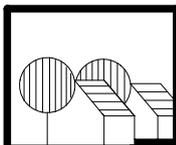
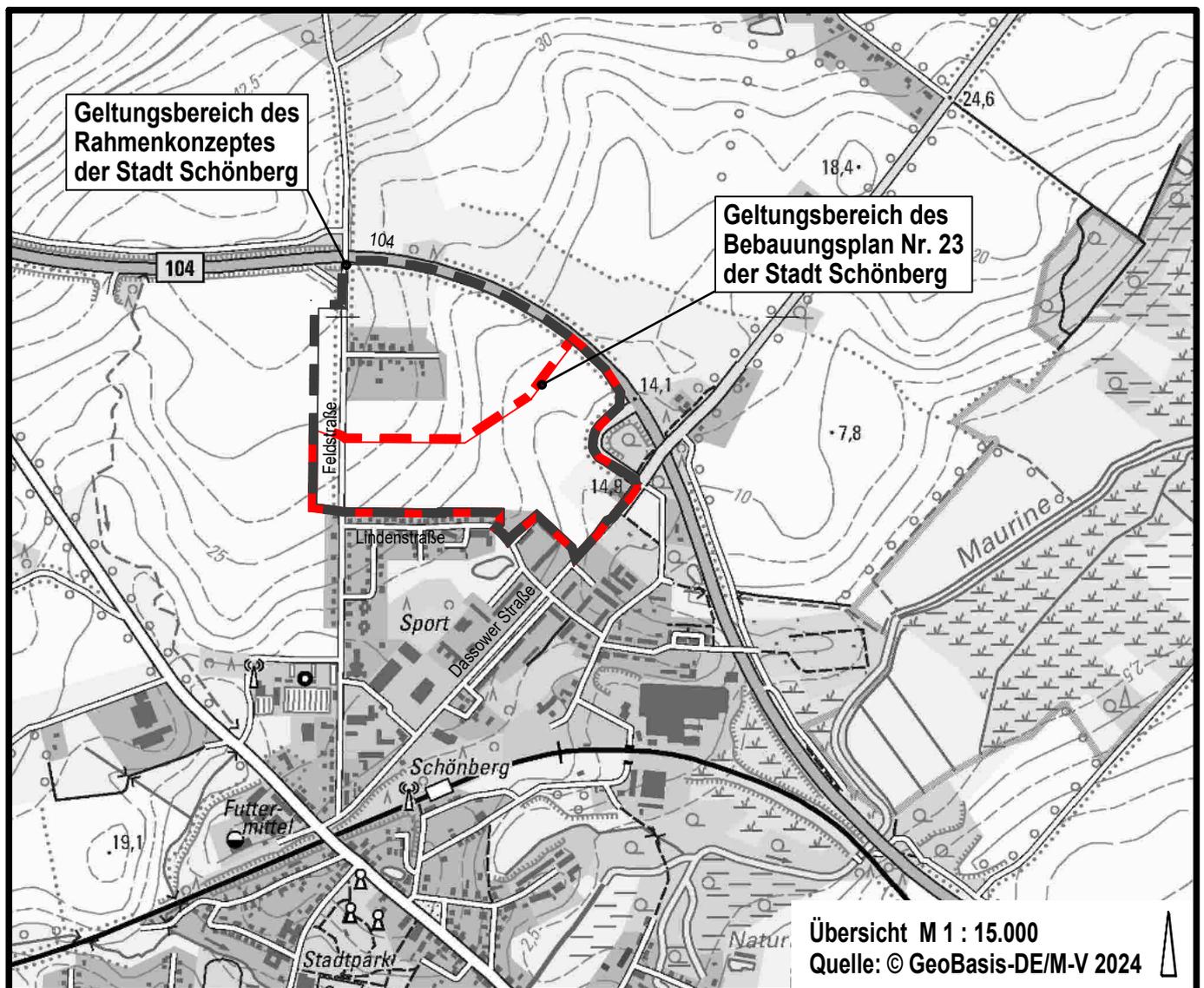


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "WOHNGEBIET ZWISCHEN DASSOWER STRAÙE UND FELDSTRASSE" DER STADT SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 17. Dezember 2024

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	5
1. Planungsgegenstand	5
1.1. Ausgangssituation	5
1.2. Planungsanlass und Planungserfordernis	5
1.3. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
1.4. Plangrundlage	6
1.5. Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.6. Wesentliche Rechtsgrundlagen	7
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
2.1. Landesraumentwicklungsprogramm	8
2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
2.3. Flächennutzungsplan	9
2.4. Landschaftsplan	10
3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	10
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
3.3. Verkehrliche Erschließung	11
3.4. Ver- und Entsorgung	11
3.5. Topographie und Baugrundverhältnisse	11
3.6. Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	12
4. Planungsziele und städtebauliches Konzept	12
4.1. Planungsziele	12
4.2. Städtebauliches Konzept	13
5. Inhalt des Bebauungsplanes	15
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.1.1. Art der baulichen Nutzung	15
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung	15
5.1.3. Bauweise	16
5.1.4. überbaubare Grundstücksflächen	16
5.1.5. Anforderungen an Verkehrsflächen	16
5.1.6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	16
5.1.7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	16
5.1.8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17

6.	Grünordnerische Festsetzungen	17
7.	Örtliche Bauvorschriften	17
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ohne Normcharakter	17
8.1.	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	17
8.2.	Artenschutzrechtliche Belange	18
9.	Immissionsschutz	18
10.	Verkehrliche Erschließung	18
11.	Ver- und Entsorgung	19
12.	Flächenbilanz	20
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
14.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	21
14.1.	Bodenordnende Maßnahmen	21
14.2.	Kosten	21
14.3.	Verfahrensdurchführung	21
Teil 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	22
1.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	22
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	23
2.1.	Charakteristik des Plangebietes	23
2.2.	Vorbelastungen	24
2.3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	24
2.4.	Bedarf an Grund und Boden	25
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	26
3.1.	Fachgesetze	26
3.1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	26
3.1.2.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	27
3.1.3.	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)	27
3.1.4.	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	28
3.1.5.	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	28
3.1.6.	Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	28
3.2.	Fachpläne	28
3.2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	28
3.2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	29
3.2.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V)	29
3.2.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)	29
3.2.5.	Flächennutzungsplan	30
3.2.6.	Landschaftsplan	30
3.3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	30

4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	34
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
5.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	35
5.2.	Bewertungsmethodik	36
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	37
5.3.1.	Schutzgut Tiere	37
5.3.2.	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	38
5.3.3.	Schutzgut Fläche	41
5.3.4.	Schutzgut Boden	41
5.3.5.	Schutzgut Wasser	43
5.3.6.	Schutzgüter Luft und Klima	43
5.3.7.	Schutzgut Landschaftsbild	44
5.3.8.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	44
5.3.9.	Kultur- und sonstige Sachgüter	45
5.3.10.	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	45
5.4.	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	46
5.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
5.5.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	47
5.5.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	48
5.5.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	49
5.5.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	51
5.5.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	52
5.5.6.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	54
5.5.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	55
5.5.8.	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	56
5.5.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	56
5.5.10.	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter	58
5.5.11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	59
5.5.12.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	60
5.5.13.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	60
5.5.14.	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	60
5.5.15.	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet	61
6.	Aussagen zum Artenschutz	61
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	62
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	62
8.1.	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	62
8.2.	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	64
8.3.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	64

9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
10.	Zusätzliche Angaben	64
10.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	64
10.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	65
10.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	65
10.4.	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	66
Teil 3	Ausfertigung	68
1.	Beschluss über die Begründung	68
2.	Arbeitsvermerke	68
Teil 4	Anlagen	68
Anlage 1:	Ingenieurbüro Möller (2024) Kurzerläuterungen zum Planungsstand (Stand Oktober 2024) Stadt Schönberg Erschließung Bebauungsplan Nr. 23.	68

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23	6
Abb. 2: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept mit Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 23	14
Abb. 3: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept mit Darstellung der Variante Reihenhäuser	15
Abb. 4: Darstellung des Rahmenkonzeptes und der Bauabschnitte BA 1 und BA 2	24
Abb. 5: Darstellung der potentiellen Wassererosionsgefährdung laut GLRP	30
Abb. 6: Lage Geltungsbereiche und Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung	31
Abb. 7: Lage Geltungsbereiche und Europäische Vogelschutzgebiete	31
Abb. 8: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop- und Plangebiet des B-Planes Nr. 23 (rot)	32
Abb. 9: Beschriftung der in Abb. 7 dargestellten Biotop- nach § 20 NatSchAG M-V	33
Abb. 10: Lage Gewässer II. Ordnung und Geltungsbereiche	34
Abb. 11: Auszug aus der Bestandskarte des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Schönberg mit Darstellung der Biotop-	40

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1. Ausgangssituation

Die Stadt Schönberg strebt die Sicherung und Verbesserung ihrer Wohnfunktion als Grundzentrum im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck im Landkreis Nordwestmecklenburg an. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 26.11.2020 den Beschluss zu Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet des Rahmenkonzeptes für den gesamten Wohnstandort und dessen Entwicklungsziele. Die Stadt Schönberg hat die städtebauliche Zielsetzung, den Bereich zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der Ortsumgehungsstraße zu entwickeln. Innerhalb des Bereiches ist das primäre Ziel die Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben unter Beachtung der Anforderungen des Gemeinbedarfs zu schaffen. Eine abschnittsweise Entwicklung ist dann planungsrechtlich und verbindlich nach der Abstimmung und entsprechend der Konzeptidee vorgesehen. Der Hauptausschuss der Stadt Schönberg hat am 27.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 für den ersten Abschnitt mit einer reduzierten Größe gefasst und das Planverfahren eingeleitet.

Für die Projektentwicklung und -steuerung sowie als Erschließungsträger ist für die Stadt Schönberg die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH tätig.

1.2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der Ortsumgehungsstraße auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Wohnstandortes als Verbindung der bestehenden Bebauung zwischen der Dassower Straße, der Feldstraße und der Lindenstraße.

Aufgrund der Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung wird die Wohngebietsentwicklung als sinnvolle Maßnahme erachtet, da die Innenentwicklungspotenziale der Stadt Schönberg bereits ausgeschöpft und auch aufgrund naturräumlicher Vorgaben (Maurine und angrenzende Wasserniederungen sowie großräumige Grünlandflächen) begrenzt sind. Dem Bedarf an Wohnbauland und dem vorhandenen Wohnungsbestand steht ein nicht nennenswertes Angebot und eine deutlich steigende Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklung und der positiven Entwicklung von Betrieben innerhalb der Stadt Schönberg gegenüber.

Die betreffende Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich: Es handelt sich um eine brachliegende und als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche. Daher besteht das Erfordernis zur Umsetzung der Planung einen Bebauungsplan aufzustellen, um das Planungsrecht auf dieser Fläche zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 wird im zweistufigen Regelverfahren parallel mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft und durch die Umgehungsstraße im Zuge der B 104,
- im Osten: durch die Dassower Straße,
- im Süden: durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke der Lindenstraße,
- im Westen: durch die Feldstraße bzw. eine ergänzende Bebauungsmöglichkeit für Flächen westlich der Feldstraße mit Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ wurde mit dem Vorentwurf unwesentlich reduziert und ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

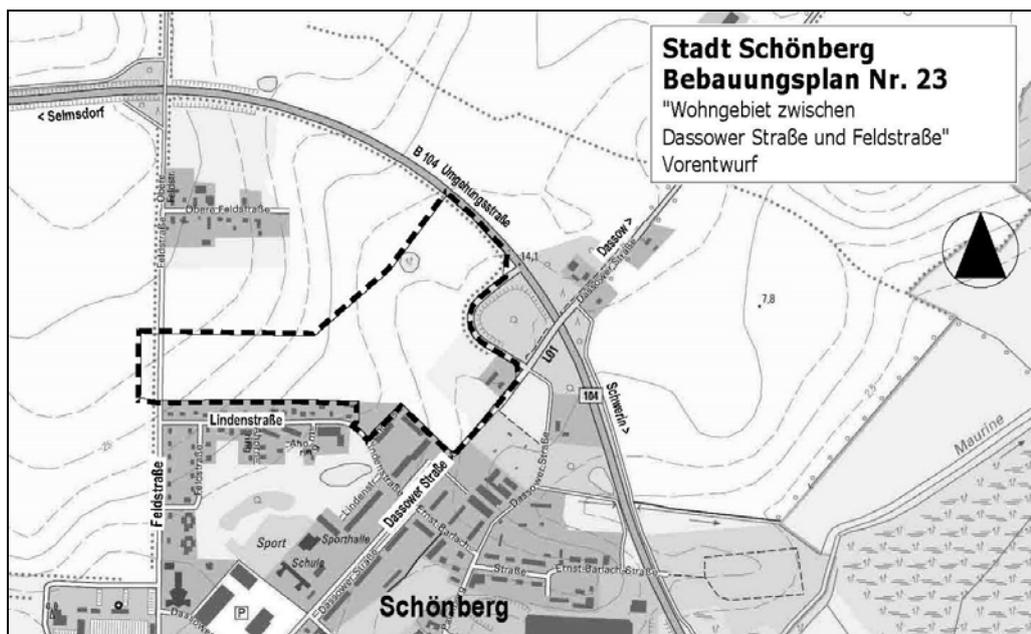


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2019

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 nimmt eine Fläche von ca. 14,76 ha ein und umfasst die Flurstücke 46, 48/1, 48/2, 230/162, 231/1, 238/15, 250/4, 253/2, 256/4, 257/6, 257/8, 257/10, 257/11, 258, 259, 263/22, 263/25, 264/3 und teilweise die Flurstücke 47/8 und 230/163 der Flur 1, Gemarkung Bauhof Schönberg.

1.4. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Leezen Lindenstraße 2a, mit dem Lagebezug ETRS 89/UTM 33 und dem Höhenbezug DHHN92. Als

Plangrundlage dient weiterhin der Teilungsentwurf vom Vermessungsbüro Siwek, 23970 Wismar, Kanalstraße 20, vom 07.02.2024 (Grenzniederschrift).

1.5. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 23 besteht aus:

- Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen - Text Teil B zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und der
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit Umweltbericht, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Im städtebaulichen Konzept sind die Entwicklungsziele für den B-Plan Nr. 23, 1. BA für die Realisierung des Gebietes, und für den 2. Bauabschnitt zukunftsorientiert dargestellt und zu entnehmen. Damit untermauert die Stadt Schönberg ihre gesamtheitliche Betrachtung.

1.6. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Schönberg liegen folgende wesentlichen Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1. Landesraumentwicklungsprogramm

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Schönberg gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Schönberg ist als Zentraler Ort definiert und wird dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen und gut an das großräumige, überregionale und regionale Straßennetz angebunden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (6) **(Z)** auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Programmsatz 4.1.(7) **(Z)**). Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die Planungsabsichten wurden nach § 17 Landesplanungsgesetz angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.03.2018 wurde darauf hingewiesen, dass die Entwicklung der Gesamtfläche (1. und 2. BA) unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht möglich ist, da diese deutlich über die zulässige Fläche von 5 ha hinausgeht. Die Stadt Schönberg hat sich entschieden, das gesamtheitliche Entwicklungskonzept weiter zu verfolgen und eine abschnittsweise Realisierung der Planungsziele umzusetzen. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Entwicklung zwischen Dassower Straße und Feldstraße und im Bogen der B104 gesamtheitlich betrachtet. Das heißt die gesamte Fläche wird im Rahmen der Bearbeitung als Wohnbaufläche für die zukünftigen Entwicklungen bewertet; unabhängig von der Bewertung der Ackerwertzahlen.

Unabhängig davon stellt die Stadt Schönberg den B-Plan Nr. 23 unter Berücksichtigung der Vereinbarkeit mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche größer 50 Bodenwertpunkten für den Teilbereich 1 auf. Hierzu wurden die Abstimmungen zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Planungsanzeige unter Berücksichtigung der bereitgestellten Daten durch den Landkreis Nordwestmecklenburg zur Bewertung der Ackerwertzahlen geführt.

2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM-LVO M-V 4.1/4.2) vom 27.05.2024 werden folgende Aussagen getroffen.

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

Für diese Planung der Stadt Schönberg sind die Ziele und Grundsätze der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM-LVO M-V 4.1/4.2) maßgebend.

Der Siedlungsflächenbedarf ist gemäß 4.1 (5) **(Z)** vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Die Planung wird der Zielsetzung gerecht. Die Entwicklung der Fläche war bisher durch die Auswirkungen der Deponie Selmsdorf nicht gegeben. Die durch die Deponie verursachten Beeinträchtigungen sind nicht mehr zutreffend, so dass die Entwicklung der Fläche erfolgen kann. Die Innenentwicklungspotenziale des Stadt Schönberg sind ausgeschöpft und aufgrund naturräumlicher Vorgaben (Maurine und angrenzende Wasserniederungen sowie großräumige Grünlandflächen) flächenmäßig begrenzt. Die vorgesehenen Wohnbauflächen befinden sich in Angrenzung an die bebaute Ortslage und ziehen den bebauten Bereich der Oberen Feldstraße in die zukünftige Siedlungsentwicklung mit ein.

Die Grundsätze zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz gemäß 4.1 (7) und (8) werden mit den Entwurfsunterlagen beachtet.

Die Planung berücksichtigt zudem den Grundsatz 4.1 (10) indem Flächenangebote für die Wohnbauentwicklung an einem neuen geeigneten Standort geschaffen werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4 2. (1) **(Z)** auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die Stadt Schönberg ist als Zentraler Ort definiert. Zudem hat die Entwicklung neuer Wohngebiete gemäß Programmsatz 4.2.(4) **(Z)** an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen. Die Lage und verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnbaufläche entspricht den Zielsetzungen.

2.3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Schönberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, bestehend aus dem Teilplan Ortsteile (wirksam seit 28.11.2003) und dem Teilplan Stadtgebiet (wirksam seit 26.03.2004) sowie drei wirksamen Änderungen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde begonnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Schönberg stellt in diesem Zusammenhang die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Schönberg auf. Der

Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Auf der Ebene der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die notwendige Alternativenprüfung bzw. Bewertung von anderen Standorten. Dabei ist unter Bezug auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg für das Stadtgebiet vom 26.03.2004 darzulegen, dass bereits in der Urfassung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der geomorphologischen Situation festgestellt wurde, dass die Innenbereichsflächen weitgehend ausgenutzt sind und in den Randgebieten der Stadt Entwicklungsbereiche für das Wohnen vorgesehen wurden. Dies ist durch die Baugrund- und Gründungsverhältnisse sowie die Gewässersituation bedingt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Fläche und in einem Teilbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

2.4. Landschaftsplan

Die Stadt Schönberg verfügt nicht über einen verbindlichen Landschaftsplan. Die Auseinandersetzung und Bewertung der Flächen für eine städtebauliche Entwicklung mit den naturschutzfachlichen Belangen erfolgte auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes schließt nördlich an die vorhandene Bebauung der Lindenstraße an und stellt die Verbindung zwischen den bebauten Bereichen der Dassower Straße und der Feldstraße her. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung überplant und sind planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Lediglich eine kleine Teilfläche des Plangebietes im direkten Anschluss an die Bebauung an der Dassower Straße ist im Bebauungsplan Nr. 001 der Stadt Schönberg für den Bereich Dassower Straße bis mittlere Feldstraße als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

3.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet

Nördlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen und die vorhandene Wohnbebauung der oberen Feldstraße an. Nordöstlich und östlich grenzen die im Bogen verlaufende Bundesstraße B104 und unmittelbar südöstlich die L01 - Dassower Straße - an. Mit in den Bebauungsplan einbezogen wird die vorhandene Bebauung, Dassower Straße 16. Südlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung der Lindenstraße. Hierbei

handelt es sich um eingeschossige Wohngebäude mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss und im weiteren Verlauf um zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser bis hin zu viergeschossigen Geschosswohnungsbauten im Bereich der Dassower Straße.

Westlich erfolgt die Abgrenzung durch und landwirtschaftliche Flächen. Die Feldstraße befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Gehölzstrukturen und Baumbestand ist nur in den Randbereichen zur B104 und L01 vorhanden. Einzelne Biotope sind auf der Fläche vorhanden. Das miteinbezogene bebaute Grundstück verfügt über angrenzende Grün- und Gartenflächen. Weitergehende Umweltbelange werden entsprechend im Umweltbericht dargelegt.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Für das Plangebiet wurden bereits städtebauliche Konzepte entwickelt, die unterschiedliche Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung vorsehen – von der Dassower Straße über die Lindenstraße und unter Einbeziehung der Feldstraße. Eine detaillierte Untersuchung erfolgte im Rahmen der Variantenuntersuchung in der verkehrstechnischen Untersuchung. In allen Anschlussvarianten sind die untersuchten Knotenpunkte leistungsfähig und weisen ausreichend Kapazitätsreserven auf.¹

Das Plangebiet wird über die Dassower Straße und die Feldstraße erschlossen. Die Verbindung beider Straßen ist vorgesehen. Über die Dassower Straße ist zudem die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben.

ÖPNV

Der Anschluss an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle in der Dassower Straße an der Schule gegeben. Es werden maßgeblich die Buslinien nach Gadebusch, Rehna, Grevesmühlen, Dassow und Lübeck bedient. Zudem ist die Stadt Schönberg mit einer Haltestelle an den Regionalverkehr RE4 Lübeck-Bad Kleinen angebunden.

3.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet neu herzustellen. Im Bereich der Feldstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung. Innerhalb des Plangebietes verläuft der Palmberggraben als verrohrtes Gewässer II. Ordnung. Eine Leistungsfähigkeit des Palmberggrabens ist in der derzeitigen Situation für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nicht nachgewiesen.

3.5. Topographie und Baugrundverhältnisse

Das Gelände fällt von Westen von 27,50 m ü. DHHN92 nach Süden auf 19,00 m ü DHHN 92 ab, fällt in Richtung Dassower Straße im Osten auf

¹ Verkehrsuntersuchung zur Wohnenerweiterung, Erschließung B-Plan Nr. 23 in der Stadt Schönberg, LOGOS ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Rostock, Stand 05.07.2022

13,30 m ü. DHHN 92 ab und steigt nach Norden in Richtung B104 auf 16,50 m wieder an. Die Hauptgeländeneigung verläuft in südöstlicher Richtung.

Der Planung liegt ein Baugrundgutachten zugrunde.² Es dient der Prüfung der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes.

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Als Deckschicht wurde überwiegend die Hauptbodenart z.T. stark sandiger, humos durchsetzter Lehm (Ackerboden/Oberboden) angetroffen. Geschiebeböden stellen die Hauptbodenart im Plangebiet dar. Innerhalb der Geschiebeböden können lokal auch Sand- und Schlufflinsen angetroffen werden.

Im Plangebiet stehen hauptsächlich Böden an, deren Wasserdurchlässigkeit schwach bis sehr schwach einzustufen ist. Der obere Grundwasserleiter wurde bei den ausgeführten Bohrtiefen von 6,00 m nicht erreicht. Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich danach um Stau- und Schichtenwasser.

Im Ergebnis stellen die Böden einen belastbaren Baugrund für Streifen- und Einzelfundamente sowie für Bodenplatten dar. Die humosen Bodenmaterialien, sofern bei baulichen Maßnahmen oder Sondierungen angetroffen, sind grundsätzlich aus den zu überbauenden Flächen abzutragen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der anstehenden Hauptbodenart (Geschiebeböden) nicht gegeben.

3.6. Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die für die Entwicklung erforderlichen Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Schönberg oder des Projektentwicklers oder werden durch den Projektentwickler erworben. Die Flächen stehen für die geplante bauliche Entwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus verbleibt eine Fläche im Privateigentum und wird selbstständig im Rahmen der Bauleitplanung betrachtet.

4. Planungsziele und städtebauliches Konzept

4.1. Planungsziele

In der Stadt Schönberg besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken von Ortsansässigen und von Personen, die bereits in der Stadt arbeiten und in die Stadt ziehen würden. Die Nachfragen beziehen sich sowohl auf den individuellen Eigenheimbau als auch auf den Mietwohnungsbau. Es besteht somit die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung mit unterschiedlichen Angeboten. Der geplante neue Standort für Wohnbebauung befindet sich in Stadtrandlage, grenzt an bereits vorhandene Wohnbebauung an, erweitert diese und rundet den Standort im Bogen bis zur B105 und gegenüber den siedlungsnahen Freiflächen ab. Die Realisierung des Bebauungsplanes leistet einen Beitrag zur Stärkung des Grundzentrums im Stadt-Umland-Raum Lübeck durch die Bereitstellung von

² Geotechnischer Bericht, Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Stand 18.05.2022

attraktivem Bauland mit verschiedenen Angeboten von Wohnformen. Hierbei sind unterschiedliche Grundstücksgrößen und verschiedene Angebote von Formformen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Angebote an betreutes Wohnen sind gewünscht.

4.2. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Schönberg hat ein Wohnbauentwicklungskonzept für den gesamten Bereich zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße und südlich der B104 als Rahmenkonzept aufgestellt. Es ist eine bedarfsgerechte und abschnittsweise Realisierung vorgesehen. Die Fortführung in weiteren Bauabschnitten wurde dabei berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die gesamtheitliche Entwicklung des Gebietes. In der Abbildung ist das favorisierte städtebauliche Konzept für die Neubebauung für den Gesamtbereich dargestellt. Dieses wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den 1. BA, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 umgesetzt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird auch die Anordnung von Reihenhäusern überprüft.

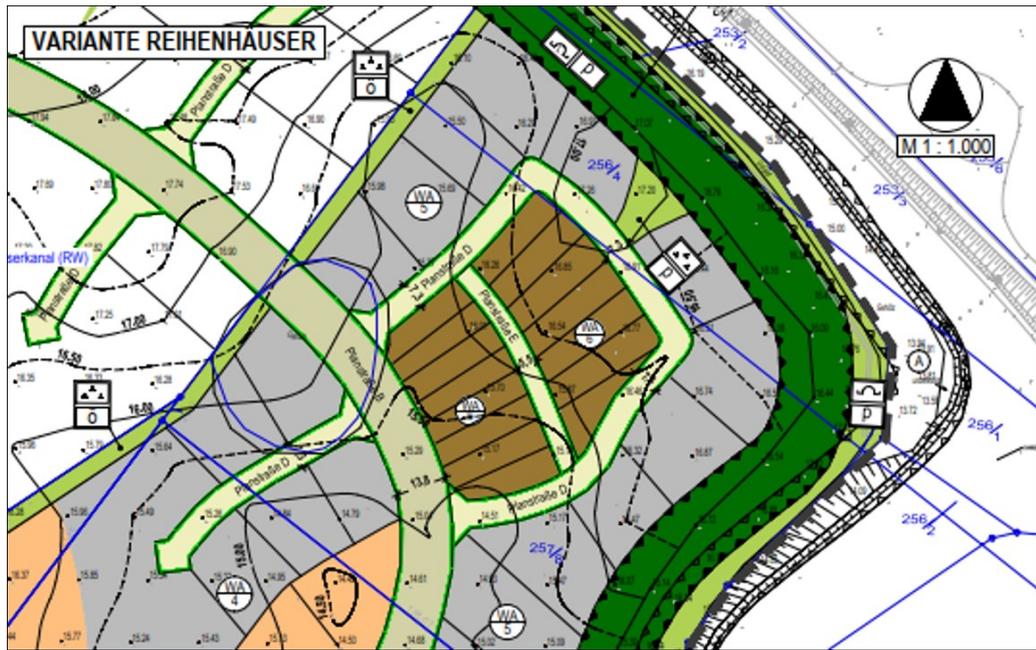


Abb. 3: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept mit Darstellung der Variante ‚Reihenhäuser‘ (Quelle: PBM, 2024; Kartenrundlage: Vermessung LGE M-V, 2020; ohne Maßstab)

Im Rahmen der weiteren Prüfung und Erörterung geht es auch darum, die Auswirkungen auf die naturräumliche Situation zu bewerten und zu prüfen. Mit dem Bebauungsplan werden überwiegend Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Eine Gehölzfläche wird zur Rodung vorgesehen. Die verschiedenen Hecken werden im weiteren Planverfahren bewertet. An der Feldstraße ist unter Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Reduzierung der Breite der Hecken vorgesehen und nur teilweise werden bestandserhaltende Festsetzungen getroffen. Zusätzliche Zerschneidungen durch die erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken und zu den Ackerzufahrten sind erforderlich. An der Dassower Straße ist der Ersatz der straßenbegleitenden Hecke vorgesehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Schönberg setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Städtebauliche Modifizierungsmöglichkeiten innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden mit den Entwurfsunterlagen überprüft und begründet.

Im Übergang zu den Geschosswohnungsbauten an der Dassower Straße und zur Unterbringung von infrastrukturellen Einrichtungen wird in diesen Teilen des Plangebietes ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Städtebauliche Modifizierungsmöglichkeiten innerhalb des Urbanen Gebietes werden mit den Entwurfsunterlagen überprüft und begründet.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen

lässt auch mehrgeschossige Gebäude zu. Im weiteren Planverfahren wird der untere Bezugspunkt der festgesetzten Höhe eindeutig bestimmt, um sicherzustellen, dass die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden können.

5.1.3. Bauweise

Im Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise und es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die verschiedenen Wohnformen sind ein städtebauliches Ziel der Stadt, um verschiedene Wohnbedürfnisse abzudecken.

5.1.4. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit den Entwurfsunterlagen definiert. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird auf die Freihaltung der Vorgartenbereiche orientiert.

5.1.5. Anforderungen an Verkehrsflächen

Für die innere Erschließung sind Varianten der Straßenquerschnitte für die jeweiligen Planstraßen vorgelegt worden. Die Wahl der jeweiligen Variante ist von der Regelung zur Niederschlagswasserbeseitigung der jeweiligen Verkehrsfläche abhängig und wird mit den Entwurfsunterlagen dargestellt. Die unterschiedlichen Varianten der Straßenquerschnitte sind in Anlage 1 zu dieser Begründung dargestellt.

Im derzeit vorliegenden städtebaulichen Konzept geht die Stadt Schönberg vom Worst Case der Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung straßenbegleitender Mulden aus. Damit soll die gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Beachtung finden.

5.1.6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Der bekannte Leitungsverlauf wurde in nachrichtlich den Vorentwurfsunterlagen dargestellt. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 wird ein Konzept für die Ver- und Entsorgung erarbeitet. Der bisher bekannte Stand wird entsprechend berücksichtigt. Es ist bekannt, dass Umverlegungen von vorhandenen Leitungen (Gashochdruckleitung, Trinkwasserleitung des ZVG) erforderlich werden. Maßgeblich ist zudem die Umverlegung des verrohrten Gewässers II. Ordnung zu regeln. Dies geht einher mit der Leistungsfähigkeit und dem Nachweis der Leistungsfähigkeit des Gewässers II. Ordnung außerhalb des Plangebietes.

5.1.7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Flächen für die Regenwasserrückhaltung und die Varianten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet sind in Anlage 1 zu dieser Begründung dargestellt.

Im östlichen Plangebiet sind unter Berücksichtigung der topographischen Situation Flächen für die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen und geeignet.

5.1.8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH hat eine schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen von Verkehrslärm und Gewerbelärm auf das Plangebiet erstellen lassen.³

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23 wurde dargelegt, dass besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen sind. Es wurden Festsetzungsvorschläge getroffen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Es handelt sich hierbei um gutachterlich bestimmte aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden mit den Entwurfsunterlagen abschließend festgesetzt. Mit dem Vorentwurf werden die Festsetzungsvorschläge entsprechend der schalltechnischen Untersuchung übernommen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden private und öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung und die Ausgestaltung der Grünflächen wird mit den Entwurfsunterlagen geregelt. Es handelt sich sowohl um Ausgleichsmaßnahmen als auch um Gestaltungsmaßnahmen.

Beeinträchtigungen der an das Plangebiet angrenzenden Hecke im Bogen der Bundesstraße B104 am nördlichen/ nordöstlichen Geltungsbereichsrand, durch den geplanten Lärmschutzwall, der als zwingend erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahme notwendig ist, sollen ausgeschlossen werden. Die Höhe des Lärmschutzwalls wird im weiteren Verfahren unter Bezugnahme auf die wechselnden Böschungshöhen begleitend zur B104 festgelegt.

7. Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) wird mit dem Vorentwurf verzichtet. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass Regelungen zur Gebäudegestaltung gewünscht werden, kann dies im Rahmen von Gestaltungsfestsetzung oder einer gesonderten Gestaltungssatzung erfolgen.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ohne Normcharakter

8.1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Es wird ein nachrichtlicher Hinweis zum Umgang mit eventuellen archäologischen Funden oder auffälligen

³ Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohngebietenentwicklung in 23923 Schönberg „Lindenstraße“-B-Plan Nr. 23-, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, Stand 24.04.2024

Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Plangeltungsbereich aufgenommen.

8.2. Artenschutzrechtliche Belange

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

Weitergehende Anforderungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen.

9. Immissionsschutz

Um die Verträglichkeit und Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie das konfliktfreie Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet zu gewährleisten, wurden textliche Festsetzungen getroffen, die im weiteren Planverfahren ergänzt werden. Im weiteren Planverfahren wird auch darüber entschieden wie die Lärmschutzanlage im Zuge der Bundesstraße B104 hergestellt wird. Entsprechende Festsetzungen ggf. auch über Flächen des derzeitigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 hinaus werden dann getroffen.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms (Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm) und des Gewerbelärms (Heizkraftwerk Lindenstraße) ermittelt und bewertet. Es erfolgte eine gutachterliche Variantenprüfung für die verkehrlichen Anbindungen an das übergeordnete Verkehrsnetz. Im Ergebnis wurde die Variante 1 als Vorzugsvariante mit einem direkten Anschluss an die Dassower Straße ermittelt. Auch mit Umsetzung der Vorzugsvariante sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Straßenverkehrslärm zu treffen. Maßnahmen gegenüber Schienenverkehrslärm werden nicht erforderlich. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemein Wohngebiet wird eingehalten und unterschritten. Die gutachterlichen Bewertungen zum Gewerbelärm lassen die Realisierung eines allgemeinen Wohngebiets ohne zusätzliche Maßnahmen zu.

10. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Anbindung an die Dassower Straße und die Feldstraße, so dass das Plangebiet verkehrstechnisch in das örtliche Straßennetz vollständig eingebunden werden kann.

Für den Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt und der Leistungsfähigkeitsnachweis für die betrachteten Varianten erbracht. Es wurde die Anschlussvariante 1 mit dem Hauptanschlussknoten an die Dassower Straße, die Variante 2 mit dem Hauptanschlussknoten an die Lindenstraße und die Variante 3 mit dem Hauptanschlussknoten an die Feldstraße untersucht. Alle untersuchten Knotenpunkte sind leistungsfähig und weisen ausreichend Kapazitätsreserven auf. Die Variante 1 mit dem Hauptanschlussknoten an der Dassower Straße wird aus verkehrlicher und

städtebaulicher Sicht als Vorzugsvariante angesehen. Mit einer Realisierung der Varianten 2 oder 3 als Hauptanschlussknotenpunkt werden zusätzliche Verkehre in den Wohnstraßen entstehen, die zu Immissionskonflikten an der bestehenden Bebauung führen können.

Die innere Erschließung ist im weiteren Planverfahren zu präzisieren. Zum derzeitigen Planungsstand finden sich Varianten der Straßenquerschnitte in Anlage 1 dieser Begründung. Im Plankonzept sind Empfehlungen für die Straßenprofile dargestellt. Innerhalb der Planzeichnung werden für den Bebauungsplan entsprechend Empfehlung der Straßenprofile Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit werden die unterschiedlichen Straßenansprüche und Quartiersstrukturen entsprechend berücksichtigt.

Zur Erschließung der Grundstücke westlich der Feldstraße sollen vorzugsweise Lücken genutzt werden. Darüber hinaus sind Freihalteflächen für die Ackerzufahrten berücksichtigt. Hierfür sind im westlichen Bereich des Plangebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Realisierung des beabsichtigten Gesamtkonzeptes vorgegeben werden. Für die Zufahrten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 können überwiegend vorhandene Lücken genutzt werden. Für eine Zufahrt ist die entsprechende Heckenrodung vorgesehen. Ansonsten sind bestandserhaltende Festsetzungen für Hecken im privaten Bereich, jedoch nicht im öffentlichen Bereich zur Einfriedung der Grundstücke weiterhin vorgesehen. Im weiteren Verlauf außerhalb des Plangebietes wird der Erhalt der Hecke bei Umsetzung des Konzeptes nicht verfolgt. Für diesen Fall sind bei Eingriffen die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den 1. Bauabschnitt des gesamtheitlichen Konzeptes zur Wohnentwicklung der Stadt Schönberg. Am Bauende der Planstraße B wird außerhalb des Plangebietes Fläche für eine temporäre Wendeanlage vorgesehen. Es wurde davon Abstand genommen, die Wendeanlage innerhalb des Gebietes vorzusehen, da die Stadt Schönberg an der gesamtheitlichen Umsetzung des Konzeptes in der Zukunft interessiert ist. Platzartige Aufweitungen in diesem Bereich sind zukünftig nach derzeitiger Planungsüberlegung nicht gewünscht.

11. Ver- und Entsorgung

Parallel zum Planaufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes werden die technische Planung und Konzepte für die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserableitung sowie zur Löschwasserbereitstellung erarbeitet.

Die bisherigen Kenntnisse und Darstellungen zum Leitungsbestand und zu Umverlegungen von Leitungen sind im weiteren Planverfahren und mit dem Fortgang der technischen Planung und Vorbereitung zu ergänzen und zu präzisieren. Im Plan wird derzeit überwiegend im Bereich an der Dassower Straße auch von einem Ersatz vorhandener Leitungssysteme durch konzeptgemäße Leitungssysteme orientiert.

Die Vorflutanlagen außerhalb des Plangeltungsbereiches für den B-Plan Nr. 23, Gewässer II. Ordnung, werden entsprechend dem derzeitigen Planungsziel für die Erhaltung vorgesehen. Ergänzungen erfolgen im Planverfahren.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll in die örtliche Vorflut, das Gewässer II. Ordnung „Palmberggraben“ abgeleitet werden. Die Einleitmenge ist hierbei zu drosseln. Für die Ableitung des Niederschlagswassers wurde eine Variantenuntersuchung durchgeführt. Die Variantenuntersuchung ist als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt.

Im weiteren Planverfahren ist ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zur Prüfung des Verschlechterungsverbot und des Verbesserungsgebotes nach europäischer Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) und eine Wasserhaushaltsbilanz zu erarbeiten und als Grundlage für den Umweltbericht und die Darstellung der Umweltauswirkungen auch außerhalb des Plangebietes darzustellen.

Die weiteren Anforderungen der Ver- und Entsorgung werden mit Fortführung der technischen Planung geklärt und in den Planunterlagen ergänzt.

Im weiteren Planverfahren wird auf die Erarbeitung eines Konzeptes zur nachhaltigen Energie- und Wärmeversorgung orientiert.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 14,76 ha. Es ergibt sich folgende Flächenverteilung.

Flächennutzung	Flächengröße ca. ha
Baugebietsflächen	9,05
Allgemeines Wohngebiet	7,11
Urbanes Gebiet	1,94
Verkehrsflächen	2,12
Grünflächen	3,16
Versorgungsflächen	0,43
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	14,76

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung und Mensch

Die Stadt Schönberg hat ein ausgewogenes Konzept zur Entwicklung des Gebietes erarbeitet. Sie geht davon aus, dass die Anforderungen am Standort berücksichtigt werden können und mit der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet werden kann. Für die Stadt Schönberg steht mit der Planung die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Vordergrund. Gerade unter dem Gesichtspunkt ihrer positiven gewerblichen Entwicklung ist ein arbeitsplatznahes Wohnungsangebot geboten.

Aufgrund des geplanten Wohngebietes ist die Versorgung mit Betreuungsangeboten für Kinder zu bedenken. Bei der Umsetzung des

Vorhabens in der geplanten Größe ist von einem zusätzlichen Bedarf an Kindertagesplätzen (Krippe, Kindergarten, Hort) auszugehen. Es ergeben sich Anforderungen an die Beschulung der Kinder. Die Realisierung des Vorhabens in der geplanten Größe löst ebenso einen Bedarf an Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche für Jugendliche aus.

Natur- und Umweltschutz

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

Weitere Belange werden mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

14. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

14.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die für die Realisierung des Konzeptes erforderlichen Flächen stehen für die Umsetzung der Planung zur Verfügung.

14.2. Kosten

Die Stadt Schönberg und der Erschließungsträger übernehmen im jeweils erforderlichen Anteil die Aufwendungen für die Planungs- und Erschließungskosten.

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

14.3. Verfahrensdurchführung

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 am 26.11.2020 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet des Rahmenkonzeptes für den gesamten Wohnstandort und dessen Entwicklungsziele.

Der Hauptausschuss der Stadt Schönberg hat am 27.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 für den ersten Abschnitt mit einer reduzierten Größe gefasst und das Planaufstellungsverfahren eingeleitet.

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom 17.12.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Stadt Schönberg hat am 26.11.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für den Bereich zwischen Dassower Straße und Feldstraße gefasst. Ziel ist die Erweiterung der Wohnbebauung im Bogen der Ortsumgehung B 104, zwischen der Landstraße L01 Dassower Straße, Lindenstraße und Feldstraße.

Aufgrund der Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung wird die Wohngebietsentwicklung als sinnvolle Maßnahme erachtet, da die Innenentwicklungspotenziale der Stadt Schönberg bereits ausgeschöpft und auch aufgrund naturräumlicher Vorgaben (Maurine und angrenzende Wasserniederungen sowie großräumige Grünlandflächen) begrenzt sind. Dem Bedarf an Wohnbauland und dem vorhandenen Wohnungsbestand steht ein nicht nennenswertes Angebot und eine deutlich steigende Nachfrage nach Wohnraum gegenüber.

Der Hauptausschuss der Stadt Schönberg hat am 27.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 für den ersten Abschnitt mit einer reduzierten Größe gefasst und das Planverfahren eingeleitet.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung,
- Bildung der Abschnitte auf der Ebene des Vorentwurfs für die zukünftige Entwicklung des gesamt städtebaulichen Konzeptes und Gliederung in Teilbebauungspläne,
- Berücksichtigung der Anforderungen an die Gemeinbedarfsinfrastruktur und Freizeit und Erholungsinfrastruktur,
- Sicherung und Nachweis der leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung.

Innerhalb des Plankonzeptes wurde der Variante der MU (Urbane Gebiete – gem. § 6a BauNVO) für Gebiete an der Dassower Straße Vorrang eingeräumt. Mit den Zielsetzungen für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 wird der 1. Bauabschnitt BA 1 des gesamtheitlichen städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt. Das Rahmenkonzept berücksichtigt sämtliche Flächen für eine zukünftige Entwicklung, ohne jedoch für sämtliche Flächen das Planungsrecht verbindlich vorzubereiten.

In der Sitzung am 17.12.2024 billigte die Stadtvertretung der Stadt Schönberg die Vorentwürfe für den Bebauungsplan mit folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Im Bereich der Feldstraße sind Ackerzufahrten für die westlich gelegenen Landwirtschaftsflächen zu berücksichtigen.
- Die Grünflächen als westliche Begrenzung des Plangebietes sind auf 7 m Breite zu beschränken.

- Die eingezeichneten Parzellen südlich der Oberen Feldstraße sind den Flurstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung im Süden der Oberen Feldstraße anzupassen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Schönberg wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft und durch die Umgehungsstraße im Zuge der B 104,
- im Osten: durch die Dassower Straße, die Landesstraße L01,
- im Süden: durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Lindenstraße,
- im Westen: durch die Feldstraße und eine ergänzende Baumöglichkeit für Flächen westlich der Feldstraße mit Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf den Teil 1 dieser Begründung, Punkt 2 verwiesen.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Schönberg für einen Bereich nördlich der Ortslage Schönberg ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung, Teil 1 detailliert dargestellt.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

2.1. Charakteristik des Plangebietes

Die betreffende Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich: Bei den betrachteten Flächen handelt sich überwiegend um Flächen der Landwirtschaft, die als Acker genutzt werden. Teilweise handelt es sich um Grünlandflächen.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Rahmenkonzeptes und damit die Fläche des Teilbereichs TB 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt insgesamt rund 33 ha (Flächenbilanz 5. Änderung des FNP der Stadt Schönberg).

Die Fläche des Teilbereichs 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, des 1. Bauabschnitts des Baugebietes zwischen Dassower Straße und Feldstraße, entspricht dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 und umfasst insgesamt rund 15 ha (Flächenbilanz). Sofern sich Auswirkungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 23 auf den 2. Bauabschnitt ergeben, wird auf den nördlichen Bereich des Rahmenkonzeptes, den 2. Bauabschnitt der Wohnbaufläche zwischen der Feldstraße und der Dassower Straße eingegangen. Die planerische Entwicklung für den nördlichen Bereich ist bedarfsgerecht zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahren durchzuführen. Damit erhält die Stadt ein Grundkonzept, das zukünftig weiter fortentwickelt werden kann. In der planerischen Vorbereitung sind die naturschutzfachlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Oberflächenwasser sowie die Inanspruchnahme der

landwirtschaftlichen Flächen zu beachten und zu bewerten. Dabei sind dann auch die außerhalb des Plangebietes betroffenen Flächen in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu bewerten.

In der folgenden Abbildung ist die Lage der Bauabschnitte sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 und der Geltungsbereich des Rahmenkonzeptes der Stadt Schönberg auf einem Luftbild dargestellt. Zielsetzung der Stadt Schönberg ist eine gesamtheitliche Bewertung der Auswirkungen für den B-Plan Nr. 23 auch unter Bezugnahme auf zukünftige Entwicklungen im 2. BA.

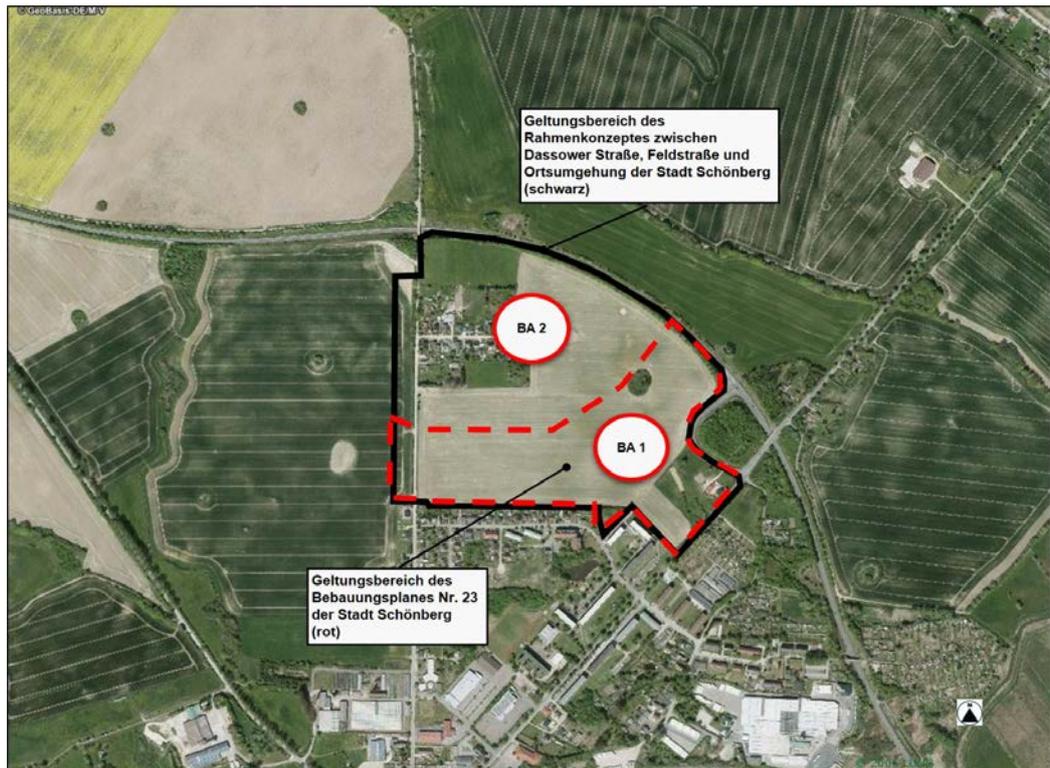


Abb. 4: Darstellung des Rahmenkonzeptes und der Bauabschnitte BA 1 und BA 2 (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024; mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

2.2. Vorbelastungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 ist anthropogen vorgeprägt und wird größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein bereits bebautes Grundstück, für das im Rahmen der Planaufstellung Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden.

Vorbelastungen durch umgebende Nutzungen in der Ortslage sind aufgrund der angrenzenden Siedlungsgebiete sowie des Verkehrsaufkommens und der landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden. Insbesondere die Auswirkungen durch den örtlichen und überörtlichen Verkehr werden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens geprüft.

2.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 (1. Bauabschnitt) erfolgen entsprechend den Planungszielen, dem städtebaulichen Gesamtkonzept sowie den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Es werden

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO festgesetzt; ebenso Verkehrsflächen, Wasserflächen, Grünflächen, und eine Fläche für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens.

Über die Flächen des Geltungsbereiches hinaus werden im Rahmenkonzept Aussagen zu Optionsflächen und zu Bestandsflächen getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. In Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wird die weitere Planung abschnittsweise und bedarfsgerecht durchgeführt. Aufgrund der landesplanerischen Anforderungen an den Umgang mit landwirtschaftlich genutzten Böden in Verbindung mit der Umplanung zu Bauflächen und Straßenverkehrsflächen wird der Rahmenplan in Bauabschnitte aufgeteilt. Der 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ wird durch den Bebauungsplan Nr. 23 weiter präzisiert.

Für die Optionsflächen im 2. Bauabschnitt des Rahmenplanes erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 23 noch keine Wertungen. Entsprechend Erfordernis werden Grünflächen, schalltechnische Schutzmaßnahmen und Verkehrsanlagen sowie Leitungen für die Ver- und Entsorgung über den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 23 hinaus betrachtet.

Der naturräumliche Bestand für das Plangebiet wurde aufgenommen und bewertet. Eine Darstellung des Bestandes wird der Plandokumentation unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes beigelegt. Die Bewertung der flächenhaften Eingriffe und der Auswirkungen des Vorhabens auf Wertbiotope erfolgen im weiteren Verfahren. Es erfolgen maßgeblich flächenhafte Eingriffe durch Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Darüber hinaus sind Rodungen von straßenbegleitenden Hecken erforderlich, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und die Anbindung von Grundstücken zu sichern. Der erforderliche Ausgleichs- und Ersatzumfang wird entsprechend ermittelt.

Zusätzlich ist die Rodung eines Gehölzbiotopes auf der Ackerfläche auszugleichen.

2.4. Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde hat sich mit dem Flächenbedarf auseinandergesetzt. Es werden nahezu ausschließlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg sind diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Flächen als Bauflächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Stadt Schönberg hat den Flächenbedarf entsprechend begründet. Insbesondere wurde dabei darauf eingegangen, dass die innerhalb des Siedlungsgebietes befindlichen Flächen nicht in ausreichendem Umfang für die angestrebte Entwicklung zur Verfügung stehen und daher eine weitere Wohnbauflächenentwicklung in Erweiterung des Stadtgebietes der Stadt Schönberg zu überprüfen und unterstützen ist. Innerörtliche Reserven stehen nicht zur Verfügung. Die Begründung erfolgte maßgeblich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus wurden die Zielsetzungen für die wohnbauliche Entwicklung im Bereich Bünsdorfer Weg korrigiert. Die Bauflächen für die wohnbauliche Entwicklung werden hier zurückgenommen

und in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Flächennutzungsplan werden daher die Flächen im Teilbereich 2 zurückgenommen. Im Teilbereich 1 werden Flächen in nahezu gleichem Umfang zu Bauflächen erweitert.

Es wird hier auf die entsprechenden Ausführungen im Städtebaulichen Teil 1 dieser Begründung verwiesen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet; Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 3. „Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen“ enthalten. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze beachtet.

3.1. Fachgesetze

3.1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen.

3.1.2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 2018. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt.

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Die Auswirkungen eines geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.1.3. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

Zweck des Bodenschutzes gemäß BBodSchG sowie LBodSchG M-V ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend

umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

3.1.4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der Immissionsbelastungen auszugehen.

3.1.5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 1 WHG sind Gewässer allgemein als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur unter bestimmten Voraussetzungen nach § 57 Abs. 1 WHG erteilt werden.

3.1.6. Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Gesetzlich geschützte Biotop

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig.

3.2. Fachpläne

3.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.1 Landesraumentwicklungsprogramm" zu entnehmen.

Mit den Anforderungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen mit einer Wertzahl größer 50 hat sich die Stadt Schönberg im Rahmen des Teil 1 dieser Begründung auseinandergesetzt.

3.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM-LVO M-V 4.1/4.2) vom 27.05.2024 beachtlich.

Entsprechende und detaillierte Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM)" zu entnehmen.

3.2.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V)

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 ist das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom August 2003 beachtlich. Durch Bewertung der Umweltbelange wird diesem Rechnung getragen.

3.2.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Es gilt die erste Fortschreibung des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Mecklenburg-Vorpommern vom September 2018. Maßgebliche Wertungen für das Vorhabengebiet sind im Folgenden dargestellt.

Das Vorhabengebiet wird durch die im GLRP dargestellten Belange der Karten I – V nicht direkt betroffen. Laut Karte VI befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der potenziellen Wassererosionsgefährdung im Offenland. Nach Durchführung entsprechender Maßnahmen zur Entwässerung und mit den Festsetzungen der Grünflächen sowie Flächen mit Anpflanz- und Erhaltungsgeboten kann bei Umsetzung des Planvorhabens eine Vereinbarkeit mit den Zielen des GLRP WM hergestellt werden.

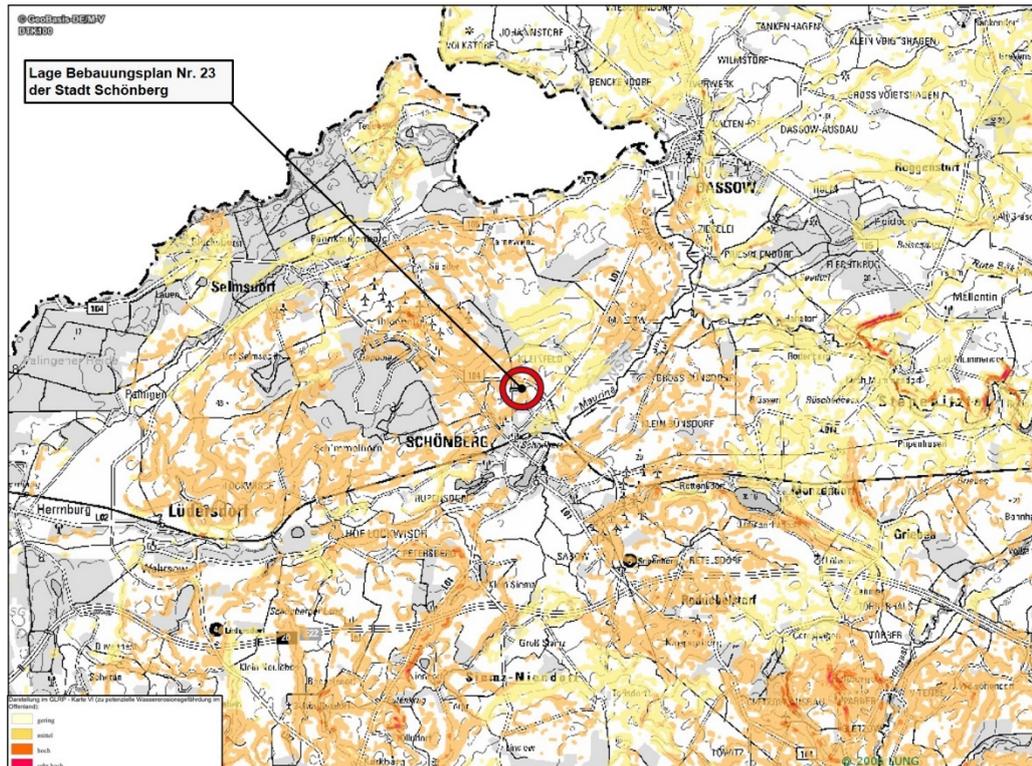


Abb. 5: Darstellung der potentiellen Wassererosionsgefährdung laut GLRP (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0) Zugriff: Dez. 2024; mit eigener Bearbeitung, o. Maßstab).

3.2.5. Flächennutzungsplan

Die Stadt Schönberg verfügt über den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. In einzelnen Teilbereichen wurden bereits Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Nunmehr kommt es darauf an, die Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Schönberg zu überprüfen und zu unterstützen. Ausführliche Darlegungen sind unter Teil 1 dieser Begründung, Punkt 2.3 „Flächennutzungsplan“ enthalten.

3.2.6. Landschaftsplan

Die Stadt Schönberg verfügt nicht über einen verbindlichen Landschaftsplan. Die Auseinandersetzung und Bewertung der Flächen für eine städtebauliche Entwicklung mit den naturschutzfachlichen Belangen erfolgten auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm ist die Grundlage für die kommunale und regionale Landschaftsplanung. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan werden die Aussagen vertieft und räumlich genauer beschrieben. Die Zielsetzungen spiegeln sich auch im Flächennutzungsplan wider. Die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung werden beachtet.

3.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung GGB „Stepenitz-Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und das Europäische Vogelschutzgebiet VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ befinden sich östlich des Bebauungsplanes Nr. 23 (TB 1 der 5. Änderung des

Flächennutzungsplanes) in ca. 600 m Entfernung (siehe nachfolgende Abbildungen).

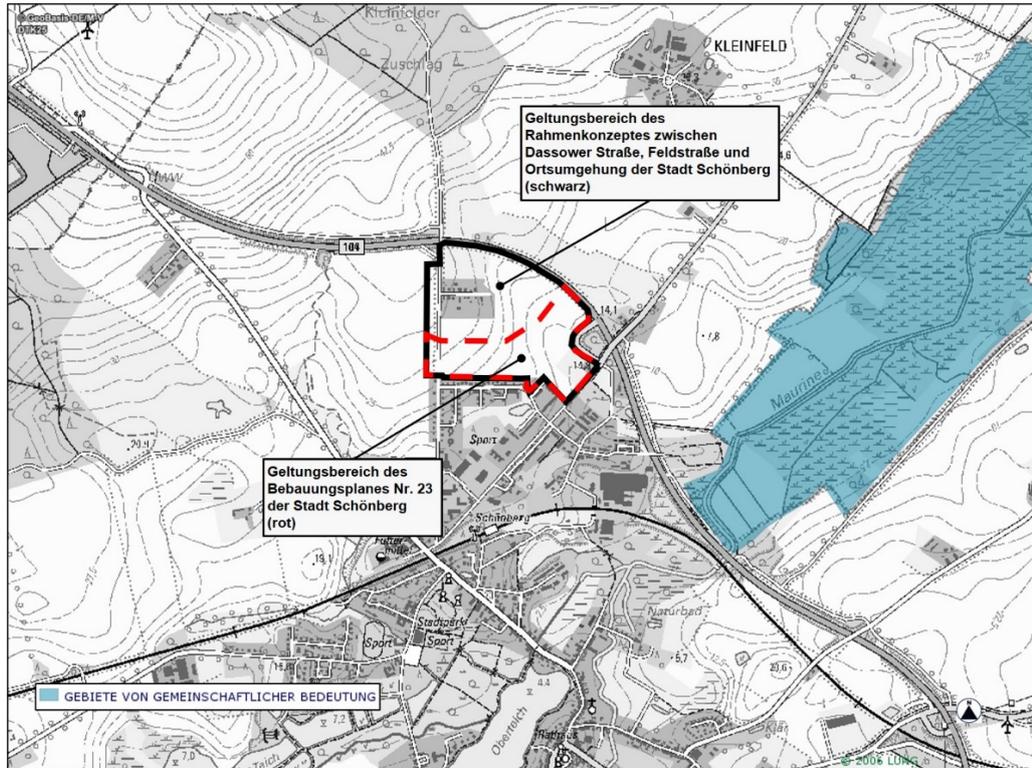


Abb. 6: Lage Geltungsbereiche und Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff: Dez. 2024, mit eigener Bearbeitung, o. Maßstab)

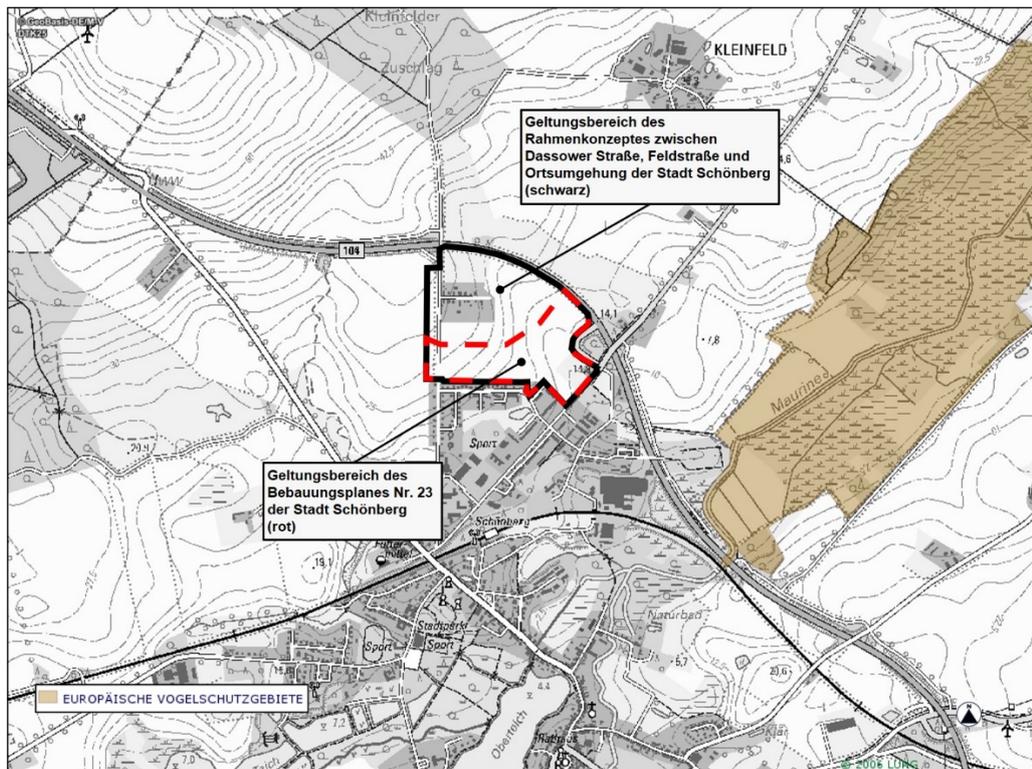


Abb. 7: Lage Geltungsbereiche und Europäische Vogelschutzgebiete (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Dez. 2024, mit eigener Bearbeitung, o. Maßstab)

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb und im Umkreis des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. In ca. 600 m Entfernung liegt das Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurine-Niederung“.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Gemäß LUNG M-V handelt es sich um Feucht- und Gehölzbiotope sowie kleinere Gewässerbiotope (siehe nachfolgende Abbildungen).

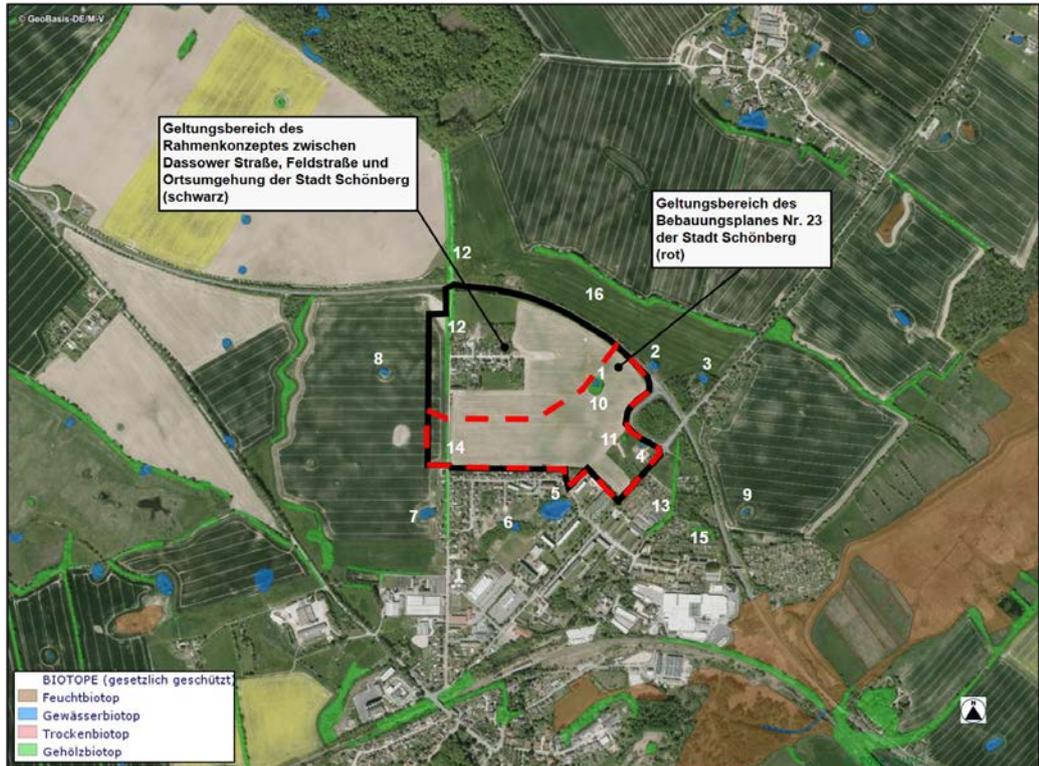


Abb. 8: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope und Plangebiet des B-Planes Nr. 23 (rot)

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Dez. 2024, mit eigener Bearbeitung, o. Maßstab)

Gesetzlich geschützte Biotope gem. §20 NatSchAG M-V		
1) NWM02423 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	6) NWM02408 Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	11) NWM02418 Biotopname: Baumgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
2) NWM02428 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Staudenflur Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	7) NWM02400 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Staudenflur; undiff. Röhricht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	12) NWM02421 Biotopname: Hecke; strukturreich; überschirmt Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
3) NWM02564 Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	8) NWM02411 Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	13) NWM02417 Biotopname: Hecke; überschirmt Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
4) NWM02419 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	9) NWM02546 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	14) NWM02404 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
5) NWM02412 Biotopname: permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	10) NWM02422 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	15) NWM02531 Biotopname: Hecke; lückiger Bestand; lückig Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
		16) NWM02431 Biotopname: Hecke; strukturreich; überschirmt Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Abb. 9: Beschriftung der in Abb. 7 dargestellten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Quelle: LUNG M-V 2024; mit eigener Bearbeitung)

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 5,3 km nordöstlich des Plangebietes.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sowohl des Bebauungsplanes Nr. 23 als auch des Rahmenplanes liegt ein Gewässer II. Ordnung „Palmberggraben (7/4/1)“.

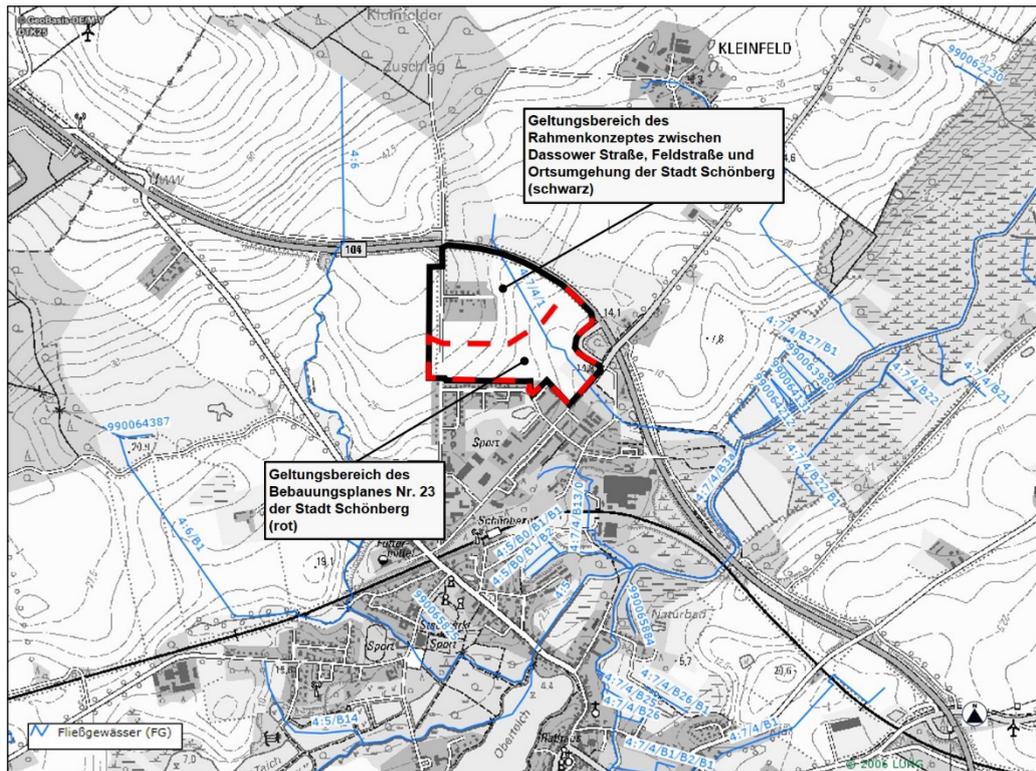


Abb. 10: Lage Gewässer II. Ordnung und Geltungsbereiche
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Dez. 2024, mit eigener Bearbeitung, o. Maßstab)

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Das Ziel ist die gesamtheitliche Entwicklung des Bereichs zwischen Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der Ortsumgehungsstraße im Zuge der B104. Die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung insbesondere bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche sind maßgeblich zu berücksichtigen.

Um die landesplanerischen und raumordnerischen Anforderungen zu erfüllen, ist die Entwicklung des Teilbereichs TB 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bauabschnitten vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 sollen die Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt (BA 1) geschaffen werden. Hier wird unter Berücksichtigung des Ziels der Raumordnung und Landesplanung der Anteil an Flächen mit einer Ackerwertzahl von 50 kleiner 5,00 ha aktiviert. Die dafür erforderlichen Abstimmungen wurden im Rahmen der Erörterung der Planungsanzeige geführt. Der Plangeltungsbereich wurde auf die entsprechenden Flächen angepasst und in der Größe auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 23 reduziert.

Die Darstellung der generalisierten Grenzen der Ackerwertzahlen basiert auf der Beurteilungsgrundlage der Schätzungskarte mit Bodenschätzung⁴. Die Bewertung ist im Zuge der Planungsanzeige erfolgt. Die Darlegungen sind der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich 1 zu entnehmen. Die Realisierung des 1. Bauabschnitts im Teilbereich 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung anhand dieser Beurteilungsgrundlage und einer Variantenprüfung (Flächenbilanzen Varianten, Stand 19.02.2018) abgestimmt worden⁵.

Im Teilbereich TB 2 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Rücknahme der Bauflächen und deren Darstellung als landwirtschaftliche Fläche planrechtlich vorbereitet. Somit wird eine Versiegelung durch Überbauung im TB 2 nicht mehr als Ziel im Flächennutzungsplan dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 19,75 ha Baufläche zurückgenommen und planrechtlich als landwirtschaftliche Fläche vorbereitet. Davon umfassen ca. 5 ha eine Fläche mit Böden der Ackerwertzahl > 50.

Somit wird im Zusammenhang mit der Flächeninanspruchnahme für den Bebauungsplan Nr. 23 im Zuge der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Flächenrücknahme im Teilbereich 2 thematisiert. Obwohl gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.03.2018 eine Verrechnung der zurückgenommenen Flächen mit den ausgewiesenen Bauflächen nicht möglich ist, wird die Stadt Schönberg dies im Rahmen ihrer Abwägung zur gesamtheitlichen Entwicklung des Stadtgebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 in ihre Bewertung einbeziehen.

Die planrechtliche Vorbereitung des 2. Bauabschnitts BA 2 (nördlicher Bereich des Rahmenplanes) soll in einem späteren Verfahren erfolgen.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens bzw. des Plangebietes ist zu untersuchen, inwieweit die einzelnen Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt im vorliegenden Umweltbericht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 i. Z. m. der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg sowie die möglicherweise von dem Untersuchungsgebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

⁴ Vermessungsdienst Mecklenburg (1955) Schätzungskarte mit Bodenschätzung, Maßstab 1: 5.000 Herausgegeben 1955. Siehe E-Mail-Korrespondenz mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg v. 28. Juli 2017.

⁵ Siehe Anhang 2018-02-19Flächenbilanz.pdf zur E-Mail an das Amt Schönberger Land v. 19.02.2018.

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

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

Es werden die umweltrechtlich relevanten Belange Mensch, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet.

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

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

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

5.2. Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen durch den Entwurfsverfasser, laufend, je nach Erfordernis,
- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) 2024
- Klimadaten der Städte weltweit, <https://de.climate-data.org/>,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE). Die Bestandssituation wird durch die Bestandsdokumentation in der die Biotop- und Nutzungstypen dargestellt sind entsprechend dokumentiert.

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

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

Dabei handelt es sich um:

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

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

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

5.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

Plangebiet und Plangeltungsbereich beziehen sich hier in der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Schönberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 entspricht hierbei dem 1. Bauabschnitt BA 1 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der nördliche Geltungsbereich des Rahmenkonzeptes der Stadt Schönberg wird im Folgenden als 2. Bauabschnitt BA 2 bezeichnet und liegt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 23.

5.3.1. Schutzgut Tiere

Der Plangeltungsbereich besteht für die un bebauten Flächen überwiegend aus Ackerland. Teilweise sind Grünlandflächen betroffen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Bebauung im Nordwesten sowie der bestehenden Verkehrsinfrastruktur besteht bereits eine anthropogene Vorbelastung.

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

Das Plangebiet liegt laut ursprünglicher Aufnahme des LUNG M-V in einem Bereich regelmäßig genutzter Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten

verschiedener Klassen. Es ist aber durch die umgebenden Verkehrsstrassen und Siedlungsgebiete bereits von einer Vorbelastung auf die potenziell rastenden Vogelarten auszugehen. Da das Plangebiet an die Ortslage und Straßen anschließt bzw. in der direkten Umgebung der Bundesstraße B104 liegt, ist bereits mit einer Vergrämung der Tiere durch Wirkungen von Lärm, Bewegung und Licht durch die Störquellen zu rechnen. Vermutlich ist der Bearbeitungsstand der Karte noch vor Errichtung der Bundesstraße B104 gelegen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange steht ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) nach § 44 BNatSchG durch das Gutachterbüro Bauer noch aus.

Es erfolgen aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten ist im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung zu überprüfen. Bei der Erfassungsmethodik ist die HzE (2018) als Grundlage zu nutzen. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Anforderungen gemäß HzE M-V zu beachten.

Bezüglich der relevanten Arten und der Ausstattung des Plangebietes liegen noch keine detaillierten Kenntnisse vor.

Das AFB wird im Laufe des Bauleitverfahrens noch eingeholt und neue Erkenntnisse ergänzt.

5.3.2. Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop. Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt auf zwei Ackerfeldblöcken.

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes liegt ein von Gehölzen umgebenes Soll (Toteisloch). Das Soll (permanentes Kleingewässer; *Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*) und die umgebenden Gehölze (Gebüsch/ Strauchgruppe; *Naturnahe Feldgehölze*) sind nach § 20 NatSchAG M-V geschützt. Weiterhin befinden sich Gehölzinseln innerhalb und angrenzend an das Plangebiet. Im Nordosten liegt eine kleinere Gehölzfläche (Insellage innerhalb der Rampe Dassower Straße/ B 104) außerhalb des Plangebietes. Auswirkungen für das Plangebiet ergeben sich daraus aus Sicht der Stadt Schönberg nicht.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt und somit anthropogen vorbelastet. Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus Ackerland (Lehmacker). Im Bereich der Bebauung befindet sich Grünland. Entlang der Ortsumgehung und der Rampe (Dassower Straße/B 104) umsäumen Böschungen mit Heckenpflanzungen das nördliche und nordöstliche Plangebiet und den nördlichen Geltungsbereich des Rahmenkonzeptes. Teilweise liegen Heckenpflanzungen auch geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich ein Bestandsgrundstück mit Wohnbebauung und Wiesenflächen. Auf der Wiesenfläche liegt sowohl ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gehölzbiotop (Baumgruppe; *naturnahe Feldgehölze*), als auch ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop (permanentes Kleingewässer; *Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*).

Im Westen befindet sich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 (BA 1 des Gesamtkonzeptes gemäß 5. Änderung des Flächennutzungsplanes) entlang der Feldstraße eine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Hecke (Hecke; *Naturnahe Feldhecken*). Im anschließenden BA 2 des Rahmenkonzeptes gemäß 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen ebenfalls gesetzlich geschützte Heckenstrukturen entlang der Feldstraße (Hecke; strukturreich; überschirmt; *Naturnahe Feldhecken*). Westlich der Feldstraße schließen Ackerflächen an.

Der 2. Bauabschnitt des Rahmenkonzeptes (gemäß 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg) liegt ebenfalls größtenteils auf Ackerflächen. Die Heckenpflanzung im Norden führt zwischen der Ortsumgehung und hauptsächlich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze bis zur Kreuzung mit der oberen Feldstraße. Nördlich und südlich der vorhandenen Bebauung an der Oberen Feldstraße befinden sich Bereiche mit Wiesenflächen. Östlich der Bestandsbebauung liegen Ziergärten, Feldgehölze und eine nicht bis teilversiegelte Freifläche.

Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung, den Straßenverkehrsflächen und bestehenden Bebauung. Von einer Beeinflussung der biologischen Vielfalt im Plangebiet und dem nördlich anschließenden 2. Bauabschnitt (gemäß 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg) durch die Vorbelastungen ist auszugehen.

Für unvermeidliche Eingriffe in die nach § 20 NatSchAG geschützten Biotope im Plangebiet ist eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechend zu kompensieren. Die Bestandssituation wird durch die Bestandsdokumentation in der die Biotop- und Nutzungstypen dargestellt sind entsprechend dokumentiert.

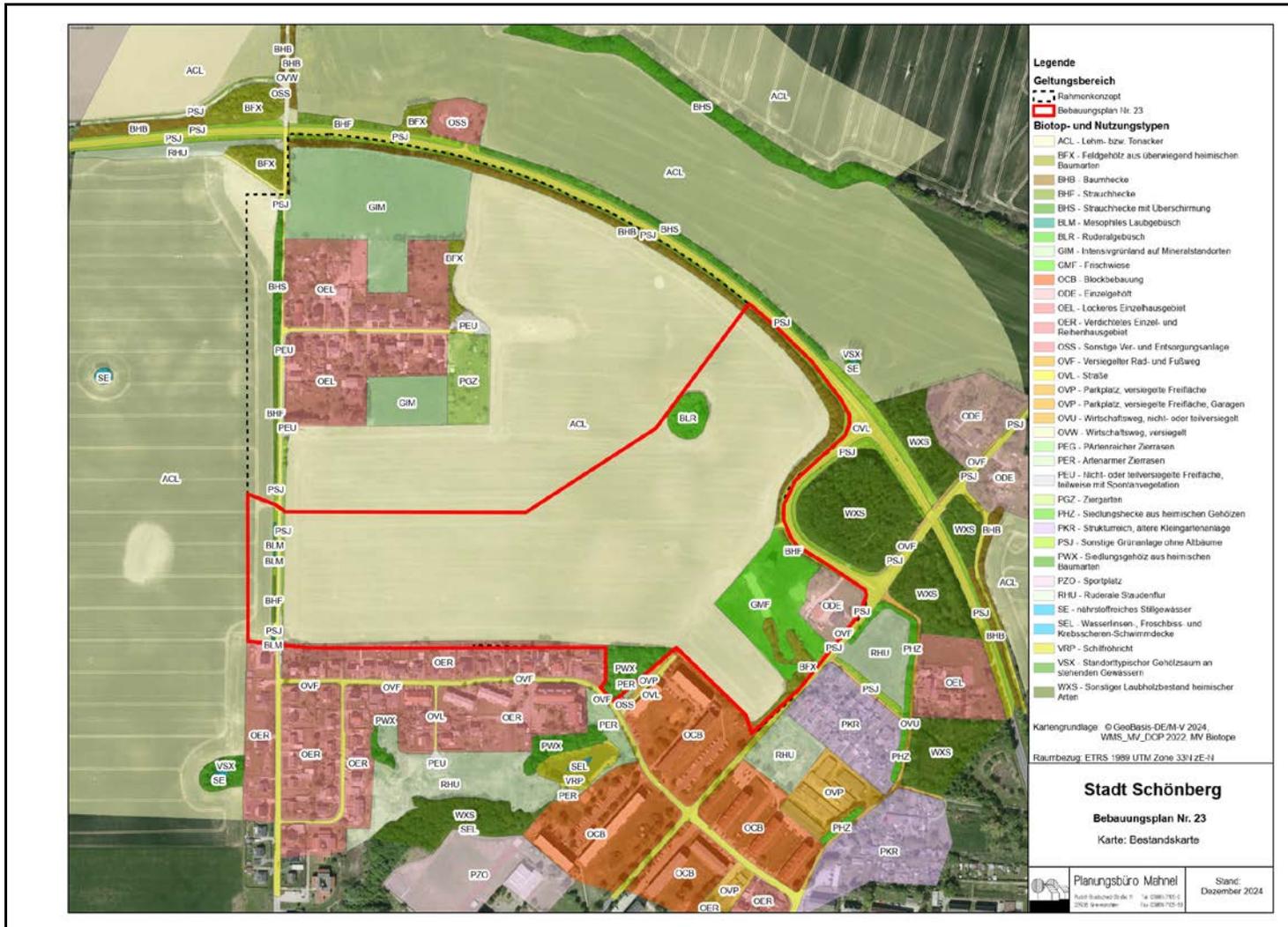


Abb. 11: Auszug aus der Bestandskarte des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Schönberg mit Darstellung der Biotope (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

5.3.3. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der Teilbereich TB 1 in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 33 ha. TB 1 entspricht dem Geltungsbereich des gesamtheitlichen Rahmenkonzeptes. Flächen für die wohnbauliche Entwicklung des Grundzentrums Schönberg sollen als Erweiterung der Wohnbauflächen der Ortslage bis zur Kurve der Ortsumgehung entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23, der dem Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts des Rahmenkonzeptes entspricht, überplant eine Fläche von ca. 15 ha.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 wird es mit der Umsetzung der Planung zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen.

Es werden bisher unbebaute Flächen, die hauptsächlich einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland) unterliegen, in Anspruch genommen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg sind die Flächen fast ausschließlich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes wird das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 23 durchgeführt. Hier wird auch die Rücknahme von Bauflächen zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft im Teilbereich TB 2 geregelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 und dem Teilbereich 1 werden zusätzlich Flächen für die Wohnbauentwicklung in Anspruch genommen; in gleichem Zuge werden im Teilbereich 2 der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen zugunsten der Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen.

5.3.4. Schutzgut Boden

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegen die Höhen des natürlichen Geländes zwischen ca. 11 m und 29,50 m über NHN (Höhenbezug DHHN92), im Bereich des 2. Bauabschnittes des Rahmenkonzeptes bis ca. 34 m über NHN. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab (Lage- und Höhenplan von Landgesellschaft LGE – Mecklenburg-Vorpommern, Lindenallee 2 a, 19067 Leezen, im Jahr 2019).

Die Baugrunduntersuchung (IGU, 2022) umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23, als auch den 2. Bauabschnitt innerhalb des Rahmenkonzeptes der Stadt Schönberg⁶. Laut erster Baugrundsondierungen ist das Untersuchungsgebiet glazial und postglazial stark geprägt. Es befindet sich geomorphologisch gesehen im Bereich weichseleiszeitlicher Hochflächenbildung. Ein sichtbares Soll (Toteisloch) liegt im östlichen Plangebiet und ist Bestandteil eines nach § 20 geschützten Biotopes. Von eingeebneten und verlandeten Söllen und Entwässerungsrinnen innerhalb und

⁶ Siehe IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (2022) Geotechnischer Bericht Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23 Registriernummer 22 043, Stand Mai 2022.

außerhalb des Plangebietes ist auszugehen. Ebenso ist eine Häufung von Steinen laut Baugrunduntersuchung (IGU, 2022) zu erwarten.

Laut Baugrunduntersuchung (IGU, 2022) liegt der Oberboden im Bereich der Acker- und Grünflächen als humos durchsetzter, sandiger Lehm vor. Als Hauptbodenart liegen Geschiebelehm und Geschiebemergel vor. In untergeordnetem Maße befinden sich schwach schluffige Sande und Sand/Schluff-Gemische im Plangebiet. Außerdem wurde bei einer einzelnen Sondierung ein Vorkommen von Sanden in größerem Umfang erbohrt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß Schätzungskarte mit Bodenschätzung, die durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bereitgestellt wurde sowohl Flächen mit einer Ackerwertzahl von > 50 als auch < 50. Die Grenze der Zielanwendung für Flächen mit einer Ackerwertzahl > 50 sind 5 ha.⁷ Für den 1. Bauabschnitt sieht das Amt für Raumordnung und Landesplanung gemäß den Hinweisen der Stellungnahme⁸ in Bezug auf die entsprechenden geeigneten Varianten eine Umsetzung des Bebauungsplanes für denkbar (siehe Landesplanerische Stellungnahme v. 26.02.2018).

Im Portal des LUNG M-V 2024 wird der Boden mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit dargestellt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung liegt der Oberboden hauptsächlich als Ackerboden vor. Die Naturböden sind auf den Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst. Dadurch sind ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften zu erwarten. Bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ist u.a. mit Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges und Nährstoffanreicherungen im Boden zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Nutzung bereits vorbelastet

Für die Baugrunduntersuchung (IGU, 2022) wurde die geotechnische Kategorie GK 1: „geringer Schwierigkeitsgrad“ zugrunde gelegt und durch die Untersuchungen bestätigt. Der humose Oberboden ist nicht tragfähig und vor Bebauung abzutragen. Die Böden im Bereich der Gründungsschicht stellen laut Baugrunduntersuchung einen belastbaren Baugrund für die im Vorhaben geplante Bebauung dar. Bei neu zu errichtenden Gebäuden werden weitere Sondierungen seitens des Gutachters empfohlen, um den erforderlichen Bodenabtrag und Bodenauftrag zu kalkulieren.

Im Bereich der Feldstraße entsprechen die ungebundenen Schichten unterhalb der Asphaltbefestigung nicht den notwendigen Anforderungen an Frost- und Tragschichten. Aufgrund der chemischen Untersuchung einer Mischprobe des Asphalts wird dieser als asbestfrei bewertet.

Genauere Erkenntnisse in Bezug auf Homogenbereiche (Bereiche mit vergleichbaren Eigenschaften) sind im Laufe des Planverfahrens weiter zu überprüfen und ggf. anzupassen.

⁷ Vermessungsdienst Mecklenburg (1955) Schätzungskarte mit Bodenschätzung, Maßstab 1: 5.000 Herausgegeben 1955. Siehe E-Mail-Korrespondenz mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg v. 28. Juli 2017: Betreff AW: Schönberg Wohnen.

⁸ Siehe Landesplanerische Stellungnahme zur Anpassung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Wohnbauentwicklung, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg v. 26.03.2018.

Im Planungsgebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der Belang ist im weiteren Verfahren noch zu überprüfen.

5.3.5. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Laut LUNG M-V 2024 wird die Geschützteheit des Grundwassers mit hoch bewertet. Der Grundwasserleiter ist bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Es ist potenziell nutzbares Dargebot an Grundwasser mit hydraulischen Einschränkungen vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt größtenteils >50-100 mm/a. Stau- und Schichtwasser trat bei den Bodensondierungen⁹ in allen Tiefen auf. Die Fließrichtung ist in südöstlich Richtung verlaufend zu erwarten.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet und im Bereich der Erweiterung befindet sich ein Oberflächengewässer II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes, der „PalMBERGGRABEN (7/4/1)“. Das Gewässer bildet die Vorflut für die Ableitung des Oberflächenwassers. Gemäß der Stellungnahme des WBV „Stepenitz-Maurine“ vom 27.04.2020 sind Anlagen des WBV betroffen.

Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wird voraussichtlich durch den Anschluss an die vorhandenen Systeme erfolgen und ist im weiteren Verfahren noch zu regeln.

5.3.6. Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet liegt in der Westmecklenburgischen Seenlandschaft und liegt im Bereich des gemäßigt warmen, maritimen Klimas (Cfb nach Köppen-Geiger-Klassifikation). Das Klima wird durch milde Winter und kühle bis warme Sommer charakterisiert. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 9.6 °C. Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu ca. 745 mm auf. Großräumig besteht aufgrund der Nähe zur Ostseeküste und damit verbunden dem Austausch der Luftschichten eine gute Frischluftentstehung. Die Tageshöchstwerte liegen im Jahresmittel bei etwa 11°C, der wärmste Monat Juli erreicht eine Durchschnittstemperatur von etwa 20°C.¹⁰

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Plangebietes und Rahmenkonzeptes haben als Kaltluftentstehungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Es besteht eine Vorbelastung des Plangebietes durch das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße B 104 und der Dassower Straße.

⁹ Siehe IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (2022) Geotechnischer Bericht Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23 Registriernummer 22 043, Stand Mai 2022.

¹⁰ Datenquelle: CLIMATE-DATA:ORG, Zugriff Januar 2025

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelte Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: Schriftenreihe des LUNG M-V 2024, Heft 1, Jahresbericht zur Luftgüte 2023).

5.3.7. Schutzgut Landschaftsbild

Die Stadt Schönberg liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“, in der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume und innerhalb des Landschaftsbildraumes Ackerplatte von Selmsdorf-Lüdersdorf-Schlagsdorf, dessen Landschaftsbild laut Formblatt (Stand 24. März 1994) des LUNG M-V 2024 mit mittel bewertet wird. Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung als landschaftlicher Freiraum und liegt innerhalb von Zerschneidungsachsen insbesondere der Bundesstraße B 104. Das Plangebiet ist durch Bebauung im Süden und Böschungen mit Hecken entlang der nördlich und nordöstlich angrenzenden Straßenflächen umrahmt. In westlicher Richtung und nördlich des Plangeltungsbereiches liegen ackerbauliche Freiflächen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Arrondierung der bebauten Siedlungsflächen in Richtung Bogen der Ortsumgehung entlang vorhandener Verkehrsstrassen. Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild.

5.3.8. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Die Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, werden als Ackerflächen genutzt. Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung für die Erholungsfunktion beeinträchtigt oder Flächen für die Naherholung in Anspruch genommen.

Von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Deponie Selmsdorf ist nicht mehr auszugehen. Beeinträchtigungen durch Gerüche können ausgeschlossen werden.

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen

5.3.9. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kulturdenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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, 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 Werktage 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 der die Bergung des Denkmals die erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 2 DSchG M-V.

5.3.10. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

5.4. Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Fläche für die Landwirtschaft bestehen bleiben.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine nennenswerten Veränderungen für den

Untersuchungsraum. Die Flächen würden weiterhin in ihrer jetzigen Nutzungsform bestehen bleiben.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 bestehen bleiben.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zu der gegenwärtigen Nutzung für den Untersuchungsraum. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Fläche für die Landwirtschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 weiterhin bestehen bleiben.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 keine nennenswerten Veränderungen in der Status-Quo-Prognose für den Untersuchungsraum.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Die bisherigen Nutzungsformen bleiben bestehen. Eine Erweiterung der Wohnfunktion ist ohne die vorliegende Bauleitplanung nicht möglich.

5.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.5.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere verbunden.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die natürlichen Habitate von artenschutzrelevanten Tierartengruppen bereits durch anthropogene Vorbelastungen beeinträchtigt sind.

Aufgrund von Neuversiegelungen durch die geplante neue Bebauung von Gebäuden und Infrastruktur und potenziell damit einhergehenden Verlusten von Habitaten können Beeinträchtigungen für betroffenen Artengruppen entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich durch Erhaltungsgebote und Festsetzungen für Grünflächen eine Verbesserung der Auswirkung auf das Schutzgut Tiere erzielen lässt.

Aufgrund der zulässigen Nutzungen nach Umsetzung des Vorhabens kann es innerhalb der Ansiedlungsflächen durch Emissionen wie Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zur Vergrämung von vorhandenen Arten kommen. Durch Vorbelastungen der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen sowie der Landwirtschaft innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung ist von einer Beeinflussung der vorkommenden Arten durch Störquellen auszugehen. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind noch zu betrachten und zu ergänzen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange steht ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) nach § 44 BNatSchG durch das Gutachterbüro Bauer noch aus.

Bezüglich der Arten und der Ausstattung des Plangebietes liegen noch keine detaillierten Kenntnisse vor.

Das AFB wird im Laufe des Bauleitverfahrens noch eingeholt und neue Erkenntnisse ergänzt.

Bewertung

Die Bestandsaufnahme, Bewertung und die Festlegung geeigneter Maßnahmen werden noch mit dem AFB durchgeführt und im Laufe des Verfahrens noch ergänzt.

5.5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Es kommt zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im weiteren Verfahren im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der vorhandene Baumbestand wird bewertet und die Eingriffe in den Bestand ermittelt. Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend durchzuführen. Eingriffe und deren Auswirkungen in die gesetzlich geschützten Biotop sind zu ermitteln und zu bewerten. Geeignete Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen und für Eingriffe in die nach § 20 NatSchAG geschützten Biotop eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Entlang der B 104 ist im Bebauungsplan eine Grünfläche für einen Lärmschutzwall berücksichtigt. Zusätzliche Schutzpflanzungen sind im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes vorgesehen. Der geplante Lärmschutzwall überschneidet sich nicht mit den vorhandenen Heckenpflanzungen. Ein Bereich dieser Grünflächen ist Teil der Anbauverbotszone südlich der Ortsumgehung im Zuge der B104. Östlich anschließend an die Feldstraße sind weitere Flächen mit Schutzgrün geplant. Die vorhandenen Hecken, die teilweise geschützt sind, sind in der Planzeichnung des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanes Nr.

23 dargestellt und entsprechen den Darstellungen in der Bestandsaufnahme (BNTK). Grünflächen werden innerhalb des Plangebietes und weiterführend im Geltungsbereich des Rahmenkonzeptes vorgesehen.

Eine Gliederung der einzelnen Grundstücksteilbereiche durch flächenhaftes Grün ist vorgesehen. Aufgrund der Festsetzungen für Grünflächen u. a. als Wiesen und Gartenland können die Auswirkungen auf Pflanzen und die biologische Vielfalt verbessert werden. Ein Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen wirkt sich ebenfalls positiv auf Pflanzen und die biologische Vielfalt im Plangebiet aus. Genau Erkenntnisse hierzu sind im weiteren Planverfahren zu ergänzen.

Es wirken bereits Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Verkehr und Siedlungsgebiete auf das Schutzgut ein.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sind im Laufe des Verfahrens noch zu betrachten, zu bewerten und zu ergänzen.

5.5.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge in Bereichen außerhalb der vorgesehenen Baufenster, den geplanten Flächen für Ver- und Entsorgung und Verkehrsflächen kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer nachhaltigen Versiegelung von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Für das Untersuchungsgebiet wurde eine Flächenbilanz erstellt. Diese wird im folgendem vollständig abgebildet. Der 1. BA, der gleichbedeutend mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 ist, ist in der Plandokumentation umgrenzt und abgebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 besitzt eine Größe von 147.640,90 m² (Flächenbilanz, PBM), somit von rund 15 ha.

Die Flächenbilanz für den Bebauungsplan Nr. 23, für den 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes wird für die Varianten mit und ohne Reihenhäuser dargestellt. Siehe die nachfolgende Darstellung.

Tab.2: Flächenbilanz des 1. Bauabschnitts des städtebaulichen Konzeptes

FLÄCHENBILANZ			
Projekt:		Schönberg B23 Konzept 1.BA	
Primäre Variante		Variante mit Reihenhäusern	
Bauflächen	qm	Bauflächen	qm
Einzel-/ Doppelhäuser	50.027,80	Einzel-/ Doppelhäuser	46.110,50
Reihenhäuser	-	Reihenhäuser	3.470,20
Mehrfamilienhäuser	10.387,60	Mehrfamilienhäuser	10.387,60
MFH oder Stadtvillen	21082,9	MFH oder Stadtvillen	21082,9
Sonderbauten	4.909,90	Sonderbauten	4.909,90
vorh. Baugrundstücke	4.086,00	vorh. Baugrundstücke	4.086,00
Summe =	90.494,20	Summe =	90.047,10
Grünflächen	qm	Grünflächen	qm
Gartenland privat	1.019,80	Gartenland privat	1.019,80
Gartenland öffentlich	2.833,30	Gartenland öffentlich	2.833,30
Schutzgrün privat	3.212,40	Schutzgrün privat	3.212,40
Schutzgrün öffentlich	1.330,60	Schutzgrün öffentlich	1.330,60
Wiese privat	5.880,60	Wiese privat	5.880,60
Wiese öffentlich	3.434,50	Wiese öffentlich	3.434,50
Parkanlage privat	556,40	Parkanlage privat	250,40
Parkanlage öffentlich	5.378,70	Parkanlage öffentlich	5.378,70
Spielplatz	1.495,60	Spielplatz	1.495,60
Kommunikationsfläche	429,50	Kommunikationsfläche	429,50
gepl. Wall	6.065,90	gepl. Wall	6.065,90
Summe =	31.637,30	Summe =	31.331,30
Versorgungsflächen	qm	Versorgungsflächen	qm
Regenwasserrückhaltebecken	4.307,10	Regenwasserrückhaltebecken	4.307,10
Summe =	4.307,10	Summe =	4.307,10
Straßenflächen	qm	Straßenflächen	qm
gepl. Hauptverkehrsfläche	12.923,60	gepl. Hauptverkehrsfläche	12.923,60
gepl. Verkehrsberuhigte Flächen	8.278,70	gepl. Verkehrsberuhigte Flächen	9.031,80
Summe =	21.202,30	Summe =	21.955,40
Fläche/Summe	qm	Fläche/Summe	qm
Bauflächen	90.494,20	Bauflächen	90.047,10
Grünflächen	31.637,30	Grünflächen	31.331,30
Versorgungsflächen	4.307,10	Versorgungsflächen	4.307,10
Straßenflächen	21.202,30	Straßenflächen	21.955,40
Gesamtfläche in qm:	<u>147.640,90</u>	Gesamtfläche in qm:	<u>147.640,90</u>
Plangeltungsbereich gemessen	<u>147.640,90</u>	Plangeltungsbereich gemessen	<u>147.640,90</u>

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen entsprechend auszugleichen.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen, die entsprechend durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist.

5.5.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Flächen für die Landwirtschaft künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Waldflächen sind nicht betroffen. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust an Bodenfunktionen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen ist damit einhergehend ein Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch Unfälle oder Havarien entstehen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Vernässung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich und sind entsprechen zu kompensieren.

5.5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander verzahnt sind, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen. Bau- und betriebsbedingt ist der Grundwasserschutz zu beachten. Aufgrund der geplanten Bebauung entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser. Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Stau- und Schichtwasser ist in der weiteren Bauleitplanung laut Baugrundgutachten (IGU, 2022) zu berücksichtigen. Ein Wasseranstieg bei Niederschlagsereignissen wie Starkregenereignissen ist in der Planung mit einzubeziehen.

Trinkwasserschutzzonen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Niederschlagswasser

Es wurden Betrachtungen zur Niederschlagswasserableitung für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Flächen durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen. Diese werden während des Planaufstellungsverfahrens weiter präzisiert.

Das im Ort anfallende Oberflächenwasser ist über die vorhandene Vorflut abzuleiten. Für das Plangebiet gilt als Vorflut das Gewässer II. Ordnung (Palmsberggraben), in das das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet werden soll. Für eine Betrachtung des Verlaufs des Gewässers II. Ordnung und dessen Klärung sind Vorgaben aus der technischen Planung mit entsprechend detaillierten Untersuchungen auch außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Eine Umverlegung des Gewässers kann im B-Plan nur aufgrund der konkreten Vorgaben der technischen Planer mit der unteren Wasserbehörde erfolgen.

Im östlichen Plangebiet wird eine Fläche für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens in einer dafür geeigneten topographischen Lage und Situation vorgesehen. Die Anpassung der Lage des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgt gemäß Vorgabe der technischen Planung im weiteren Verfahren.

Für konkrete Aussagen zur möglichen Versickerung des Niederschlagswassers wurden Untersuchungen des Baugrundes (IGU, 2022) erforderlich, die auch Grundlage für die Erschließungsplanung und Vorbereitung sind.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des anstehenden Bodens nicht auf den Grundstücken versickert werden.¹¹ Eine Vorplanung bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser durch das Ingenieurbüro Möller mit einer Variantenbetrachtung ist bereits erfolgt. Die Variantenuntersuchung zum Umgang mit Niederschlagswasser findet sich in Anlage 1 der Begründung. Laut Ingenieurbüro Möller ist das Niederschlagswasser entsprechend zu fassen und über Kanäle abzuleiten¹². Eine gedrosselte Ableitung ist über die Vorflut des Gewässers II. Ordnung (Palmsberggraben) vorgesehen. Die Drosselmenge ist mit dem WBV abzustimmen und die wasserseitige Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen. Weitere Abstimmungen u. a. mit dem Wasser- und Bodenverband „Stepenitz-Maurine“ sowie der unteren Wasserbehörde sind zu führen, um Pro-und-Contra der Varianten zu erörtern. Die Variantenuntersuchung ist in Anlage 1 der Begründung beigefügt. Ein finales Entwässerungskonzept ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 im weiteren Bauleitplanverfahren zu erstellen. Weitergehende Darlegungen finden sich in den Kurzerläuterungen gemäß Anlage.

Konkrete Angaben zu möglichen Kanalbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind im Zuge des Verfahrens noch zu ergänzen.

Hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz werden die Anforderungen und Ergebnisse noch im Laufe des Verfahrens bereitgestellt.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurden verschiedene Varianten von Straßenquerschnitten unter Berücksichtigung der Entwässerung untersucht. Die Variantenuntersuchung der Straßenquerschnitte findet sich in Anlage 1 der Begründung.

Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung finden sich u. a. folgende Aussagen in Anlage 1 zur Begründung.

- Eine Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Grevesmühlen ist im Plangebiet vorhanden. Genaue Angaben zu einer erforderlichen abschnittswisen Umverlegung werden im Laufe des Planverfahrens noch ergänzt.
- Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist unter Anschluss des vorhandenen Schmutzwasserkanals (Feldstraße) vorzusehen. Eine Entsorgung aus dem Plangebiet heraus ist über das Netz des Zweckverbandes Grevesmühlen sicherzustellen.

¹¹ Siehe IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (2022) Geotechnischer Bericht Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23 Registriernummer 22 043, Stand Mai 2022.

¹² Siehe Anlage 1: Ingenieurbüro Möller (2024) Kurzerläuterungen zum Planungsstand (Stand Oktober 2024) Stadt Schönberg Erschließung Bebauungsplan Nr. 23.

Fazit:

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die versiegelten Flächen und die Ableitung des Oberflächenwassers. Durch die Überbauung des Geländes kommt es zur dauerhaften Versiegelung von Flächen und somit zu einem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 ist im Laufe des Bauleitplanverfahrens zu präzisieren und zu regeln. Die Anforderungen für die Entwässerung außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 23 sind im Zuge des weiteren Planverfahrens abzustimmen und zu bewerten.

Für eine Betrachtung des Verlaufs des Gewässers II. Ordnung und dessen Klärung sind entsprechende Vorgaben aus der technischen Planung mit entsprechend detaillierten Untersuchungen auch außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Eine Umverlegung des Gewässers kann im Bebauungsplan nur aufgrund der konkreten Vorgaben der technischen Planer mit der unteren Wasserbehörde erfolgen. Sobald entsprechende Ergebnisse vorliegen, kann mit den Behörden das Genehmigungsverfahren abgestimmt werden. Genaue Erkenntnisse und Anforderungen werden im weiteren Planverfahren noch ergänzt.

Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen (u. a. Regenwasserrückhaltbecken, gedrosselte Ableitung über die Vorflut) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen zur Entwässerung als gering erheblich eingeschätzt.

Fazit: Für die Realisierung des Vorhabens ist die weitere Prüfung der Anforderungen an die Entwässerung notwendig. Bei Umsetzung der erforderlichen technischen Maßnahmen ist von einer gering erheblichen Auswirkung des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

5.5.6. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Die baubedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima.

Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Das Kleinklima kann durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie weitere grünordnerische Maßnahmen verbessert werden.

Durch das Vorhaben finden keine Eingriffe in großklimatisch bedeutsame Flächen statt. Ein Austausch von Luftschichten besteht regional aufgrund der relativen Nähe zur Ostseeküste und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird nicht von einer erheblichen Erhöhung der Luftschadstoffwerte ausgegangen. Durch die angrenzenden Freiflächen sowie die nahegelegene Ostsee bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes. Eine Veränderung der Luftqualität durch die vorliegende Planung ist nicht zu prognostizieren. Es werden voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Kleinklima hervorgerufen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als gering bewertet. Für das Schutzgut Klima/Luft auf regionalklimatischer Ebene besteht keine Betroffenheit durch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

5.5.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als gering unerheblich betrachtet werden.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben können bisher unbebaute Flächen baulich in Anspruch genommen werden und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Es kommt zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Geltungsbereich. Es werden keine Kernbereiche landschaftlicher Freiräume durch die Umwandlung der Teilflächen zu Bauflächen zerschnitten, bereits vorhandene Strukturen werden aufgenommen und weiterentwickelt. Durch die geplanten, das Plangebiet umsäumenden Grünflächen, wird ein weicher Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft geschaffen. Durch die bereits vorhandenen angrenzenden Böschungen und Heckenpflanzungen im Bereich der Ortsumgebung ist eine Einbettung des Plangebietes in den Landschaftsraum bereits gegeben. Das Regenrückhaltebecken kann in die vorhandene naturräumliche Situation und die Geländesituation eingefügt werden. Das planerische Konzept nimmt durch Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Baugebieten auf die Belange des Landschaftsbildes Bezug. Durch eine angemessene grünordnerische und bauliche Gestaltung kann die Sichtwirkung der Bebauung abgemildert werden.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild kann als gering erheblich bewertet werden, da die Bauhöhen zum Rand des Gebietes, zum Außenbereich hin abnehmen.

5.5.8. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen. Von einer Betroffenheit der Schutzzwecke und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ist aufgrund der trennenden Verkehrsstrassen und landwirtschaftlichen Flächen sowie der Entfernung von über 500 m nicht auszugehen.

5.5.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können bedingt durch die Baufahrzeuge Emissionen durch Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen auftreten. Hierzu zählen Störungen der Erholungsfunktion, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit.

Durch die zeitliche Begrenzung der baubedingten Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Verkehrsuntersuchung

Eine Verkehrsuntersuchung zur Wohnerweiterung wurde erstellt.

Im Hinblick auf die Erschließung des Plangebietes wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung bezüglich der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur durchgeführt. Hierbei wurden drei Anschlussvarianten überprüft und verglichen (LOGOS, 2022)¹³:

- Anschlussknoten Dassower Straße,
- Anschlussknoten Lindenstraße,
- Anschlusspunkt Feldstraße.

Laut Fazit der Verkehrstechnischen Untersuchung (LOGOS, 2022) weisen alle Varianten eine genügend hohe Leistungsfähigkeit und Kapazitätsreserven auf. Die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre durch die bestehende Infrastruktur ist laut gutachterlicher Bewertung ohne weitere Maßnahmen möglich. Außerdem wird die Variante mit Anschlussknotenpunkt an der Dassower Straße als Vorzugsvariante bewertet. Somit können Konflikte durch Immissionen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens laut gutachterlicher Bewertung in den bestehenden Wohnstraßen (Feldstraße und Lindenstraße) vermieden bzw. minimiert werden.

¹³ LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH (2022) Verkehrsuntersuchung zur Wohnerweiterung Erschließung B-Plan Nr. 23 in der Stadt Schönberg, Projektnummer: IV89820, Datum: 05.07.2022.

Immissionsschutz

Verkehrslärmimmissionen wurden gutachterlich bewertet. Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Geeignete Immissionsschutzmaßnahmen sind je nach Erfordernis umzusetzen. Eine erhebliche Auswirkung von Geruchsmissionen durch die Deponie Selmsdorf sind nicht mehr zu erwarten¹⁴.

Mit der Entwicklung der Wohngebiete nehmen die Immissionen zu. Maßgeblich aus Sicht der Stadt Schönberg ist die planerische Konfliktbewältigung der Anforderungen zum Schallschutz. Hierfür wird hauptsächlich auf das Gutachten des TÜV¹⁵ zurückgegriffen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Ermittlung und Bewertung von Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Vorhabens und bereits vorhandener Schallquellen vorgenommen. Als Vorzugsvariante der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde der Schalluntersuchung Variante 1 (direkter Anschluss über Dassower Straße) zugrunde gelegt¹⁶. U. a. wurden auch Auswirkungen auf die benachbarte Bestandsbebauung ermittelt. Das Gutachten empfiehlt für die benachbarte Bebauung keine weiteren Maßnahmen, weist jedoch auf freiwillige Maßnahmen durch die Kommune hin¹⁷.

Es ergeben sich laut Gutachten erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Laut Gutachten des TÜV (2024) sind bezüglich des Straßenverkehrs besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung mit direkter Lage entlang zur B 104 wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme empfohlen. Diese wird im Laufe des Planverfahrens noch präzisiert. Betrachtungen wurden hier durch das Schallgutachten für verschiedene Variationen eines Lärmschutzwalls und einer Lärmschutzwand vorgenommen. Vorzugsweise ist als Lärmschutzmaßnahme eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand herzustellen. Zusätzliche Schutzpflanzungen sind im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes vorgesehen. Der geplante Lärmschutzwall überschneidet sich nicht mit den vorhandenen Heckenpflanzungen. Grünflächen mit einer Anbauverbotszone südlich der Ortsumgehung sollen festgesetzt werden. Östlich anschließend an die Feldstraße sind weitere Flächen mit Schutzgrün geplant. Die vorhandenen Heckenpflanzungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 23 dargestellt. Grünflächen werden innerhalb des Plangebietes und weiterführend im Geltungsbereich des Rahmenkonzeptes vorgesehen Die Orientierungswerte sind durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten. Eine

¹⁴ Vergleiche hierzu Odournet GmbH (2015) Kurzbericht über die Ergebnisse einer Rastermessung zur Bestimmung der von den Anlagen der IAG mbH verursachten Geruchsmissionen, Berichtszeitraum 17.01.2014 – 16.01.2015.

¹⁵ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024). Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohngebietsentwicklung in 23923 Schönberg „Lindenstraße“ - B-Plan Nr. 23, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 679 789 / 122SST007-6.

¹⁶ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024). Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohngebietsentwicklung in 23923 Schönberg „Lindenstraße“ - B-Plan Nr. 23, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 679 789 / 122SST007-6, S. 5.

¹⁷ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024). Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohngebietsentwicklung in 23923 Schönberg „Lindenstraße“ - B-Plan Nr. 23, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 679 789 / 122SST007-6, S. 19.

Präzisierung unter Berücksichtigung der geplanten Gebietsfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Geräusche des Schienenverkehrs und des Gewerbes sind in Bezug auf den Straßenverkehr laut Gutachten als nachrangig zu bezeichnen.

Landschaftsbild und Erholung

Für die die Bebauung umgebenden Bereiche werden Festsetzungen zu Grünflächen empfohlen. Durch Gartenland und Wiesenflächen im westlichen Plangebiet ist der weiche Übergang zu den umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Zusätzliche Wiesenflächen und Parkanlagen sind im östlichen Plangebiet im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens sowie der bestehenden Bebauung und der urbanen Bereiche vorgesehen. In den zentralen Bereichen des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan Grünflächen als Kommunikationsplätze dargestellt. Genaue Erkenntnisse zum Umgang mit Gehölzen werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens noch ergänzt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen können die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Sichtwirkung abgemildert werden. Der Eindruck des Landschaftsbildes kann durch die Festsetzungen für Grünflächen sowie Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Gehölze und Gehölzstrukturen positiv beeinflusst werden.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht erkennbar.

Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere durch die Umsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz und die Umsetzung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen als gering erheblich bewertet.

5.5.10. Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet kein Baudenkmal oder Bodendenkmal betroffen.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß des § 11 Abs.1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V)

Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau und betriebsbedingte Auswirkungen. Die Hinweise der Denkmalbehörde sind zu beachten.

5.5.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplanten Nutzungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 und der Urbanen Gebiete MU1 bis MU3. Es kommt zu visuellen und akustischen Auswirkungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Diese Verluste und Beeinträchtigungen sind im Laufe des Bauleitplanverfahrens noch in der Eingriffsbilanzierung zu erfassen und durch die Festlegung und Sicherung von geeigneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden voraussichtlich über externe Maßnahmen ausgeglichen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich/ Ersatz im Plangebiet sowie eingriffsnah außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

5.5.12. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wurde die Erfassung und Bewertung von Schallimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung¹⁸, vorgenommen.

Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche im straßennahen Bereich der Ortsumgebung notwendig sind. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Unter Einhaltung und Umsetzung der oben genannten baulichen Maßnahmen an der straßenseitigen Gebäudehülle sowie der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern und deren Entsorgung **werden die Umweltauswirkungen als unerheblich eingeschätzt.**

5.5.13. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus.

Weitere Erkenntnisse werden im Laufe der weiteren Bauleitplanung noch ergänzt.

5.5.14. Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.**

¹⁸ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024). Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohngebietsentwicklung in 23923 Schönberg „Lindenstraße“ - B-Plan Nr. 23, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 679 789 / 122SST007-6.

5.5.15. Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kumulierungen mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet zu erkennen. Neue Erkenntnisse werden ergänzt.

6. Aussagen zum Artenschutz

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

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

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

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

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Stadt Schönberg bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

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

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist eine Faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltschutzbericht für den Bebauungsplan Nr. 23. Die Bestandserfassung und der AFB werden im Laufe des Verfahrens noch ergänzt. Nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Konzeptes und der Festlegung entsprechender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen

Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorsorgemaßnahmen sind bei Bedarf zu treffen.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Schönberg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße geschaffen werden. Hierfür wird eine ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund ist im weiteren Bauleitplanverfahren eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchzuführen. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planaufstellungsverfahren festgelegt.

Der naturräumliche Bestand für das Plangebiet wurde aufgenommen und bewertet. Eine Darstellung des Bestandes wird der Plandokumentation unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes beigelegt. Die Bewertung der flächenhaften Eingriffe und der Auswirkungen des Vorhabens auf Wertbiotope erfolgen im weiteren Verfahren. Es erfolgen maßgeblich flächenhafte Eingriffe durch Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Darüber hinaus sind Rodungen von straßenbegleitenden Hecken erforderlich, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und die Anbindung von Grundstücken zu sichern. Der erforderliche Ausgleichs- und Ersatzumfang wird entsprechend ermittelt.

Zusätzlich ist die Rodung eines Gehölzbiotopes auf der Ackerfläche auszugleichen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung wird in der Entwurfsphase des Bauleitplanverfahrens durchgeführt und ergänzt. Erforderliche und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgelegt.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 13 Satz 2 BNatSchG sind nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

8.1. Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind zum derzeitigen Kenntnisstand folgende Maßnahme vorgesehen:

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

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind

Maßnahmen zum Schutzgut Fläche

- Festsetzung der GRZ
- Festsetzung der Baugrenzen
- Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Bodenschutz

- Während der Baumaßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser, insbesondere während der Bauphase, sind die Vorgaben zur Oberflächenwasserbeseitigung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes und des ZVG zu beachten. Die Auflagen der unteren Wasserbehörde zum Grundwasserschutz sind einzuhalten und die Hinweise zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Schutzgut Klima/ Luft

- Bei unvorhersehbaren Auswirkungen durch erhöhte Geruchs- und Staubemissionen sind geeignete Maßnahmen zu deren Verringerung vorzusehen. Kommt es zu unvorhergesehenen erhöhten Emissionen, so sind Maßnahmen zu prüfen, um die Beeinträchtigungen zu verringern.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen
- Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugebiet
- Festsetzungen der Grünflächen
- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden
- Für den Fall von Munitionsfunden wurde die Verfahrensweise dargestellt.

Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Baudenkmale sind nicht betroffen.
- Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.

- Für den Fall von Funden bei Erdarbeiten wird eine nachrichtliche Übernahme zur Verfahrensweise formuliert.

Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Emissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Im Geltungsbereich ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

8.2. Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Wird noch ergänzt

8.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Wird noch ergänzt

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Schönberg ist an der Bebauung des Gebietes zur Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums interessiert. Für die Flächen innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene Konzepte untersucht. Das Vorzugskonzept wird weiterverfolgt. Eine gesamträumliche Entwicklung wird im städtebaulichen Konzept dargestellt.

10. Zusätzliche Angaben

10.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind bisher weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen für die Analyse der Schutzgüter zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden bisher nicht vorgenommen.

Schutzgut Mensch:

- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024). Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohngebietsentwicklung in 23923 Schönberg „Lindenstraße“ - B-Plan Nr. 23, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 679 789 / 122SST007-6.
- LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH (2022) Verkehrsuntersuchung zur Wohnerverweiterung Erschließung B-Plan Nr. 23 in der Stadt Schönberg, Projektnummer: IV89820, Datum: 05.07.2022.

Schutzgut Wasser/ Boden:

- IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (2022) Geotechnischer Bericht Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23 Registriernummer 22 043, Stand Mai 2022.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

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

10.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

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

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

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der Erkenntnisse im Planverfahren herausgearbeitet und ergänzt sowie Hinweise für das Monitoring getroffen. Im Entwurf der Bauleitplanung wird dabei maßgeblich auf folgende Belange eingegangen:

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt und Schutzgut Wasser/Boden
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Kulturgüter und sonstigen Sachgüter
Unvorhergesehene Umweltauswirkungen

Die Bewertung erfolgt nach Durchführung des Planverfahrens vor Abschluss des Verfahrens.

10.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf allgemeine Ausführungen zum derzeitigen Stand der Bearbeitung wird verzichtet. Die Zielsetzungen werden späterhin mit dem Entwurf der Bauleitplanung präzisiert und z.B. Auswirkungen auf die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sowie den Artenschutz und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können ergänzt und präzisiert werden.

Maßgebliche Bewertungen erfolgen zu den einzelnen Sachpunkten:

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgut Fläche

Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima/ Luft

Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Schutzgut Natura 2000

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter

Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Die Ergänzung erfolgt nach Durchführung des Planverfahrens.

10.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt „1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen“ im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt "3.1 Fachgesetze" dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt „2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen“ im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt "3.2 Fachpläne" und „3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte“ dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

Die Ausführungen hierzu werden im weiteren Planverfahren je nach Vorlage ergänzt.

- IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (2022) Geotechnischer Bericht Stadt Schönberg Bebauungsplan Nr. 23 Registriernummer 22 043, Stand Mai 2022.
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024). Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohngebietsentwicklung in 23923 Schönberg „Lindenstraße“ - B-Plan Nr. 23, TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 679 789 / 122SST007-6.
- LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH (2022) Verkehrsuntersuchung zur Wohnerverweiterung Erschließung B-Plan Nr. 23 in der Stadt Schönberg, Projektnummer: IV89820, Datum: 05.07.2022.
- ODOURNET GmbH (2015) Kurzbericht über die Ergebnisse einer Rastermessung zur Bestimmung der von den Anlagen der IAG mbH verursachten Geruchsimmissionen, Berichtszeitraum 17.01.2014 – 16.01.2015.

Literatur und Arbeitshilfen

- Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2024 und 2025), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/.
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

Teil 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 Schönberg „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“ der Stadt Schönberg wurde in der Sitzung der Stadtvertretung amgebilligt.

Schönberg, den (Siegel)

.....
Lutz Götze
Bürgermeister
der Stadt Schönberg

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Schönberg durch das:

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

Teil 4 **Anlagen**

Anlage 1: Ingenieurbüro Möller (2024) Kurzerläuterungen zum Planungsstand (Stand Oktober 2024) Stadt Schönberg Erschließung Bebauungsplan Nr. 23.

Inhaltsverzeichnis

1	Straßenquerschnitte	2
2	Regenwasser	6
2.1	Regenwasserkanal	6
2.2	Regenwasserrückhaltung	6
2.3	Vorflut Gewässer Palmberggraben	6
2.4	Variantenbetrachtung Umgang mit Gewässer	6
2.5	Wasserhaushaltsbilanz	10
3	Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen	11
3.1	Schmutzwasser	11
3.2	Gasleitung	11
3.3	Trinkwasser	11
3.4	Wemacom	11

1 Straßenquerschnitte

Für die Straßenquerschnitte wurden jeweils 3 Varianten für mögliche Straßenquerschnitte unter Berücksichtigung der Entwässerung erarbeitet. Der Flächenbedarf sollte im B-Plan berücksichtigt werden.

Folgende Varianten wurden zur Diskussion eingereicht

Planstraße A – Variante 1 - Graben

Bankett	0,50 m
Gehweg	1,80 m
Bankett	0,50 m
Graben (Tiefe angenommen: 0,60 m)	2,30 m
Bankett	0,50 m
Fahrbahn	5,50 m
Parkstreifen / Grünstreifen	2,00 m
Gehweg	2,50 m
Bankett	0,50 m
Kronenbreite	16,10 m

Planstraße A – Variante 2 - Mulde

Bankett	0,50 m
Gehweg	1,80 m
Bankett	0,50 m
Mulden-Rigolen-System	1,00 m
Bankett	0,50 m
Fahrbahn	5,50 m
Parkstreifen / Grünstreifen	2,00 m
Gehweg	2,50 m
Bankett	0,50 m
Kronenbreite	14,80 m

Planstraße A – Variante 3 – ohne offene Entwässerungsanlagen

Bankett	0,50 m
Gehweg	2,50 m
Fahrbahn	5,50 m
Parkstreifen / Grünstreifen	2,00 m
Gehweg	2,50 m
Bankett	0,50 m
Kronenbreite	13,50 m

Die endgültige Breite von offenen Entwässerungsanlagen kann erst nach einer entsprechenden Dimensionierung festgelegt werden! Die vorgegebenen Breiten sind als Anhaltswerte zu betrachten!

Planstraße B – Variante 1 - Graben

Bankett	0,50 m
Gehweg	2,50 m
Parkstreifen / Grünstreifen	2,00 m
Fahrbahn	5,50 m
Bankett	0,50 m
Graben (Tiefe angenommen: 0,60 m)	2,30 m
Trennstreifen zum Grundstück	0,50 m
Kronenbreite	13,80 m

Planstraße B – Variante 2 – Mulde

Bankett	0,50 m
Gehweg	2,50 m
Parkstreifen / Grünstreifen	2,00 m
Fahrbahn	5,50 m
Bankett	0,50 m
Mulden-Rigolen-System	1,00 m
Trennstreifen zum Grundstück	0,50 m
Kronenbreite	12,50 m

Planstraße B – Variante 3 – ohne offene Entwässerungsanlagen

Bankett	0,50 m
Gehweg	2,50 m
Parkstreifen / Grünstreifen	2,00 m
Fahrbahn	5,50 m
Bankett	0,50 m
Kronenbreite	11,00 m

Die endgültige Breite von offenen Entwässerungsanlagen kann erst nach einer entsprechenden Dimensionierung festgelegt werden! Die vorgegebenen Breiten sind als Anhaltswerte zu betrachten!

Planstraße C – Variante 1 - Graben

Trennstreifen zum Grundstück	0,50 m
Graben (Tiefe angenommen: 0,60 m)	2,30 m
Bankett	0,50 m
Fahrbahn	4,75 m
Parkstreifen / Grünstreifen	2,00 m
Bankett	0,50 m
Kronenbreite	10,55 m

Planstraße C – Variante 2 – Mulde

Trennstreifen zum Grundstück	0,50 m
Mulde	1,00 m
Bankett	0,50 m
Fahrbahn	4,75 m
Parkstreifen / Grünstreifen	2,00 m
Bankett	0,50 m
Kronenbreite	9,25 m

Planstraße C – Variante 3 – ohne offene Entwässerungsanlagen

Bankett	0,50 m
Fahrbahn	4,75 m
Parkstreifen / Grünstreifen	2,00 m
Bankett	0,50 m
Kronenbreite	7,75 m

Um eine Befahrung der Verkehrsflächen durch die Abfallwirtschaft zu ermöglichen, sind im Zweirichtungsverkehr Straßenmindestbreiten von 4,75 m einzuhalten. Am Ende von Stichstraßen ist eine Wendeanlage vorzusehen.

Die endgültige Breite von offenen Entwässerungsanlagen kann erst nach einer entsprechenden Dimensionierung festgelegt werden! Die vorgegebenen Breiten sind als Anhaltswerte zu betrachten!

2 Regenwasser

2.1 Regenwasserkanal

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich. Niederschlagswasser in privaten und öffentlichen Bereichen ist zu fassen und über entsprechende Kanäle abzuleiten.

Das Gelände lässt die Anlage von Freispiegelkanälen zu. In einzelnen Bereichen wäre die Führung des Kanals zu prüfen.

2.2 Regenwasserrückhaltung

Das abzuleitende Regenwasser kann nicht in der Vorableitung der Vorflut, dem „Gewässer Palmberggraben“, zugeführt werden. Die Einleitmenge ist zu drosseln. Die Drosselmenge ist zu bestimmen und mit der unteren Wasserbehörde und dem WBV abzustimmen.

Anhand des Drosselabflusses ergibt sich das erforderliche Rückhaltevolumen und somit die Größe der Regenrückhaltung.

2.3 Vorflut Gewässer Palmberggraben

Der Palmberggraben verläuft als verrohrtes Gewässer durch den B-Plan und muss im Zuge der Maßnahme umverlegt werden. Einer Überbauung des Gewässers wird durch den WBV grundsätzlich nicht zugestimmt.

Innerhalb des B-Planes sollte das Gewässer unterhalb von Verkehrsflächen liegen oder es ist ein 5 m breiter Schutzstreifen für den WBV einzuplanen. Ein Verlauf über private Grundstücke ist grundsätzlich schwierig und sollte vermieden werden.

Zusätzlich fordert der WBV eine Räumung der Trasse oder Umverlegung des Unterlaufs, sollte durch den B-Plan Nr. 23 eine Mehrmenge an Wasser in das System geleitet werden.

2.4 Variantenbetrachtung Umgang mit Gewässer

Für den Umgang mit dem Regenwasser wurde eine kurze Variantenbetrachtung durchgeführt. (siehe nachfolgende Seiten)

Die Variante mit der Umverlegung des Gewässers innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes wird derzeit geprüft. Durch den Wasser- und Bodenverband „Stepenitz-Maurine“ wurde im Oktober ein Fördermittelantrag gestellt, um mögliche Förderungen durch das Land M-V aufgreifen zu können.

Generelle Ansätze		
<ul style="list-style-type: none"> – es ist mindestens eine Umverlegung des verrohrten Gewässers II. Ordnung im Planbereich erforderlich – eine Regenrückhaltung ist erforderlich, der Drosselabfluss ist final mit der UWB abzustimmen 		
Varianten	Pro	Contra
Regenwasserrückhaltung im Plangebiet ohne Betrachtung des 2. BA	<ul style="list-style-type: none"> – Planungssicherheit für den 1. BA – Minimierung des Verlustes von Nettobauflächen in Bezug auf Regenrückhalteräume im 1. BA 	<ul style="list-style-type: none"> – geringere Abflussmengen aus dem Plangebiet im Vergleich zur Gesamtbetrachtung – keine Vordimensionierung von Leitungen möglich, dadurch mögliche Unterdimensionierung von RW-Leitungen und/oder dem Gewässer bzw. zusätzliche Kosten für ein separates Kanalnetz im 2. BA – Verlust von Nettobauflächen im 2. BA durch Regenrückhalteräume – keine / geringe Reserven für spätere Erweiterung / zusätzliche Plangebiete
Regenwasserrückhaltung im Plangebiet mit Betrachtung des 2. BA	<ul style="list-style-type: none"> – Planungssicherheit für den kompletten B-Planbereich – Abflussmenge aus 2. BA definiert, eine Vordimensionierung der Leitungen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – Verlust Nettobauflächen im 1. BA durch eine „Vordimensionierung“ der Regenrückhalteräume auf die finale Ausbaustufe – Überdimensionierung von Leitungen und Regenrückhalteräumen im 1. BA, falls der 2. BA nicht realisiert wird – (Bebauungs-)Planänderungen können dazu führen, dass vordimensionierte Leitungen zu klein werden und dann eine zusätzliche Rückhaltung im 2. TA erforderlich wird.

Generelle Ansätze		
<ul style="list-style-type: none"> – es ist mindestens eine Umverlegung des verrohrten Gewässers II. Ordnung im Planbereich erforderlich – eine Regenrückhaltung ist erforderlich, der Drosselabfluss ist final mit der UWB abzustimmen 		
Varianten	Pro	Contra
Naturnahe Regenrückhaltung außerhalb des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltigkeitsaspekt – Wasserwirtschaftliche Vorteile (Wasserhaushalt, Boden, Ökologische Vorteile, Ausgleich?) – kein Nettoflächenverlust im B-Plangebiet – Nutzung der Landschaftsform (Geländetopographie) – steuerbare Einleitmengen aus Plangebiet durch Größe der Rückhaltung – Vorhaltung von Reserven für spätere Erweiterung / zusätzliche Plangebiete – Nutzung einer derzeit städtebaulich nicht genutzten Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> – Umverlegung des verrohrten Gewässers im Planbereich erforderlich – Flächenverfügbarkeit (Flächentausch) – Vorflut / Überlauf über vorh. Gewässer erforderlich – mögliche Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren – Höhenlage derzeit unbekannt (Pumpen erforderlich?) – Der Unterhaltungsträger ist zu klären.
Ausbau und Umverlegung des Gewässers II. Ordnung innerhalb des B-Planes	<ul style="list-style-type: none"> – Langfristige Absicherung der RW-Ableitung für das Einzugsgebiet – Beseitigung vorh. baulicher Mängel und Schäden – kein Nettoflächenverlust 	<ul style="list-style-type: none"> – hoher Kostenaufwand – Umfangreicher Planungs- und Genehmigungsaufwand – Zeitverlust bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme – nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fördermittel, da es bei dem abschnittsweisen Ausbau um eine reine Siedlungsentwässerungsmaßnahme handelt – Vorhaltung von Reserven für spätere Erweiterung / zusätzliche Plangebiete nicht möglich

Generelle Ansätze		
<ul style="list-style-type: none"> – es ist mindestens eine Umverlegung des verrohrten Gewässers II. Ordnung im Planbereich erforderlich – eine Regenrückhaltung ist erforderlich, der Drosselabfluss ist final mit der UWB abzustimmen 		
Varianten	Pro	Contra
<p>Ausbau und Umverlegung des Gewässers II. Ordnung außerhalb und innerhalb des B-Planes</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Langfristige Absicherung der RW-Ableitung für das Einzugsgebiet – Beseitigung vorhandener baulicher Mängel und Schäden – Erfüllung der Forderungen des WBV <i>(Hinweis: der WBV hat angekündigt die Unterhaltung des Gewässers abzulehnen, wenn die Maßnahmen im Unterlauf nicht durchgeführt werden)</i> – Vorhaltung von Reserven für spätere Erweiterung / zusätzliche Plangebiete möglich – mögliche Bereinigung von Entwässerungsproblemen in angrenzenden Stadtgebieten 	<ul style="list-style-type: none"> – hoher Kostenaufwand – Umfangreicher Planungs- und Genehmigungsaufwand – Zeitverlust bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme – nach derzeitigem Kenntnisstand nur eine anteilige Förderung des Gewässerausbaus, wenn Betrachtung des gesamten Gewässers von Quelle bis Mündung

2.5 Wasserhaushaltsbilanz

Die Wasserhaushaltsbilanz kann erst nach Vorlage des aktualisierten B-Plan-Konzeptes erstellt werden, da die Bilanzierung konkrete Angaben zur Flächenaufteilung benötigt.

3 Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen

3.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist zu fassen und innerhalb des Plangebietes in einem Freigefällesystem abzuleiten. Der vorhandene Schmutzwasserkanal der oberen Feldstraße ist an das zu planende Kanalnetz anzuschließen. Das Pumpwerk der oberen Feldstraße ist zurückzubauen.

Aus dem Planungsgebiet hat die Übergabe in das Netz des Zweckverbands Grevesmühlen über eine Druckleitung am Pumpwerk „Am Palmberg“ zu erfolgen. Im B-Plangebiet wird eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk benötigt.

3.2 Gasleitung

Das Plangebiet wird durch eine Gashochdruckleitung gequert. Die Leitung ist umzuverlegen. Für die neue Trasse ist ein Schutzstreifen zwingend vorzuhalten. Dieser Streifen sollte öffentlich sein. Es dürfen keine Bäume oder Sträucher in diesem Streifen liegen.

3.3 Trinkwasser

Das Plangebiet wird von einer Trinkwasserleitung des Zweckverband Grevesmühlen gequert. Die Leitung ist Abschnittsweise umzuverlegen.

3.4 Wemacom

Die Wemacom besitzt einen größeren Verteiler innerhalb des Plangebietes. Diese Fläche bleibt für die Wemacom erhalten. Umverlegungen sollen hier nicht vorgenommen werden.