, Gemainschaft Rupensdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

Es ist die Bauanzahlverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), 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 18 BauVO)
  - 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 8 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensteller im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
  - 1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zu lassigen Nutzungen nicht bestimmt des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauVO).
  - 1.3 Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt der Bestandshöhe der Straße „Am Bach“ im Einfahrtsbereich (16,53 m über NNH). Die Firsthöhe ist gleich die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.
2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauVO)
  - 2.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.
3. **Fächern oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 3.1 Grundstücksflächen, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdrucktaugliche Bauweise (Schotterstein, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähige Pflaster oder wasserpermeable Decke) herzustellen.
4. **Fächern für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** sowie zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 4.1 Im Planungsbereich sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schallimmissions-Maße der Außenluftseite von schutzbedürftigen Außenraumbereichen nach einem Außenlärmpegel von Lautstärke (LA) der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Mindestanforderungen) Ausgabe Januar 2016 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße zu erlangen.
    - 4.2 Der Nachweis der erforderlichen Schallimmissions-Maße im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsstellung nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2016 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße zu erlangen.
    - 4.3 Von dem Außenlärmpegel LA<sub>res</sub> = 61 (dB(A)) kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsstellung der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer realisierbarer Außenlärmpegel vorliegt, als in der dokumentierten Situation unter Beachtung freier Schalleitungsbedingungen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenluftseite können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenluftseite ist die Schallimmissionsprognose der ALN Auktal Labor Nord GmbH vom 30.05.2024 (259/04/21).
5. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V)
  - 5.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer oder Krüppeldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zu errichten. Die Dachneigung von Giebeln und Nebengebäuden können abweichen.
  - 5.2 Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune und antrachtfarbene Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbreitenschiefer zulässig. Beschichtungen mit Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
  - 5.3 Bei der Gestaltung der Außenluftseite im dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die Verbindung von roten, rotbraunen und roten Ziegeln, geputzten Flächen mit grauen bis weißen Farbtönen zulässig. Elemen zulässig ist die Außenluftseite im dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die Verbindung von roten, rotbraunen und roten Ziegeln, geputzten Flächen mit grauen bis weißen Farbtönen zulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung auf den Dachflächen sind zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexbeschichtung zu verwenden.
  - 5.4 Aufhängende Rollläden sind nur zulässig.
  - 5.5 Werbeflächen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m im Bereich des Einganges zulässig. Werbeflächen mit Leuchtbildern, Leuchtschildern oder Lichtwerbung sind unzulässig. Die Aufhellung von Voreinstufen ist unzulässig.
  - 5.6 Von den öffentlichen Verkehrsflächen sind Leuchtschilder für Anfahrtsbehälter sind mit einer besonderen Umkleitung, mit Rangierern oder Holztauren zu versehen.
  - 5.7 Die Aufhellung oberirdischer Gas- oder Ölkästen ist nicht zulässig.
  - 5.8 Wer vorzeitlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Bestimmungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 LBO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

**Erklärung**  
Satzung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauVO)

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauVO)

**Grundflächenzahl**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Firsthöhe im als Höchstmaß**

**Nutzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO)

**Offene Bauweise**

**Laugne**

**Wasserdichte Dachneigung**

**Wasserdichte und Krüppeldachneigung**

**Wasserdichte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Verkehrflächen**

**Einfahrt- und Ausfahrt**

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bebauung in m

### Nutzungsschablone

WA	I o
GRZ 0,4	FH <sub>max</sub> 9,0
DN 35°-60°	SD, KWD

### Hinweise

**Bau- und Bodendaten**  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendaten bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DStB-G M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzuzeigen sind auch Funde von Gegenständen, die bei Arbeiten, den Grundbesitzern, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der örtlichen Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Bei nicht der Anzeige unverzüglich die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu halten. Die Verpflichtung reicht für Wertgegenstände nach Zusage der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die örtliche Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die erforderliche Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DStB-G M-V.

**Altlasten/Altstandorte**  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlasten oder Altstandorte bekannt. Werden bei Baumaßnahmen Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unregelmäßiger Geruch, anomale Farbgebung, Austritt gasförmiger Flüssigkeiten, ungewöhnliche Gerüche) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entwertung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Bei konkretem Verdacht darauf, dass eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt ist dies unverzüglich dem Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Stichtag 01. April, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 21 BBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, welche eine Versäuerung, unzulässige Verunreinigung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 11 BBodSchG M-V).

**Artenschutz**  
Die Beseitigung von Gehölzen 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 gräfliche Nachweis durch den Verursacher erfolgt wird, dass innerhalb der Gehölzen keine Brutvögel oder Vorkommen sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.  
Zur Vermeidung bräunlicher Störungen sind von nahrungstenden, - und störungs-empfindlichen Tieren (z. B. Fledermäusen) und die Brutstätten auf dem Tagelager (8-22 Uhr) zu beschützen.

**Bodenschutz**  
Die Baueinstellungsarbeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Größtenteils sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsbundene Bauzonen vor Verdrängung und Verunreinigung zu schützen. Bauzonen andere Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzonen abzuleiten. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdrichtungen, Fahrsprünge, Fremdstoffe) zurückzunehmen. Bauschutz und Maßnahmen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

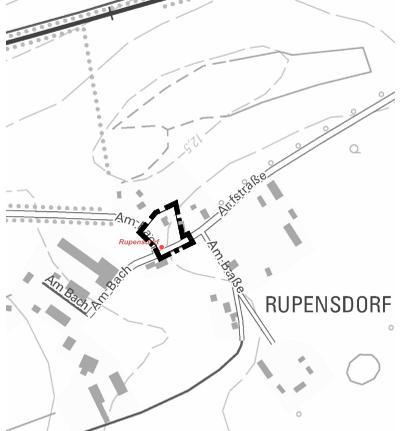
**Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen. (§ 202 BauGB)**

**Sonstige Hinweise**  
Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Baumatz des Amtes Schönberger Land, Dassoww Straße 4, 23623 Schönberg, während der Öffnungszeiten ersichtbar.

### Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.11.2023. Die ersichtliche Bestimmung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am ..... erfolgt. Die Baubestimmung wurde zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Amtes-Schoenberger-Land/Baueinstellungen/Auslegungen> veröffentlicht.  
Schönberg, den ..... (Siegel) Götz, Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 30.10.2024 beteiligt worden.  
Schönberg, den ..... (Siegel) Götz, Bürgermeister
- (3) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 28.10.2024 bis zum 20.11.2024 auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Amtes-Schoenberger-Land/Baueinstellungen/Auslegungen/> und auf dem Bau- und Planungsbüro M-V nach § 13a 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. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht rückgängig abgegebene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes unter <https://www.schoenberger-land.de/Amtes-Schoenberger-Land/Baueinstellungen/Auslegungen/> sowie im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden.  
Schönberg, den ..... (Siegel) Götz, Bürgermeister
- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Veröffentlichung unterrichtet worden.  
Schönberg, den ..... (Siegel) Götz, Bürgermeister
- (5) Der katastrale Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt. Die Darstellung der geographischen Ortslage der Ortszoo gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß möglich, da die rechtswertliche Flurkarte im Maßstab ..... liegt. Regressansprüche können nicht abgewahrt werden.  
..... den ..... (Siegel) Öffentl. Best. Vermesser
- (6) Die Stadtvertretung hat die festgelegten abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Schönberg, den ..... (Siegel) Götz, Bürgermeister
- (7) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Stadtvertretung als satzungsbekannt beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebildet.  
Schönberg, den ..... (Siegel) Götz, Bürgermeister
- (8) 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 ausgestellt.  
Schönberg, den ..... (Siegel) Götz, Bürgermeister
- (9) Der Beschluss der Stadtvertretung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 sowie die Satzung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Amtes-Schoenberger-Land/Baueinstellungen/Auslegungen/> sowie im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften des Bauens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fallgründe und Fallgruppen der Einbürgerungsansprüche (§ 144 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 mit dem Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Schönberg, den ..... (Siegel) Götz, Bürgermeister

### Übersichtspln



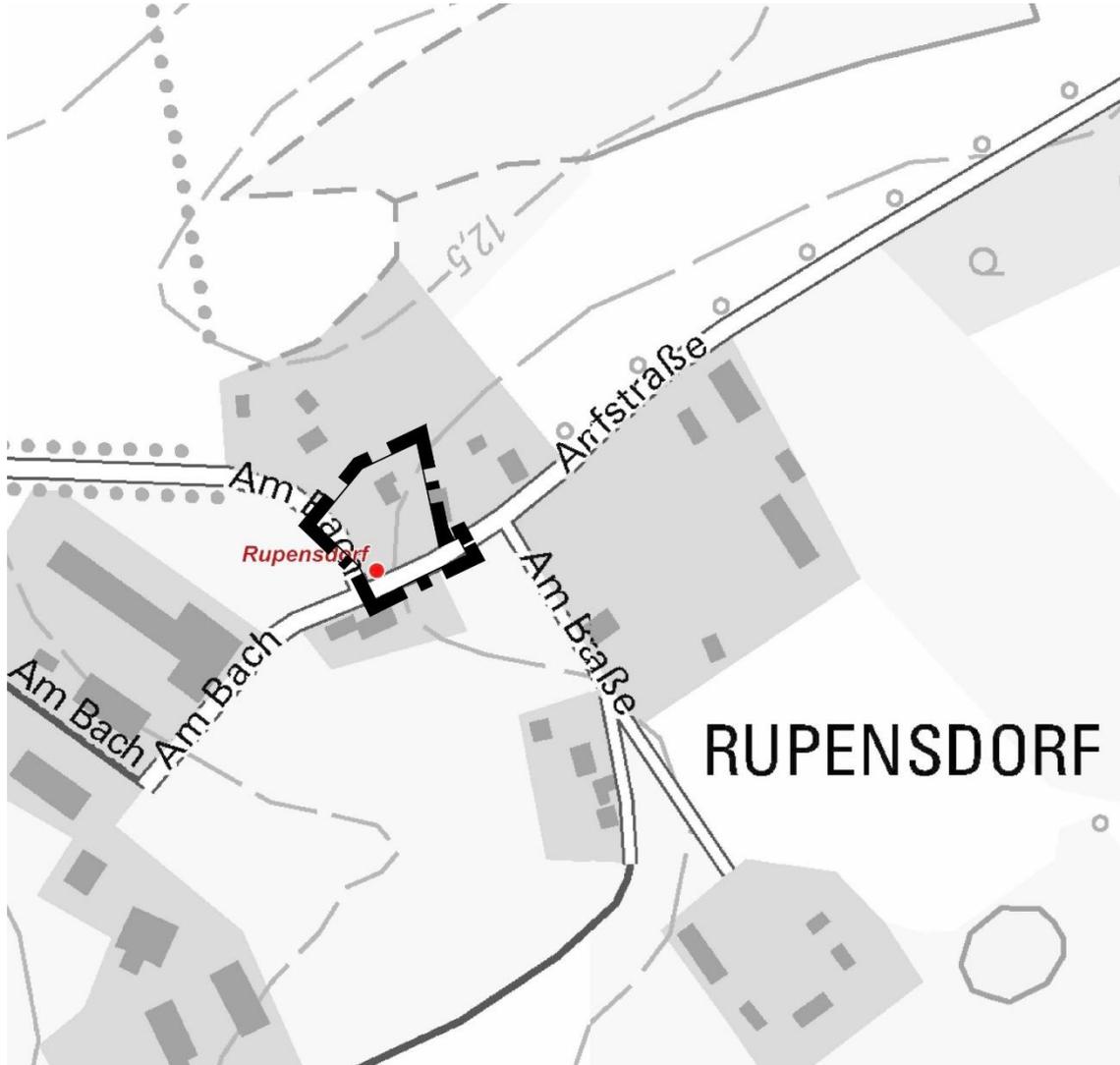
Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEAM-V-2024

## SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG

### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“

umfassend die Flurstücke 64/1 (teilw.), 64/2, 72/7 und 72/8 (teilw.) der Flur 1, Gemainschaft Rupensdorf





Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

# **SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG**

über den vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“

umfassend die Flurstücke 64/1 (teilw.), 64/2, 72/7 und 72/8 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Rupensdorf

## **Begründung**

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 15.01.2025

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

## Stadt Schönberg

### Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“

#### **Begründung**

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planverfahren .....	3
1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung .....	4
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	8
2.5 Flächenbilanz.....	8
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
3.1 Trinkwasserversorgung.....	9
3.2 Löschwasserversorgung .....	9
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	9
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	10
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten .....	11
<b>4. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>13</b>
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	13
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	13
6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung .....	14
6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise .....	19
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise.....</b>	<b>19</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 07.12.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Gebietsbezeichnung „Wohnbebauung Rupensdorf“ beschlossen.

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. Auf einer anthropogen vorbelasteten Fläche soll eine Wiedernutzbarmachung ermöglicht werden und damit innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Fläche ist innerhalb der Ortslage Rupensdorf und eignet sich somit für die Errichtung eines Wohnhauses.

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.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Stadt Schönberg befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Westlich der Stadt Schönberg liegt die Ortslage Rupensdorf. Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Rupensdorf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 hat eine Größe von ca. 0,1 ha und umfasst die Flurstücke 64/1 (teilw.), 64/2, 72/7 und 72/8 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Rupensdorf.



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2023.

### 1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren umfasst Bebauungspläne der Innenentwicklung, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 wird die ehemals baulich genutzte Fläche im Siedlungsbereich von Rupensdorf planungsrechtlich wieder für eine bauliche Nutzung vorbereitet.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine UVPG-Prüfung erfordern, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten nach § 50 BImSchG. Insgesamt liegen also die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vor.

In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.12.2023 wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bis zum 19.01.2024 informieren kann und eine Stellungnahme abgeben kann. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Entwurf der Planung wurde vom 28.10.2024 bis zum 29.11.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

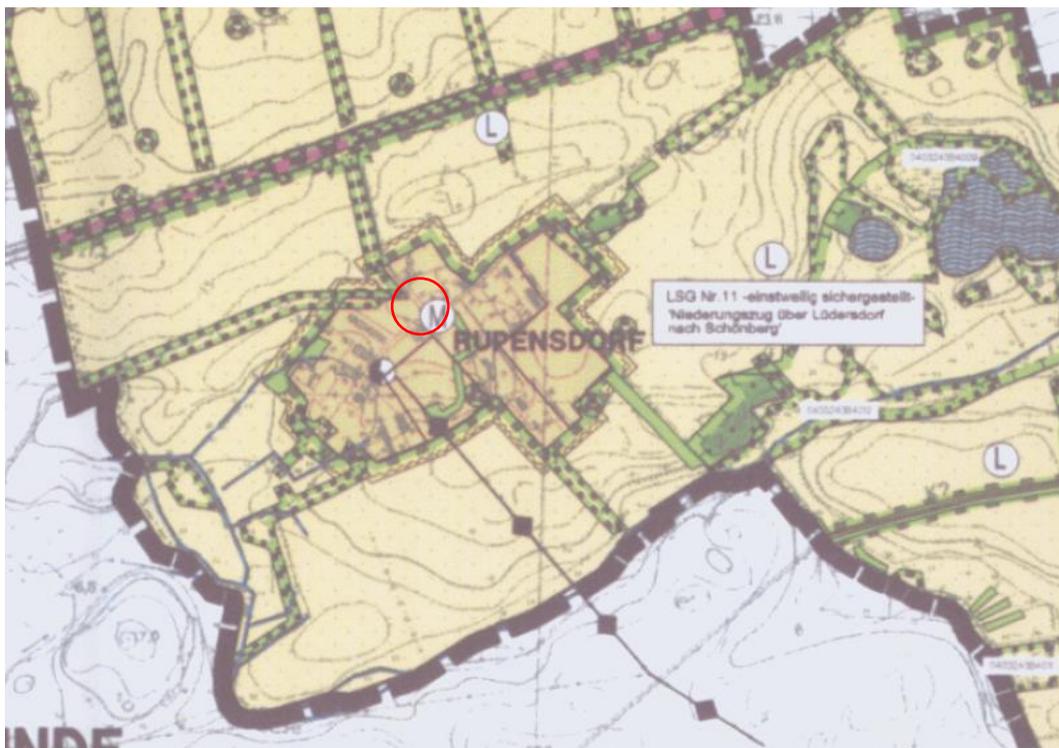
- Festsetzung 1.3 wurde um die exakte Höhenangabe ergänzt.
- Zur Schmutzwasserentsorgung wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.
- Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden ergänzt.
- Festsetzung 5.2 wurde um den Ausschluss von Beschichtungen aus Kupfer, Zink und Blei ergänzt.
- Die zulässige Firsthöhe sowie Dachneigung wurden geringfügig angepasst.

Durch die Anpassungen werden keine Belange erstmalig oder stärker berührt, so dass keine erneute Veröffentlichung erforderlich wird.

## 1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

### Flächennutzungsplanung

Die Stadt Schönberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt für das Plangebiet sowie für die gesamte Ortslage eine gemischte Baufläche dar. Aufgrund des verhältnismäßig kleinen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 und da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung Rupensdorf als gemischte Baufläche mit der vorliegenden Planung nicht unterlaufen wird, wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### Planungsrecht

Planungsrechtliche Grundlagen für die Bearbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die der Satzung zugrunde liegenden Regelwerke und DIN-Normen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/ M-V 2023, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony sowie eigene Erhebungen verwendet.

#### Gestaltungssatzung Rupensdorf

Für die Ortslage Rupensdorf gibt es eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1997. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die damit an die Stelle der Gestaltungssatzung treten. Die örtlichen Bauvorschriften werden in Anlehnung an die Gestaltungssatzung getroffen.

#### Raumordnung

Raumordnerische Vorgaben ergeben sich im Wesentlichen aus dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).

Die Stadt Schönberg ist ein Grundzentrum im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen und liegt im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck. Die Stadt befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen 4.1 (4) und (5) RREP WM entsprochen, indem eine innerörtliche Brache städtebaulich neu geordnet wird und keine Bauflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs ausgewiesen werden.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen 4.2 (1) und (2) RREP WM, da das Wohnen im Grundzentrum Schönberg gestärkt wird. Nach 4.2 (4) RREP WM sind „*Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten die Gemeindehauptorte*“. „*Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte soll*

*nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort nachgewiesen fehlen und eine angemessene ÖPNV-Anbindung sichergestellt ist.“* In diesem Zusammenhang wird auf die fehlenden Nachverdichtungsflächen innerhalb von Schönberg verwiesen, sodass in Bezug auf das Ziel 4.1 (5) RREP „Vorrang Innen- vor Außenentwicklung“ die Fläche innerhalb der Ortslage Rupensdorf besonders für eine Entwicklung geeignet ist. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle direkt angrenzend an das Plangebiet.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Freifläche dar. Das ehemals dort vorhandene Wohnhaus ist abgerissen worden. Die Zufahrt sowie Nebenanlagen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind noch vorhanden.

### **2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Wohnhaus unter Nutzung der vorhandenen Zufahrt und der nördlich angrenzenden Nebenanlagen.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

Die Stadt hat sich entschieden, obwohl es sich hier um ein Einzelvorhaben eines Wohnhauses handelt, dennoch eine allgemeine Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die grundsätzliche Artfestsetzung dient der städtebaulichen Charakterisierung des Gebietes (bspw. wäre eine Charakterisierung als reines Wohngebiet kein Ziel der Stadt) und verdeutlicht, dass eine Nutzungsmischung städtebaulich gewünscht ist.

Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage der Straße „Am Bach“ im Einfahrtsbereich. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße einer der Ortslage angemessenen baulichen Dichte.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Dies dient der Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschutzes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es erfolgt eine baukörpergenaue Baugrenzenausweisung auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Für die Ortslage Rupensdorf gibt es eine Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1997. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die damit an die Stelle der Gestaltungssatzung treten. Die örtlichen Bauvorschriften werden in Anlehnung an die Gestaltungssatzung getroffen. Die Gestaltungsvorschriften werden dabei gegenüber der Gestaltungssatzung auf die wesentlichen Merkmale städtebaulicher Gestaltung reduziert.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zu errichten. Die Dachneigungen von Gauben und Nebenanlagen können abweichen. Durch diese Festsetzung ist der Bau von ortsbildtypischen Häusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss möglich.

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbieberschwänze zulässig. Beschichtungen mit Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von roten, rotbraunen und rotbunten Ziegeln und geputzten Flächen mit grauen bis weißen Farbtönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der weiteren Ortslage und kann somit das Einfügen der Bebauung des Plangebietes begünstigen.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes und zum Blendschutz beachtet.

Außenliegende Rollladenkästen sind unzulässig. Dies dient der allgemeinen Wahrung eines attraktiven Ortsbildes.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten

Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Außerdem sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Bach“ erschlossen. Die bestehende Zufahrt im Osten des Plangebietes dient auch dem östlichen Nachbargrundstück als Zufahrt und soll weiterhin verwendet werden. Zur Sicherung dieser Zufahrt wird festgesetzt, dass eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich in diesem Bereich zulässig ist. Damit werden weitere Zufahrten an anderen Stellen ausgeschlossen. Dies dient auch der Verkehrssicherheit, da Zufahrten an anderen Stellen innerhalb eines Kreuzungsbereiches lägen.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind gemäß § 49 LBauO M-V auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung herzustellen. Im Plangebiet können ausreichend Stellplätze hergestellt werden.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt rund 0,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup> (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	910
Verkehrsflächen	250
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>1 160</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes kann im Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße „Am Bach“ erfolgen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

### **3.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftigen Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließler zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

### **3.2 Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. In einer Entfernung von ca. 30 m befindet sich ein Vertragshydrant an der Straße „Am Bach“ mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist somit sichergestellt.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

#### Schmutzwasser

Im Plangebiet besteht eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung. Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis vom 06.01.2025 wird das Abwasser nach Behandlung durch einen Sickergraben in das oberflächennahe Grundwasser eingeleitet.

#### Regenwasser

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutz zonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müssen alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird gemäß der Satzung (§ 2 Abs. 2) als gering verschmutzt eingestuft.

Bei einer Fläche des Allgemeinen Wohngebietes von 910 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 ist eine Vollversiegelung von 364 m<sup>2</sup> möglich. Hinzu kommt die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 182 m<sup>2</sup>, die im Allgemeinen als teilversiegelt ausgeführt wird. Es ergibt sich eine abflusswirksame Fläche von lediglich 419 m<sup>2</sup>.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht (Ingenieurleistungen J. Thiele, Eckernförde, 08.05.2024) sind im Plangebiet vor allem „gering durchlässige Bodenschichten (stark schluffige Sande, Geschiebe- und Schluffböden)“ vorhanden, die „bereichsweise bereits oberflächennah anstehen“, so dass eine oberflächennahe Versickerung nicht

möglich ist. Es empfiehlt sich daher bspw. eine Schachtversickerung oder Rohrrigolen in den unteren, durchlässigeren Bodenschichten (Mittelsande ab ca. 40 cm unter Geländeoberkante).

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu bemessen und zu errichten.

In der folgenden Abbildung ist eine Beispielberechnung für eine Rohr-Rigole dargestellt. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage eines Berechnungsdokuments des Umweltamtes Bottrop und auf Grundlage des DWA-A 138. Ausgangswerte sind die Abflusswirksame Fläche von 419 m<sup>2</sup>, Regenreihen für Schwerin und kf-Werte für Mittelsande.

**Datenblatt - Rohr-Rigolenversickerung nach DWA A-138**

**Eingangsdaten:**

angeschlossene reduzierte Fläche	A <sub>u</sub>	419	[m <sup>2</sup> ]
Durchlässigkeitsbeiwert	k <sub>f</sub>	0,0001	[m/s]
Rigolenbreite	b <sub>R</sub>	0,50	[m]
Rigolenhöhe	h <sub>R</sub>	0,30	[m]
Anzahl der Rohre		1	[.]
Rohrdurchmesser	d	0,15	[m]
Speicherkoeffizient der Rigolenfüllung	s <sub>R</sub>	0,35	[.]
Gesamtspeicherkoeffizient	s <sub>RR</sub>	0,43	[.]
Sicherheitsfaktor	f <sub>z</sub>	1,20	[.]
Wasseraustrittsfläche des Rohres	R <sub>aus</sub>	1	[dm <sup>2</sup> /m]
Zufluss	Q <sub>zu</sub>	8,372	[l/s]

**Ergebnisdaten:**

**Rohr-Rigolendaten**

Die benötigte Rohr-Rigolenlänge beträgt:	75,0 m
Das Volumen der Rigole beträgt:	11,3 m <sup>3</sup>
Das effektive Volumen der Rigole beträgt:	4,8 m <sup>3</sup>
Nachweis des ausreichenden Wasseraustritts:	75,03 l/s > 8,37 l/s ✓

**Regendaten**

Maßgebliches Regenereignis:	20 min	137,9 l/(s*ha)		
Anfallende Niederschlagsmenge (Eintrag in Antragsformular Seite 2 unten):	5,77 l/s	6,93 m <sup>3</sup> /2 h	6,93 m <sup>3</sup> /d	334,88 m <sup>3</sup> /a

**Notizen:**

Berechnung der erforderlichen Dimensionierung einer Rohr-Rigole für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Schönberg; Stand 18.12.2024

Berechnung einer Rohr-Rigole, © Umweltamt Bottrop

Es wird empfohlen das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen. Dies dient Zielen des Klima- und Ressourcenschutzes.

### 3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation sowie die Energieversorgung ist sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in der Straße „Am Bach“ vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG. Die Stadt Schönberg weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Die dezentrale Energieversorgung über eine Luftwärmepumpe ist prinzipiell möglich und sollte von den zukünftigen Bauherren in Betracht gezogen werden.

### **3.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

## **4. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Straße „Am Bach“ im privaten Eigentum. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger. Die Stadt Schönberg wird von allen Kosten freigehalten.

## **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Von dem Plangebiet selbst sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Immissionen zu erwarten. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquellen sind die Straße

„Am Bach“ und ein benachbarter Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt). Aufgrund der geringen Bedeutung und Frequentierung der Straße „Am Bach“ wird hier von keinen unzulässiger Weise einwirkenden Immissionen ausgegangen.

Nach Rücksprache mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ist eine schalltechnische Untersuchung der ca. 60 m südwestlich des Plangebietes befindlichen Kfz-Werkstatt erforderlich. Hierzu wurde durch die ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, 30.05.2024, eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag um 10 dB und in der Nacht um 5 dB unterschritten werden. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem einwirkenden Anlagenlärm erforderlich. Der defensive Ansatz der Schallimmissionsprognose nimmt für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels eine Ausschöpfung des Tages-Immissionsrichtwertes nach TA Lärm von 55 dB(A) an, um bspw. eine mögliche Ansiedlung von Wärmepumpen auf Nachbargrundstücken zu bedenken. Damit ergibt sich für das Plangebiet ein resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A).

Weiter wird in der Schallimmissionsprognose Folgendes ausgeführt: *„Der für das Plangebiet abgeleitete Außenlärmpegel von 61 dB(A) liegt 1 dB über dem für die Mindestanforderung zugehörigen Außenlärmpegel von 60 dB(A). Die hieraus resultierende Anforderung an das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile liegt damit im Bereich der nach DIN 4109-1 genannten Mindestanforderung für Aufenthaltsräume in Wohnungen.“*

Die Stadt Schönberg hat sich mit den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose auseinandergesetzt und teilt die Vorgehensweise zur Festsetzung von Mindestanforderungen an den Schallschutz im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse. Daher werden die vorgeschlagenen Festsetzungen übernommen:

Im Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach einem Außenlärmpegel von  $L_{a,res} = 61$  dB(A) der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsfreistellung nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Von dem Außenlärmpegel  $L_{a,res} = 61$  dB(A) kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsfreistellung 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 Schalldämmmaße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 30.05.2024 (2599gut01).

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1 160 m<sup>2</sup>. Daher wird der Schwellenwert von 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Rupensdorf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 hat eine Größe von ca. 0,1 ha und umfasst die Flurstücke 64/1 (teilw.), 64/2, 72/7 und 72/8 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Rupensdorf.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Wohnhaus unter Nutzung der vorhandenen Zufahrt und der nördlich angrenzenden Nebenanlagen.

### **6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### *Schutzgebiete*

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.

#### *Schutzobjekte*

Innerhalb des Plangebietes ist kein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop vorhanden.

Im Umkreis von ca. 200 m befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

- NWM02156 - Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), nordwestlich des Plangebietes in ca. 40 m Entfernung
- NWM02182 - Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), nördlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung
- NWM02174 - Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), südöstlich des Plangebietes in ca. 30 m Entfernung

Das Plangebiet ist Teil der Siedlungslage von Rupensdorf. Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Nutzung der Fläche und der angrenzenden Wohnbebauung wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ausgegangen.

#### *Gesetzlich geschützter Baumbestand*

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten

Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

*§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume*

*(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für*

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

*(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.*

*(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn*

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können, oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.*

*Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen und Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.*

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Bäume vorhanden.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung**

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der

Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, 20. September 2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

### **Potentialabschätzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 dient der Errichtung eines Wohnhauses auf einer anthropogen vorbelasteten Fläche. Auf der betreffenden Fläche stand in der Vergangenheit bereits ein Wohngebäude. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung und die Straße „Am Bach“ an.

### **Brutvögel**

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### **Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

#### *1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten, der Abriss von Gebäuden sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die

Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

### *2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG*

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird ausgeschlossen.

### *3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden. Die Gebäude im Plangebiet können potentiell von Gebäudebrütern genutzt werden. Im Vorfeld des Abrisses ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Generell sind zur Vermeidung des Störungstatbestands Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis

zum 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

### **Rastvögel**

Das Plangebiet befindet sich nicht in der näheren Umgebung eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Außerdem stellt sich der Geltungsbereich als anthropogen stark genutzte Fläche dar. Dementsprechend hat der Geltungsbereich keine Rastfunktion. Aus den genannten Gründen ergeben sich mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Säugetiere (ohne Fledermäuse)**

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene, geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Säugetiere/Fledermäuse**

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als inzwischen unbebaute Fläche dar. Das Vorkommen von Fledermäusen kann daher ausgeschlossen werden. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG entfällt.

### **Reptilien**

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freiflächen weisen eine zu hohe Störungsintensität und Vegetation auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG wird ebenfalls ausgeschlossen.

### **Amphibien**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung

festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG wird somit ausgeschlossen.

### **Fische**

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Tag-/Nachtfalter**

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen, und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen, beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer, festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Käfer**

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

### **Libellen**

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Weichtiere**

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen

Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

#### **6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise**

Unter Berücksichtigungen der naturschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 aufgenommen:

##### *Festsetzungen:*

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

##### *Hinweise:*

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02 des folgenden Kalenderjahres durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) zu beschränken.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wiederzuverwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. (§ 202 BauGB)

#### **7. Durchführungsrelevante Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich

anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Aufnahme- bzw. Sicherungspunkt des Lagenetzes. Auf den Erhalt des Lagenetzpunktes ist zu achten. Falls der Punkte von Baumaßnahmen berührt wird, ist er durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Gemäß § 37 Abs.1 Satz 2 WHG darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Schönberg, den

Götze, Bürgermeister