

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
0. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern	3
1. Planungsanlass, Planungserfordernis	4
2. Allgemeines	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
3. Verfahren	6
3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	6
3.2 Verfahrensschritte	6
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.3 Erschließung	11
4.4 Ver- und Entsorgung	11
5. Inhalte der Planänderung	12
5.1 Städtebauliches Konzept	12
5.2 Geänderte Planfestsetzungen	13
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.3 Höhenlage	15
5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
5.2.5 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	18
5.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
5.2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	19
5.2.8 Verkehrsflächen	20
5.2.9 Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.2.10 Örtliche Bauvorschriften	25
5.3 Flächenbilanz	27

6.	Immissionen/ Immissionsschutz	27
7.	Ver- und Entsorgung	31
8.	Verkehrliche Erschließung	34
9.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	35
9.1	Nachrichtliche Übernahmen	35
9.1.1	Bau- und Bodendenkmale	35
9.2	Hinweise	36
9.2.1	Bodenschutz	36
9.2.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	36
9.2.3	Munitionsfunde	36
9.2.4	Artenschutzrechtliche Belange	37
9.2.5	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	37
9.2.6	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	38
9.2.7	Niederschlagswasserbeseitigung	38
9.2.8	Gewässerschutz	38
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
10.1	Städtebauliche Auswirkungen	39
10.2	Verkehrliche Auswirkungen	39
10.3	Auswirkungen auf die Umwelt	40
10.4	Klimaschutz, Bodenschutz	40
10.5	Bodenordnende Maßnahmen	40
10.6	Kosten	41
10.7	Fachgutachten	41
TEIL 2 Ausfertigung		42
1.	Beschluss über die Begründung	42
2.	Arbeitsvermerke	42
 ABBILDUNGSVERZEICHNIS		 SEITE
Abb. 1: Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche des Gesamtstandortes und des Änderungsbereiches		5
Abb. 2: Städtebauliches Konzept- Vorzugsvariante, Planungsbüro Mahnel November 2020		12
Abb. 3: Darstellung der Flächen für Minimierungsmaßnahmen (gelb umrandet)		25

Teil 1 Städtebaulicher Teil

0. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 30.05.2023 den Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ gefasst. Das Planverfahren wurde nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – geführt.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die Stadt Schönberg hatte die Verfahrensart nach § 13b BauGB gewählt, um die vom Gesetzgeber eröffnete Möglichkeit, vorrangig Wohnbebauung umzusetzen, zu nutzen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ ist seit dem 30.06.2023 rechtsverbindlich. Es handelt sich um ein abgeschlossenes Bauleitplanverfahren. Der beachtliche Verfahrensfehler ist nach § 215 Abs. 1 BauGB noch nicht durch Fristablauf unbeachtlich geworden.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Verfahrensfehlers durchzuführen. Das ergänzende Verfahren ist ab dem Verfahrensschritt wieder aufzunehmen, bei dem der Fehler passiert ist. Auf diese Weise kann das angestrebte Planungsziel weiterhin verfolgt werden, ohne das Planverfahren vollständig zu wiederholen.

Im ergänzenden Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Zudem ist eine Eingriffs- Ausgleichermittlung für die geänderten Teilbereiche zu erstellen. Das bedeutet, dass mit dem Verfahrensschritt der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von dem beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13b BauGB auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt wird. Demzufolge ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen, bei der der Umweltbericht mit auszulegen ist. Es wird ein auf der Umweltprüfung beruhender Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt. Die Begründung wird um den Umweltbericht ergänzt.

Das Heilungsverfahren wird außerdem genutzt, die Anforderungen der Behörde an die öffentliche Straße zu berücksichtigen. Die öffentliche Erschließungsstraße wird aufgrund der Anforderungen aus dem bautechnischen Genehmigungsverfahren nach § 10 StrWG M-V als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

1. Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ bildet das städtebauliche Gesamtkonzept, welches über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 014.1 – Teil 1 und Teil 2 umgesetzt werden soll. Mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – Teil 1 der Stadt Schönberg wurde der erste Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und ist bereits realisiert. Die Stadt Schönberg beabsichtigt nunmehr den 2. Teil des Bebauungsplanes Nr. 014.1 umzusetzen. Das Ziel der Stadt Schönberg besteht in der Errichtung einer Kindertagesstätte an dem Standort innerhalb des Plangebietes. Hierzu wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist für die Errichtung der Kindertagesstätte eine Änderung des Erschließungskonzeptes und damit die Änderung der Zuschnitte der Wohnbaugrundstücke verbunden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen den geänderten Zielsetzungen der Stadt Schönberg insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Erschließungsanlagen und der Anordnung der Stellplätze entgegen, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

2. Allgemeines

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“ wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch eine vorhandene Feldhecke und angrenzend landwirtschaftliche Flächen,
- im Südosten: durch den Bünsdorfer Weg,
- im Südwesten: durch eine vorhandene Hecke und daran angrenzend das bebaute Grundstück Arndtsberg Nr. 5 und getrennt durch einen öffentlichen Weg die bebauten Grundstücke Arndtsberg Nr. 7, und Nr. 11,
- im Westen: durch eine vorhandene Feldhecke.

Die Größe des Plangebietes umfasst rund 2,8 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 542, 487/1, 488, 489, 490, 491, 484/2 tw., 492/12 tw., 493/6 tw. und 493/8 tw. der Flur 1 Gemarkung Schönberg.

3. Verfahren

3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Entfällt nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]). Der § 13b BauGB ist nicht mehr anwendbar.

3.2 Verfahrensschritte

Das Planverfahren wurde nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – geführt.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Verfahrensfehlers durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wird in dem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB von dem bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführten Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 25.04.2019 Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. Nr. 014.1 – 2. Teil wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 17.12.2020 das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit bestimmt. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Offenlage im Amt Schönberger Land in der Zeit vom 16.03.2021 bis 15.04.2021 unterrichtet. Das Verfahren erfolgt in Anwendung des § 13b BauGB und dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Änderung der Erschließungsstruktur verbunden mit der Neuordnung der Grundstücke für

das Plangebiet. Die Information der berührten Behörden und TÖB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung ist durch das Amt Schönberger Land für die Stadt Schönberg erfolgt. Den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.03.2021 bis zum 15.04.2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in den Entwurfsunterlagen überwiegend beachtet. Sie werden im Folgenden dargestellt.

Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung kam es darauf an, die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und die Herstellung der Verkehrsanlagen abzustimmen. Es galt, die Anforderungen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Umweltbelangen in Bezug auf die naturräumliche Ausstattung und die Hecken darzustellen. Darüber hinaus wurde die Erstellung einer Schalluntersuchung erforderlich. Diese Schalluntersuchung liegt mit Stand vom 22.12.2021 vor. Es wurden die Auswirkungen durch den Straßenverkehrslärm und durch den Schienenverkehrslärm beurteilt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile keine textliche Festsetzung erforderlich ist. Die als mögliche Obergrenze heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) (tags/ nachts) werden gemäß Gutachter innerhalb der Baugrenzen im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auf diesen Grundlagen wurde der Entwurf unter Berücksichtigung der Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren erstellt. In Bezug auf die Stellungnahmen wurde auf einzelne Anforderungen gesondert eingegangen.

Die Festsetzungsmethodik hinsichtlich der Baugebiete WA1 und WA2 verbleibt, weil im Teilgebiet WA1 die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, im Teilgebiet WA2 wird aufgrund der Hanglage darauf verzichtet. Im Teilgebiet WA2 wird auf Gebäude mit Souterrain und Kellergeschoss orientiert, um hier die Geländeunterschiede abzufangen; ansonsten erhöht sich der Umfang an Aufschüttungen. Die Höhenlage der Straße wurde ermittelt. Die Höhenfestsetzungen innerhalb der Planzeichnung werden entsprechend vorgenommen. Hierbei wird auf die Gradienten Bezug genommen und auf das natürliche Gelände. Durch Festsetzungen ist gesichert, dass bei abfallendem Gelände wie im Teilgebiet WA2 die Höhenlage der Straße als Bezugspunkt gilt. Das heißt, die Gebäude können nicht tiefer als die Straße entstehen. Damit sind Anforderungen an Aufschüttungen bzw. an das Kellergeschoss zu berücksichtigen. Für das Teilgebiet WA2 wird auf die Errichtung eines Kellergeschosses bzw. ein Souterrain orientiert. Deshalb wird in diesem Zusammenhang auch auf die Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Festsetzungen in Bezug auf die festgelegte Bezugshöhe zur Traufhöhe von 4,00 m und zur Firsthöhe von 9,00 m sind ausreichend.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen ergeben sich nicht. Als Minimierung werden Ergänzungen der vorhandenen Heckenstrukturen vorgesehen. Hinsichtlich der Umweltbelange wurden Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Die Vereinbarkeit zur Erweiterung der Baufelder und der überbaubaren Flächen kann unter Berücksichtigung des Heckenbestandes hergestellt werden. Artenschutzrechtliche Belange werden unter Berücksichtigung und Beachtung der Hinweise nicht berührt. § 20 Biotop werden nicht beeinträchtigt.

Auf das Regenwasserrückhaltebecken kann verzichtet werden, weil die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 014.1 - 1. Teil erfolgt. Die erforderliche Ausstattung ist vorzusehen.

Der Anforderung der Immissionsschutzbehörde wurde durch Erarbeitung eines Schallgutachtens gefolgt. Sollten sich im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens zum Entwurf Anforderungen an Schutzmaßnahmen und Festsetzungen ergeben, sind diese im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung zu erörtern und festzulegen.

Als Schwierigkeit stellte sich heraus, dass sich die Katastersituation im Plangebiet geändert hat. Dies führte zu einer neuen Lage von topographischen Elementen im Plangebiet auf die durch die Planfestsetzungen eingegangen wird.

Aus Sicht der Denkmalschutzbehörde werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Ebenso werden aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgetragen.

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde und des Straßenbaulastträgers wird auf die Verkehrsfläche des Bünsdorfer Weges verwiesen. Die Stadt Schönberg hat hier ausreichend Verkehrsflächen festgesetzt. Die gewünschten Ausbaubreiten gemäß Stellungnahmeverfahren können umgesetzt werden. Die detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen der technischen Planung. Hierbei ist zu beachten, dass der Bünsdorfer Weg im Bereich des Arndtberges bereits ausgebaut ist und eine harmonische Fortführung der Straße durch die Stadt Schönberg beabsichtigt ist. Der Straßenausbau ist diesbezüglich abgestimmt vorzubereiten.

Im Zuge der Bewertung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung haben sich keine Belange ergeben, die nicht in Vereinbarung mit der Planung gebracht werden konnten. Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wurde der Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes empfohlen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 24.05.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 24.06.2022. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 05.07.2022 bis einschließlich 09.08.2022 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, in Schönberg zur Einsichtnahme öffentlich aus und waren auf der Internetseite des Amtes abrufbar.

Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.06.2022 und den Entwurfsunterlagen. Im

Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte erneut die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Es wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und anerkannte Naturschutzverbände beteiligt, davon gaben 27 Beteiligte eine Stellungnahme ab. Im Rahmen der gemeindenachbarlichen Abstimmung wurden 4 Stellungnahmen von Nachbargemeinden abgegeben.

Entsprechend den Stellungnahmen der Behörden, ergaben sich Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen sowie die Ergänzung der Flächen für Stellplätze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Begründung wurde um folgende Anregungen und Hinweise ergänzt. Insbesondere erfolgten in der Begründung Klarstellungen, die sich aus dem Erläuterungsbericht der technischen Planung zur Ableitung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der am 24.04.2023 erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis ergaben. Hierbei sind zusätzliche Bedingungen bei Umsetzung der vorliegenden technischen Planung für die Baugrundstücke der Wohnbauflächen Nr. 2 bis 5 (westliche Grundstücke) im Teilgebiet WA2 und für das Grundstück Nr. 14 (nordöstliches Grundstück) im Teilgebiet WA1 zu beachten. Die Aussagen der Grundversorgung der Löschwasserbereitstellung wurden gemäß Erläuterungsbericht der technischen Planung ergänzt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg weist auf die in der immissionsschutzrelevanten Umgebung vorhandenen und nach BImSchG genehmigten Anlagen und den dafür bestehenden Bestandsschutz hin. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchungen gewährleistet werden können.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die einzelnen Sachverhalte der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden jeweils geprüft, bewertet und abgewogen. Im Ergebnis führte die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen und damit zu keiner erneuten Auslegung der Planunterlagen. Das Planverfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung abgeschlossen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ am 30.05.2023 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ ist am 30.06.2023 in Kraft getreten.

Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die Aufhebung des Satzungsbeschlusses Nr. 4/1338/2023 vom 30.05.2023 beschlossen. Das

Bebauungsplanverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wurde von dem bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführten Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 die erneuten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die Stadtvertretung hat zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen in den erneuten Entwurfsunterlagen abgegeben werden können. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 14.11.2023 bis einschließlich 14.12.2023 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, statt. Die Planunterlagen und die umweltbezogenen Unterlagen, Fachgutachten und Stellungnahmen waren während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet verfügbar. Die Öffentlichkeit hat keine Stellungnahmen zu den geänderten Planunterlagen abgegeben.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte erneut. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und haben Stellungnahmen abgegeben. Die Nachbargemeinden haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den geänderten und ergänzten Teilen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg geprüft und abgewogen. Es ergeben sich in der Hauptsache keine neuen Anregungen und Erkenntnisse die eine Änderung der Planunterlagen beinhalten. Die Eingriffsbilanzierung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde überprüft. Änderungen ergaben sich nicht. Die Regelungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend der Beteiligung mit dem erneuten Entwurf beibehalten.

Es sind entsprechend dem Ergebnis der Abwägungsentscheidungen keine Änderungen der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) erforderlich. Damit liegen die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg vor.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt durch prägende Heckenstrukturen, die überwiegend als Siedlungshecken und eine nach § 20 NatSchAG M-V Feldhecke einzuordnen sind. Im Südosten wird das Plangebiet durch den Bünsdorfer Weg begrenzt und südwestlich befindet sich vorhandene Wohnbebauung in Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gilt seit dem 30.06.2006 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark Bünsdorfer Weg“, so dass eine Bebauung der Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil uneingeschränkt möglich wäre. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus.

4.3 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets in das örtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Im Südosten kann der Anschluss an die Straße „Bünsdorfer Weg“ erfolgen. Dieser gewährleistet eine Anbindung des Gebietes an das Stadtzentrum und eine Anbindung an die Bundesstraße 104.

4.4 Ver- und Entsorgung

Zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung befinden sich im Bünsdorfer Weg. Das Plangebiet selbst ist bisher nicht erschlossen. Ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist möglich. Die weiterführenden Planungen sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Das Entwässerungskonzept zur schadlosen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Abstimmung vorgelegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 24.04.2023 durch die zuständige untere Wasserbehörde erteilt.

Die Versorgung mit Elektroenergie kann durch Heranführen neuer Leitungen an das Leitungsnetz der E.DIS AG sichergestellt werden. Innerhalb des Bünsdorfer Weges sind Leitungen der E.DIS AG vorhanden.

Im Änderungsbereich befinden sich Anlagen und Leitungen der Hanse Gas GmbH. Für die vorhandenen Anlagen wurde eine entsprechende Versorgungsfläche bereits berücksichtigt. Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit grundsätzlich möglich.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung von Telekommunikationslinien der Telekom ermöglicht werden.

Die Abfallentsorgung kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die

geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg.

5. Inhalte der Planänderung

5.1 Städtebauliches Konzept

Bereits die Ursprungsplanung sah die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Modifizierungen der zulässigen Nutzungsarten vor. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, wurden ausgeschlossen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll nunmehr mit Blick auf Anlagen für die Kinderbetreuung und das Wohnen maßgeblich fokussiert werden. Hierzu wurde eine Variantenuntersuchung durchgeführt und das städtebauliche Konzept wurde entsprechend der Vorzugsvariante der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Änderung der Erschließung des Plangebietes vor. Die Grundzüge des Ursprungskonzeptes mit einer einfachen Anbindung an den „Bünsdorfer Weg“ bleiben erhalten, die innere Erschließung wird an die derzeitigen Rahmenbedingungen und die geänderten Zielsetzungen angepasst. Es sind grundsätzlich öffentliche Erschließungsstraßen vorgesehen sowie die Regelung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung des Standortes für die Kinderbetreuungseinrichtung. Die fußläufige Verbindung zwischen den Baugebieten bleibt erhalten und findet Berücksichtigung. Dies ist insbesondere für die Erreichbarkeit der Kinderbetreuungseinrichtung notwendig.

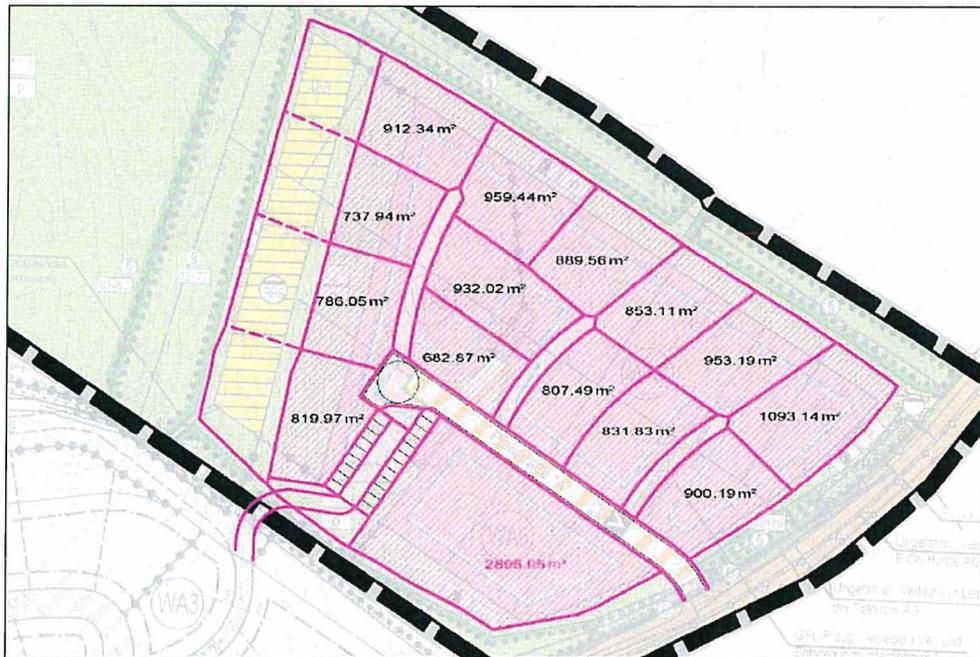


Abb. 2: Städtebauliches Konzept- Vorzugsvariante, Planungsbüro Mahnel November 2020

Mit dem städtebaulichen Konzept wurde zudem eine Optimierung der Grundstücke vorgenommen. Neben dem Grundstück für die Kinderbetreuungseinrichtung wird angestrebt, Wohnbaugrundstücke in der Regel zwischen 700 m² und 900 m² zur Verfügung zu stellen. Das städtebauliche Ziel besteht weiterhin in der Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau unter Berücksichtigung größerer Grundstücke im ländlich geprägten Raum. Dafür werden die Abstandsflächen zu den vorhandenen Hecken auf ein aus naturschutzfachlicher Sicht zulässiges Maß reduziert.

Neben der veränderten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist auch die Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken entbehrlich. Das bereits vorhandene und mit dem Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 014.1 realisierte Regenwasserrückhaltebecken ist geeignet das zusätzliche Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufzunehmen.

5.2 Geänderte Planfestsetzungen

Die Stadt Schönberg besitzt aufgrund der bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten nur wenige Flächen, die für die Neubebauung mit Wohngebäuden im Stadtgebiet geeignet sind. Aus diesem Grund hält die Stadt an Realisierung des Standortes fest, mit dem Ziel, neben der Wohnfunktion auch die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf planungsrechtlich zu ermöglichen.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Zuge der Planänderung ist neben der Beibehaltung der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung der Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Kinderbetreuungseinrichtungen sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig, so dass hier zur Standortsicherung und zu einer verbesserten baulichen Ausnutzbarkeit die Stadt der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche den Vorrang einräumt.

Die Nutzungen werden im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 und WA2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

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

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die bisher ausgeschlossenen Nutzungen bleiben weiterhin unzulässig. Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ebenso ausgeschlossen. Dies erfolgt insbesondere zur Klarstellung in Bezug auf die ansonsten mit der Novellierung der BauNVO 2017 ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen, die hier somit ausgeschlossen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen an dem Standort nunmehr insgesamt ausgeschlossen werden, um die angestrebte Wohnnutzung und die Wohnergänzungsnutzungen auf den dafür zur Verfügung stehenden Grundstücken realisieren zu können.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, § 19 Abs.4 BauNVO)

Grundflächenzahl

In der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig. Die Grundflächenzahl (GZR) wird verändert. Die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,25 wird auf 0,3 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes geändert. Die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet unterschreitet die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze um 0,1. Dies wird aus Sicht der Stadt Schönberg als städtebaulich vertretbar angesehen und entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche wird mit 0,5 festgesetzt, um den heutigen Nutzungsansprüchen einer Kindertagesstätte vollumfänglich gerecht zu werden.

Die für die sogenannte GRZ 1 geltenden Festlegungen von 0,3 für die allgemeinen Wohngebiete bzw. 0,5 für die Gemeinbedarfsfläche dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete um 0,15 so dass eine GRZ von 0,45 nicht überschritten wird. Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine Überschreitung von 0,1 zulässig, so dass insgesamt eine GRZ von 0,6 nicht überschritten wird.

Aufgrund der vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Heckenstrukturen zwischen der bereits realisierten Wohnbebauung und dem zukünftigen Standort der Kindertagesstätte wird den nachbarlichen Belangen Rechnung getragen.

Höhe baulicher Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Traufhöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die

festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude. Die Traufhöhe in der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Firsthöhe in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Firsthöhe wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.

Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 1,25 m überschritten werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden in der oberen Begrenzung der Firsthöhe grundsätzlich beibehalten. Klarstellungen erfolgen zusätzlich zu Überschreitungen der Firsthöhe mit technischen Anlagen, Schornsteinen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ursprünglich war vorgesehen, Überschreitungen der Firsthöhe durch technische Aufbauten mit 0,5 m zu begrenzen. Unter Berücksichtigung neuester Vorgaben und Anforderungen an die Regeln der Technik wird die Überschreitung mit 1,25 m festgelegt und bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Baugebiete wird teilweise geregelt. Für das Teilgebiet WA1 wird die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA2 wird auf die Zahl der Vollgeschosse verzichtet, weil die Ausbildung unterhalb der Erdgeschosszone unterschiedlich geregelt werden kann. In Abhängigkeit davon, wie das Kellergeschoss ausgebildet wird und wie das Gelände angeglichen wird, könnte sich in der Zone des Kellergeschosses die Anforderung zur Errichtung eines Vollgeschosses ergeben. Um diesen Belang entsprechend zu berücksichtigen, wird die Festsetzung zur maximalen Trauf- und maximalen Firsthöhe aus städtebaulichen Gründen für das Teilgebiet WA2 als ausreichend angesehen. Unter Berücksichtigung der Vorgabe zum Höhenbezugspunkt ist eine Integration des Gebäudes in das Gelände gut möglich; unabhängig davon, ob das Gebäude mit einem oder mit zwei Vollgeschossen ausgebildet wird. Der Höhenbezug für zu errichtende Gebäude ist die Gradiente der zugehörigen Erschließungsstraße. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im ehemaligen Teilgebiet WA5 wird entsprechend zurückgenommen.

5.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im Teilgebiet WA1 gilt:
Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).

Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im Teilgebiet WA2 (Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße) gilt die Höhenlage der Straßenachse (Gradientenhöhen), die der Erschließung des Baugrundstücks dient, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite die zur Erschließungsstraße liegt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Gradientenhöhen) zu ermitteln.

Die konstruktive Sockelhöhe darf für die Teilgebiete WA1 und WA2 maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden in den Teilgebieten WA1 und WA2 darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Fläche für Gemeinbedarf ist von dieser Regelung ausgenommen.

Durch die Festsetzung der Bezugspunkte ist die Bindung der Höhenlage der Gebäude an die zukünftigen Verkehrsflächen gut gegeben. Die Einordnung der Gebäude ist unter Berücksichtigung der konkreten Höhenlage im Plangebiet möglich. Die Festsetzungen zur Höhenlage innerhalb des Teilgebietes WA1 lassen die Variabilität zur Höhenlage in Bezug auf die Lage der überbauten Fläche auf dem Grundstück zu.

Im Bereich des Teilgebietes WA2 werden die besonderen Anforderungen an Grundstücke mit abfallender Geländehöhe berücksichtigt. Gebäude können entweder mit einem Souterrain und einem nutzbaren Kellergeschoss errichtet werden oder es entstehen Aufschüttungen, die gesondert geregelt werden.

Die Stadt Schönberg hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entschieden, dass entgegen der ursprünglichen Absicht, auf gleichartige Festsetzungen für den Bezugspunkt wie für das Teilgebiet WA1 verzichtet wird.

Unter Bezug auf die Höhenlage der vorhandenen Straße und das vorhandene Gelände ist die Höhenlage der Kindertagesstätte (Kita) entsprechend auszumitteln. Dies kann im Zuge der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass die Kita nicht oberhalb der Höhenlage der Fahrbahn errichtet wird und dass die Kita entweder die Fahrbahnhöhe einhält oder unterhalb der Höhenlage der Fahrbahn unter Bezug auf das Gelände entsteht. Die Höhenlage der Kita kann unter Würdigung der Höhensituation auf dem Grundstück durchaus unterhalb der Fahrbahnhöhe liegen. Die Erfüllung der Anforderungen an barrierefreie Zugänge wird als selbstverständlich angesehen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird für eine rechtssichere Höhenfestsetzung der untere Bezugspunkt gemäß den Bauantragsunterlagen in die Planunterlagen übernommen. Der untere Bezugspunkt für die Fläche für Gemeinbedarf ist gleich dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und beträgt 17,80 m ü NHN im DHHN 2016.

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 12 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA1 und WA2) gilt die offene Bauweise.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Die Festsetzung zur offenen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete bleibt bestehen. Hinsichtlich der Hausformen sind anstelle von Einzel- und Doppelhäusern nunmehr ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht hinreichend Variabilität. Eine Längenbegrenzung ist nicht erforderlich, diese ergibt sich durch die festgesetzten Baugrenzen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA1 und WA2) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zum Bünsdorfer Weg und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO erst in einen Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A zulässig.

Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

Das veränderte Erschließungskonzept hat maßgeblich Auswirkungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese wurden entsprechend dem Erschließungskonzept neu festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein geringfügiges Heranrücken der überbaubaren Grundstücksflächen an die vorhandenen Heckenstrukturen. Im nordwestlichen Änderungsbereich konnten die Bebauungsmöglichkeiten durch den Wegfall der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken geringfügig modifiziert werden.

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,00 m zu der öffentlichen Verkehrsflächen „Planstraße A“ und in einem Abstand von 3,00 m zu den festgesetzten privaten Stichwegen, die zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke vorgesehen sind.

Die Regelungen zu Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen und Nebenanlagen bleiben bestehen. Diese Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte wurde hiervon eine abweichende Regelung dahingehend getroffen, dass Stellplätze und Nebenanlagen/ Nebengebäude nur zwischen der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenze und deren gedachten Verlängerung bis zum Bünsdorfer Weg nicht zulässig sind bzw. für die Gemeinbedarfsfläche zu sichern ist, dass Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Planstraße A aufweisen müssen. Das Freihalten der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze erfolgt im Plangebiet zugunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes und verhindert die Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen und den ruhenden Verkehr. Die Baugrundstücke sind ausreichend groß bemessen, um den ruhenden Verkehr auf dem privaten Baugrundstück aufnehmen zu können.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurden Flächen für Stellplätze gesondert ausgewiesen. Diese Flächen werden in Verlängerung des öffentlichen Parkplatzes angeordnet, um einen sicheren An- und Abfahrtsverkehr zu gewährleisten.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wie Beeinträchtigungen durch Lärm, Geräusche, Schatten und Bewegung und zum gegenseitigen Nachbarschaftsschutz werden Kleinwindkraftanlagen ausgeschlossen.

5.2.5 Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte sowie der zugehörigen Nebenanlagen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- Räume für Kinderkrippe, Kindergarten und Hort, inklusive zugehöriger Nebenräume und Anlagen (z.B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume),
- Räume für die Verwaltung der Kindertagesstätte,
- Räume für Gruppenarbeiten, Werkräume, u.ä..

Auf der Freifläche sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:

- Spieleinrichtungen/ Spielplätze,
- Stellplätze, Fahrradstellplätze,
- Nebengebäude.

Das Planungsziel der Stadt Schönberg besteht in der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte als Wohnergängungsnutzung an diesem Standort. An die Stelle der Art der baulichen Nutzung tritt in diesem Bebauungsplan die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Durch diese Festsetzung wird die Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche dient gezielt der Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen; hier der Errichtung einer Kindertagesstätte. Bei der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen bedarf es der Angabe der Zweckbestimmung. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll ausschließlich eine Kindertagesstätte errichtet werden, so dass die Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" festgesetzt wird.

Die zulässigen Nutzungen werden in einer textlichen Festsetzung aufgeführt. Damit wird klargestellt, dass sowohl Krippe als auch Kindergarten und Hort inklusive aller zugehörigen Räume, Einrichtungen und Anlagen zulässig sind. Die Aufzählung der zulässigen Räume ist nicht abschließend. Klarstellend wird die Festsetzung getroffen, dass auch die somit zugehörigen Nebenanlagen für die Kindertagesstätte zulässig sind.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Gemeinbedarfsfläche getroffen.

5.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nimmt die Stadt Schönberg Einfluss auf die Verdichtung des Gebietes. Die Festsetzung wird entsprechend der Ursprungsplanung beibehalten.

5.2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb des Plangebietes nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind nur zum Abfangen von Aufschüttungen und Abgrabungen in der für diese Bodenbewegung zulässigen Höhe zulässig. Ausnahmsweise können im Teilgebiet WA2 höhere Aufschüttungen, bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Hauptgebäuden erforderlich wird.

Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße sind Aufschüttungen zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche auf die Höhe der zugehörigen, an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsstraße wie folgt vorzunehmen:

- auf der gesamten Grundstücksbreite,
- mindestens bis zur straßenseitigen Baugrenze ab der zugehörigen Erschließungsstraße,
- maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der Flächen für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung durch Terrassen, gemessen ab der zugehörigen Erschließungsstraße.

Für das Baugebiet wird geregelt, in welchem Umfang Aufschüttungen zulässig sind. Dies ist insbesondere unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen der Teilgebiete notwendig. Für das Teilgebiet WA1 und die Gemeinbedarfsfläche wird im Wesentlichen davon ausgegangen, dass die Gebäude innerhalb der Grundstücksflächen gut integriert werden können.

Im Teilgebiet WA2 sind Aufschüttungen zu regeln, weil das Teilgebiet in westliche Richtung stark abfällt. Die Bezugshöhe für die Gebäude ist die Gradientenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Bezug auf die

Festlegung des Erdgeschossfußbodens. Unterhalb des Erdgeschosses können entweder Kellergeschosse oder Souterrains errichtet werden, die den Höhenunterschied ausgleichen. In diesem Falle wird der Umfang an Aufschüttungen geringer ausfallen. Sofern kein Kellergeschoss oder Souterrain errichtet wird, sind höhere Aufschüttungen zulässig, um das Gelände zwischen dem natürlichen Gelände und dem Erdgeschossfußboden auszugleichen. Vorzugsweise sollten jedoch Gebäude mit Kellergeschoss oder Souterrain errichtet werden.

Die Ausnahmeregelung für das Teilgebiet WA2 wurde hinreichend bestimmt festgesetzt. Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Vorzugsweise ist das Gelände zu terrassieren, sofern Höhenunterschiede von mehr als 0,75 m auszugleichen sind.

Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Lageplan, im Schnitt und in den Ansichten und mit Anschluss des Nachbargrundstückes im Rahmen des Genehmigungsverfahren nach § 62 LBauO M-V oder im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Die Anbindung des Plangebietes an den Bünsdorfer Weg erfolgt mit der Planstraße A und nimmt die bereits bestehende Lücke in der vorhandenen Hecke auf.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße A mit einer Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg. Die Gesamtbreite der Planstraße A von 8,50 m wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die öffentliche Erschließungsstraße wird aufgrund der Anforderungen aus dem bautechnischen Genehmigungsverfahren nach § 10 StrWG M-V als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der mit der ursprünglichen Festsetzung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich) verfolgte Zweck einer Verkehrsberuhigung im Wohngebiet lässt sich mit einer Regelung straßenrechtlicher Art für die festgesetzte Straßenverkehrsfläche durch Ausweisung einer Tempo 30 Zone oder einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h vornehmen. Die Stadt Schönberg als Straßenbaulastträger kann dies nach den Vorschriften des Straßenrechts entscheiden.

Die Planstraße A endet mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr in einer Wendeanlage, die für ein 3-achsiges Abfallentsorgungsfahrzeug ausgelegt ist, so dass ein Vor- und Rückstoßen gemäß Ursprungsplan entfällt. In Anbindung an die Wendeanlage sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, die in untergeordnetem Umfang der Kindertagesstätte zugeordnet werden können.

Auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke wird verzichtet. Es erfolgt die Festsetzung von privaten Stichwegen, die geeignet sind, die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke über den privaten Stichweg ist zu gewährleisten. Dies erfordert in der Regel eine öffentlich-rechtliche Absicherung

mittels Baulast. Das Prüferfordernis für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung von Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs. 2 LBauO M - V ist durch die Stadt Schönberg zu beachten.

Die Stichwege sind mit den Abfallentsorgungsfahrzeugen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten nicht befahrbar, so dass entsprechende Müllbehältersammelplätze an den Einmündungen der Stichwege vorgesehen sind. Die Müllbehälter sind ansonsten auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und nur am Entsorgungstag an den dafür vorgesehenen Plätzen abzustellen. Es handelt sich somit um eine temporäre Nutzung.

Der Bünsdorfer Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche in ausreichender Breite festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche ist in einer Breite von 11,00 m in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Empfehlung für das Straßenprofil sieht einen Gehweg in einer Breite von 2,30 m und die Verkehrsfläche für Kraftfahrzeuge in einer Breite von 5,25 m vor. Damit werden insgesamt 7,55 m der 11,00 m breiten festgesetzten Verkehrsfläche für Ausbauten dargestellt. Die abschließende Regelung zum Ausbau erfolgt im nachgelagerten Verfahren der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Sollte sich im Rahmen der technischen Planung und Abstimmung ein anderer Straßenaufbau oder eine andere Straßenbreite ergeben, ist dies innerhalb des vorgegebenen Raumes von 11,00 m realisierbar.

Das auf der Planzeichnung dargestellte Straßenprofil stellt lediglich eine Empfehlung dar und trägt keinen Festsetzungscharakter. Die verbindliche Ausformung der Straßenprofile erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung. Die festgesetzten Verkehrsflächen lassen diesbezüglich Varianten zu. Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass die mit der Behörde, dem Erschließungsträger (LGE) und dem technischen Planer abgestimmten Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen eine funktionierende Ausführungsplanung ermöglichen wird. Die dargestellten Verkehrsflächen sind aus Sicht der Stadt Schönberg ausreichend bemessen, die Erschließung des Wohnstandortes und der Gemeinbedarfsfläche zu gewährleisten.

5.2.9 Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan Nr. Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ (Ursprungsbebauungsplan) festgesetzten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die festgesetzten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß rechtsverbindlichem Ursprungsbebauungsplan gelten fort. Die nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 014.1 – Teil 2 erforderlichen Maßnahmen im Bereich der Maßnahmefläche 1 („Sukzessionsfläche“), Maßnahmefläche 2B (Frischweide/Frischwiese“) sind ausweislich des Monitoring-Ergebnisberichts des Ingenieurbüros für Umweltplanung ibu vom 25.06.2014 mit Empfehlungen zu ergänzenden Maßnahmen und zur Durchführung eines weiteren Monitorings umgesetzt worden. Offen ist noch die dauerhafte Extensivierung einer 4.110 m² großen und bislang als Grünland genutzten Teilfläche des Flurstücks 485/2 der Flur 1 der Gemarkung Schönberg. Die Umsetzung der noch nicht realisierten

Kompensationsmaßnahme wird vertraglich mit dem Erschließungsträger geregelt, so dass die Umsetzung vollumfänglich gesichert werden kann.

Die Reduzierung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Saum/Hecke war mit den Verfahrenserleichterungen in Anwendung des § 13b BauGB möglich. Im ergänzenden Verfahren, welches als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt wird, wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Hierzu wird auf den erstellten und separat beigefügten Umweltbericht verwiesen. Die Rücknahme von Gehölzen wird durch Neuanpflanzungen ausgeglichen.

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum“ sind der freien Sukzession zu überlassen. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Saum“ ist auch eine extensive Wiesennutzung zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen (auch untergeordnete Nebengebäude, Schuppen etc.) in diesem Bereich ist nicht zulässig. Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Hecke als Lebensraum führen (Sekundäreffekte), sind unzulässig. Die Wiesenflächen sind durch eine maximal zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06., die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. durchzuführen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Entsorgung von Gartenabfällen sind unzulässig.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ können als Wiesenfläche genutzt werden. Die Wiesenflächen sind durch Mahd und/oder Beweidung regelmäßig zu pflegen. Eine Nutzung der Flächen als Gartenland ist nicht zulässig. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist durch Mahd ständig kurz zu halten. Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines unbefestigten wassergebundenen Weges zulässig. Die Düngung der Fläche bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die vorhandene Siedlungshecke wurde in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage integriert und ist zu erhalten. Eine differenzierende Festsetzung ist unter dem Gesichtspunkt der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nicht erforderlich. Die innerhalb des Bebauungsplanes verbleibenden Regelungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben weiterhin bestehen. Lediglich auf die sonstigen Minimierungsmaßnahmen, die in Verbindung mit der Realisierung des Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen waren, wird verzichtet, da auf die Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens insgesamt verzichtet werden kann. Diese Fläche wird nunmehr als Wiesenfläche festgesetzt. Das entspricht der Ausgestaltung und Festsetzung der bereits angrenzenden Wiesenfläche.

Die Sicherung der getroffenen Festsetzungen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schönberg mit dem Erschließungsträger (LGE). Der Erschließungsträger hat bei Veräußerung der Grundstücke dies in den jeweiligen Kaufverträgen mit den Erwerbern der Baugrundstücke zu berücksichtigen. Zudem sollen die Festsetzungen bei der Grundstücksbildung im Rahmen des Umlegungsverfahrens Berücksichtigung finden. Die

notwendigen Abstimmungen wurden zwischen dem Erschließungsträger (LGE) und der Umlegungsgeschäftsstelle geführt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die zwingende Begrünung der unbebauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken im Wohngebiet wirkt dem Klimawandel entgegen und dient der Verminderung von Hitzentwicklung und der Vorsorge bei Starkregenereignissen. Die sog. Schottergärten wirken sich nachteilig auf das Mikroklima aus und führen zu Aufheizungseffekten in den Sommermonaten, da diese Fläche sich im Vergleich zu Grünflächen wesentlich schneller und leichter aufheizen und die Wärme bis in die Nachtstunden an die Umgebung zurückgeben. Angesichts des Klimawandels gilt es, innerhalb von Siedlungsgebieten zusätzliche Effekte der Überhitzung zu minimieren.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Durch die annähernde Vollversiegelung wird die natürliche Bodenfunktion erheblich beeinträchtigt und den heimischen Tier- und Pflanzenarten wird Lebensraum entzogen. Die Biodiversität geht verloren.

Diese Festsetzungen dienen der gestalterischen Aufwertung von Freiflächen und ermöglichen und sichern eine das Ortsbild verbessernde Vorgartengestaltung.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Rahmen der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zeigte sich vor Ort, dass es zu einer Rücknahme der Siedlungshecke und des Siedlungsgebüsches kommt. Innerhalb der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Anbindung des Plangebietes an den Bünsdorfer Weg haben sich zwischenzeitlich Strauchhecken ausgebildet, deren Rodung zur Umsetzung der Planung notwendig ist und nunmehr ausgeglichen wird.

Im Bereich der Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (ca. 413 m²) und des Siedlungsgebüsches aus nichtheimischen Arten (156 m²) an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist für die Erschließung des künftigen Wohngebietes und der Kindertagesstätte eine Zufahrt geplant. Durch die Zufahrt müssen ca. 105 m² der Strauchhecke und ca. 8 m² des Gebüsches aus nichtheimischen Arten entfernt werden. Hierbei kann es zur Entnahme von Lebensraum und Nahrung für Säugetiere, Amphibien, Vögel und Insekten kommen. Des Weiteren können hierbei Bruthabitate von Vögeln entnommen werden. Außerdem soll hier eine Baustellenzufahrt (Breite 4,50 m) für den Bereich der Kindertagesstätte platziert

werden. Der Eingriff der Baustellenzufahrt beschränkt sich ausschließlich auf den Bereich des Gebüsches aus nichtheimischen Arten und nimmt eine Fläche von ca. 50 m² des Gebüsches ein.

Die Grenze der Baufläche der Kindertagesstätte im südlichen Teil hat klare Überschneidungen mit denen der Siedlungshecke. Unter diesem Aspekt ist davon auszugehen, dass ein Eingriff in die Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen stattfinden wird. Der Eingriff bezieht sich weitestgehend auf den natürlichen Zuwachs der Hecke und nur zu sehr geringen Teilen auf den ursprünglich kartierten Bereich der rechtsverbindlichen Satzung. Um die Hecke auch zukünftig zu erhalten, ist geplant das Grundstück der Kindertagesstätte an der Bauflächengrenze mit einem Zaun abzugrenzen. Außerdem ist zwischen Zaun und Hecke ein 1,00 m breiter Pufferbereich vorgesehen, welcher als Zuwegung für die Pflege der Hecke dienen soll. Durch die Rücknahme der Hecke im Pufferbereich erhöht sich der Eingriff. Dafür trägt der Pufferbereich zur Erhaltung und Pflege der Hecke bei. Die hierbei betroffene Fläche des gesamten Eingriffs beträgt ca. 119,5 m².

Insgesamt werden 282,50 m² (224,5 m² Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen und 58 m² des Gebüsches aus nichtheimischen Arten) der Gehölzstrukturen entfernt. Um die Rücknahme der Hecken und deren eventuellen Auswirkung auf die Fauna auszugleichen, sollen folgende Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden:

Minimierungsmaßnahme (M1): Im nördlichen Plangeltungsbereich sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 38,6 m² folgende heimische, standortgerechte Gehölze (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus L.*) anzupflanzen.

Minimierungsmaßnahme (M2): Die Strauchhecke im östlichen Plangeltungsbereich ist auf einer Fläche von 172,6 m² durch die Anpflanzung von weiteren Schlehdorn Sträuchern (*Prunus spinosa*) zu erweitern. In den vorhandenen Gehölzstrukturen der Hecke sind Sal-Weiden (*Salix caprea*) anzupflanzen.

Maßgeblich ist für die Stadt Schönberg, dass keine weitreichenden Einschränkungen an diesem Standort für die Bauherren getroffen werden, jedoch ein stadtbildtypisches Erscheinungsbild beibehalten werden kann. Insbesondere soll sich das Baugebiet nicht wesentlich von dem angrenzenden bereits realisiertem 1. Teil unterscheiden.

Zur Einfriedung der Grundstücke wird die Höhe für Einfriedungen mit 1,00 m festgelegt. Die ursprüngliche Höhenfestsetzung von 0,8 m wird damit um 0,2 m überschritten. Dies wird als erforderlich und wünschenswert angesehen. Für Anforderungen der Kleintierhaltung sind auf dem Grundstück Nebenanlagen mit Einfriedungen größerer Höhe zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind Dachneigungen bis 10 Grad zulässig. Ursprünglich waren Dachneigungen von 12 bis 45 Grad vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte mit einer Dachneigung von 10 Grad werden die Festsetzungen zur Dachneigung insgesamt angepasst. Das Spektrum für die Dachneigungen innerhalb des Teilgebietes WA2 wird von 10 bis 45 Grad festgelegt. Somit ist die untere Dachneigung für diese Gebiete jeweils gleichermaßen mit 10 Grad vorgegeben. Das Spektrum für die Dachneigungen innerhalb des Teilgebietes WA1 wird von 30 bis 45 Grad entsprechend dem Ursprungsplan beibehalten.

Die Anzahl der Stellplätze je Wohnung wird mit zwei Stellplätzen festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz. Auf zusätzliche Vorgaben zur Ausbildung und Gestaltung der Stellplätze wird verzichtet. Für die Stadt ist es wichtig, dass hinreichend Kapazität für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs abgesichert wird. Dies erfolgt durch die entsprechende Festsetzung.

Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen. Am Entsorgungstag bestehen insbesondere für die an den Stichstraßen gelegenen Grundstücke Möglichkeiten des Abstellens von Mülltonnen und Abfallbehältern auf den dafür vorgesehenen Flächen für Müllbehältersammelplätze.

5.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 2,7 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich somit folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		12.435,6
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 1	8.950,8	
▪ Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.484,8	
▪ Fläche für den Gemeinbedarf ▪ ZB „Kindertagesstätte“	3.193,1	3.193,1
Verkehrsflächen		4.053,5
▪ Straßenverkehrsfläche öffentlich Bünsdorfer Weg	1.811,5	
▪ Straßenverkehrsfläche öffentlich Planstraße A	1.119,1	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V) privat Stichwege	692,8	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (P) öffentlich Parkplatz	430,1	
▪ Flächen für Ver- und Entsorgung		159,7
▪ Gasreglerstation	139,8	
▪ Trafo	19,9	
▪ Grünflächen		6.992,6
▪ öffentliche Grünfläche ZB Parkanlage	729,0	
▪ davon Fläche mit Erhaltungsgeboten	(226,0)	
▪ davon Weg	(173,0)	
▪ private Grünfläche ZB Saum/ Hecke	3.653,3	
▪ davon Fläche mit Erhaltungsgeboten	(2.435,0)	
▪ private Grünfläche ZB Wiese	2.610,3	
▪ davon Fläche mit Erhaltungsgeboten	(78,0)	
Gesamtfläche des Plangebietes		26.834,5

6. Immissionen/ Immissionsschutz

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ hat die Stadt Schönberg die möglichen Immissionsbelastungen geprüft. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hatte die zuständige untere Immissionsschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, darauf hingewiesen, dass aufgrund der fortgeschrittenen Zeit eine erneute Überprüfung der Auswirkungen des Verkehrs vorzunehmen ist. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV NORD, Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, Stand: 22.12.2021 erstellt. Unter Berücksichtigung der heute geltenden Immissionsbelastung wurde eine Bewertung vorgenommen.

Verkehrslärm

Die Stadt Schönberg hat unter Berücksichtigung der Stellungnahme der zuständigen Behörde die schalltechnischen Einflüsse der umliegenden verkehrlichen Nutzungen (Straßen- und Schienenverkehr) erneut ermittelt und beurteilt. Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005-1 und die im zugehörigen Beiblatt genannten Orientierungswerte sowie die weiterführenden Richtlinien bzw. Verordnungen (Schall 03 und RLS-19). Die Untersuchung wurde durchgeführt, um den Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit (Verkehrslärm) gegenüber den Flächen, auf den baurechtlich eine schützenswerte Bebauung ermöglicht werden soll, darzulegen.

Grundlage sind die Planungsziele der Stadt Schönberg sowie die Verkehrsmengen der B 104 (Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern 2015), Verkehrszählung des Bünsdorfer Weges, Zugzahlen der Strecke 1122 für das Prognosejahr 2030 sowie Ortsbegehungen des Gutachters und Abstimmungen mit der Stadt Schönberg.

In Bezug auf die Ergebnisse werden die Ausführungen aus dem Schallgutachten übernommen¹.

„Die Verkehrsgeräusche rufen am südöstlichen Rand des Plangebiets innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) im Tagzeitraum und von bis zu 50 dB(A) im Nachtzeitraum hervor. Am nordwestlichen Rand liegen mit 48 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts die geringsten Beurteilungspegel an.

Die städtebaulichen Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von tags/nachts 55/45 dB(A) werden im südöstlichen Bereich des Plangebiet im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. Tags betrifft die Überschreitung nur Grundstücke, die dem Bünsdorfer Weg am dichtesten gelegen sind, nachts kommt es auf ca. zwei Drittel der Fläche innerhalb der Baugrenzen zu Überschreitungen.

Die als mögliche Obergrenze heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) werden innerhalb der Baugrenzen im gesamten Plangebiet eingehalten.

Für die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen), die zu einem längeren Aufenthalt der Bewohner im Freien dienen, sollte die Einhaltung eines Orientierungswertes von tagsüber 62 dB(A) in einer Höhe von 2 m angestrebt werden (vgl. Oberverwaltungsgericht NRW Urteil 7 D 34/07.NE). Dieser Orientierungswert wird nur in unmittelbarer Nähe zum Bünsdorfer Weg überschritten, wo sich nach aktueller Planung ein Grünstreifen befindet.

Es sind innerhalb des Plangebiets Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen.

Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet und die Kita auf dem Bünsdorfer Weg ergeben sich am IO1 (vgl. Anhang 1.2)“ (Anmerkung IO1: Es handelt sich hier um das Grundstück an der Anbindung des Arndtsberges an den Bünsdorfer Weg vorgelagert) „Beurteilungspegel von 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Der Immissionsort steht dabei stellvertretend für die Wohnbebauung am Arndtsberg. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags bzw. nachts werden eingehalten. Außerhalb des Plangebiets sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen.“

¹ Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1-2. Teil der Stadt Schönberg, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 22.12.2021, S. 12ff

Zudem wird im Gutachten dargestellt, dass keine Festsetzungen für die Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich werden.

„Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Verkehrsrgeräusche die Orientierungswerte der DIN 18005 vor allem im Nachtzeitraum überschreiten.

Innerhalb der Baugrenzen werden maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 62 dB erreicht. Da die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile für Außenlärmpegel < 65 dB mit üblicher Bauausführung aufgrund des Energiespargesetzes bereits erfüllt werden, ist hier bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile keine gesonderte textliche Festsetzung erforderlich.“²

Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass aufgrund des Gutachtens des TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nachgewiesen sind und gewährleistet werden können.

Die Anforderungen wurden im weiteren Beteiligungsverfahren mit den Behörden abgestimmt. Die Belange des Immissionsschutzes wurden gemäß Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde hinreichend berücksichtigt.³

Gerüche

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine Geruchsimmissionsprognose durch ECO-CERT, Stand 30.05.2006, erarbeitet. Die Geruchsimmissionsprognose hat die Bewertung der Geruchsimmissionen durch die Schweinemast- und Sauenanlage in der Rottensdorfer Straße und durch das Abwasserpumpwerk des Zweckverbandes Grevesmühlen in Angrenzung an das Plangebiet dargestellt.

Die Schweinemast- und Sauenanlage wird heute nicht mehr betrieben, so dass hiervon keine Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Das auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage des Zweckverbandes gelegene Abwasserpumpwerk wird seit 2021 für die Schmutzwasserbeseitigung nicht mehr genutzt. Ein Rückbau ist vorgesehen. Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen, wie mit der Ursprungsplanung gutachterlich bewertet, können somit nicht auf das Plangebiet einwirken.

Gewerbelärm

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich Anlagen, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.⁴ Die Stadt Schönberg hat die Belange bewertet und die Informationen aus der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Vorbelastung berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 wurden neben den nach BImSchG genehmigten Anlagen zwei Windenergieanlagen, die sich noch im Genehmigungsverfahren

² Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1-2. Teil der Stadt Schönberg, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand 22.12.2021, S. 14

³ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 25.07.2022

⁴ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme vom 29.04.2021

befinden, bereits gutachterlich mit Prognoseunsicherheiten bewertet und berücksichtigt. Diese Bewertung der Vorbelastungen kann für den Bebauungsplan Nr. 014.1-2. Teil „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ herangezogen werden. Maßgeblich ist dabei, dass die bereits vorhandene und wesentlich dichter gelegene Wohnnutzung in der Rottensdorfer Straße Nr. 22 und Nr. 23 mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen ist. Im Nachtzeitraum ergeben sich an diesen Immissionsorten gemäß vorliegenden Berechnungen (theoretisch und rechnerisch möglich) durch die bestehende und genehmigte Geräuschvorbelastung (Windenergieanlagen und kontingentierte Flächen des B-Planes Nr. 008) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 2 dB(A). Für die geplante Wohnbebauung, in einem deutlich weiteren Abstand, ergeben sich gemäß vorliegenden Berechnungen (theoretisch und rechnerisch möglich) durch die bestehende und genehmigte Geräuschvorbelastung geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von unter 1 dB(A) nördlich des Bünsdorfer Weges. Aufgrund der vorhandenen Prognoseunsicherheiten und die ohnehin einzuhaltenden Schutzanforderungen an der vorhandenen Wohnbebauung (Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes) in der Rottensdorfer Straße Nr. 22 und Nr. 23 geht die Stadt Schönberg davon aus, dass die Schutzansprüche der vorhandenen Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes am Arndsberg und der geplanten Wohnnutzung am Bünsdorfer Weg gewährleistet werden können. Im Tagzeitbereich liegen keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB(A) vor.

Auswirkungen aus den kontingentierten Flächen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 ergeben sich auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung geringfügig, da lediglich eine Lärmzunahme von einigen Zehntel dB vorliegt. Maßgeblich bleiben demnach die Geräuscheinwirkungen durch die umliegenden Anlagen und hierbei insbesondere die Windenergieanlagen. Im Ergebnis sind somit kumulativ betrachtet Geräuschpegel um maximal 41,6 dB(A) im Randbereich des Bünsdorfer Weges im Nachtzeitraum gemäß den vorliegenden Genehmigungen theoretisch und rechnerisch möglich. Maßgeblich ist Berücksichtigung der zulässigen Unsicherheitsbetrachtung gemäß Ziffer 3 der Hinweise des LAI zum Schallimmissionsschutz bei Windenergieanlagen. Zudem weisen die kontingentierten Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 008 nicht alle gleichzeitig einen Nachtbetrieb auf, was dazu führt, dass nicht alle Emissionskontingente ausgeschöpft und somit Summenbelastungen unterhalb des Richtwertniveaus realisiert werden.

Im Ergebnis geht die Stadt Schönberg davon aus, dass die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes durch die bestehenden und genehmigten Nutzungen eingehalten werden und alle zukünftigen Genehmigungsverfahren die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes durch die bereits im Bestand vorhandene Wohnnutzung berücksichtigen. Für die benannten Anlagen in der Stellungnahme, die einer Genehmigung nach BImSchG unterliegen, geht die Stadt Schönberg vollumfänglich davon aus, dass die vorhandenen Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt wurden und in noch offenen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

7. Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist neu herzustellen, ebenso die geplante Anbindung an den Bünsdorfer Weg. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen technischen Infrastruktur. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht über eine Versickerung erfolgen. Die entsprechende Fachplanung wurde beauftragt, um die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes zu sichern. Der Ver- und Entsorgung liegt die technische Planung für das Plangebiet von der Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, vor.

Die Stadt Schönberg hat die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen an den Erschließungsträger (LGE) übertragen. Zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) und dem Erschließungsträger ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Der Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung in Bezug auf die Ver- und Entsorgung wurde für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange genutzt.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Trinkwasserversorgung in der Stadt Schönberg ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten gesichert. Zur Versorgung des Plangebietes sollen neue Trinkwasserleitungen im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen hergestellt werden. Die Anbindung erfolgt im Bereich der Einmündung der Planstraße A an den Bünsdorfer Weg, direkt an die vorhandene Trinkwasserleitung aus Gussrohr DN 250. Die detaillierte Ausformung erfolgt in der nachgelagerten Erschließungsplanung und ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend beitragspflichtig. Für den Erschließungsbereich der Planstraßen A und B ist die Herstellung von neuen Schmutzwasserleitungen erforderlich. Aufgrund der Topographie des Geländes ist der Anschluss des Neubaugebietes im Bereich der Einmündung der Straße Arndtsberg im Bünsdorfer Weg vorgesehen. Ein direkter Anschluss an den vorhandenen Freigefällekanal ist topographisch problemlos möglich. Im Zuge der Erschließungsplanung sind dazu detaillierte Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) und durch die Ableitung in die vorhandene Vorflut gesichert.

Der Niederschlagswasserbeseitigung liegt die technische Planung für das Plangebiet von der Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023 vor. Es werden folgende Annahmen getroffen.

„Die natürliche Vorflut bildet das vorh. Regenrückhaltebecken nördlich des Gebietes des B-Planes Nr. 14.1 – 1. Teil Am Arndtsberg sowie der vorh. Überlauf des Gewässers LV7/4/B26/B1 des zust. Wasser- und Bodenverbands Stepenitz-Maurine.

Im Wesentlichen ist das natürlich ausgeformte Regenrückhalte- und Versickerungsbecken ein Retentionsgebiet / eine Niederung. Diese beträgt ca. 12.000 m² (gesamte Niederungsfläche ca. 1800 m² groß. Bei einem möglichen Aufstau von ca. 0,5 m (im Bereich des südwestlichen Damms) würde ein Rückhaltevolumen von ca. 6.000 m³ zur Verfügung stehen.⁵

Im Rahmen der Erschließung des 1. Bauabschnitts ist ein Zulauf DN 400 aus Betonrohren geschaffen worden, der über einen ca. 30 m langen offenen Grabenbereich in die Niederung / den Regenrückhalte- und versickerungsraum einleitet. Der vorh. Zulauf aus Betonrohren DN 400 weist ein tatsächliches Längsgefälle von 10,49 %, welches eine Leistungsfähigkeit von insgesamt ca. 680 l/s darstellt. Dieses scheint ausreichend leistungsfähig für eine Ableitung des vorhandenen sowie zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers aus dem neu geplanten Erschließungsbereich.⁶

Für die Verkehrsflächen der Straßenflächen wurden Versiegelungsgrade von 0,75 gewählt. Für die Grundstücksfläche der geplanten Kindertagesstätte wurde ein Versiegelungsgrad von 0,60 festgelegt, für die Wohnbauflächen Nr. 1 bis 4 (westliche Grundstücke) und 12 (nordöstliches Grundstück) aufgrund der Geländetopographie einen Versiegelungsgrad von 0,35 (tiefe Grundstücksflächen können aufgrund der geplanten Kanaltiefe der RW-Leitungen nur in die Grünflächen entwässern), die übrigen Grundstücke 0,45 (GRZ + 50% Zuschlag für die Außenanlagen).⁷“

Die Grundstücksbezeichnung wird dahingehend berichtigt, dass es sich um die Wohnbauflächen Nr. 2 bis Nr. 5 (westliche Grundstücke) im Teilgebiet WA2 und das Grundstück Nr. 14 (nordöstliches Grundstück) im Teilgebiet WA1 handelt.

Folgende zusätzlichen Bedingungen ergeben sich bei Umsetzung der vorliegenden technischen Planung für die Baugrundstücke der Wohnbauflächen Nr. 2 bis 5 (westliche Grundstücke) im Teilgebiet WA2 und das für Grundstück Nr. 14 (nordöstliches Grundstück) im Teilgebiet WA1. Die Ableitung des Niederschlagswassers für eine Flächenversiegelung, die eine Größe der festgesetzten GRZ x 1,16 unterschreitet bzw. erreicht, ist über die Kanalisation gewährleistet. Bei einer Inanspruchnahme der Überschreitungsregelung und einer GRZ größer als 0,35 sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und des Baugrundstücks Nr. 14 im Teilgebiet WA1 die Voraussetzungen für eine breitflächige, oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten.

⁵ Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 9

⁶ ebenda, S.11

⁷ ebenda, S.12

Aus Sicht des technischen Planers wurde dargelegt, dass die überbaute Fläche gemäß der Berechnung nach der zulässigen GRZ bei jedem Grundstück immer vollständig aufgenommen wird zzgl. einer Sicherheit von 50% bzw. für die oben aufgeführten betreffenden Grundstücke von 16,7%. Aufgrund der Geringfügigkeit der Mengen bei Anwendung der vollen 50% für die oben aufgeführten betreffenden Grundstücke (+4,5 l/s) und den Sicherheiten der Rohrsysteme bzw. der genehmigten Einleitmenge gegenüber der beantragten, wurden weitere Hinweise durch den technischen Planer für die technische Planung nicht als erforderlich angesehen⁸.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll entsprechend der vorliegenden Planung erfolgen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch die zuständige untere Wasserbehörde am 24.04.2023 erteilt. Dies war die Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung und der Umsetzung der Planung sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind in der Stadt Schönberg zu regeln. Gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V-BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung zu erbringen.

Die Löschwasserbereitstellung und -sicherung erfolgt gemäß der technischen Planung vom April 2022, ergänzt bis Januar 2023.

„Im Bereich des Wendehammers sowie am Anbindeknotenpunkt sind jeweils Löschwasserhydranten als Löschwasserversorgung für dieses Gebiet vorgesehen, insbesondere auch in Hinsicht auf die geplante Bebauung einer Kinder-Tageseinrichtung. Gem. techn. Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen ist die Entnahme einer Löschwassermenge von 48 m³/h für jeweils 2 h möglich. Gem. Brandschutzkonzept zum Bau der Kindertagesstätte ist die benannte Menge gem. Rückmeldung des planenden Architekturbüros ausreichend.“⁹

⁸ Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stellungnahme vom 11.05.2023 per E-Mail

⁹ Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 15

Die Länge der privaten Stichwege beträgt im Minimum 40 m, im Maximum 50 m, so dass bei der festgesetzten Breite der privaten Stichwege die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr gegeben ist.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die E.DIS AG. Die Anforderungen an die Elektroenergieversorgung werden im laufenden Aufstellungsverfahren abgestimmt. Dabei wird auf die Zielsetzungen der Nachhaltigkeitsstrategie verwiesen. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen. Eine Stellungnahme hat der Versorgungsträger im Planverfahren nicht abgegeben.

Gasversorgung

Die Stadt Schönberg entwickelt das Baugebiet unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Nachhaltigkeitsstrategie. Die Anforderungen und Möglichkeiten der Gasversorgung werden unter dem heutigen Gesichtspunkt neu bewertet und ermittelt. In Abhängigkeit von den Abstimmungen im Planverfahren mit der Travenetz GmbH werden die detaillierten Vorgaben im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung umgesetzt. Der Erschließungsträger (LGE) hat am 02.05.2023 mitgeteilt, dass die Travenetz GmbH eine Gasversorgung nicht realisiert.

Telekommunikationsversorgung

Die Stadt Schönberg ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Im Rahmen der technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

Hierzu gehören die vorbereiteten Anlagen und Leitungen zur Telekommunikationsversorgung. Die Abstimmungen werden hierzu maßgeblich mit der Telekom und der WEMACOM (Breitband/ Telefonversorgung) geführt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Vorschriften des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

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

8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Anbindung an Bünsdorfer Weg gesichert. Der Bünsdorfer Weg wird von der Stadt Schönberg gesamtheitlich betrachtet. Im Bebauungsplan werden ausreichend Flächen festgesetzt. Die detaillierte Ausführung des Straßenbaus am Bünsdorfer Weg erfolgt nach gesamtheitlicher Betrachtung und Auswertung durch die Stadt Schönberg im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung sowie in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Der Fahrbahnbereich des Bünsdorfer Weges hat unterschiedliche Ausbaubreiten ab der Einmündung der Fritz-Reuter-Straße. Im Anbindebereich an die Fritz-Reuter-Straße ist die Fahrbahnbreite mit 5,50 m ausgebaut; im weiteren Bereich bis zur Einmündung der Straße Arndtsberg ist eine Straßenbreite von 5,25 m vorhanden. Ab Einmündung Fritz-Reuter-Straße bis zur Einmündung Arndtsberg ist ein befestigter Gehweg in einer Breite von 1,60 m neben der Fahrbahn vorhanden. Ab der Einmündung des Arndtsberg ist die befestigte Fahrbahn ca. 3,50 m breit und entspricht dem Ausbau als ländlicher Weg in Richtung Bünsdorf. Unter Berücksichtigung der Einschätzung und Wertung des Bünsdorfer Weges gemäß RAST 06 ist der Begegnungsfall PKW/LKW zu gewährleisten. Die Straßenverkehrsflächen werden deshalb in ausreichender Breite festgesetzt und der Ausbau ist in einer Breite von 5,25 m für die Fahrbahn vorgesehen. Zusätzlich soll ein neuer Gehweg hergestellt werden. Ein nicht ausgebauter Abschnitt zwischen Arndtsberg und Fritz-Reuter-Straße soll auf 2,30 m ausgebaut werden. Der vorhandene Wegeabschnitt soll von der Fritz-Reuter-Straße aus gesehen auch verbreitert werden, so dass durchgängig eine Gehwegbreite von 2,30 m abgesichert werden kann. Die Geschwindigkeit auf dem Bünsdorfer Weg ist mit 30 km/h vorgesehen.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden hinreichend bemessen. Neben der öffentlichen Planstraße A sind die Planstraßen B als private Verkehrsflächen (Stichwege) vorgesehen. *„Die geplante Planstraße A ist gem. RAST 06 als Erschließungsstraße (ES V) auszulegen, als befahrbarer Wohnweg, mit zulässiger Geschwindigkeit von 30 km/h. Auch unter Berücksichtigung des Baus der Kindertagesstätte wird eine max. Verkehrsstärke < 400 KFZ/h nicht überschritten. Es ist die Herstellung einer getrennten Fußgängerführung mittels abgesetzten Gehweges (mittels Hochbordstein von der Fahrbahn getrennt) vorgesehen. Die in der RAST 06 enthaltenen Parameter werden durchweg berücksichtigt.“¹⁰*

Weitergehende Ausführungen sind in der technischen Planung erstellt durch die Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR mit Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023 zu entnehmen. Ausführungen zur Trassenführung, Gradienten, Querschnitten, Ausbaubreiten und Oberbau sowie zur Fahrbahnbefestigung und Oberflächenbefestigung sind dort ebenso enthalten.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Nachrichtliche Übernahmen

9.1.1 Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind zufällige Funde nicht auszuschließen, so dass zur Information der Bauherren ein entsprechender Hinweis im Teil-B Text berücksichtigt wird.

¹⁰ Erläuterungsbericht, Erschließung B-Plan 14.1, T2 Stadt Schönberg/Meckl., Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stand April 2022, ergänzt bis Januar 2023, S. 3/4

9.2 Hinweise

9.2.1 Bodenschutz

Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

9.2.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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

9.2.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

9.2.4 Artenschutzrechtliche Belange

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

Die artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind bei der Realisierung von Bauvorhaben einzuhalten und umzusetzen. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme des Hinweises auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Beseitigung der Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

9.2.5 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß rechtsverbindlichem Ursprungsbebauungsplan gelten fort.

Zum Ausgleich der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 5.340 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) wurden Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben.

Begründung:

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes und sind weiterhin umzusetzen.

Für die zusätzlichen Eingriffe gemäß den Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Kompensationsdefizit in Höhe von rund 5.340 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ermittelt. Dies ist zusätzlich zu den fortgeltenden Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes auszugleichen. Es erfolgt der Erwerb von den notwendigen Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-044 Ökokontofläche Naturwald Rothener Tannen aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Die vertragliche Absicherung

ist vor dem Satzungsbeschluss erfolgt. Der Erwerb der Ökopunkte wurde vertraglich gesichert. Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto Naturwald Rothener Tannen (LUP-044) ist geeignet, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.¹¹

9.2.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzunehmen. Durch einen städtebaulichen Vertrag sowie im Erschließungsvertrag wird die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgesichert.

9.2.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und das Baugrundstück Nr. 14 im Teilgebiet WA1 ist die Ableitung des Niederschlagswassers für eine Flächenversiegelung, die eine Größe der festgesetzten GRZ x 1,16 unterschreitet bzw. erreicht, über die Kanalisation gewährleistet. Bei einer Inanspruchnahme der Überschreitungsregelung und einer GRZ größer als 0,35 sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Baugrundstücke im Teilgebiet WA2 (Nr. 2 bis Nr. 5) und des Baugrundstücks Nr. 14 im Teilgebiet WA1 die Voraussetzungen für eine breitflächige, oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in diesen Fällen durch geeignete Fachplaner ggfs. durch Versickerungsmaßnahmen, durch Anlage von Mulden oder Verwallungen oder Rigolen unter Beachtung der anstehenden Bodenverhältnisse oder durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen zu regeln. Hierfür notwendige Genehmigungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer/ Bauherrn bei Erfordernis bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme des Hinweises auf die bestehenden Regelungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers hingewiesen werden, sofern eine Überschreitung der GRZ über 16% erfolgt. Die anfallenden Mehrmengen sind detailliert zu betrachten.¹²

9.2.8 Gewässerschutz

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V.mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen

¹¹ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 14.12.2023

¹² Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Stellungnahme vom 15.05.2023 per E-Mail

ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Hinweise wurden gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde¹³ aufgenommen und richten sich an die zukünftigen Bauherren. Es wird auf die geltende Rechtslage hingewiesen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Darstellung der wesentlichen Auswirkungen der Planung werden hier gegenüber dem rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan, der den zu beurteilenden Bestand darstellt (Ausgangssituation), aufgezeigt. Die mit dem Ursprungsbebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird mit der Gesamtheit der Planänderungen weiterhin beibehalten. Es handelt sich um geringfügige Änderungen der Festsetzungen der Baugebietsflächen, der Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Planänderungen sind mit der Grundkonzeption der Planung und unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung dient der Realisierung des 2. Teils des Wohngebietes „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“. Auf den westlich angrenzenden Flächen wurde bereits der 1. Teil des Wohngebietes „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ realisiert.

Das Ziel der Stadt Schönberg besteht in der Errichtung einer Kindertagesstätte an dem Standort innerhalb des Plangebietes, was mit einer Änderung des Erschließungskonzeptes und folglich mit einer Änderung der Zuschnitte der Wohnbaugrundstücke verbunden ist. Mit der weiteren Schaffung von Baugrundstücken für den nachgefragten individuellen Eigenheimbau sind daher positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung anzunehmen. Die Notwendigkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte als dringend benötigten Wohnfolgebedarf entspricht der Bedarfsplanung der Stadt Schönberg. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, so dass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. Die Planung dient der Stärkung des Grundzentrums als Siedlungsstandort. Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

10.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen. Die neue Erschließungsstraße dient der geplanten Wohnbebauung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering und führt zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung. Es sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich.

¹³ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 25.07.2022

10.3 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ als allgemeines Wohngebiet, als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und als Grünflächen festgesetzt wurden.

10.4 Klimaschutz, Bodenschutz

Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten, da nur geringfügige Anpassungen des Gesamtkonzeptes des Ursprungsbebauungsplanes vorgenommen wurden. Den Belangen des Bodenschutzes gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird ebenso Rechnung getragen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen in Anspruch genommen, für die bereits rechtsverbindliche Baurechte innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes bestehen. Damit wird ein Beitrag zur Vermeidung unnötiger Inanspruchnahme von unberührten Außenbereichsflächen geleistet.

Die Flächen befinden sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich und haben aufgrund ihrer Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Zudem bestehen bereits verbindliche Baurechte. Die bauliche Entwicklung wird sich nicht nachteilig auswirken, da entsprechend der Ortsrandlage im Gebiet die offene Bauweise festgesetzt ist und nur Einzelhäuser realisiert werden. Der Versiegelungsgrad und damit die GRZ liegt mit 0,3 unterhalb der zulässigen Orientierungswerte und entspricht damit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Eine höhere Versiegelung ist lediglich mit einer GRZ von 0,5 für die Kindertagesstätte zulässig. Ein großer Teil der Baugrundstücke darf somit nicht versiegelt werden und die verbleibenden Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Aus diesem Grund wurden flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete als Maßnahme zum Schutz von Boden ausgeschlossen. Zudem wirken sich der Erhalt der Heckenstrukturen und die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen positiv auf das Kleinklima aus.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien. Die neuen Gebäude sind auf der Grundlage des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten und so kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

10.5 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht an der vorhandenen Eigentumsstruktur orientieren sind bodenordnende Maßnahmen im Rahmen

dieses Bauleitplanverfahrens erforderlich. Um das Planungsziel zu erreichen, ist daher ein Bodenordnungsverfahren (Umlegungsverfahren nach dem BauGB) notwendig. Auf Grund der derzeitigen Eigentumssituation und wegen schwieriger rechtlicher Fragen (Bereinigung des Grundbuches und Neueintragung von Leistungs- und Wegerechten, eigentumsrechtliche Veränderungen) wurde parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren eingeleitet, um eine wirtschaftliche Erschließung durchführen zu können und sinnvolle Grundstückszuschnitte zu schaffen. Die Durchführung einer Umlegung ist gemäß § 45 ff BauGB notwendig, damit die Planänderung auch tatsächlich realisiert werden kann. Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens ist die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse vorgesehen.

10.6 Kosten

Die Kosten für die Planung und die verfahrensnotwendigen Gutachten trägt die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH.

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und für die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zwischen der Stadt Schönberg und der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH in einem städtebaulichen Vertrag bzw. in einem Erschließungsvertrag geregelt. Die Stadt Schönberg sichert die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. für den Erwerb von Ökopunkten im Haushaltsplan ab.

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

10.7 Fachgutachten

Der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials liegen folgende Fachgutachten zu Grunde:

- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil der Stadt Schönberg, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 22.12.2021
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ der Stadt Schönberg, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gutachter Büro Bauer vom 15. September 2023

TEIL 2 **Ausfertigung**

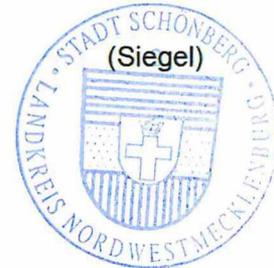
1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“ wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg am 28.05.2024 gebilligt.

Schönberg, den... *16.7.2024*

Lutz Götze

.....
Lutz Götze
Bürgermeister der Stadt Schönberg



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt 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.qvm@t-online.de