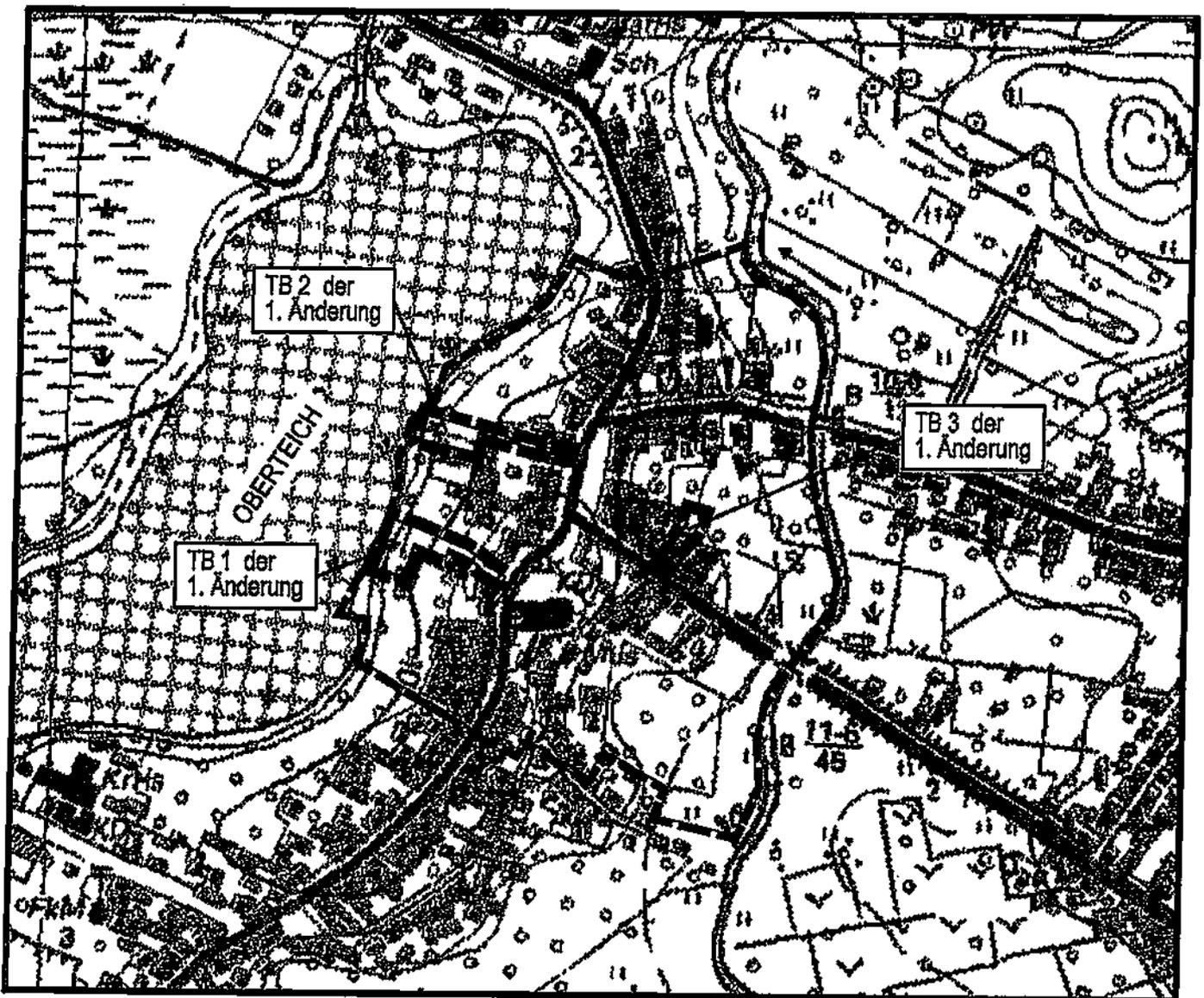


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 003 DER STADT SCHÖNBERG

STADTMITTE
"3 TEILBEREICHE"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23938 Grevesmühlen

Tel. 03881/7106-0
Fax 03881/7106-50

Planungsstand: 02. Dezember 2004

SATZUNG

**Begründung zur Satzung
über die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 003 der Stadt Schönberg
für das Gebiet „Stadtmitte“ – 3 Teilbereiche**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Wirksamkeit des Bebauungsplanes	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Kartengrundlage	3
1.4 Rechtsgrundlagen	3
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.6 Quellenverzeichnis	4
2. <u>Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes und Änderungsabsichten</u>	5
2.1 Gründe	5
2.2 Änderungsabsichten	5
3. <u>Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes</u>	6
3.1 Änderung der Teilbereiche 1 und 2	6
3.2 Änderung des Teilbereiches 3	6
4. <u>Begründung der Änderungsabsichten</u>	7
5. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	7
6. <u>Ver- und Entsorgung</u>	7
7. <u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u>	12
8. <u>Umweltschutz</u>	12
8.1 Immissionsschutz	12
8.2 Bodenschutz	12
8.3 Gewässerschutzstreifen und allgemeiner Gewässerschutz	13
9. <u>Bodenordnung</u>	14
10. <u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	14

11.	<u>Nachrichtliche Übernahmen</u>	14
11.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	14
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	15
11.3	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen	15
11.4	Munitionsfunde	16
11.5	Baumschutzverordnung	16
11.6	Baugestalterische Vorgaben	16
11.7	Bodendenkmale	16
12.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	17
13.	<u>Arbeitsvermerke</u>	17

1. Allgemeines

1.1 Wirksamkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 003 der Stadt Schönberg wurde zur planungsrechtlichen Regelung des Stadtinnenbereiches aufgestellt. Festsetzungen zur Regelung zukünftiger Nutzung und zur Gestaltung wurden getroffen. Naturräumliche Bedingungen wurden berücksichtigt. Der Plan wurde genehmigt und rechtskräftig bekannt gemacht. Auf der Grundlage der rechtskräftigen Fassung wird die Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 003 der Stadt Schönberg erstreckt sich auf 3 Teilbereiche. Die westlich gelegenen Teilbereiche 1 und 2 beziehen sich auf den seinerzeit als baulichen Bestand auf Grünfläche betrachteten Bereich. Im östlichen Bereich geht es darum, eine der öffentlichen Nutzung gewidmete Gehwegbeziehung vorzubereiten und zu sichern.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient der Bebauungsplan Nr. 003 im Maßstab M 1 : 1.000. Die Änderungsbereiche sind gesondert gekennzeichnet.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 003 der Stadt Schönberg für das Gebiet „Stadtmitte“ – 3 Teilbereiche liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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 Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 8. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen rechtskräftigen Fassung.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 003 für das Gebiet „Stadtmitte“ 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.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und Vorprüfung wird aus Sicht der Stadt nicht erforderlich, weil es auch weiterhin um die Regelung des baulichen Bestandes geht und gravierende Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Regelung des Bestandes wird auf eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung verzichtet. Eingriffstatbestände, die der Beurteilung unterliegen müssten, ergeben sich nicht, weil bereits bebaute und baulich genutzte Flächen in die Überarbeitung einbezogen werden und bereits bebaute Flächen wieder genutzt werden sollen.

1.6 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 003 liegen folgende Unterlagen zugrunde.

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996,
- Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg (Entwurf),
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 003 der Stadt Schönberg.

2. Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes und Änderungsabsichten

2.1 Gründe

Die Gründe für die planerischen Arbeiten ergeben sich aus letzten Baugenehmigungs- und Bauantragsverfahren - insbesondere für den Bereich westlich des Plangebietes, den Bereich, der bereits mit Gebäuden oder baulichen Anlagen bestehenden Flächen. Die Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 003 als Grünflächen festgesetzt.

Der ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan ging von dem Bestand und der Nutzung der Gebäude im Bestand aus. Dies allein ist nicht ausreichend für die Beurteilung, gerade nicht unter dem heutigen Gesichtspunkt der Betrachtung. Deshalb scheiterten Bauanträge im Sinne einer Nutzungsänderung. Um eine Nutzung der Gebäude im Sinne der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Baufläche zuzulassen, wird die planungsrechtliche Sicherung als Mischgebiet im Bebauungsplan erforderlich. Bisher war lediglich die Bestandsnutzung auf Grünfläche festgesetzt.

2.2 Änderungsabsichten

Änderungsabsichten sind in 3 Teilbereichen dargestellt. Für die Teilbereiche 1 und 2 sind die Änderungsabsichten gleichartig. Die bisher im baulichen Bestand und damit verbundener baulicher Nutzung ausgewiesenen Grundstücksanteile (als Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 003 festgesetzt), sollen als Mischgebiete festgesetzt werden, mit gleichartigen Festsetzungen zur Ausnutzung wie bereits festgesetzte Mischgebiete. Die besondere Lage am Oberteich ist zu berücksichtigen. Die Zugangsregelung zu den Grundstücken soll entsprechend durch entweder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, gesichert werden. Überörtliche Belange werden dadurch nicht berührt.

Der Teilbereich 3 der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Herstellung einer Wegeverbindung zwischen der Marien Straße und der Fritz-Reuter-Straße unter teilweiser Nutzung der Flächen der in Vorbereitung befindlichen Parkplatzanlage.

3. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Änderung der Teilbereiche 1 und 2

In diesen Teilbereichen wird die bisher festgesetzte Grünfläche, die den baulichen Bestand berücksichtigte, umgewandelt in Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Dies hat Auswirkungen auf die Festsetzungen planungsrechtlicher Art, die innerhalb des Bebauungsplanes enthalten sind. Die bisherige Festsetzung für die von der Änderung betroffenen Gebäude war unter der laufenden Nummer 6 des Text (Teil B) enthalten und lautete:

„Die zukünftige Ausnutzung soll sich an dem Festsetzungskatalog der Mischgebiete orientieren. Somit sind Wohngebäude und nicht störende gewerbliche Einrichtungen, wie es der § 6 BauNVO zulässt, möglich.“

Diese Festsetzung ist entbehrlich und wird gestrichen.

Die Zuwegung zu den Flächen soll zum Teil über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich, die auch für das Befahren genutzt werden können, gesichert werden. Darüber hinaus sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um die Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile sicherzustellen.

Für die bauliche Nutzung wird bestimmt, dass bei Gebäuden die bisherige Kubatur einzuhalten ist oder das die Gebäude als eingeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,00 m als mittlere Traufhöhe und einem Steildach bis zu 45° zulässig sind. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Die maximalen Ausnutzungskennziffern für Grundflächenzahl, Traufhöhen und Firsthöhen sind im Plan festgesetzt.

3.2 Änderung des Teilbereiches 3

Der Teilbereich 3 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 003 berücksichtigt die Anbindung eines Gehweges von der Marien Straße zur Fritz-Reuter-Straße. Dafür wird eine Fläche mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt. Diese Fläche befindet sich auf dem Flurstück 49. Die für die Allgemeinheit als Gehrecht festgelegte Fläche darf auch durch

den Grundstückseigentümer für die Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile dauerhaft genutzt werden.

Für die übrigen Festsetzungsinhalte sollen keine Änderungen vorgenommen werden.

Eine Auflistung der einzelnen Flächennutzungen erübrigt sich.

4. Begründung der Änderungsabsichten

Die Änderung wird erforderlich, um unmissverständliche Grundlagen für die Neubebauung innerhalb der hinteren Grundstücksteile zu sichern. Die Änderung bezieht sich auf diese Bereiche, weil nicht davon auszugehen ist, dass ein Rückbau erfolgt. Für die hinteren Grundstücksteile soll die zukünftige Nutzung gesichert werden. Ansonsten soll an dem Grundprinzip festgehalten werden, die hinteren Grundstücksteile, die auch als Grünflächen und Hausgartenflächen festgesetzt sind, nicht zu bebauen. Der typische Altstadtcharakter soll entsprechend gewahrt bleiben.

Mit der vorliegenden Planung handelt sich um eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem Bestand heraus. Diese strukturtypische Bebauung für die Stadt Schönberg mit dem rückwärtigen Hofabschluss aus der Historie heraus ist für die Stadt Schönberg in diesem Bereich für die städtebauliche Ordnung des Gesamtbildes wichtig.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke ist weiterhin über die vorgelagerten öffentlichen Straßen gesichert. Die Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile wird über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Die Müllentsorgung ist von der öffentlichen Straße abzusichern.

6. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind für die im Bestand vorhandenen Gebäude hinreichend gesichert. Eine Anbindung der Gebäude bei Umnutzung an vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung ist vorzunehmen und vorzubereiten. Mit einer größeren Überbauung von Flächen, die nun als Mischgebiete ausgewiesen werden, ist nicht zu rechnen. Somit ergeben sich auch aus der Betrachtung keine erhöhten Anforderungen an die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers.

Für die neu einbezogenen Flächen sind die Leitungen an das übergeordnete Netz herzustellen. Der Verursacher ist für die Herstellung der Anlagen entsprechend verantwortlich.

Bei einer Erschließung von vor- bzw. nachliegender Grundstücke, werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Für alle Leitungen, die nicht im öffentlichen Bauraum liegen, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährt. Die Nutzungsrechte von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z.B. beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1018 BGB, Grunddienstbarkeit BGB) oder Baulasten zu sichern.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden durch einige Ver- und Entsorgungsträger Hinweise zur Planung gegeben. Diese werden im Folgenden dargelegt.

Oberflächenwasserbeseitigung

Die Stadt Schönberg stellt derzeit ein Entwässerungskonzept für die Gesamtstadt auf. Darin werden die Möglichkeiten für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers untersucht und dargestellt. Bei Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um bereits bebaute Flächen. Auch die von der Regelung im Rahmen der 1. Änderung betroffenen Flächen sind bereits zu überwiegenden Teilen versiegelt und die Nutzung auf den Flächen erfolgt. Deshalb wird grundsätzlich die Machbarkeit von Vorhaben in diesen Bereichen aus städtischer Sicht gesehen.

Eine weitere detailliertere Untersuchung der Entwässerungssituation erfolgt deshalb auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht. Dies erfolgt im Rahmen des Gesamtentwässerungskonzeptes. Eine Nachweisführung zur Versickerung des Oberflächenwassers wird mit der vorliegenden Planung nicht erbracht, da es sich um bereits bebaute bzw. zum Teil versiegelte Grundstücke handelt. Der Einfluss der in der Änderung betrachteten Grundstücke auf das Entwässerungsregime wird als gering betrachtet.

Die Stadt Schönberg beabsichtigt u.a. die planungsrechtliche Regelung des Weges zwischen der Marienstraße und der Fritz-Reuter-Straße, Teilbereich 3 der 1. Änderung. Grundsätzlich geht die Stadt davon aus, dass für diesen Wegeabschnitt die Ableitung des Oberflächenwassers auf zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen gesichert werden kann. Einfluss auf die Parkpalette bzw. die Stellplatzanlage der Parkpalette werden nicht gesehen. Die Stadt hält an der Planungsabsicht fest. Die Regelung der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist aus städtischer Sicht möglich. Im Rahmen der Erstellung des Gesamtkonzeptes fließt auch die Stellplatzanlage mit befestigten

Flächen in die Betrachtung ein. Insofern geht die Stadt davon aus, dass die Problematik insgesamt geregelt werden kann und sich gerade die Herstellung des Gehweges nicht maßgeblich auf das Entwässerungsregime auswirken wird. Zu dem gibt es für den Bereich der Parkplatzanlage bereits Genehmigungen.

Für notwendige Anbindungen an öffentliche Anlagen sind die jeweils zuständigen Grundstückseigentümer verantwortlich. Aufwendungen sind durch die Begünstigten für die geordnete Ver- und Entsorgung zu treffen.

Die Stadt gehört dem Wasser- und Bodenverband Stepnitz-Maurine an. Der Wasser- und Bodenverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass in dem unmittelbar von der Planung betroffenen Bereich kein Gewässer 2. Ordnung vorhanden ist. Die Maurine bildet die natürliche Vorflut für das Gebiet. Es ist möglicherweise mit dem Antreffen weiterer unterirdischer wasserwirtschaftlicher Anlagen zu rechnen, die nicht in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes liegen. Dann ist die Zustimmung der Eigentümer einzuholen.

Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, Oberteich oder Maurine, oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Löschwasservereinbarung zwischen dem Zweckverband der Stadt Schönberg gesichert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im Havariefall Oberflächenwasser aus dem Oberteich für Löschwasserzwecke zu nutzen.

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange mitgeteilt, dass die erforderliche Breite von Zufahrten für die Feuerwehr zu rückwärtigen Grundstücken mindestens 3,00 m betragen muss. Bei seitlichen Begrenzungen, z.B. durch Mauern, Zäune, beträgt die Mindestbreite von Feuerwehrezufahrten 3,50 m.

Für die Bereiche, wo es möglich war, ist die Festsetzung in einer Breite von mindestens 3,50 m getroffen worden, für den Teilbereich 1 der 1. Änderung. Für die übrigen Bereiche, Marienstraße und am Markt, Teilbereiche 2 und 3 der 1. Änderung, wird die Fläche zwischen den Gebäuden in einer Breite soweit möglich ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass für den Teilbereich 3 durchaus eine Zufahrt über die Parkpalette bzw. die Stellplatzanlage zu rückwärtigen

Grundstückstellen realisiert werden kann. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass von der Marienstraße aus über Löschwasserschläuche eine Löschwasserversorgung möglich ist.

Generell ist in wenigen Fällen der geschlossenen Bebauungsstruktur im zentralen Bereich von Schönberg in jedem Falle eine Anfahrt in hintere Grundstückteile möglich. Deshalb wird die Vorgehensweise als realisierbar erachtet. Für den Bereich der hinteren Bebauung für die Bebauung am Markt wird über die 65 m lange Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, die Zufahrt gesichert. Die Breite ist nach den Anforderungen zur Löschversorgung nicht ausreichend. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass über Löschwasserschläuche eine hinreichende Löschwasserversorgung für den Brandfall möglich ist.

Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Das Flurstück 9 im Teilbereich 2 der Änderung verfügt über einen Trinkwasserhausanschluss sowie über Grundstücksanschlüsse Schmutz- und Regenwasser. Sollten für die Bebauung weitere Anschlüsse erforderlich werden, so werden diese kostenpflichtig durch den Zweckverband hergestellt.

Im Teilbereich 3 der Änderung befinden sich in der geplanten Zuwegung Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser. Vorhandene Kontrollschächte sind entsprechend den neuen Höhen anzupassen. Die Kosten für diese Arbeiten sind durch den Verursacher zu tragen.

Die Sicherung der Ver- und Entsorgung des Flurstückes 3/6 erfolgt entweder über den Weg, der öffentlich gesichert wird oder über Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Betroffenen.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung der Teilbereiche eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen und Anlagen sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen von Anlagen oder Veränderungen der Anlagen sind durch den jeweiligen Erschließler bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG ist nicht gestattet. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung des Zweckverbandes unter Beachtung der Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

Energieversorgung

Im Planbereich befinden sich Leitungen der e.d.s. Sollten Umverlegungen von Leitungen erforderlich werden müssen Abstimmungen mit der e.d.s. geführt werden. Entsprechende Anträge im Rahmen der Erschließungsplanung zu stellen.

Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten, um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten. Gegebenenfalls sind bei geplanten Baumpflanzungen Abstimmungen mit der e.d.s. zu führen.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung geforderter Mindestgrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zu lässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Im Planbereich befinden sich Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse der e.on Hanse AG. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten.

Die Leitungen dürfen nicht mit Bitum, Beton oder ähnlichen Materialien überbaut werden, außer im direkten Kreuzungsbereich. Eine fachgerechte Sicherung von freigelegten Leitungen ist zu sichern. Schäden an Leitungen sind zu melden. Die Überdeckung von Gasleitungen darf nicht geändert werden. Die genaue Lage und Überdeckungen der Gasleitung ist durch Suchschachtung zu ermitteln. Ober- und unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Eventuelle Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Abstimmung mit der e.on. Die Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Es wird eingeschätzt, dass die Belange der Ver- und Entsorgung

- o Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- o Versorgung mit elektrischer Energie,
- o Gasversorgung,
- o Fernmeldeversorgung,
- o Feuerschutzeinrichtungen,
- o Oberflächenwasserbeseitigung,
- o Abfallentsorgung

hinreichend gesichert sind.

7. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 003 vorgenommen werden, keine Überarbeitungen des Planes in bezug auf die Beurteilung von Eingriffen erforderlich sind. Bereits überbaute und versiegelte Flächen sollen für eine Nutzung vorbereitet werden. Auf den Flächen der Hausgärten werden ohnehin Anpflanzungen und Gestaltungen erfolgen. Auf zusätzliche grünordnerische Festsetzungen, die über den bisherigen Festsetzungskatalog hinaus wirken, wird deshalb verzichtet.

8. Umweltschutz

8.1 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen der kleinen Baugebiete durch den überörtlichen Verkehr werden nicht erfolgen. Deshalb sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

Durch Ordnungsmaßnahmen wird geregelt, dass der Weg von der Marienstraße, Teilbereich 3 der 1. Änderung ausschließlich von Fußgänger und Radfahrer genutzt wird. Eine Zufahrt für die Bewohner dieser Grundstücke über diesen Weg wird zugelassen. Eine Durchfahrt zur Parkpalette ist generell auszuschließen. Mit dem generellen Ausschluss der Durchfahrt wird sichergestellt, dass durch eine unzulässige Benutzung durch Pkw und Kradfahrer eine höhere Lärmbelastigung für Bewohner angrenzender Gebäude entsteht.

Im Baugenehmigungsverfahren muss vom Antragsteller der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nach TA Lärm geführt werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch genehmigungsbedürftige Anlagen, u.a. durch die Deponie, auf die Änderungsbereiche sind nicht zu erwarten. Vorhandene Bebauung liegt zum Teil dichter an diesen Anlagen als die Änderungsbereiche. Deshalb wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewährleistet werden können und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

8.2 Bodenschutz

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen das betroffene Plangebiet nicht vorliegen. Damit wird keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes übernommen. Hinweise auf

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten o.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind dem Landrat des Landkreises unverzüglich nach bekannt werden mitzuteilen.

Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), u.a. durch Bewertung der Auskünfte aus dem Altlastenkataster, festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG mit dem StAUN die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) abzustimmen. Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene 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.

Anfallende Böden sollen möglichst im Rahmen eines Masseausgleichs innerhalb des B-Plan-Gebietes wieder eingesetzt werden.

8.3 Gewässerschutzstreifen und allgemeiner Gewässerschutz

Die Flächen der Teilbereiche 1 und 2 der 1. Änderung befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Oberlaufes, Gewässer mit einer Größe von mehr als 1 ha. An Gewässern 1. Ordnung sowie an Seen und Teichen mit einer Größe von 1 ha und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 100 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Als Voraussetzung für die Bebauung ist eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens erforderlich.

Nach Ortsbesichtigung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die Zielsetzungen für die bauliche Anlage präzisiert.

Die Bebauung ist so vorgesehen, dass der wertvolle naturräumliche Bestand erhalten bleibt. Die Bebauung soll oberhalb der vorhandenen Mauer erfolgen, so dass diese nicht beeinträchtigt wird. Aus Sicht der Stadt ist die Einfriedung des Gebäudes bzw. Grundstücks naturnah auszuführen.

Die Herstellung des Gebäudes ist in ortstypischer Form und Bauweise vorgesehen. Dabei darf die Eingeschossigkeit für das Gebäude im Teilbereich 1 nicht überschritten werden. Die Traufseite muss parallel zum Oberteich errichtet werden. Für die Herstellung der Außenwand und Herstellung des Daches sind die Zielsetzungen der Gestaltungssatzung verbindlich.

Die Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V wurde mit Schreiben vom 02.12.2004 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt.

Die Anforderungen zum Gewässerschutz des Landeswassergesetzes (LWaG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuhalten.

9. Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden sind nicht notwendig.

10. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 003 der Stadt Schönberg soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für einzelne Vorhaben beabsichtigt.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

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 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

11.2 Anzele des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

11.3 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, dass von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Abfälle (verunreinigter Bodenaushub), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 Krw-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

11.4 Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

11.5 Baumschutzverordnung

Die Anforderungen und Belange der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Schönberg vom 18.08.2003 sind zu beachten.

11.6 Baugestalterische Vorgaben

Der Entwurf der Gestaltungssatzung ist als Grundlage für Gestaltungsfestsetzungen zu nutzen. Darüber hinaus ist für Maßnahmen im Sanierungsgebiet der Stadt Schönberg eine rahmenplanerische Stellungnahme erforderlich.

11.7 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaft von Bedeutung sind. Sie zeugen vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Rückschlüsse auf die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte des Menschen sowie auf Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen in ur- und frühgeschichtlichen Zeiten. (§ 2 Abs. 5 DSchG)

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen (auch der Umgebung) haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 Abs. 7 DSchG einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V erteilen darf.

12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 003 der Stadt Schönberg wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am ~~02.12.2004~~ 14.12.04

Schönberg, den 14.12.04


Bürgermeister
der Stadt Schönberg



13. Arbeitsvermerke

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