

BEGRÜNDUNG

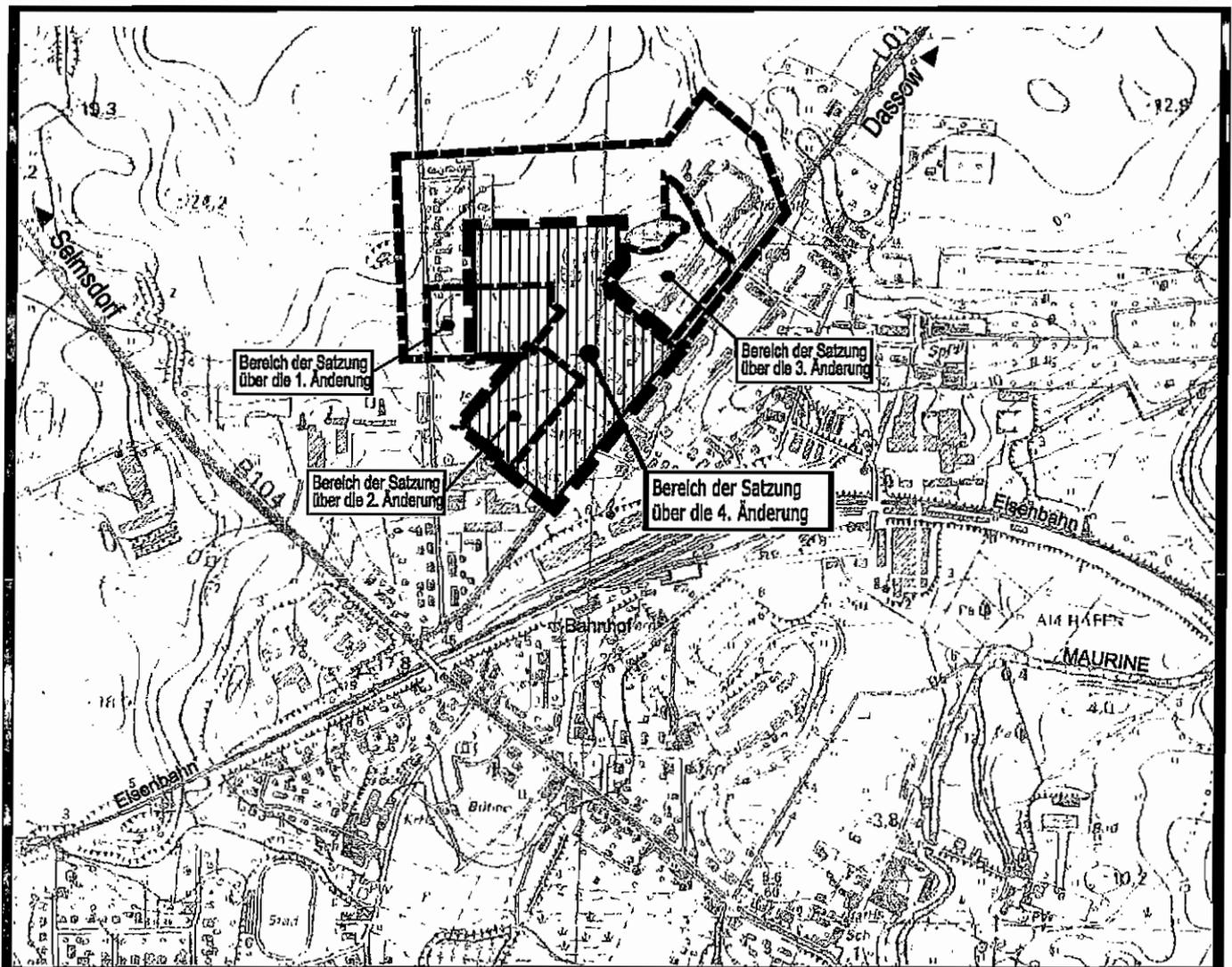
ZUR SATZUNG

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 001

DER STADT SCHÖNBERG

DASSOWER STRAÙE BIS MITTLERE FELDSTRAÙE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Brettscheid-Strabe 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. Dezember 2009

SATZUNG

**Begründung zur Satzung
über die 4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg
für das Gebiet „Dassower Straße / Mittlere Feldstraße“
Teilbereich an der Dassower Straße**

Inhaltsverzeichnis

Seite

A Vorbemerkung

B Teil 1 Begründung

1.	<u>Allgemeines</u>	4
1.1	Wirksamkeit des Bebauungsplanes	4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Kartengrundlage	4
1.4	Rechtsgrundlagen	5
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.	<u>Gründe und Ziele für die 4. Änderung des Bebauungsplanes</u>	6
3.	<u>Übergeordnete Planungen</u>	8
3.1	Landesplanerische Bewertung	8
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg	9
4.	<u>Planinhalt</u>	10
4.1	Änderungen des Bebauungsplanes	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	13
4.4	Fläche für Gemeinbedarf	13
4.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.6	Nebenanlagen und Stellplätze	14
4.7	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	14
4.8	Verkehrsflächen	14
4.9	Flächennutzungen	15
4.10	Flächennachweis	16
5.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	17

6.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	19
6.1	Trinkwasserversorgung	21
6.2	Löschwasserbereitstellung	21
6.3	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	22
6.4	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	22
6.5	Femmeldeversorgung	24
6.6	Energieversorgung	25
6.7	Abfallbeseitigung	26
7.	<u>Immissionsschutz</u>	26
8.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	29
9.	<u>Hinweise</u>	29
9.1	Verkaufsfläche	29
9.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	30
9.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	30
9.4	Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	30
9.5	Munitionsfunde	31
9.6	Bundesbodenschutz	31
9.7	Nutzungsregelung zur Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	31
9.7.1	Sportanlagen	31
9.7.2	Belleferungen für Discounter	32
C	<u>Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</u>	
1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	33
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	33
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	33
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	34
4.1	Bewertungsmethodik	34
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	36
4.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange	39
4.4	Darlegung zur Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	42
4.4.1	Abnahme von Bäumen, die nach § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt sind	43
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	45
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	46

6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	46
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	46
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	46
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	46
7.3	Zusammenfassung	47

D Ausfertigung

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	48
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	47

Anlage

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg

A Vorbemerkung

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg besteht aus zwei Teilen.

Teil 1 dient insbesondere der Begründung der Planungsziele und der Begründung des Planinhaltes.

Im Teil 2 wird den Anforderungen des Gesetzgebers zur Prüfung der Umweltbelange Rechnung getragen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bewertet und geprüft.

Die Stadt Schönberg hat für die am 17. Dezember 2009 beschlossene Satzung am 12.04.2010 den Antrag auf Genehmigung gestellt. Die Genehmigung wurde erteilt. Es wurden Auflagen erteilt und die Hinweise beachtet. Die Auflage unter textlicher Festsetzung I.2 wurde entsprechend beachtet, so dass anstelle von Einkaufszentren Einzelhandelsbetriebe, EH, Beachtung finden. Die entsprechende Passage wird in der Begründung überarbeitet. Die textliche Festsetzung wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

Die Hinweise werden beachtet. Dabei geht es maßgeblich darum, dass anstelle von EKZ, das normalerweise für Einkaufszentrum steht, Einzelhandel EH verwendet wird. Dies gilt für die Auflagen 1 und 2.

Der katastermäßige Bestand wird bestätigt (Erfüllung des Hinweises 3). Die Zusammenfassende Erklärung wird beigefügt (Erfüllung der Auflage 3).

B Tell 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Wirksamkeit des Bebauungsplanes

Die Stadt Schönberg verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 001 „Dassower Straße bis mittlere Feldstraße“ mit den nachfolgend durchgeführten Änderungen für Teilbereiche (Satzung über die 1. bis 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001).

Der Bebauungsplan diente im Ursprung der Verbesserung der Infrastruktur und der Schaffung von Wohnraum. Darüber hinaus wurden Belange des Gemeinbedarfs für die Schule und die angrenzenden Flächen berücksichtigt. Der Bebauungsplan hat in bezug auf seine Ausnutzung mehrere Änderungen erfahren.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg betrifft einen Teilbereich des Gebietes Dassower Straße bis mittlere Feldstraße. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen. Die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung und Teile des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind auch Bestandteil des Geltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 dient die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 001 im Maßstab M 1 : 1.000 mit der 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes. Auf der eingescannten Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 001 wurden die Festsetzungen der 1., der 2. und der 3. Änderung der Satzung als Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 berücksichtigt. Für den Bereich des SO 3-Gebietes liegt eine konkretisierte Vermessung mit entsprechendem Lage- und Höhenplan vor. Diese wird bei der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 für den Bereich an der Dassower Straße berücksichtigt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg für das Gebiet „Dassower Straße / Mittlere Feldstraße“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen rechtskräftigen Fassung.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 für das Gebiet „Dassower Straße / Mittlere Feldstraße“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2. Gründe und Ziele für die 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Schönberg verfügt über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 001 mit den nachfolgenden Änderungen, Satzung über die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001. Der Bebauungsplan diente im Ursprung der Verbesserung der Infrastruktur und der Schaffung von Wohnraum. Darüber hinaus wurden Belange des Gemeinbedarfs mit der Schule und angrenzenden Flächen berücksichtigt. Der Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Anforderungen der Stadt Schönberg in Bezug auf seine Zielsetzungen und Ausnutzungen die vorgenannten Änderungen erfahren.

Nunmehr ist beabsichtigt, im Bereich des bisherigen Sportplatzes an der Dassower Straße ein weiteres Einkaufszentrum zu schaffen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Sonstige Sondergebiet – Einzelhandel, SO 3, sollen an der Dassower Straße geschaffen werden.

Die Stadt Schönberg ist der Auffassung, dass die zentrale Funktion dieses Einkaufsbereiches im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 001 an der Dassower Straße weiter gestärkt werden sollte. Eine Ergänzung des Angebots ist aus städtischer Sicht an diesem Standort durchaus denkbar.

Der in der Fritz-Reuter-Straße vorhandene Einkaufsmarkt soll auch in diesen einkaufszentralen Bereich verlegt werden, da die Aufrechterhaltung des Marktstandortes am bisherigen Standort in der Fritz-Reuter Straße nicht mehr gegeben ist.

Da nach Vorprüfungen im stadtzentralen Bereich die Einbettung eines großflächigen Einzelhandels nicht möglich ist, da hier nicht hinreichend Flächen für die Errichtung baulicher Anlagen und für die Bereitstellung von Stellplätzen zur Verfügung stehen, wird auf den bereits vorgeprägten Standort an der Dassower Straße ausgewichen.

Das neue Sonstige Sondergebiet für Einzelhandel wird in den Gesamtbereich eingebettet, so dass eine funktionierende Einheit entsteht. Zusätzliche Zufahrtsmöglichkeiten von der Dassower Straße werden vorbereitet. Dabei soll eine Stellplatzfläche vor der Schule mit integriert werden.

Die Auswirkungen der geplanten Verlagerung des Einkaufsmarktes bestehen insbesondere darin, dass eine Alternativfläche für den Sportplatz bereitzustellen ist. Diese Alternativfläche wird an der Schule innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesichert. In der weiteren Folge kommt es zu einer Reduzierung von Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet. Da die Vermarktung der Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in den vergangenen Jahren sehr schleppend lief, wird auf Grundstücke für die Wohnbebauung zugunsten der Errichtung des Sportplatzes und der Stärkung des Einkaufsbereiches verzichtet.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt, um eine Überprüfung für die Zufahrten sowie die Ein- und Ausfahrten an der Dassower Straße vorzunehmen und damit die

gesicherte, geordnete verkehrliche Erschließung des neuen Marktstandortes nachzuweisen. Des Weiteren wurde ein Gutachten zu Lärmimmissionen erstellt, um Auswirkungen des Sportplatzes und des Einkaufsmarktes auf Wohnbebauung zu prüfen und Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Stadt Schönberg hat sich im Rahmen Ihrer Abwägung zum Bebauungsplan und im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit den Stellungnahmen der Behörden in Bezug auf die Einzelhandelsproblematik beschäftigt. Dabei setzte sich die Stadt Schönberg auch mit den Zielsetzungen bzw. Hinweisen des Landkreises Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung, auseinander.

Im Bereich des bisherigen Sportplatzes an der Dassower Straße ist es gemäß der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 Planungsziel, die Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Einkaufsmarktes zu schaffen.

Die Stadt Schönberg hat sich mit dem Hinweis des Fachdienstes Bauordnung und Bauleitplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Versorgung im Bereich des bisherigen LIDL-Standortes und mit dem innerstädtischen Versorgungsbereich beschäftigt. Die gutachterlichen Untersuchungen in Bezug auf den Standort an der Dassower Straße liegen vor. Die Planung wurde mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Aus Sicht der Stadt Schönberg wäre ein Markt in der Fritz-Reuter-Straße weiterhin wünschenswert. Die Möglichkeiten einer weiteren Nutzung lässt die Stadt Schönberg offen. Aufgrund der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes an der Dassower Straße hat sich dieser jedoch als Einkaufszentrum etabliert. Er nimmt die Funktion des Versorgungszentrums für die Stadt Schönberg ein. Unabhängig davon kann sich die Stadt Schönberg vorstellen, dass sich in einzelnen Bereichen kleinere Einkaufseinrichtungen in der Stadt Schönberg etablieren, die zu einer besseren Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienen können. Die Stadt Schönberg wird Initiativen zur Belebung der Innenstadt weiterhin unterstützen.

Die Auswirkungen der geplanten Verlagerung des Einkaufsmarktes bestehen insbesondere darin, dass eine Alternativfläche für den Sportplatz bereitzustellen ist. Diese Alternativfläche wird an der Schule innerhalb der im Flächennutzung dargestellten Flächen für Gemeinbedarf berücksichtigt und im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 planungsrechtlich gesichert. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg berücksichtigt die konzeptionellen Änderungen und trifft neue Darstellungen für Wohnbauflächen, für Flächen für Gemeinbedarf, für Grünflächen; die Umwandlung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz in ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel war Planungsanlass. Die zentralen Funktionen hinsichtlich der Versorgung sollen gemäß Einzelhandelsgutachten an dem Standort Dassower Straße weiter gestärkt werden. Die Discounter sind von Größe und Anforderung an den Verkehr nicht für eine Innenstadtlage geeignet. In der Innenstadt bieten sich auch keine entsprechenden Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an. Unabhängig von der Einzelhandelsbetrachtung

sind Aktivitäten für die Belebung der Innenstadt, die sich deutlich von dem Discounterangebot unterscheiden, zu entwickeln. Hierin besteht eine vordergründige Zielsetzung der Stadt Schönberg.

Die Erstellung eines ergänzenden Einzelhandelsgutachtens wird aufgrund der Abstimmungen im Planverfahren und der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg nicht als erforderlich angesehen. In der Stadt Schönberg hat sich der Bereich an der Dassower Straße als Versorgungsschwerpunkt etabliert.

Gemäß Hinweisen und Stellungnahmen der IHK zu Schwerin wird die Stadt Schönberg Initiativen für die Wiederbelebung der Innenstadt entwickeln. Dies erfolgt unabhängig und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Bereich an der Dassower Straße hat sich mittlerweile für die Stadt Schönberg als zentraler Versorgungsstandort entwickelt. Die Leistungsfähigkeit dieses Versorgungsstandortes soll durch Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Gebiet SO 3 gestärkt werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanerische Bewertung

Gemäß der Stellungnahme des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 27.03.2007 und der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.09.2009 stehen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Unter Berücksichtigung markt- und ansiedlungstypischer Gesichtspunkte wird nun zusätzlich zu den 1.000 m² Verkaufsfläche berücksichtigt, dass auch ein Backshop mit einer Größe von 50 m² zusätzlich toleriert wird.

Als Grundlage für die landesplanerische Beurteilung diene auch das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Schönberg, unter besonderer Berücksichtigung der Standortverlagerung des LM-Discounters an den Versorgungsstandort Dassower Straße“ mit Datum vom 18.07.2005 erstellt von der Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH, Kiel.

In der o.g. Stellungnahme vom 27.03.2007 zur landesplanerischen Bewertung werden nachfolgende Ausführungen dargestellt:

„... Die gutachterliche Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation des Grundzentrums kommt zum Schluss, dass sich das eigentliche Versorgungs- und Dienstleistungszentrum in der Dassower Straße befindet. 60 % des gesamten Einzelhandels bzw. 70 % des nahversorgungsrelevanten EH (u.a. 2 LMD, 1 VM) konzentrieren sich hier. Ergänzt wird das Versorgungszentrum durch die Schule, die Amtsverwaltung, die Sparkasse, Ärzteniederlassungen etc.

Mit der geplanten Verlagerung des Lidl-Marktes wird der Versorgungsstandort weiter gestärkt, mit der Folge, dass nahezu das

gesamte Nahversorgungsangebot des Grundzentrums hier vorgehalten wird und sich die Situation für nicht mobile Bevölkerungsgruppen der Stadt weiter verschlechtern wird. Diese Aussage trifft in erster Linie auf die Bewohner der Innenstadt und der angrenzenden Wohngebiete zu.

Die räumliche und funktionsteilig orientierte Ausgewogenheit von Versorgungsbereichen gemäß LEP 4.3.2 (3) gerät durch die Verlagerung des LMD bei gleichzeitiger Aufwertung des Standortes Dassower Straße in Schieflage. Die gutachterliche Untersuchung alternativer Ansiedlungsstandorte im Zentrum bzw. in den unterversorgten Wohngebietslagen führte zu keinem positiven Ergebnis. Gleichzeitig stellt der Gutachter fest, dass sich die Entwicklungsbedingungen in der Innenstadt durch die Standortaufgabe des Lidl-Marktes in der Fritz-Reuter-Straße nicht verschlechtern werden.

Vor diesem Hintergrund wird die beabsichtigte Verlagerung des LMD landesplanerisch toleriert. ...“

In der Stellungnahme vom 14.09.2009 teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg als Bewertungsergebnis mit, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und teilt weiter auf Verweis auf die Stellungnahme des Ministeriums für Verkehr, Bau- und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 23.03.2007 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg mit, dass die Überschreitung der als Obergrenze für die Verkaufsfläche geforderten 1.000 m² durch den angegliederten Back-Shop mit 50 m² toleriert wird.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg

Die Stadt Schönberg verfügt über einen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet. Innerhalb des Flächennutzungsplanes sind die Planungsziele auch für den Bereich der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg berücksichtigt. Im Vergleich zur bisherigen wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich reduziert sich der Anteil der Wohnbauflächen. Der Anteil der Sonstigen Sondergebiete für Einzelhandel wird erhöht. Der Anteil der Flächen für Gemeinbedarf wird geringfügig erhöht. Der Anteil der Grünflächen wird reduziert. Straßenflächen für den Parkplatz an der Schule werden zusätzlich dargestellt.

Somit werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes die Arten der Nutzung nicht geändert. Es kommt jedoch zur Änderung des Flächenumfanges der einzelnen Nutzungsarten im Flächennutzungsplan. Aus Sicht der Stadt Schönberg werden Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schönberg nicht berührt. Da jedoch der Anteil der Sonstigen Sondergebiete für Einzelhandel um ein neues Gebiet vergrößert wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Schönberg führt das erforderliche Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

4. Planinhalt

4.1 Änderungen des Bebauungsplanes

Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel anstelle des Sportplatzes an der Dassower Straße

Unmittelbar an der Dassower Straße wird anstelle des bisher festgesetzten Sportplatzes das Sonstige Sondergebiet – Einzelhandel (SO3-EKZ) in direkter Nachbarschaft zu den vorhandenen Sonstigen Sondergebieten – Einzelhandel (SO1-EKZ und SO2-EKZ) festgesetzt. Zur Erschließung des neuen Standortes für den Einzelhandel wird die Herstellung von zwei neuen Ein- und Ausfahrten mit Anbindung an die Dassower Straße erforderlich. Darüber hinaus wird die Möglichkeit einer zusätzlichen Anbindung an die Amtsstraße berücksichtigt, die derzeit jedoch noch nicht genutzt werden kann. Diese Zufahrt kann nicht berücksichtigt werden, weil eine eigentumsrechtliche Regelung nicht hergestellt werden konnte. Der Eigentümer der Fläche ist nicht bereit, diese Flächen zu verkaufen oder eine Nutzung zugunsten des Gebietes SO 3 zuzulassen.

Die Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Gebietes SO3 ist im Bebauungsplan gemäß vertraglicher Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Stadt Schönberg berücksichtigt.

Flächen für Gemeinbedarf – Sportplatz und Grünflächen anstelle von Flächen für Gemeinbedarf – Schule, Allgemeinen Wohngebieten, Grünflächen, Verkehrsflächen

Da die Flächen des derzeitigen Sportplatzes durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel überplant werden, ist ein alternativer Standort für den Sportplatz erforderlich.

Dieser wird innerhalb des Plangebietes innerhalb der nunmehr festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf – Sportplatz berücksichtigt. Darüber hinaus werden innerhalb dieser festgesetzten Flächen Möglichkeiten für die Errichtung weiterer Spiel- und Sportflächen für den Schul- und Vereinssport planungsrechtlich vorbereitet. Neben den Flächen für Gemeinbedarf – Sportplatz werden öffentliche Grünflächen – Parkanlage festgesetzt.

Die Festsetzungen der Flächen für Gemeinbedarf – Sportplatz sowie der Grünflächen erfolgen unter Berücksichtigung der Reduzierung der Fläche für Gemeinbedarf – Schule und von Allgemeinen Wohngebieten sowie Verkehrsflächen.

Verkehrsflächen anstelle von Grünflächen

Im Bereich der vorhandenen Ein- und Ausfahrt bzw. Umfahrt an der Schule werden die festgesetzten Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) um Flächen ergänzt. Die für die Herstellung der Stellplätze nutzbaren Flächen werden gesondert umgrenzt. In gleichem Zuge reduzieren sich ursprünglich festgesetzte Grünflächen.

Allgemeine Wohngebiete anstelle von Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden aufgrund der Reduzierungen von Allgemeinen Wohngebieten innerhalb des gesamten Plangebietes neue Flächen für Allgemeine Wohngebiete anstelle von Grünflächen mit der

Zweckbestimmung Parkanlage sowie Spielplatz festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den ursprünglichen Festsetzungen festgesetzt.

Verlagerung des Spielplatzes

Da im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, wird der dort u.a. ehemals festgesetzte Spielplatz in unmittelbare Nähe der Flächen für Gemeinbedarf innerhalb des Gebietes verschoben.

Verkehrsfläche anstelle Verkehrsfläche – befahrbarer Wohnweg

Für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgt eine Änderung der Zweckbestimmung. Für die Verkehrsflächen an der Schule sowie für die Zufahrt zu den vorhandenen Einzelhandelsmärkten wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung auf die Festsetzung als Befahrbarer Wohnweg verzichtet. Die Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung bei der Schule wird als Parkplatz festgesetzt. Die Zufahrt zu den Märkten, die sogenannte Amtsstraße, wird als private Straße festgesetzt. Die übrigen Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung werden als Verkehrsberuhigter Bereich berücksichtigt.

Straßenverkehrsfläche bzw. Bauflächen anstelle von Grünflächen

Parallel zur Dassower Straße waren ursprünglich Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese sind nunmehr Bestandteil der Straßenverkehrsfläche bzw. der Bauflächen, da innerhalb dieses Bereiches auch ein Gehweg hergestellt wurde. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist weiterhin Planungsziel.

Lage der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 waren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im westlichen Bereich der ursprünglich festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Da in diesem nunmehr Flächen für Gemeinbedarf – Sportplatz festgesetzt werden, erfolgt eine Verlagerung der ursprünglich festgesetzten Flächen in gleicher Größenordnung.

Biotop nördlich bzw. nordwestlich der Gemeinbedarfsfläche

Die Lage des Biotops, das innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg festgesetzt war, wird präzisiert. Die unter Berücksichtigung heute zur Verfügung stehender Unterlagen festgestellte Lage wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf die Planinhalte der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg hat das keine Auswirkungen; unter Berücksichtigung der bisher rechtskräftigen Fassung wäre zu beurteilen, dass das Biotop in der eigentlich festgesetzten Wohnbaufläche des Allgemeinen Wohngebietes liegen würde. Deshalb stellt diese nachrichtliche Übernahme und die Änderung grundsätzlicher Art mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 eine Verbesserung dar.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß dieser Festsetzung sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

(§ 11 BauNVO)

Zur Erfüllung der Auflage des Genehmigungsbescheides wurde der Text Teil B angepasst. Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der Ursprungsfestsetzung auf dem Plan angepasst. Die Festsetzung lautet:

Die Sonstigen Sondergebiete Einzelhandel (SO1-EH, SO2-EH und SO3-EH) dienen der Unterbringung von Betrieben für den großflächigen Einzelhandel. (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind nur Betriebe für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche:

- im SO1-EH: von 1.800 qm,
- im SO2-EH: von 800 qm,
- im SO3-EH: von 1.000 qm zuzüglich 50 qm für einen Backshop.

Mit dieser präzisierenden Festsetzung wurde eine Klarstellung auch in Bezug auf frühere Beteiligungsverfahren genommen. Es wird präzisiert, dass Einzelhandelsbetriebe und keine Einkaufszentren angesiedelt werden. Dabei handelt es sich um Betriebe für den Lebensmitteleinzelhandel. Die Festsetzung wird beachtet und somit auch die Hinweise 1 und 2 des Genehmigungsbescheides, in denen es um die Klarstellung geht, dass anstelle der Bezeichnung Einkaufszentren, die planungsrechtlich gewollte Formulierung für Einzelhandel getroffen wird.

Mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgestimmt, dass die Verkaufsraumfläche inklusive Back-Shop mit 1.050 m² an dem Standort des Gebietes SO 3 toleriert wird.

Im Rahmen der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurde durch den Fachdienst Bauordnung und Planung darauf hingewiesen, dass die Einschränkung auf das Sortiment, dass Waren der Sortimentsstruktur Lebensmittel und nahversorgungsrelevante Sortimente zu betrachten sind, zu überprüfen sind. Da dieses Sortiment in

den vorhandenen Märkten bzw. auch im Netto-Markt, der außerhalb des Plangebietes liegt, vorhanden ist, werden keine weiteren und zusätzlichen Festsetzungen getroffen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone bestimmt. Diese beziehen sich auf:

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl,
- Verkaufsraumfläche/Grundfläche.

4.4 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes die Errichtung und Erweiterung der Schule zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Sport- und Spielfelder zulässig.

Die Schule ist am Standort Dassower Straße vorhanden und wird innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf – Schule berücksichtigt.

Die Verlagerung des Sportplatzes vom Standort des geplanten Einkaufsmarktes wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf – Sportplatz westlich der Gemeinbedarfsfläche Schule berücksichtigt. Die Nutzung der geplanten Sportanlagen ist vorrangig für den Schulsport und untergeordnet für Vereinssport vorgesehen, daher werden die Sportanlagen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Für die Sonstigen Sondergebiete Einzelhandel sowie für die Flächen für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser Gebiete sind Baulängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten und zu beachten.

Für die Allgemeinen Wohngebiete, in der festgesetzten offenen Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, der Baugrenzen, sind die Hauptnutzungen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete – EKZ werden die Baugrenzen, gemäß Bestand bzw. gemäß Planung, bezogen auf die Einkaufsmärkte selbst festgesetzt. Somit nimmt die Stadt direkten Einfluss auf die Lage des geplanten Marktes. Für die SO-Gebiete wird für die Summe aus den Grundflächen der Einkaufsmärkte und der befestigten Freiflächen grundsätzlich von einer Versiegelung von bis zu 80 % des Grundstücks, Grundflächenzahl von 0,8, ausgegangen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die Baugrenzen weiter gefasst, so dass für die künftigen Bauherrn noch Spielraum für die Errichtung der Hauptgebäude besteht.

4.6 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 und Abs. 22 BauGB; § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in den Sonstigen Sondergebieten - EKZ nur auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Im Plangeltungsbereich sind in den Sonstigen Sondergebieten - EKZ Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Durch diese Festsetzung wird durch die Stadt direkter Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild genommen. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete –EKZ wird die geordnete Herrichtung der Anlagen des ruhenden Verkehrs und der erforderlichen Nebenanlagen gesichert.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird mit dieser Festsetzung u.a. Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes genommen. Innerhalb eines Abstandes von wenigstens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden.

4.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb von 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Die Sichtdreiecke werden an der Dassower Straße festgesetzt, um die gesicherte Ausfahrt auf die Dassower Straße zu gewährleisten.

4.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "befahrbarer Wohnweg", die als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt werden, sind ebenengleich nach dem Mischungsprinzip mit Vorrang für den Fußgängerverkehr und die nichtverkehrliche Nutzung auszubilden.

Die Herstellung eines neuen „befahrbaren Wohnweges“ ist im Norden des Plangebietes vorgesehen und festgesetzt. Der Ausbau erfolgt gemäß dem vorhandenen Wegestück im Mischprinzip.

4.9 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Straßenverkehrsfläche,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Grünflächen – Parkanlage,
- Wasserfläche.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Nebenanlagen, Stellplätze,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches.

Ebenso werden in der Planzeichnung folgende punktuelle Festsetzungen getroffen:

- Erhaltungsgebot für Bäume,
- Anpflanzgebot für Bäume.

4.10 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 beträgt etwa 7,8 ha.
Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Derzeit rechtskräftige Satzungen		4. Änderung	
Flächennutzung	Flächengröße	Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet	15.210 m ²	Allgemeines Wohngebiet	7.718 m ²
Sonstige Sondergebiet - Einzelhandel	13.080 m ²	Sonstige Sondergebiet - Einzelhandel	21.310 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	15.420 m ²	Flächen für Gemeinbedarf Schule 13.015 m ² Sportplatz 9.525 m ²	22.540 m ²
Straßenverkehrsflächen	4.380 m ²	Straßenverkehrsflächen	4.925 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.350 m ²	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.030 m ²
Grünflächen davon Parkanlage/Spielplatz: 13.590 m ² Sportplatz: 8.105 m ² Fl. an Dassower Str. 2.270 m ²	23.965 m ²	Grünflächen davon Parkanlage: 16.040 m ² (davon 4.586 m ² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) Spielplatz: 450 m ²	16.490 m ²
Wasserflächen	905 m ²	Wasserflächen	905 m ²
		Gesamtfläche des Plangebietes	77.918 m²

Geringfügige Abweichungen hinsichtlich der Gesamtflächen zwischen dem Flächennachweis vor und entsprechend der 4. Änderung ergeben sich aufgrund des Standes der Technik der Flächenermittlung.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Sonstigen Sondergebiete für Einzelhandel sowie der Flächen für Gemeinbedarf erfolgt durch Anbindung an die Dassower Straße. Zwei Ein- und Ausfahrten zur verkehrlichen Anbindung der Schule sowie der beiden vorhandenen Einkaufsmärkte sind bereits im Bestand vorhanden und werden genutzt.

Für die verkehrliche Erschließung des neuen geplanten Einkaufsmarktes werden zwei neue Ein- und Ausfahrten mit Anbindung an die Dassower Straße hergestellt. Die zwei Ein- und Ausfahrten mit der Anbindung an die Dassower Straße stehen für das Gebiet SO3-EKZ zur Verfügung und können genutzt werden. Die Anbindung von der Amtsstraße direkt gegenüber dem Amtsgebäude, steht aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit noch nicht für eine verkehrliche Anbindung des Marktes an das übergeordnete Verkehrsnetz zur Verfügung.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Standortes für den Einzelhandel an den westlich gelegenen Zufahrtsweg zu den vorhandenen Märkten ist derzeit eigentumsrechtlich nicht möglich. Diese Anbindungsmöglichkeit soll jedoch offen gehalten werden, daher wird auch in diesem Bereich eine Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Stadt Schönberg stehen zur Erschließung des Gebietes SO 3 nur die Ein- und Ausfahrten von der Dassower Straße zur Verfügung. Die Bedienung des Sonstigen Sondergebietes SO 3 ausschließlich über die bei der Schule gelegene Zufahrt passt nicht zum Betriebskonzept. Eine weitere Zufahrt, diejenige, die näher beim Amtsgebäude liegt, ist für den Käuferverkehr erforderlich. Nur so kann eine ordnungsgemäße Bedienung und Bewirtschaftung des Marktes im Gebiet SO 3 erfolgen. Die Verkehrssicherheit bzw. Leistungsfähigkeit der Dassower Straße lässt 2 Zufahrten zu.

Um die Leistungsfähigkeit der beiden geplanten neuen Anbindungen an die Dassower Straße zu überprüfen, wurde eine Verkehrstechnische Stellungnahme sowie eine Ergänzung durch die Ingenieurgesellschaft Bauwesen Masuch + Olbrisch mit Stand 04.02.2008 sowie 31.10.2008 erarbeitet. In dieser Stellungnahme wurde überprüft, „... ob die aus dem Bauvorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, überlagert mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen ... im angrenzenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden können. Dabei ist neben der Leistungsfähigkeit der Anbindungen auch die Verträglichkeit der Anbindungen mit der bestehenden Anbindung zur Schule bzw. mit dem Knotenpunkt Dassower Straße/ Anbindung Verbrauchermarktzentrum zu überprüfen. ...“

Im Resümee der Verkehrstechnischen Stellungnahme – Ergänzung vom 31.10.2008 wird dargestellt:

„... Die vorliegende Untersuchung analysiert die vorhandene Verkehrssituation des im Bereich an der Dassower Straße geplanten Discounters und überprüft die Abwicklung der künftig zu erwartenden Verkehre.“

Die Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen, die beide an die Dassower Straße angeschlossen sind. An den Anbindungen sind jeweils alle Fahrbeziehungen zugelassen.

Für die durch das Bauvorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wurden detaillierte Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt.

Die Simulationen haben ergeben, dass beide Anbindungen des geplanten Marktes unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengen ausreichend leistungsfähig sind.

Aufgrund des Abstandes von ca. 300 m zwischen der Anbindung Schule und der geplanten nördlichen Anbindung des Marktes sowie durch unterschiedliche Spitzenbelastungszeiten von Schüler- und Kundenverkehren sind Beeinträchtigungen der Schulanbindung nicht zu erwarten.

Zu Sicherung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sollte der Gehweg im Überfahrbereich farbig abgesetzt (rote Pflastersteine) hergestellt werden. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Erschließung des Verbrauchemarktes in der geplanten Form leistungsgerecht möglich.“

Die Empfehlung zur Gestaltung des Überfahrbereiches ist im Rahmen der technischen Planung zu beachten.

Mit Herstellung der nördlichen Anbindung des neuen Marktes wird die Verlagerung der Bushaltestelle erforderlich. Der vorgesehene Standort für die neue Bushaltestelle ist in der Planzeichnung dargestellt. Dies wird im Rahmen der technischen Planung detailliert betrachtet und mit den zuständigen Verkehrsbetrieben abgestimmt. Im Städtebaulichen Vertrag erfolgen Regelungen zu dieser Umverlegung zu Lasten des Verursachers, so dass keine Kosten auf die Stadt Schönberg entfallen.

Um eine verkehrliche Verbindung für KfZ sowie für Fußgänger zwischen dem neuen Standort und den vorhandenen Märkten zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan u.a. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Es ist Ziel der Stadt, dass Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Marktstandorten im inneren zulässig und möglich sind. Damit sollen unnötige Verkehrsbewegungen im öffentlichen Raum reduziert werden.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen für den geplanten Einkaufsmarkt werden auf dem Grundstück des künftigen Marktes unterbracht. Die Flächen für die künftigen Stellplätze sind als Flächen für Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

An der Schule im Bereich der vorhandenen Zufahrt werden Flächen für Nebenanlagen für die Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Bei der Realisierung der Stellplätze sind die vorhandenen Großgehölze zu beachten.

Die verkehrliche Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt über vorhandene Straßen und Wege bzw. für das östlich gelegene Gebiet durch die Herstellung einer neuen Straße in Weiterführung einer vorhandenen Straße. Der Ausbau der neuen Straße ist gemäß dem Profil der

vorhandenen Straße beabsichtigt. Zur Sicherung der geordneten Ein- und Ausfahrt werden Flächen für die Herstellung einer Wendeanlage festgesetzt.

Bei der Erschließungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Empfehlung der EAE 85/95 zu beachten. Die Ausführungsplanungen zum Straßenbau ist gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Die Verkehrsbeschilderung ist gemäß § 45 StVO, auch für die Flächen des Sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel, die die Eigenschaft einer „öffentlichen Verkehrsfläche“ haben, zu beantragen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Nordwestmecklenburg, die Stadt Schönberg hat hierauf Ihre Planungsziele angepasst, sind die Wendeanlagen ausreichend bemessen. Dabei geht die Stadt Schönberg auch darauf ein, dass die Wendeanlagen auch durch Vor- und Zurückstoßen bedient werden können, selbst wenn die Flächeninanspruchnahme bei der Herstellung der Wendeanlage geringer ist. Innerhalb des WA-Gebietes wurden die Anforderungen an die Schleppkurve überprüft. Soweit die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer entsprechenden Regelung bedürfen, wird dies durch die Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. Ansonsten ergibt sich das Erfordernis, bei der technischen Ausführung entsprechend Rücksicht bei der Herstellung von entsprechenden Flächen für ausreichende Schleppkurven zu berücksichtigen.

Die Straßen sind innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Breite nicht verändert worden. Die Straßenverkehrsflächen werden in ausreichender Breite festgesetzt. Straßenprofile werden auf der Planzeichnung ergänzt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Stadt Schönberg wird im Gebiet der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg die Maßnahmen zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und zur Entsorgung des Abwassers über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) in der Gesamtheit mit dem ZVG abstimmen. Dabei ist zu beachten, dass dem ZVG aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen dürfen. Dies bedeutet für die Stadt Schönberg, dass vor Abschluss des Verfahrens bzw. vor Beginn der Realisierung einzelner Bauabschnitte jeweils entsprechende Erschließungsverträge mit den Teilabschnitten für die Vorhabenträger zu vereinbaren sind. Für den Bereich des SO 3 – Gebietes wird ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgestimmt und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Für die auf den Grundstücken vorhandenen Leitungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den ZVG und andere Ver- und Entsorger zu gewährleisten. Bei der Erschließung des Gebietes ist zu beachten, dass zur Vermeidung von Beschädigungen und zur Sicherung der Zugänglichkeit die

Regelungen gemäß Merkblatt W 403 „Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohmetze“ zu beachten sind. Insbesondere sind im Leitungsbereich die geforderten Schutzstreifen zu gewährleisten. Zu beachten ist ebenfalls, dass innerhalb des Schutzstreifens keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden dürfen. Der Schutzstreifen ist von Bewuchs, der den Betrieb und die Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigen kann, wie zum Beispiel tief wurzelnde Gehölze, freizuhalten. Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden, die Nutzung als Parkfläche ist möglich. Das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig, was insbesondere in der Bauphase berücksichtigt werden muss. Eventuelle vorgesehene Geländeänderungen sind nur nach Zustimmung durch den ZVG möglich. Dies bedeutet, dass zum Teil Maßnahmen nur mit Umverlegung von Leitungsverläufen möglich sind. Die jeweiligen Anforderungen sind gesondert abzustimmen.

Im Bereich des neu zu errichtenden Sportplatzes befinden sich Trink- und Abwasseranlagen des ZVG, die bei der Gestaltung und Errichtung des Sportplatzes besondere Beachtung zu schenken ist. Die vorgefundene Überdeckung der Leitungen darf nicht verändert werden. Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie durch den Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dgl. sind durch den jeweiligen Grundstückselgentümer zu finanzieren. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem ZVG erforderlich. Dies ist insbesondere auch bei der Gestaltung der neu zu gestaltenden Ein- und Ausfahrten zur Dassower Straße zu beachten.

Für alle Anlagen des ZVG, an denen höhenmäßige Veränderungen, Umverlegungen, Dükerungen, Lageveränderungen und dgl. vorgenommen werden, sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem ZVG in digitaler Form zu übergeben.

Der Bau und die Benutzung von Eigenwassergewinnungsanlagen bedürfen der Genehmigung. Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Dies ist bei den Ausführungsarbeiten zu beachten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GM 125. Diese Anforderungen gelten für Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich.

Die Grundstücke des Plangebietes unterliegen nach Erschließung dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Vor Beginn der Neugestaltung der Freiflächen sollen die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen auf etwaige Mängel überprüft und gegebenenfalls die notwendigen Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden, um ein nachträgliches Aufreißen der neuen Außenanlagen zu vermeiden.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass durch die Änderung der Anordnung der Wohnbebauung eine Verschiebung der Einleitpunkte für Schmutz- und Regenwasser erfolgt. Die Änderung macht eine hydraulische Überplanung der Leitungssysteme erforderlich, mit der nachzuweisen ist, dass die Kapazitäten der Leitungssysteme ausreichend sind, um zusätzlich abzuleitende Abwassermengen aufnehmen zu können. Diese Abstimmungen werden bei erforderlichem Bedarf geführt.

6.1 Trinkwasserversorgung

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist. Für den neu zu errichtenden Einkaufsmarkt ist der Trinkwasseranschluss neu zu verlegen.

6.2 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung ist für das Plangebiet entsprechend der Stellungnahme der Behörde zu sichern. Hierzu wird das Vorhabengebiet differenziert betrachtet. Dabei wurde maßgeblich auch das Sonstige Sondergebiet für den Einzelhandel betrachtet. Im Umfeld des Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel befinden sich Hydranten im Abstand von weniger als 300 m, die der Löschwasserversorgung dienen. Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes können die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) herangezogen werden, wenn ein entsprechender Vertrag mit der Stadt Schönberg und dem ZVG besteht. Der Vertrag mit dem ZVG wird entsprechend dem tatsächlichen Bedarf abgeschlossen und ergänzt, so dass der Nachweis erbracht ist, dass ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht. Für die Stadt Schönberg ist dabei insbesondere auch beachtlich, dass zu differenzieren ist zwischen der Grundversorgung und darüber hinausgehenden Anforderungen, die im Einzelgenehmigungsverfahren mit der zuständigen Behörde abzustimmen wären. Für die Sicherstellung des Grundschutzes ist ausreichend Löschwasser vorzuhalten. Die Anforderungen des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes sind einzuhalten. Der Grundschutz ist entsprechend der Nutzungsart, der festgesetzten GFZ, der maximal zulässigen Geschosshöhe sowie der Gefahr der Brandausbreitung festzustellen. Ohne Nachweis der besonders geringen bzw. der erhöhten Gefahr der Brandausbreitung ist grundsätzlich von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Löschwasser muss über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden durch die Feuerwehr gefördert werden können. Geeignete Löschwasserentnahmestellen oder Entnahmeeinrichtungen dürfen von keiner Stelle der Bebauung mehr als 300 m entfernt sein. Offene Löschwasserentnahmestellen müssen über ausreichend dimensionierte Zufahrten gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ erreichbar sein und Einrichtungen haben, die eine ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während langen Frostperioden gewährleistet. Diese Zufahrten und Entnahmestellen sind mit Hinweisschildern nach DIN 4844 dauerhaft zu kennzeichnen. Die

ausreichende Bereitstellung von Löschwasser in ausreichender Menge ist nachzuweisen.

6.3 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Gebiet SO 3 muss im freien Gefälle erfolgen.

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers des Plangebietes durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist.

Für den neu zu errichtenden Einkaufsmarkt ist der Grundstücksanschluss Schmutzwasser neu zu verlegen.

Alle Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

6.4 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Da eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist das anfallende Oberflächenwasser über die vorhandenen zentralen Anlagen abzuleiten. Innerhalb der Dassower Straße befindet sich neben Trink- und Schmutzwasserleitungen auch ein Regenwasserkanal.

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass die Entsorgung des anfallenden Regenwassers des Plangebietes durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist.

Für den neu zu errichtenden Einkaufsmarkt ist der Grundstücksanschluss Regenwasser neu zu verlegen. Der ZVG weist darauf hin, dass der Entsorgung des Regenwassers besondere Beachtung zu schenken ist, da die versiegelten Flächen bislang nicht hydraulisch berücksichtigt wurden. In den weiteren technischen Planungen sind für die Einleitung in Anlagenteile des ZVG geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung oder gedrosselten Ableitung des anfallenden Regenwassers zu berücksichtigen. Bei der Bilanzierung des abzuleitenden Oberflächenwassers ist zu berücksichtigen, dass die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes reduziert wurden. Der Anteil an Wohnbauflächen bzw. Allgemeinen Wohngebieten wurde innerhalb des Plangebietes reduziert. Der gegenüber früheren Berechnungen verbleibende Mehrbedarf an der Schaffung von Voraussetzungen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers soll durch den Verursacher innerhalb der Ansiedlung des SO 3-Gebietes realisiert werden. Dies ist vor Satzungsbeschluss zu regeln. Mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) wurden insbesondere für das neu festgesetzte Baugebiet SO 3 für den Einkaufsmarkt Abstimmungen geführt. Ansonsten reduzieren sich die Flächenversiegelungen innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes. Die überbauten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches ändern sich geringfügig. Zugunsten vom

Baugebiet wurde Grünfläche und zugunsten von Grünfläche wurde Baugebietsfläche in etwa gleichem Maße reduziert. Für das Sonstige Sondergebiet für den Einzelhandel SO 3 an der Dassower Straße wurde festgelegt, dass die Regenwasserentsorgung bzw. die Einleitmenge in das bestehende Netz des ZVG auf 10 l pro Sekunde begrenzt wird. Auf dem Grundstück von dem Einzelhandelsmarkt auf der unbebauten Fläche sind entsprechende Rückstaukanäle vorzusehen. Die Bemessung der Rückstaukanäle ist dem ZVG im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen und mit dem ZVG abzustimmen. Für übrige Bereiche ist davon auszugehen, dass sie ohnehin in das Netz der Regenwasserentsorgungsanlagen eingebunden werden können, da sie bereits in der Ursprungssatzung Berücksichtigung fanden (wenn auch mit größerer Fläche, somit ist eine weitere Verbesserung gegeben). Die Erschließungsplanung ist dem ZVG jeweils vorzulegen und mit dem ZVG abzustimmen. Nach Bestätigung der Erschließungsplanung werden die Anschlussanträge, insbesondere für das Gebiet SO 3, gestellt. Die Bauausführung erfolgt durch Fachfirmen und hat in Abstimmung mit dem ZVG zu erfolgen. Die Anschlussbeiträge orientieren reduzieren sich um den Baukostenanteil im öffentlichen Bauraum. Für übrige Gebiete, die noch erschlossen werden können, sind entsprechende vergleichbare Regelungen zu treffen.

Die natürliche Vorflut für das Plangebiet bilden der Palmberggraben (Gewässer Nr. 7/4/1) und der Kleinfeld Graben (Gewässer Nr. 6), welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Stepenitz-Maurine befinden. Aus Sicht des WBV sind die Möglichkeiten der Versickerung in jedem Fall auszuschöpfen. Bei einer geplanten Ableitung von Oberflächenwasser ist ein hydraulischer Nachweis des schadlosen Wasserabflusses, welcher dem derzeitigen natürlichen Wasserabfluss der Flächen entspricht, zu erbringen. Detaillierte Stellungnahmen können durch den WBV erst bei Beteiligung an der Planung erarbeitet werden. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist mit dem Wasser- und Bodenverband jeweils gesondert abzustimmen. Die Untere Wasserbehörde ist in die Abstimmungen einzubeziehen.

Die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser in das vorhandene Soll und den vorhandenen Teich sind nicht vorgesehen, so dass ein Eintrag von Wasserschadstoffen in diese beiden Oberflächengewässer ausgeschlossen wird.

Durch den ZVG wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Leitungen der Grundstücksentwässerungsanlagen befinden, über deren Verlauf durch den ZVG keine Angaben gemacht werden können. Durch den ZVG wird empfohlen, vor Beginn der Neugestaltung der Freiflächen die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen auf etwaige Mängel zu überprüfen und gegebenenfalls die notwendigen Erneuerungsarbeiten durchzuführen, um ein nachträgliches Aufreißen der neuen Außenanlagen zu vermeiden. Das Herstellen und Betreiben der Grundstücksentwässerungsanlage liegt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Eigentümers. Diese muss so betrieben werden, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entspricht und Schäden ausgeschlossen werden können.

Alle Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Gewässerschutz

Im Rahmen des Gewässerschutzes ist zu offenen Gewässern entsprechend § 81 Abs. 1 und 2 LWaG ein Abstand von 7 m jeweils landseits der Böschungskante mit jeglicher Bebauung einzuhalten. Verrohrte Bereiche einer eventuell auf den Grundstücken vorhandenen Vorflut sind nicht zu überbauen. Entsprechende Abstände zu diesen Verrohrungen sind mit den Baumaßnahmen einzuhalten.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Mit der Umsetzung der Planung ist zu sichern, dass vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren könnten, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden.

6.5 Fernmeldeversorgung

Die Stadt Schönberg ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind vorhandene Leitungen gemäß der Bestandsunterlagen des Unternehmens nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien (TK-Linien) vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23 aktuelle Informationen einholt. Die Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an den Anlagen der Deutschen Telekom AG nicht zu behindern.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Dadurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien verhindert werden.

6.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie der Stadt Schönberg erfolgt durch die E.ON edis AG. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen des Versorgungsunternehmens vorhanden. Sofern die Lage der Anlagen und Leitungen in den überreichten Bestandsplänen eingetragen sind, wurden diese nachrichtlich im Plan dargestellt. Die überreichten Bestandspläne dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Der vorhandene Anlagenbestand ist bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen. Bei konkreten Vorhaben sind durch den Bauherrn mit dem Unternehmen mindestens 14 Tage vor Baubeginn Abstimmungen zu führen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten sowie eine Vororteinweisung zu vereinbaren.

Die Gasversorgung der Stadt Schönberg erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen, Hoch- und Niederdruckgasleitungen, eine Druckregelanlagen, mit der Hochdruckleitung mitverlegte Informations-/ Steuerkabel sowie Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft der E.ON Hanse AG vorhanden. Sofern die Lage der Anlagen und Leitungen in den überreichten Bestandsplänen eingetragen sind, wurden diese nachrichtlich im Plan dargestellt.

Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind nachfolgende Hinweise und Forderungen der E.ON Hanse AG zu beachten:

- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bepflanzung/ Bebauung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten.
- Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.
- Eventuell notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Der Weiterbetrieb der Leitungen ist zu gewährleisten und insbesondere die erforderlichen Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Aktuelle Bestandsunterlagen werden beim Einreichen von Baumaßnahmen den Stellungnahmen beigelegt.

Im Zuge von Baugenehmigungs- und Bauantragsverfahren sind erforderliche Abfragen erneut bei den Energieversorgungsunternehmen zu führen.

6.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Bemessung der Straßen- und Wendeanlagen (für die noch nicht hergestellten Straßen und Wendeanlagen) berücksichtigt. Die Abfallentsorgung für das SO 3 – Gebiet kann durch Zufahrten von der Dassower Straße gesichert werden. Die Straßenverkehrsflächen im WA-Gebiet lassen eine entsprechende Breite, wie sie für die Ver- und Entsorgung notwendig ist, zu. Schleppkurven für Müllfahrzeuge sind entsprechend herzustellen. Dies betrifft das innerhalb des Plangebietes im östlichen Bereich gelegene WA-Gebiet. Für das westlich gelegene WA-Gebiet sollen die bestehenden Verkehrsanlagen genutzt werden. Die Wendeanlage wird entsprechend festgesetzt, so dass eine ausreichende Ver- und Entsorgung möglich ist. Zusätzliche Regelungen für Parkverbote innerhalb von Wendeanlagen sind aus Sicht der Stadt Schönberg nicht erforderlich, weil in Wendeanlagen grundsätzlich die Manövrierbarkeit zu sichern ist. Parken in Wendeanlagen ist nicht vorgesehen. Weiter entfernte Stellplätze, zum Beispiel für das WA-Gebiet an der Planstraße „C“ entsprechen nicht den Zielsetzungen der Stadt Schönberg an eine geordnete Ver- und Entsorgung. Deshalb beabsichtigt die Stadt auch keine Sammelstellplätze außerhalb des Plangebietes der Änderung festzulegen. Durch Bepflanzungen und/oder Bebauungen (wie zum Beispiel Straßenbeleuchtung) darf das Lichtraumprofil und die Straßenverfügbarkeit nicht eingeschränkt werden. Ein Zuparken der zur Abfallentsorgung genutzten Straßen ist durch geeignete Mittel zu verhindern. Die Straßen müssen eine ausreichende Tragfähigkeit für Sammelfahrzeuge haben.

Die regelmäßige Abfallentsorgung ist zu sichern. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind zu berücksichtigen. Es ist durch die Stadt Schönberg vorgesehen, die Voraussetzungen zu schaffen, dass der anfallende Abfall direkt am Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe abgeholt werden kann. Deshalb wurden die Straßenprofile und die Wendeanlagen entsprechend überprüft und werden entsprechend festgesetzt. Damit soll den Bedürfnissen der Familien und insbesondere der alten und behinderten Menschen beachtet werden. Die regelmäßige Entsorgung des anfallenden Abfalls ist vorgesehen und zu realisieren, um zu sichern, dass Anwohner von den Emissionen, insbesondere durch Geruch, nicht beeinträchtigt werden.

7. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 ist es erforderlich die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen der geplanten Nutzungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen zu überprüfen und Maßnahmen festzulegen, um unzumutbaren Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die Stadt Schönberg hat sich auch mit der zukünftigen Immissionsverträglichkeit des Bebauungsplanes beschäftigt. Die Flächenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung der neuen Zielvorgaben entsprechend getroffen. Die Wohnbauflächen werden reduziert

(Allgemeine Wohngebiete). Als Pufferfläche zwischen den emissionswirksamen Flächen des Gemeinbedarfs, Sportflächen, Schule, werden Grünflächen entsprechender Breite festgesetzt. Da die Stadt auch Zugriff auf die Gemeinbedarfsflächen hat, ist eine dauerhafte Emissionsverträglichkeit gesichert.

Zur Beurteilung wurde ein Gutachten durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erstellt, Gutachten Nr. 09-02-4 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg für das Gebiet Dassower Straße bis Mittlere Feldstraße „Gewerbe-, Straßen- und Sportlärmuntersuchung“ vom 24.02.2009.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die von dem geplanten Discountmarkt Lidl ausgehenden Zusatzlärmimmissionen mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch die vorhandenen Verbrauchermärkte und des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen ermittelt und beurteilt. Außerdem wurde die verlagerte Sportstätte hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung untersucht.

Die im Gutachten untersuchten Immissionsorte (IO1 bis IO5) im Zusammenhang mit dem geplanten LMD (Lebensmitteldiscounter) sowie die Immissionsorte (IO1 bis IO8) im Zusammenhang mit den geplanten Sportanlagen, innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Als Ergebnis der Untersuchungen und Beurteilungen wird in der Zusammenfassung des Gutachtens dargestellt:

„...“
Lärmimmissionen durch den geplanten Discountmarkt Lidl mit Vorbelastung durch vorhandene Einkaufsmärkte

An IO 1 und IO 2 im Nordosten des geplanten Lidl-Marktes wird der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags auch bei Ausdehnung der Öffnungszeiten des geplanten Lidl-Marktes auf 06:00 - 22:00 Uhr und Anlieferungen morgens bereits ab 06:00 Uhr eingehalten. Anlieferungen vor 06:00 Uhr sind dagegen auszuschließen, da sonst der für die Beurteilungszeit nachts geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) überschritten wird.

An IO 3 im Osten des geplanten Lidl-Marktes wird der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten. Wird die Schutzbedürftigkeit allgemeiner Wohngebiete zugrunde gelegt, dann ergibt sich rechnerisch eine Überschreitung um 3 dB(A), wobei allein die Vorbelastung zu einer Ausschöpfung des Richtwertes führen kann. Dabei ist zu bedenken, dass es sich hierbei um eine Worst-Case-Betrachtung handelt und die von dem geplanten Lidl-Markt ausgehenden Geräusche mit einem Beurteilungspegel von 52 dB(A) und Teilimmissionen der Schallquellen Parkwegungen / Einkaufswagen / Lkw An- und Abfahrt / Entladung von ≤ 48 dB(A) durch den von der Dassower Straße ausgehenden Verkehrslärm teilweise überdeckt werden.

An IO 4 (Verwaltung Amt Schönberg Land) wird der für Gewerbegebiete geltende Immissionsrichtwert von 65 dB(A) eingehalten. Wird die Schutzbedürftigkeit von Mischgebieten zugrunde gelegt, dann ergibt sich rechnerisch eine Überschreitung um 2 dB(A), wobei allein die Vorbelastung zu einer Ausschöpfung des Richtwertes führen kann. Der Immissionsanteil des geplanten Lidl-Marktes bewegt sich mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) knapp oberhalb der Relevanzschwelle von 54 dB(A).

Nördlich des Einkaufszentrums sind die vom geplanten Lidl-Markt ausgehenden Geräusche nicht relevant.

Einzelne Geräuschspitzen liegen tags an keinem der Immissionsorte um mehr als 30 dB(A) über den Immissionsrichtwerten und damit innerhalb des nach TA Lärm zulässigen Rahmens.

Lärmimmissionen durch den anlagenbezogenen Verkehr des geplanten Discountmarktes Lidl

Je nach Abstand zur Dassower Straße und Schutzbedürftigkeit können sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Lidl-Marktes erstmalige oder weitergehende Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben.

Die Pegelerhöhungen bewegen sich jedoch mit 0,6 - 0,8 dB(A) unterhalb der Schwelle von 2,1 dB(A) bzw. aufgerundet 3 dB(A), die im Verkehrslärmschutzrecht und bei der bau- bzw. Immissionsschutzrechtlichen Beurteilung nach TA Lärm als Grenze für eine wesentliche Änderung der Lärmimmissionen gilt.

Der in § 1 der 16. BImSchV genannte Höchstwert für den Beurteilungspegel tags von 70 dB(A), dessen erstmalige oder weitergehende Überschreitung durch das planungsbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen vermieden werden soll, wird weder im Ist- noch im Plan-Zustand tangiert. Der Schallgutachter hat sich mit den IO 3 und IO 4 in Bezug auf die Schutzwürdigkeit innerhalb des Gutachtens deutlich auseinandergesetzt. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat nach planungsrechtlicher Rücksprache mit dem Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg mitgeteilt, dass der IO 3 als Mischgebiet und der IO 4 als Gewerbebestandort bewertet werden können. Damit werden die Anforderungen, wie im Gutachten dargestellt, bestätigt.

Sportlärmimmissionen

Die Beurteilungspegel der schulischen Nutzung der Sportanlagen zwischen 07:40 Uhr und 15:00 Uhr unterschreiten die Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Wohnhäusern und an den Baugrenzen der in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 festgesetzten Wohnbauflächen. Hierbei ist vorausgesetzt, dass bei Nutzung der Laufbahn nur Starklappen und keine Startpistolen eingesetzt werden und die Startposition sich am südwestlichen Ende befindet. Einzelne

Geräuschspitzen liegen dann an keinem der Immissionsorte um mehr als 30 dB(A) über den Immissionsrichtwerten und damit innerhalb des nach der 18. BImSchV zulässigen Rahmens.

Es bleibt noch „Luft“ für zusätzliche Trainingsnutzungen nachmittags und abends bis 20:00 Uhr durch Vereine. Nutzungen der Sportanlagen nach 20:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit 13:00 - 15:00 Uhr sollten jedoch nicht zugelassen werden, da in diesen Beurteilungszeiten Richtwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden können.“

Hinsichtlich der Sportplatzlärmmmissionen werden Regelungen zur Nutzung Bestand des Bebauungsplanes. Die Sicherung der Realisierung dieser Regelungen erfolgt durch die Stadt Schönberg, die Eigentümer und Nutzer der Flächen ist.

Innerhalb des Plangebietes sowie an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Gewerbe-, Straßen- und Sportlärm. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden gewahrt.

8. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

Die Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Gebietes SO3 ist im Bebauungsplan gemäß vertraglicher Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Stadt Schönberg berücksichtigt.

9. Hinweise

9.1 Verkaufsfläche

Der Begriff „Verkaufsfläche“ wird wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche umfasst alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die der Kunde – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen Gründen oder anderen Gründen nicht betreten darf. Zu den Verkaufsflächen gehören auch die Kassen- und Packzonen, ebenso wie ein Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise Waren zu bereitet und portioniert werden. (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4c 10.04) Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres

ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

9.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (DSchG M-V, GVOBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

9.4 Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Mit dieser Auskunft kann jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen werden. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an Auffälligkeiten, wie unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

9.5 Munitionsfunde

Dem Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz liegen keine Erkenntnisse über eine Kampfmittelbelastung vor. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

9.6 Bundesbodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

9.7 Nutzungsregelung zur Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

9.7.1 Sportanlagen

Die Nutzung der Sportanlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sportplatz ist nach 20:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr unzulässig. Diese Festlegungen sind entsprechend mit den Vereinen zu vereinbaren.

Im Rahmen der Nutzung der Laufbahn innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sportplatz ist ausschließlich die Nutzung von Startklappen zulässig. Die Nutzung von Startpistolen ist unzulässig. Die Startposition ist im südlichen / südwestlichen Sportplatzbereich anzulegen.

Da die Stadt Schönberg Träger des Sportplatzes ist, erübrigen sich zusätzliche Verträge zur Einhaltung der Forderungen für die Nutzung der Sportanlage.

9.7.2 Belleferungen für Discounter

Anlieferungen vor 06:00 Uhr, nachts, sind am Discounter unzulässig.

C Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Der Bebauungsplan diente im Ursprung der Verbesserung der Infrastruktur und der Schaffung von Wohnraum. Darüber hinaus wurden Belange des Gemeinbedarfs für die Schule und die angrenzenden Flächen berücksichtigt. Nunmehr ist beabsichtigt, im Bereich des bisherigen Sportplatzes ein weiteres Einkaufszentrum zu schaffen. Detaillierte Gründe und Ziele für die Veränderung der Planungsziele enthält bereits die Begründung, Teil 1 unter Abschnitt 2.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes. Die einzelnen Änderungen sind in der Begründung Teil 1 im Abschnitt 4 dargelegt. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg beträgt etwa 7,8 ha. Der Flächennachweis erfolgt unter Abschnitt 4.10 des Teil 1 der Begründung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Sportplatzflächen mit einer Größe von ca. 8.105 m² als Grünflächen festgesetzt. Eine weitere Präzisierung erfolgt nicht. Die Sportplatzflächen werden für eine vergleichende Beachtung des Bedarfs an Grund und Boden im Zusammenhang mit 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen gleichgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Verfahrensweise kann festgestellt werden, dass der Anteil der übrigen Grünflächen im Vergleich der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 mit der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 001 annähernd gleich ist.

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 der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen und Schutzgebiete sind in der Begründung unter dem Gliederungspunkt 3. darlegt.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg befinden zwei nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützte Biotope (Kleingewässer, Nr. 02412 und 02408). Eines davon befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes. Zusätzliche Beeinträchtigungen der geschützten Biotope sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt für den Bebauungsplan im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft,
- Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Für die 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.

Für die Bestandsermittlung und Bewertung wurden genutzt:

- Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan, örtliche Bestandserfassungen.

4.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

Ausgangspunkt für die Bewertung der Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Planungsziele der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg.

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	nicht betroffen	Regelung vorhandener Nutzungen, Ausweisung von Gemein-, Sondergebiets- und Wohngebietsflächen (siehe Teil 1 der Begründung Abschnitt 4) geplante Bebauung mit grundstücksbezogenen Baugrenzen Geringe Bedeutung der Umgebung als Erholungsraum	Verlagerung von Sportflächen/ Ausweisung Einkaufsmarkt und damit verbundene lärmtechnische Auswirkungen wurden geprüft (siehe Begründung Teil 1 Abschnitt 7) Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden gewahrt und gewährleistet. Beeinträchtigungen des Erholungsraumes der Umgebung werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan als gleichartig eingeschätzt.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	unerheblich	rechtskräftiger, noch nicht vollständig realisierter Bebauungsplan: zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wird der gegenwärtige, örtliche Zustand berücksichtigt. geringe Bedeutung;	Ohne Beachtung der ausgewiesenen Sportflächen, Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 001 und Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf in der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, erhöht sich der Anteil der übrigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes bei einer vergleichenden Flächenbilanz geringfügig. Auf den in etwa gleichbleibenden Flächen für Baugebiete (Reduzierung der Allgemeinen Wohngebiete und Vergrößerung der Sondergebiete für Einzelhandel) findet eine intensivere Flächennutzung statt, die jedoch vergleichbar mit den Anforderungen des § 13a BauGB im Innenbereich als zulässig angesehen wird. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes sind keine anderen Auswirkungen auf die Kleingewässer als bisher zu erwarten. Abnahme von drei Bäumen (Zufahrtsbereich) und einer einreihigen Hecke erforderlich. Ersatz der Bäume durch Neupflanzungen auf dem Grundstück; Ersatz der heckenartigen Struktur auf dem Grundstück; unerhebliche Beeinträchtigungen der Fauna- Artenweltsarten, die in ausreichend großer Population vorkommen.- siehe artenschutzrechtliche Prüfung; Beeinträchtigungen werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan überwiegend als gleichartig eingeschätzt.

Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg für das Gebiet „Dassower Straße / Mittlere Feldstraße“ Teilbereich an der Dassower Straße

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a5-a6) Boden, Wasser	unerheblich	Siedlungsböden mit geringer Bedeutung	Ohne Beachtung der ausgewiesenen Sportflächen, Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 001 und Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf in der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001, erhöht sich der Anteil der übrigen Grünflächen innerhalb des Plangebietes bei einer vergleichenden Flächenbilanz geringfügig. Auf den in etwa gleichbleibenden Flächen für Baugebiete (Reduzierung der Allgemeinen Wohngebiete und Vergrößerung der Sondergebiete für Einzelhandel) findet eine intensivere Flächennutzung statt, die jedoch im Innenbereich als hinnehmbar beachtet wird.
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen	geplante Bebauung geringe Bedeutung	unerhebliche Beeinträchtigungen Erwärmungen der versiegelten Flächen werden gegenüber des bisherigen Bebauungsplanes als gleichartig eingeschätzt
a9) Landschaftsbild	Nicht betroffen		
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	-	-
c) umweltbezogene Auswirkung auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	nicht betroffen	siehe a1)	siehe a1)
d) umweltbezogene Auswirkung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	-	-

Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg für das Gebiet „Dassower Straße / Mittlere Feldstraße“ Teilbereich an der Dassower Straße

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht betroffen	-	veränderte Planungsziele bewirken keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht betroffen	-	-
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	nicht betroffen	-	-

4.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 42 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 42 (5) BNatSchG gilt:

- „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.
- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

(Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt).

Zu Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde das Potential des Plangebietes für die relevanten Artengruppen und dabei für besonders geschützte Arten unter Berücksichtigung der örtlichen Biotopausstattung gewertet. Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes und ist anthropogen stark überformt. Daher nimmt der Vorhabenstandort potentiell keine Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen ein.

Die vom Vorhaben in geringem Umfang betroffenen Gehölzstrukturen (drei Bäume; einreihige heckenartige Gehölzstrukturen entlang der Straße) nehmen eine nur geringe potentielle Bedeutung als Lebensraum ein. Die Gehölze werden durch Neupflanzungen im Bereich des Vorhabenstandortes ersetzt.

Auf eine konkrete Kartierung von Artengruppen wurde verzichtet, weil die Umgebung des Vorhabenstandortes durch bauliche Nutzungen bereits geprägt ist und die daraus resultierende Biotopausstattung das Vorkommen besonders geschützter Arten stark einschränkt.

Unter Berücksichtigung der Standortbedingungen wären voraussichtlich auch durch zusätzliche Kartierungen keine zusätzlichen, als die aufgeführten Artengruppen zu beachten und keine deutlich veränderten Ergebnisse zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 42 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Behandelt werden die relevanten Arten/ Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der Lage im Siedlungsraum kein geeigneter Lebensraum vorhanden - bzw. diese Artengruppen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Potential für das Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Vorhabenstandortes und dessen direkter Umgebung wird aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes als äußerst gering eingeschätzt.

- **§ 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Arten- gruppe/ Art	Bestand /Potential Vorhabenstandort am	Auswirkungen Vorhabens des Vermeldungsmaßnahmen und	Verstoß gegen Verbot:		
			§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL; regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL					
Brutvögel	typische Arten des Siedlungsraumes sind vertreten, prüfungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten; Siedlungsgehölze bieten potentiellen Lebensraum und Brutstätten;	- veränderte Planungsziele bewirken voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen; Pflanzflächen und Grünflächen bleiben erhalten	-	-	-
Zugvögel	Siedlungsraum, anthropogen überprägt kaum Bedeutung		-	-	-
II sämtliche Arten des Anhangs IVa der Richtlinie 92/43/EWG					
Reptilien	Brachflächen und Saumstrukturen mit geringem Potential als Lebensraum für die Zauneidechse;	Saumstrukturen bleiben als potentielle Rückzugsgebiete erhalten; voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten	-	-	-
Amphibien	mittleres Lebensraumpotential für besonders geschützte Arten wie Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch und Kleiner Wasserfrosch, im Bereich des nordwestlichen Plangebietes,	Zerschneidungswirkung wird im nördlichen Planungsraum eher vermindert; potentielle Wanderungsmöglichkeiten bleiben bestehen.	-	-	-
Fledermäuse	mittleres Potential als Jagdhabitat und Flugstraße z.B. für Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus, und Mückenfledermaus aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen;	Gebäude als potentielle Quartiere sind nicht betroffen, Jagdhabitats bleiben ausreichend vorhanden;	-	-	-

- **§ 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen**
- **der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG			
Arten- gruppe/ Art	Bestand /Potential am Vorhabenstandort	Auswirkungen des Vorhabens/ Vermeidungs- maßnahmen	Verstoß gegen Verbot: § 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG
Pflanzen		-	-

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des § 42 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 42 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt: Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 42 des BNatSchG wird die ökologische Funktion potentieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (vordergründig Gehölzstrukturen) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. In der Umgebung des Vorhabens sind zahlreiche Biotope (Grünflächen, Siedlungsgehölze, Brachflächen, Altbäume) vorhanden, die den Populationen der heimischen Vogelarten des Siedlungsraumes, potentiell vorhandenen Reptilien und Amphibien ausreichend Lebensraum bieten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde das LUNG als zuständige Behörde beteiligt. Anregungen und Stellungnahmen wurden seitens des LUNG nicht vorgetragen. Die Stadt Schönberg hat die Auswirkungen auf den Artenschutz geprüft und beurteilt, dass aufgrund der Lage und der Ausdehnung des Gebietes Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

4.4 Darlegung zur Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Mit der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wird das bestehende Satzungsrecht geändert.

In Bezug auf die Ausgleichserfordernisse wird lediglich eine flächenvergleichende Betrachtung vorgenommen. Im Rahmen dieser flächenvergleichenden Betrachtung werden Sportflächen unabhängig davon, ob sie auf Grünfläche festgesetzt sind oder ob sie innerhalb von Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind, hinsichtlich ihrer Flächenansprüche gleich gesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe ergibt sich, dass die Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches geringfügig größer sind. 15.860 m² Grünfläche in den derzeit rechtskräftigen Satzungen im Änderungsbereich

(ohne Sportplatz in einer Größe von 8.105 m²) stehen 16.490 m² in der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 4. Änderung gegenüber.

Die Baugebiete sind von der reinen Flächeninanspruchnahme in etwa gleich. Die intensivere Inanspruchnahme des sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel wird an der hochfrequentierten Dassower Straße ohne zusätzliche Maßnahmen hingenommen.

Unter Berücksichtigung der vergleichenden Betrachtung der Flächeninanspruchnahme für Grünflächen und für Baugebiete werden zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Innenbereich nicht vorgesehen. Als wesentlicher Vorteil der Gesamtbetrachtung auch innerhalb der Stadt Schönberg ist zu beurteilen, dass keine weitere Flächeninanspruchnahme in den Außenbereich erfolgt. Maßgeblich positiv ist zu beurteilen, dass die Lage des Solls nördlich bzw. nordwestlich der Gemeinbedarfsflächen der realen Lage angepasst wird und somit auch den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Da die Wohnbauflächen verlagert werden, verbleibt nun das Soll weiterhin innerhalb von Grünfläche und es wird gesichert, dass es nicht auf Baugebieten liegt.

An der Dassower Straße ist auf dem Gebiet des Sonstigen Sondergebietes eine Heckenpflanzung vorhanden. Diese Heckenpflanzung soll innerhalb der Grünfläche des Plangebietes umgesetzt und realisiert werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens war die Stadt Schönberg auch aufgefordert, sich mit Festsetzungen von Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu beschäftigen. Die Stadt Schönberg sieht eine Regelung und Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr als geboten an. Es wird lediglich dargestellt, dass Maßnahmen innerhalb des Gebietes zu realisieren sind, um die Eingriffe auszugleichen. Im Nachgang zu den bereits umfangreich realisierten Vorhaben innerhalb des Plangebietes wird eine Zuordnungsfestsetzung nicht mehr als sinnvoll angesehen. Die Stadt regelt Ausgleichs- und Ersatzbelange mit dem Teilbereich selbst und gesondert. Die Stadt Schönberg ist Eigentümerin der Flächen. Im Zusammenhang mit den entsprechenden Abschnitten, die noch realisiert werden, sind die jeweiligen Maßnahmen durchzuführen und umzusetzen. Es handelt sich dabei um diejenigen Maßnahmen, die innerhalb des Bebauungsplanes noch nicht realisiert bzw. umgesetzt wurden. Eine Abstimmung zum Vollzug der festgesetzten Maßnahmen wird außerhalb und unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren von der Stadt Schönberg durchgeführt.

4.4.1 Abnahme von Bäumen, die nach § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützt sind

Die Stadt Schönberg hat sich mit Anforderungen der Naturschutzbehörde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bezüglich des Baumbestandes und dessen Schutzwürdigkeit auseinandergesetzt. Im Bereich der südlich an der Dassower Straße gelegenen neuen Zufahrt sind 3 kleinere Bäume, Ess-Kastanien, vorhanden, die aus Sicht der Stadt nicht am Alleecharakter teilhaben. Die Naturschutzbehörde hat jedoch ein Ausnahmegenehmigungsverfahren für erforderlich angesehen, da die

Bäume Innerhalb der Reihe enthalten sind. Entsprechend führt die Stadt Schönberg das Ausnahmegenehmigungsverfahren für Eingriffe in den Alleenbestand durch. Die Begründung für die Ausnahmeanträge wurde mit den Anforderungen und der Notwendigkeit einer geordneten verkehrlichen Anbindung des Einkaufsmarktes gegeben. Eine Zufahrt über die Amtsstraße ist nicht möglich und zulässig. Es handelt sich hier um eine private Straße. Eine Zufahrtsmöglichkeit für den Ansiedler auf dem Gebiet SO 3 konnte nicht erreicht werden. Es sind nur Zufahrten von der Dassower Straße möglich und zulässig. Für den Betreiber des Marktes sind 2 Zufahrten zwingend erforderlich, um die ordnungsgemäße Bedienung des Marktes zu realisieren. Dies gilt gleichermaßen für den Besucherverkehr und für den Belieferungsverkehr. Es wurde der Nachweis erbracht, dass aufgrund der Verkehrsmengen 2 Zufahrten in der Lage, wie festgesetzt, an der Dassower Straße möglich und realisierbar sind. Da die von der Rodung betroffenen Gehölze hinsichtlich Art und Wuchsform nicht an die übrigen straßenbegleitende Bäume hinsichtlich Wuchs und Ausbildung heranreichen, wird das Ausnahmegenehmigungsverfahren durchgeführt. Der Ausgleich bzw. Ersatz erfolgt adäquat. Die Ausnahmegenehmigung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Für die Abnahme von 3 Ess-Kastanien-Bäumen an der Allee an der Dassower Straße besteht ein Ausgleichsbedarf von 5 Bäumen. Davon werden 3 Bäume gepflanzt und für die verbleibenden 2 Bäume erfolgt eine Zahlung in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für die Beeinträchtigung einer Winter-Linde der Allee an der Dassower Straße ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,19 Bäumen. Der Ausgleich ist als Zahlung in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu leisten. Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 16 cm der Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Sorten zu verwenden. Die erfolgreiche Entwicklung und Pflanzung ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

Mit der geplanten Herstellung der Anbindungen sind Eingriffe auf den straßenbegleitenden Baumbestand verbunden. Es handelt sich hier um eine Linden-Baumreihe auf der Westseite der Dassower Straße die teilweise durch jüngere Ess-Kastanien ergänzt wurde. Gemäß § 27 (Alleen und einseitige Baumreihen) LNatG M-V sind „... alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.“. Nach § 27 Abs. 2 LNatG M-V kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Die Stadt Schönberg ist der Auffassung, dass die zentrale Funktion dieses Einkaufsbereiches im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 001 an der Dassower Straße weiter gestärkt werden sollte. Eine Ergänzung des Angebots ist aus städtischer Sicht an diesem Standort durchaus denkbar. Der in der Fritz-Reuter-Straße vorhandene Einkaufsmarkt soll auch in diesen einkaufszentralen Bereich verlegt werden, da die Aufrechterhaltung des Marktstandortes am bisherigen Standort in der Fritz-Reuter Straße nicht mehr gegeben ist.

Da nach Vorprüfungen im stadtzentralen Bereich die Einbettung eines großflächigen Einzelhandels nicht möglich ist, da hier nicht hinreichend

Flächen für die Errichtung baulicher Anlagen und für die Bereitstellung von Stellplätzen zur Verfügung stehen, wird auf den bereits vorgeprägten Standort an der Dassower Straße ausgewichen. Das neue Sonstige Sondergebiet für Einzelhandel wird in den Gesamtbereich eingebettet, so dass eine funktionierende Einheit entsteht. Zusätzliche Zufahrtmöglichkeiten von der Dassower Straße werden vorbereitet. Dabei soll eine Stellplatzfläche vor der Schule mit integriert werden.

Die Auswirkungen der geplanten Verlagerung des Einkaufsmarktes bestehen insbesondere darin, dass eine Alternativfläche für den Sportplatz bereitzustellen ist. Diese Alternativfläche wird an der Schule innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesichert. In der weiteren Folge kommt es zu einer Reduzierung von Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet. Da die Vermarktung der Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in den vergangenen Jahren sehr schleppend lief, wird auf Grundstücke für die Wohnbebauung zugunsten der Errichtung des Sportplatzes und der Stärkung des Einkaufsbereiches verzichtet.

Die beiden Zufahrten an der Dassower Straße sind notwendig um Käufer- und Lieferverkehr voneinander zu trennen. Dadurch wird ein hohes Maß an Sicherheit und Leistungsfähigkeit für den Verkehr erreicht.

Durch die Stadt wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger überprüft, inwiefern auch die Zufahrt über die Amtsstraße möglich ist. Eine Zufahrt über die Amtsstraße kann nicht dauerhaft gesichert werden, so dass nur die Möglichkeit besteht, 2 Zufahrten von der Dassower Straße zu realisieren, um die Leistungsfähigkeit und Sicherheit zur Belieferung des Marktstandortes abzusichern.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme, zur Überprüfung der Ein- und Ausfahrten an der Dassower Straße wurde nachgewiesen, dass eine geordnete verkehrliche Erschließung des neuen Marktstandortes dadurch gegeben ist.

Die Stadt Schönberg möchte den etablierten Marktstandort und Einzelhandelsstandort leistungsfähig gestalten. Die zentralen Funktionen, die neben dem Einzelhandel auch durch den Sitz der Amtsverwaltung in diesem Bereich der Stadt Schönberg gegeben sind, sollen weiter gestärkt werden.

Aus den Beteiligungsverfahren ist ersichtlich, dass der Planung Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen. Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind im Teil A der Planzeichnung und im Teil B – Text I.7 festgesetzt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan würde weiterhin wirksam bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten werden nicht betrachtet, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an die Entwicklung der Stadt Schönberg geändert wird.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

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

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 Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes 001 sind überwiegend keine anderen, als bisher zu erwartenden, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt wurden, können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

D Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 17. Dezember 2009. Die Stadt Schönberg hat den Genehmigungsbescheid zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg, beantragt am 12.04.2010, mit Bescheid vom 06.05.2010 erhalten. Zur Klärung der Erfüllung der Auflage wurden Abstimmungen geführt. Hierzu liegt die Zustimmung des Landkreises, bestätigt durch das Amt Schönberger Land am 9. Juni 2010 vor. Auf dieser Grundlage erfolgt die Ausfertigung der Pläne.

Schönberg, den 15.6.2010

J. J. J.

Bürgermeister
der Stadt Schönberg



2. Arbeitsvermerke

Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung der Stadt Schönberg wird Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgestellt für die Stadt Schönberg
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf - Breitscheid - Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Anlage

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg



Stadt Schönberg

**Satzung über die 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg
für das Gebiet „Dassower Straße / Mittlere Feldstraße“**

**Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung
von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz M-V
gesetzlich geschützt sind**

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg

Einleitung

Die Stadt Schönberg verfügt über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 001 mit den nachfolgenden Änderungen, Satzung über die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001. Der Bebauungsplan diente im Ursprung der Verbesserung der Infrastruktur und der Schaffung von Wohnraum. Darüber hinaus wurden Belange des Gemeinbedarfs mit der Schule und angrenzenden Flächen berücksichtigt. Der Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Anforderungen der Stadt Schönberg in Bezug auf seine Zielsetzungen und Ausnutzungen die vorgenannten Änderungen erfahren.

Nunmehr ist beabsichtigt, im Bereich des bisherigen Sportplatzes an der Dassower Straße ein weiteres Einkaufszentrum zu schaffen. Durch die 4. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Sonstige Sondergebiet – Einzelhandel, SO 3, an der Dassower Straße geschaffen werden. Die Erschließung des Sondergebietes soll über zwei Anbindungen an die Dassower Straße geregelt werden.

Mit der geplanten Herstellung der Anbindungen sind Eingriffe auf den straßenbegleitenden Baumbestand verbunden. Es handelt sich hier um eine Linden-Baumreihe auf der Westseite der Dassower Straße die teilweise durch jüngere Ess-Kastanien ergänzt wurde. Gemäß § 27 (Alleen und einseitige Baumreihen) LNatG M-V sind „... alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.“ Nach § 27 Abs. 2 LNatG M-V kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Gründe des Gemeinwohls

Die Stadt Schönberg ist der Auffassung, dass die zentrale Funktion dieses Einkaufsbereiches im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 001 an der Dassower Straße weiter gestärkt werden sollte. Eine Ergänzung des Angebots ist aus städtischer Sicht an diesem Standort durchaus denkbar.

Der in der Fritz-Reuter-Straße vorhandene Einkaufsmarkt soll auch in diesen einkaufszentralen Bereich verlegt werden, da die Aufrechterhaltung des Marktstandortes am bisherigen Standort in der Fritz-Reuter Straße nicht mehr gegeben ist.

Da nach Vorprüfungen im stadtzentralen Bereich die Einbettung eines großflächigen Einzelhandels nicht möglich ist, da hier nicht hinreichend Flächen für die Errichtung baulicher Anlagen und für die Bereitstellung von Stellplätzen zur Verfügung stehen, wird auf den bereits vorgeprägten Standort an der Dassower Straße ausgewichen. Das neue Sonstige Sondergebiet für Einzelhandel wird in den Gesamtbereich eingebettet, so dass eine funktionierende Einheit entsteht. Zusätzliche Zufahrtsmöglichkeiten von der Dassower Straße werden vorbereitet. Dabei soll eine Stellplatzfläche vor der Schule mit integriert werden.

Die Auswirkungen der geplanten Verlagerung des Einkaufsmarktes bestehen insbesondere darin, dass eine Alternativfläche für den Sportplatz bereitzustellen ist. Diese Alternativfläche wird an der Schule innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesichert. In der weiteren Folge kommt es zu einer Reduzierung von Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet. Da die Vermarktung der Grundstücke

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg

innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in den vergangenen Jahren sehr schleppend lief, wird auf Grundstücke für die Wohnbebauung zugunsten der Errichtung des Sportplatzes und der Stärkung des Einkaufsbereiches verzichtet.

Die beiden Zufahrten an der Dassower Straße sind notwendig um Käufer- und Lieferverkehr voneinander zu trennen. Dadurch wird ein hohes Maß an Sicherheit und Leistungsfähigkeit für den Verkehr erreicht.

Durch die Stadt wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger überprüft, inwiefern auch die Zufahrt über die Amtsstraße möglich ist. Eine Zufahrt über die Amtsstraße kann nicht dauerhaft gesichert werden, so dass nur die Möglichkeit besteht, 2 Zufahrten von der Dassower Straße zu realisieren, um die Leistungsfähigkeit und Sicherheit zur Belieferung des Marktstandortes abzusichern.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme, zur Überprüfung der Ein- und Ausfahrten an der Dassower Straße wurde nachgewiesen, dass eine geordnete verkehrliche Erschließung des neuen Marktstandortes dadurch gegeben ist.

Die Stadt Schönberg möchte den etablierten Marktstandort und Einzelhandelsstandort leistungsfähig gestalten. Die zentralen Funktionen, die neben dem Einzelhandel auch durch den Sitz der Amtsverwaltung in diesem Bereich der Stadt Schönberg gegeben sind, sollen weiter gestärkt werden.

Aus den Beteiligungsverfahren ist ersichtlich, dass der Planung Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen. Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

Bestandsbeschreibung

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Schönberg. Die umliegenden Flächen werden sehr intensiv durch Wohnbebauung, öffentliche Einrichtungen und diverse Einzelhandelseinrichtungen genutzt. Das Plangebiet wird im südöstlichen Bereich durch die Dassower Straße- Landesstraße 01- begrenzt. Beidseitig der Dassower Straße ist eine Lückige Allee (LA) aus Winter-Linden (*Tilia cordata*) vorhanden.



Bild 1- Im Vordergrund eine ältere Winter-Linde der ursprünglichen Allee- anschließend die drei Ess-Kastanien

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg



Bild 2- Blick auf die Ess-Kastanien innerhalb der Lindenbäume



Bild 3- Blick auf Kastanien aus Richtung Osten

Durch die noch erhaltenen Baumstandorte der Allee lässt sich ein mittlerer Pflanzabstand von 20 m herleiten. Die Bäume stehen im Mittel in einem Abstand von 1,0-1,5 m neben der vollversiegelten Straßenkante. Im geplanten Anschlussbereich ist die Allee nur noch auf der Westseite der Straße vorhanden. Insgesamt ist im ca. 900 m langen Abschnitt von der Zufahrt zur B 104 bis zur Einmündung der Feldstraße ein Verlust von ca. 48% der ehemaligen Allee zu verzeichnen. Die Linden der Allee besitzen im Mittel Stammumfänge von 1,88 m und Kronendurchmesser von 10 m. Diese Allee wurde nördlich der Einmündung der Amtsstraße um 3 Ess-Kastanien in einem untypischen Pflanzabstand von ca. 7,0 und 7,75 m ergänzt. Im Vergleich zu den vorhandenen Linden zeichnen sich die Ess-Kastanien insbesondere durch geringere Stammumfänge von 0,6-0,8 m auf. Auch der Kronendurchmesser der Ess-Kastanien ist mit ca. 6 m wesentlich geringer.

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg

Die vorhandenen Ess-Kastanien (*Castanea sativa*) weisen im Kronenbereich eine gute Vitalität auf. Es sind jedoch maßgebliche Schäden an den Bäumen zu verzeichnen. Neben der Versiegelung und Teilversiegelung des potentiellen Wurzelbereiches durch die Dassower Straße und den straßenbegleitenden Gehweg sind Verletzungen und Schnittwunden im Stamm- und Kronenbereiche vorhanden.

Baum 1

Am südlichen der 3 Ess-Kastanien-Bäume (Baum 1) ist auf der Westseite im Stammfußbereich ein 40%-iger Stammschaden vorhanden. Eine beginnende Überwallung ist zu verzeichnen. Die Ausbildung der Wundränder, noch vorhandenen aber abgetrennte Rinde und die Wasserreißer aus dem Wundenbereich deuten darauf hin, dass die Wunde nicht baumpflegerisch behandelt wurde.



Bild 4- Südlicher Baum- Baum 1 mit einem 40%-igem Schaden im Stammfußbereich auf der Westseite

Risse im Stammholz resultieren aus einer hohen mechanischen Beanspruchung oder zeigen beginnenden Holzabbau durch Pilzbefall. Weiterhin ist beim Baum 1 auf der Ostseite ein ca. 30%-iger Stammschaden vorhanden. Hier wurde unsachgemäß durch Schnitt (möglich wäre auch ein natürlicher Astabriss der nachgeschnitten wurde) ein Zwiesel beseitigt. Teilweise kam es dabei zu einem Abriss des Astes, so dass die Wunde weiter in den Stammbereich geführt wurde. Die einsetzende Überwallung ist im Bereich unterhalb des Schnittes durch den Versorgungsschatten mangelhaft ausgebildet.

Zusammenfassend wird der Baum als stark geschädigt (Schadstufe 2-3 gemäß Beurteilung der Vitalität gemäß Empfehlung für die Beurteilung von Bäumen in der Stadt) eingeschätzt. Durch die großflächigen Stammschäden werden Nachfolgeschäden auftreten, die den dauerhaften Erhalt und die weitere Entwicklung des Baumes maßgeblich behindern.

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg



Bild 5- Stammschaden auf der Ostseite von Baum 1

Baum 2

Baum 2 wurde auf der Ostseite unmittelbar oberhalb des Kronenansatzes soweit geschädigt, dass die Rinde eingerissen und vom Holzkern abgelöst wurde. Neben dem Stamm sind auch mehrere Äste vom Schaden betroffen. Die Wunde wurde noch nicht baumpflegerisch versorgt. Der Schaden betrifft ca. 30% des unteren Kronenansatzes und verläuft über eine Höhe von rund 0,5 m.

Im unbeasteten Stammbereich sind weiterhin diverse Schnittwunden vorhanden. Diese weisen jedoch eine gute Überwallung auf.

Zusammenfassend wird der Baum 2 als mittelstark geschädigt (Schadstufe 1-2, gemäß Beurteilung der Vitalität gemäß Empfehlung für die Beurteilung von Bäumen in der Stadt) eingeschätzt. Durch die Schäden im Bereich des Kronenansatzes und die fehlende baumpflegerische Behandlung der Wunden wird ein dauerhafter Erhalt des Baumes kritisch gesehen.

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg



Bild 6- Kronenschaden am Baum 2 (nördlich Baum 1)

Baum 3



Bild 6- Leichte Stammschäden am Baum Nr. 3 (nördlichster Ess-Kastanien-Baum)

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg

Für die nördlichste der drei Ess-Kastanien (Baum 3) sind Stammschäden in Form von überwallten bzw. teilweise überwallten Schnittflächen vorhanden. Die Schnittflächen befinden sich maßgeblich unterhalb des Kronenansatzes. Die noch nicht überwallten Bereiche sind jedoch gering (ca. 5%), so dass insgesamt nur von einer leichten Schadstufe (0) ausgegangen wird.

Baum 4

Die Winter-Linde (*Tilia cordata*) befindet sich 55 m nördlich von Baum Nr. 3 unmittelbar vor einer Bushaltestelle. Zwischen Baum 3 und Baum 4 sind zwei weitere Winter-Linden vorhanden. Der Pflanzabstand zwischen den Linden beträgt im Mittel 20 m. Der Stammumfang von 1,88 m und der Kronendurchmesser von 10 m entsprechen denen, der weiteren Winter-Linden in der Allee.

Die Schadstufe des Baumes wird mit 1 eingeschätzt. Es ist eine nachlassende Vitalität im Kronenbereich erkennbar. Die Verzweigungsintensität ist eingeschränkt und im äußeren Kronenbereich fehlen Feinäste, so dass die Krone keine volle arttypische Belaubung aufweist. Am Stammfuß und im unteren Stammbereich sind die für Linden typischen Wasserreißer vorhanden, die regelmäßige Schnittmaßnahme in diesen Bereich notwendig machen.

Diese vorhandenen Beeinträchtigungen sind charakteristisch für die noch vorhandenen Winter-Linden der Allee in diesem Bereich. Ehemalige Schädigungen des Stammes wurden überwallt.



Bild 7- Baum Nr. 4 hinter der Bushaltestelle

Bemessung von Ausgleich- und Ersatz

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 wird der Eingriff auf die geschützten Bäume bilanziert und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg

Die Bemessung des Ausgleiches erfolgt für die Rodung von 3 Ess-Kastanien im Bereich der südlichen Zufahrt. Der Ausgleich für die Abnahme der nach § 27 LNatG M-V geschützten Bäume wurde entsprechend dem *Gemeinsamen Erlass des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zu Neuanpflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen* in Mecklenburg-Vorpommern vom 19.04.2002 festgelegt.

Weiterhin ist auch die Beeinträchtigung des Wurzelraumes einer Winter-Linde der Allee im Bereich der nördlichen Zufahrt an der Dassower Straße auszugleichen. Die geplanten negativen Auswirkungen resultieren einer teilweise Versiegelung des potentiellen Wurzelraumes. Für die Beeinträchtigung des Wurzelbereiches wird auf den *Baumschutzkompensationserlass* des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz zurückgegriffen. Nachfolgend erfolgt werden die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen gesondert erläutert.

Gemäß dem *Gemeinsamen Erlass des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zu Neuanpflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen* Punkt 4.1 ist für die Rodung von Bäumen einer Lückigen Allee ein Ausgleich im Verhältnis von 1: 2 vorzusehen. Nach Punkt 4.2 ist für tote oder absterbende Bäume ein genereller Ausgleich von 1:1 zu leisten. Für die Bäume 2 und 3 wird der Ausgleich nach Punkt 4.1 bemessen. Bei Baum 1 erfolgt ein Ausgleich nach Punkt 4.2, weil erhebliche Bestandsschäden vorhanden sind.

Der Ausgleich ist nach Punkt 4.3 des Erlasses nur teilweise durch Neuanpflanzungen zu realisieren. Neben der Pflanzung sind auch Zahlungen in den Alleefond des Landes M-V durchzuführen. Es ergibt sich somit ein Bedarf von 3 tatsächlichen Neuanpflanzungen und der Zahlung in den Alleefond in Höhe von 2 Baumpflanzungen.

Für die Abnahme von 3 Esskastanien-Bäumen der Allee an der Dassower Straße besteht ein Ausgleichsbedarf von 5 Bäumen. Davon werden 3 Bäume gepflanzt und für die verbleibenden 2 Bäume erfolgt eine Zahlung in den Alleefond des Landes M-V.

Der Baum 4 wird durch die Herstellung der nördlichen Zufahrt im potentiellen Wurzelbereich beeinträchtigt. Zur Ermittlung dieses Eingriffs wird auf den Punkt 3.1.4 des *Baumschutzkompensationserlasses* zurückgegriffen. Es wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt. Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bilden die Vermessung und die Festsetzungen des B-Planes. Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes sind die vorhandenen Versiegelungen berücksichtigt worden.

Es werden 12,75 m² des 132,7 m großen potentiellen Wurzelraumes neu versiegelt. Das entspricht 9,6 % des gesamten Wurzelraumes. Dieser Verlust ist durch 0,19 Baumpflanzungen auszugleichen, die als Zahlung in den Alleefond des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorzusehen sind.

Für die Beeinträchtigung einer Winter-Linde der Allee an der Dassower Straße ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,19 Bäumen. Der Ausgleich ist als Zahlung in den Alleefond des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu leisten.

Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Abnahme und Beeinträchtigung von Bäumen die nach § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt sind im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 001 der Stadt Schönberg

3. Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Baumpflanzungen Vor-Ort

Zusammenfassend sind 3 reale Ausgleichspflanzungen Vor-Ort auszuführen. Für weitere 2,19 Baumpflanzungen erfolgt eine Ausgleichzahlung in den Alleenfond des Landes.

Die ermittelten Ausgleichspflanzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und innerhalb der Allee als Ergänzungspflanzung auf dem Straßenflurstück 264/4, der Flur 1 in der Gemarkung Bauhof Schönberg durchgeführt.

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm der Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Sorten zu verwenden. Die erfolgreiche Entwicklung der Pflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

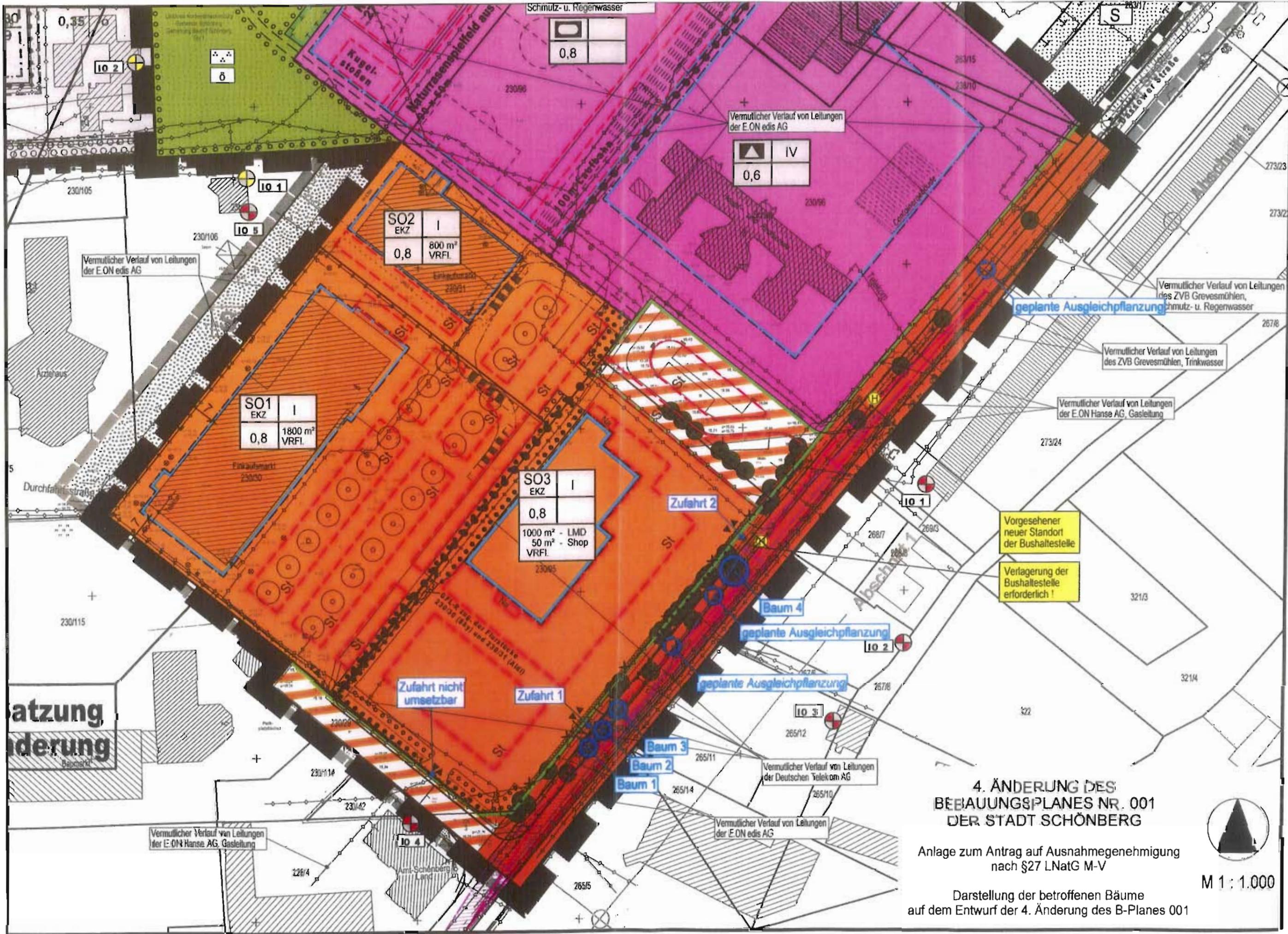
Zahlung in den Alleenfond des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Zum Ausgleich für die Beseitigung und die Beeinträchtigung von gemäß §27 LNatG M-V geschützten Bäumen sind im Rahmen der Ersatzmaßnahme E2 des LBP Ersatzzahlungen in Höhe von 2,19 Baumpflanzungen in den „Alleenfonds“ von Mecklenburg-Vorpommern zu zahlen. Die Ersatzzahlungen errechnen sich gemäß Punkt 4.3 des Gemeinsamen Erlasses des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zu Neuanpflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen wie folgt:

Ersatzzahlung netto	: 2,19 St x (290,00 € + 290,00 € x 30 %)	= 825,63 €
zzgl. 19 % MWSt.	:	= 156,87 €
Ersatzzahlung brutto	:	= 982,50 €

Anlagen:
Auszug aus dem Bebauungsplan

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
November 2009



**4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 001
DER STADT SCHÖNBERG**

Anlage zum Antrag auf Ausnahmegenehmigung
nach §27 LNatG M-V

Darstellung der betroffenen Bäume
auf dem Entwurf der 4. Änderung des B-Planes 001



M 1 : 1.000