

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

# **SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG**

über den vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnbebauung Rupensdorf“

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

## **Begründung**

ENTWURF

Bearbeitungsstand 21.06.2024

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

# Stadt Schönberg

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

### Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planverfahren .....	3
1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung .....	3
<b>2. Planungskonzept .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	6
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	7
2.5 Flächenbilanz.....	7
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
3.1 Trinkwasserversorgung.....	8
3.2 Löschwasserversorgung .....	8
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	8
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	9
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten .....	9
<b>4. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>9</b>
<b>5. Immissionsschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>11</b>
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	11
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	11
6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung .....	12
6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise .....	17
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise.....</b>	<b>17</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

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

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Wiederaufbaus eines Wohnhauses. Mit dem Abriss des zuvor im Plangebiet bestehenden Wohnhauses besteht nach Auffassung des Landkreises Nordwestmecklenburg für das Plangebiet kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB mehr, so dass eine Bauleitplanung erforderlich wird.

Die Stadt folgt mit der vorliegenden Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) indem eine vorbelastete Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Rupensdorf wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

### 1.2 Lage und Geltungsbereich

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



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

### 1.3 Planverfahren

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

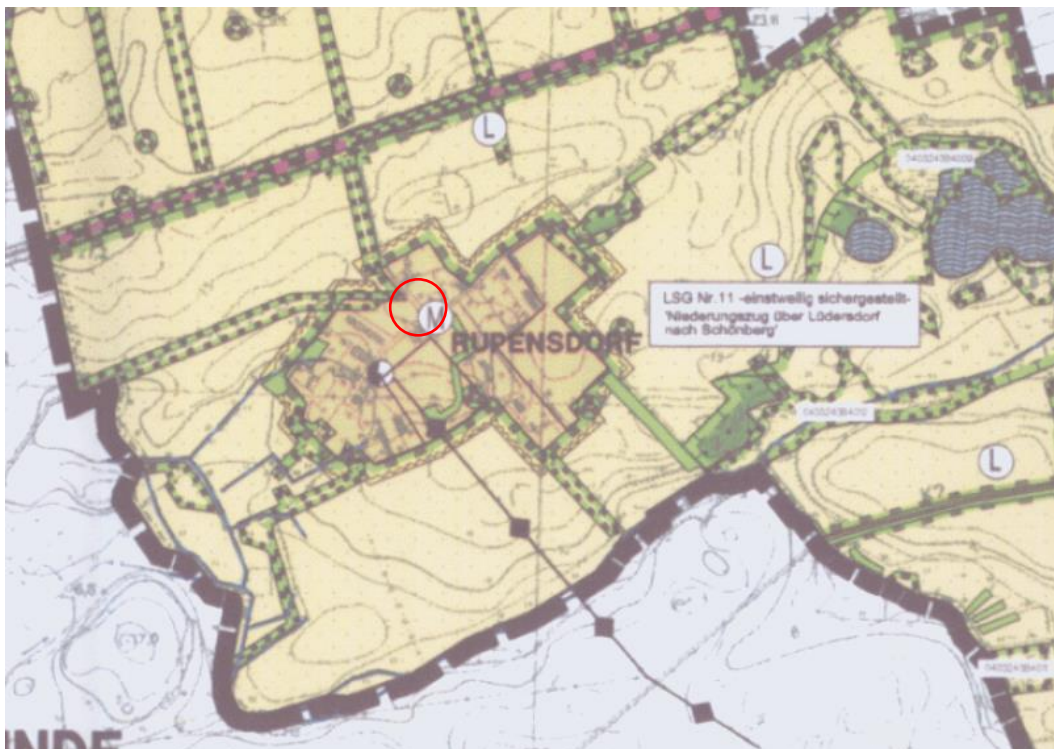
Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine UVPG-Prüfung erfordern, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buch-stabe b BauGB genannten Schutzgüter und bestehen keine Anhaltspunkte zur Beach-tung von Pflichten nach § 50 BImSchG. Insgesamt liegen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

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

### 1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

#### Flächennutzungsplanung

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



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## Planungsrecht

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

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

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

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

## Gestaltungssatzung Rupensdorf

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

## Raumordnung

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

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

Das Kapitel Siedlungsentwicklung des RREP WM befindet sich seit dem 19.03.2019 in der Teilfortschreibung. Da bereits die Abwägung der 2. Beteiligungsstufe vorliegt, wird hier davon ausgegangen, dass die Inhalte des Entwurfes der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen sind.

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

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen 4.2 (1) und (2) RREP WM, da das Wohnen im Grundzentrum Schönberg gestärkt wird. Nach 4.2 (4) RREP WM sind „*Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten die Gemeindehauptorte*“. „*Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte soll nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort nachgewiesen fehlen und eine angemessene ÖPNV-Anbindung sichergestellt ist.*“ In diesem Zusammenhang wird auf die fehlenden Nachverdichtungsflächen innerhalb von Schönberg verwiesen, sodass in Bezug auf das Ziel 4.1 (5) RREP „*Vorrang Innen- vor Außenentwicklung*“ die Fläche innerhalb der Ortslage Rupensdorf besonders für eine Entwicklung geeignet ist. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle direkt angrenzend an das Plangebiet.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

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

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

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

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

## **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

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

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° zu errichten. Die Dachneigungen von Gauben und Nebenanlagen können abweichen. Durch diese Festsetzung ist der Bau von ortsbildtypischen Häusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss möglich.

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbieberschwänze zulässig.

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

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

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

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



Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Außerdem sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig.

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

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

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

## 2.5 Flächenbilanz

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

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

## 3. Ver- und Entsorgung

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

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

### **3.1 Trinkwasserversorgung**

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

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

### **3.2 Löschwasserversorgung**

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

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

#### Schmutzwasser

Im Plangebiet besteht eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung. Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis vom 12.01.2022 wird das Abwasser nach Behandlung durch einen Sickergraben in das oberflächennahe Grundwasser eingeleitet.

#### Regenwasser

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

Gemäß dem Geotechnischen Bericht (Ingenieurleistungen J. Thiele, Eckernförde, 08.05.2024) sind im Plangebiet vor allem „gering durchlässige Bodenschichten (stark schluffige Sande, Geschiebe- und Schluffböden)“ vorhanden, die „bereichsweise bereits oberflächennah anstehen“, so dass eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich ist. Es empfiehlt sich daher eine Schachtversickerung in den unteren, durchlässigeren Bodenschichten (Mittelsande ab ca. 40 cm unter Geländeoberkante).

### **3.4 Energieversorgung und Telekommunikation**

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

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

### **3.5 Abfallentsorgung und Altlasten**

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

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

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

## **4. Eigentumsverhältnisse**

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

## **5. Immissionsschutz**

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

Von dem Plangebiet selbst sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Immissionen zu erwarten. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquellen sind die Straße „Am Bach“ und ein benachbarter Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt). Aufgrund der geringen Bedeutung und Frequentierung der Straße „Am Bach“ wird hier von keinen unzulässiger Weise einwirkenden Immissionen ausgegangen.

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

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

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

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

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

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsfreistellung nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Von dem Außenlärmpegel  $L_{a,res} = 61$  dB(A) kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Genehmigungsfreistellung der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt als in der dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 30.05.2024 (2599gut01).

## **6. Umweltbelange**

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

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

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

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

### **6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### *Schutzgebiete*

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.

#### *Schutzobjekte*

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

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

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

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

### *Gesetzlich geschützter Baumbestand*

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

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

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Bäume vorhanden.

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

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V

vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrach-  
tungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH  
- Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanz-  
prüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebens-  
raumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beein-  
trächtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzge-  
setz (BNatSchG) durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlos-  
sen werden kann (Abschichtung).

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

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

### **Potentialabschätzung**

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

### **Brutvögel**

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

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegeta-  
tionsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfol-  
gen haben.

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

### **Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

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

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

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbot Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten, der Abriss von Gebäuden sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

Generell sind zur Vermeidung des Störungstatbestands Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der



sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

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

### **Rastvögel**

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

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

### **Säugetiere (ohne Fledermäuse)**

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

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

### **Säugetiere/Fledermäuse**

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

### **Reptilien**

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

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

### **Amphibien**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG wird somit ausgeschlossen.

### **Fische**

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

### **Tag-/Nachtfalter**

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

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

### **Käfer**

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

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

### **Libellen**

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

## **Weichtiere**

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

## **6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise**

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

### *Festsetzungen:*

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

### *Hinweise:*

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

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

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

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

## **7. Durchführungsrelevante Hinweise**

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

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

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

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

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Schönberg, den

Götze, Bürgermeister