

## Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet "Sabower Höhe" in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg - Vorbereitung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland	<i>Datum</i> 21.10.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö

### **Sachverhalt**

Die Stadt Schönberg hat das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 begonnen, um Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbebestandes zu schaffen. Im Bereich an der Rottensdorfer Straße sind zusätzliche Möglichkeiten zur Einbeziehung von Gewerbegrundstücken das städtische Ziel.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Unterlagen zum Vorentwurf ist in der Zeit vom 09.03.2013 bis zum 11.11.2013 erfolgt.

Im Weiteren fand eine Beteiligung mit den Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg statt. Hierbei wurden die Flächen der Landwirte an der Rottensdorfer Straße nicht mehr mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die Stadt Schönberg hatte zunächst das Ziel der planungsrechtlichen Regelung der Zufahrt von der Rottensdorfer Straße in das Bebauungsplangebiet zurückgestellt (Entwurf 2014). Seit dem Beteiligungsverfahren zum Entwurf sind verschiedene Varianten der baulichen Entwicklung und planungsrechtlichen Regelungen überprüft worden. Seit 2017 wird an der Erstellung eines erneuten Entwurfs für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 gearbeitet.

Nunmehr liegt ein Planungsstand von Oktober 2020 (Beschlussvorlage erneuter Entwurf) vor. In diesem erneuten Entwurf spiegeln sich die Zielsetzungen der Stadt Schönberg wieder, die Anbindung an die Rottensdorfer Straße planungsrechtlich zu regeln und umzusetzen. Die Stadt Schönberg hat die Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes in den Plangeltungsbereich mit einbezogen und diese Flächen für die gewerbliche Entwicklung erworben. Die Planung berücksichtigt nunmehr die verkehrliche Anbindung an die Rottensdorfer Straße und zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes.

Im Weiteren wurden Abstimmungen mit Versorgern geführt. Das Plangebiet wird von den 110 - KV Freileitungen der E.DIS AG und der WEMAG berührt. Zur weiteren planungsrechtlichen Vorbereitung des Standortes wurden Beschlüsse

am 14.05.2020 gefasst. Diese werden nunmehr umgesetzt. Die 110-KV Freileitung der E.DIS AG soll nicht mehr umverlegt werden. Deshalb bleiben die ursprünglichen Festsetzungen bestehen. Die entsprechenden Freihalte- oder Sicherheitsbereiche können entsprechend präzisiert werden. Im Zusammenhang mit der WEMAG besteht das Ziel, den Verlauf der 110-KV Freileitungstrasse wieder an die ursprüngliche Trasse heranzubringen. Dadurch werden die Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke wieder optimiert.

Das Plankonzept sieht zusätzlich eine Verkehrsfläche im nördlichen Teil des Plangebietes vor. Im Bereich des GE 3 Gebietes wird eine zusätzliche Verkehrsfläche berücksichtigt. Diese soll die Möglichkeit eröffnen, bei Bedarf kleine Gewerbegrundstücke zuzulassen. Ebenso werden im Bereich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 Parzellierungsvorschläge unterbreitet.

Das Gewerbegebiet GE 1 wird unter Einbeziehung der Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes differenziert in die Gewerbegebiete GE 1.1 (ursprünglich Gewerbegebiet GE 1) und in das Gewerbegebiet GE 1.2 (Fläche des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes). Diese Fläche wurde zusätzlich einbezogen.

Darüber hinaus wird die bereits in ursprünglichen Planungsüberlegungen vorgesehene Stichstraße, Planstraße B, die in eine Wendeanlage mündet, zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 6 bis an das Gebiet GI 9 herangeführt. Somit werden ursprüngliche Planungsziele wieder weiterverfolgt.

Der erneute Entwurf berücksichtigt die Vorgaben der technischen Planung und die technische Lösung der Oberflächenwasserbeseitigung. Die Erkenntnisse aus dem Planverfahren für die technischen Anlagen werden berücksichtigt. Weitere Abstimmungen erfolgen auch im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung der Erschließung des Standortes.

Für das Verfahren ist nun die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgesehen.

### **Beschlussvorschlag**

1. Der erneute Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen begrenzt:
  - im Norden: durch die Rottensdorfer Straße (teilweise mit einbezogen),
  - im Nordwesten: durch unbebaute Flächen,
  - im Westen: durch das Betriebsgrundstück des Landhandelsbetriebes Boock
  - im Südwesten: durch die Betriebsgrundstücke der Firmen Lindal und Verzinkerei Schönberg GmbH sowie unbebaute Gewerbeflächen,
  - im Süden: durch Grünflächen an der Liebeck,
  - im Osten: durch das Betriebsgrundstück der Firma Goodmann und die Ortsumgehungsstraße im Zuge der B 104und der erneute Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
2. Die erneuten Entwürfe der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
3. Die berührten Behörden und die berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut zu beteiligen.

4. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Finanzielle Auswirkungen**

Ausgabe von Planungskosten unter Produkt 51102

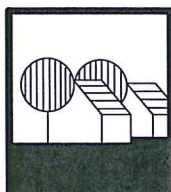
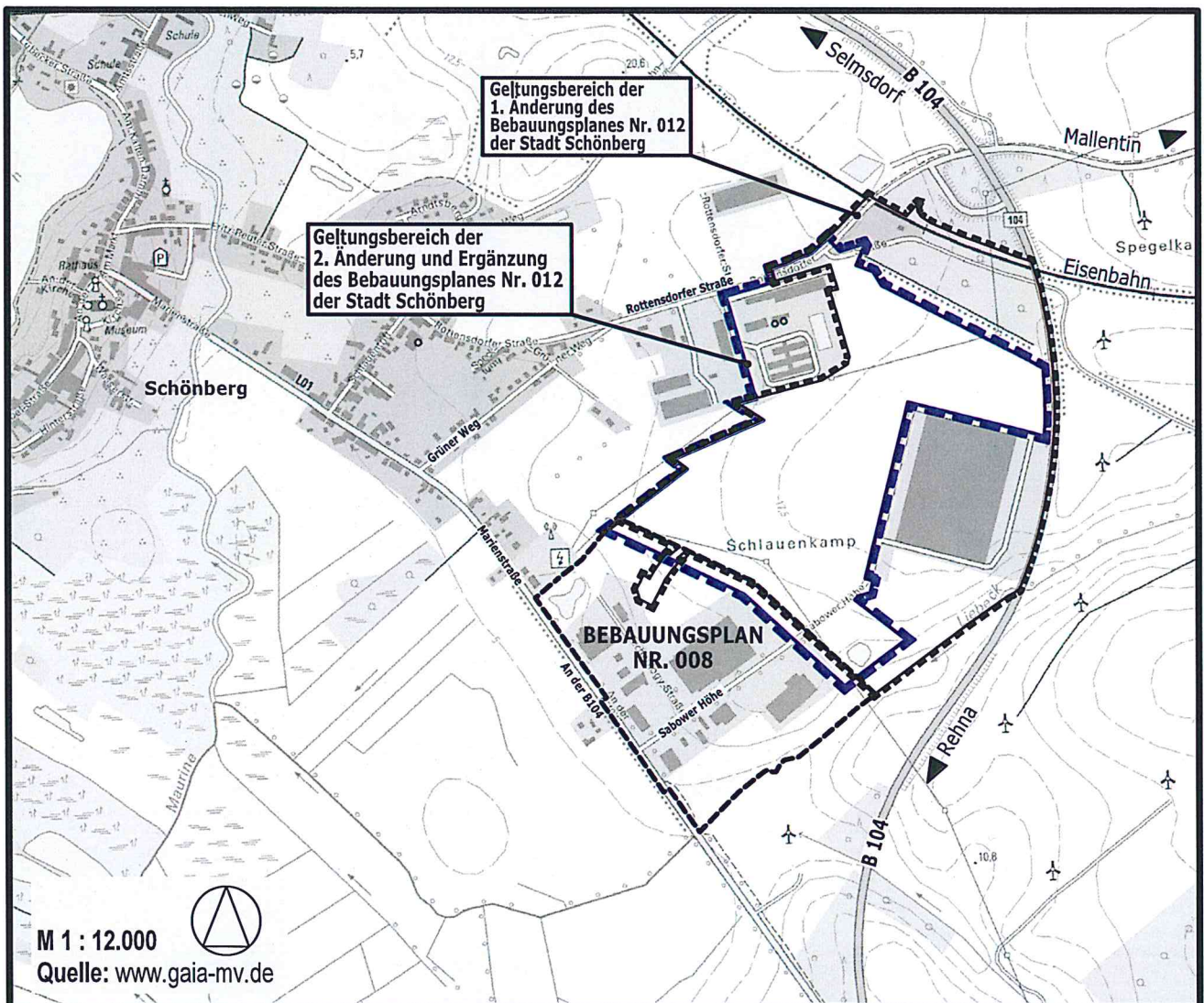
**Anlage/n**

1	Schönberg_B12-Ae2_erneuter Entwurf (öffentlich)
---	---

# SATZUNG

## ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 012 DER STADT SCHÖNBERG

FÜR DAS INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET  
"SABOWER HÖHE"  
IN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008  
DER STADT SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Oktober 2020

**BESCHLUSSVORLAGE  
ERNEUTER ENTWURF**

**SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 012 DER STADT SCHÖNBERG  
FÜR DAS INDUSTRIE- UND GWERBEGEBIET "SABOWER HÖHE"  
IN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008 DER STADT SCHÖNBERG**



**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 152), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 1991) S. 36) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

Gezeichnet  
Geprüft

# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 012 DER STADT SCHÖNBERG

FÜR DAS INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "SABOWER HÖHE"  
IN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008 DER STADT SCHÖNBERG

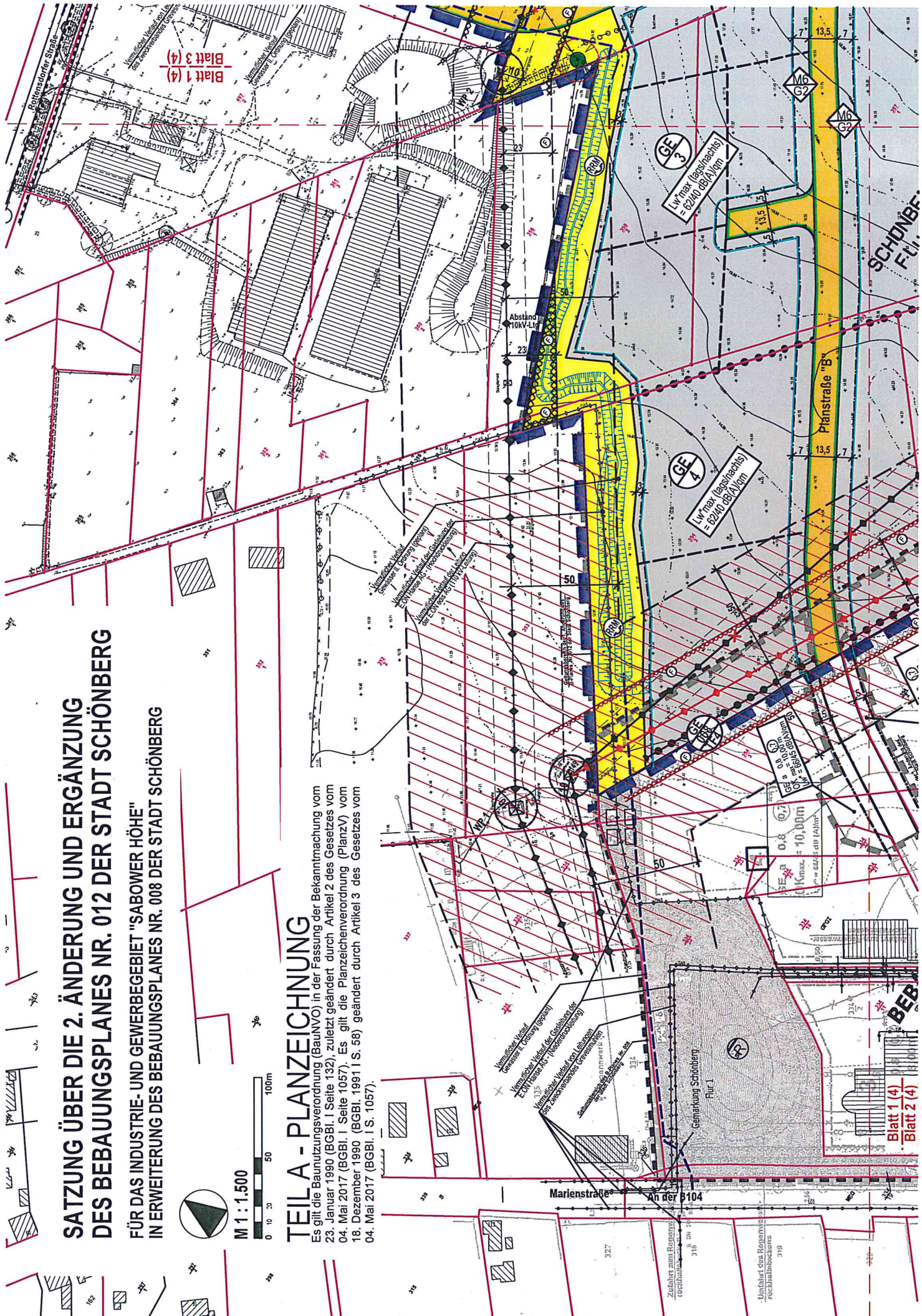


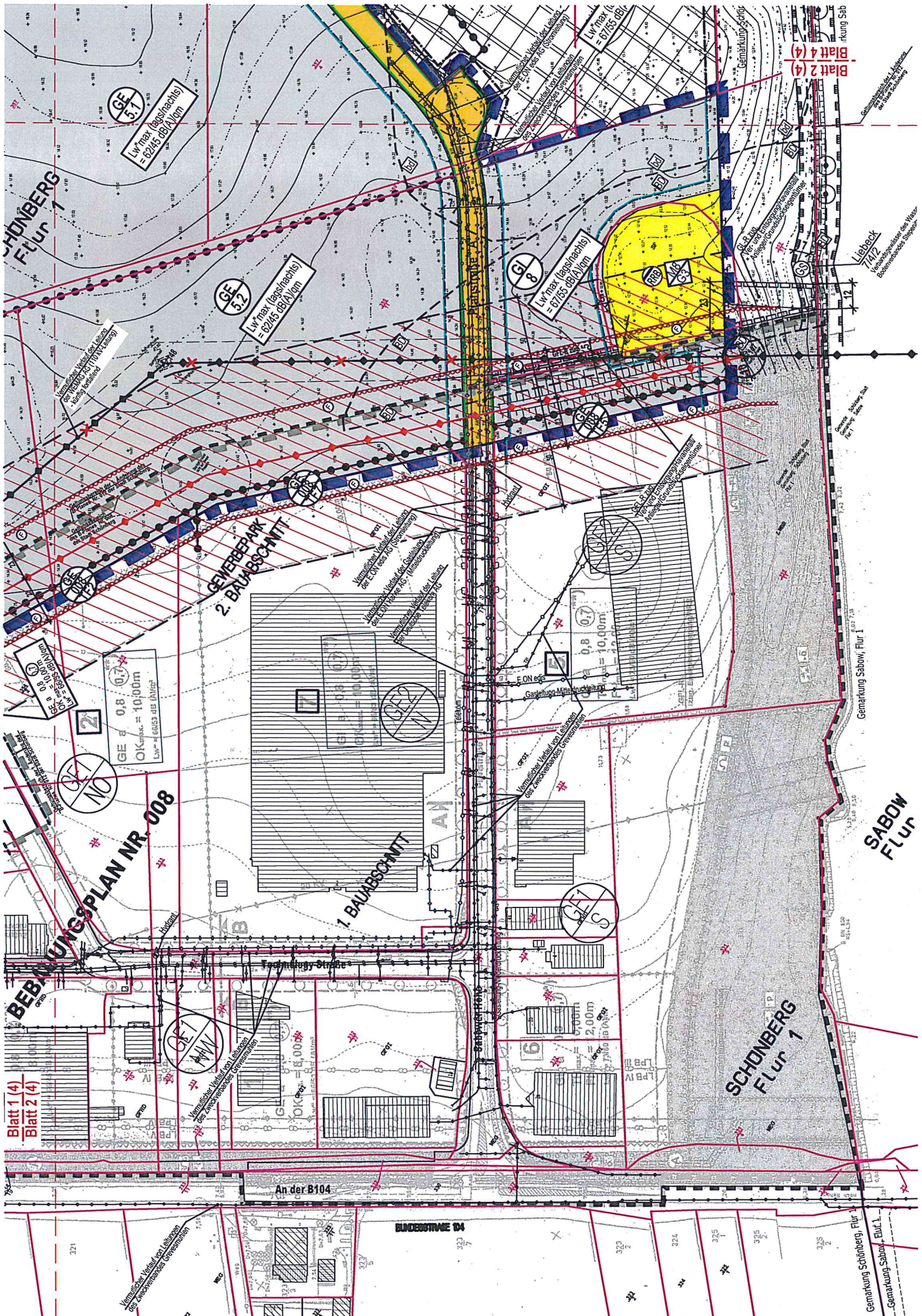
M 1 : 1.500



## TEIL A - PLANZEICHNUNG

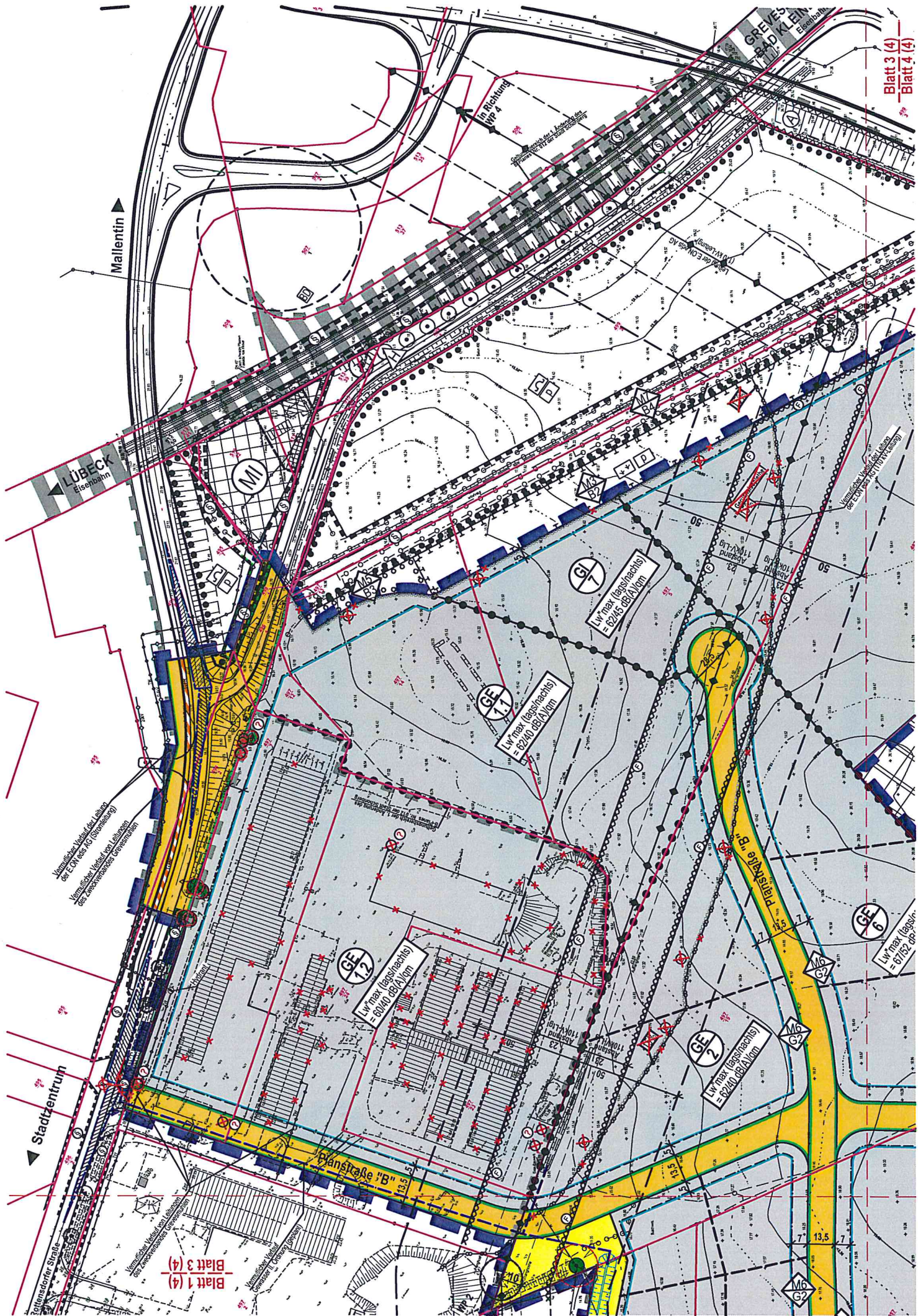
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



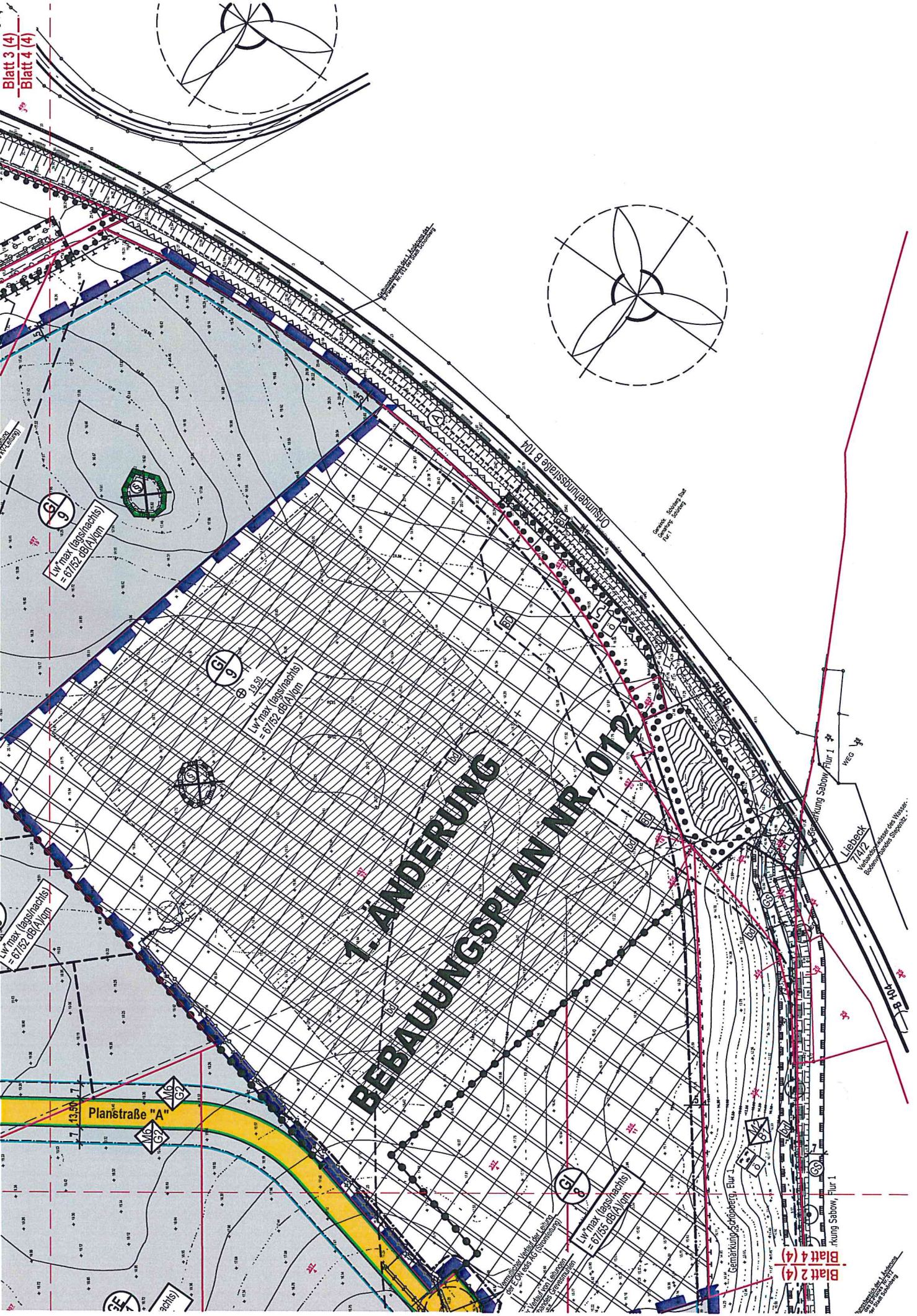


Blatt 1 (4)  
Blatt 2 (4)

Blatt 2 (4)  
Blatt 4 (4)







# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 012

Planstraße "A"

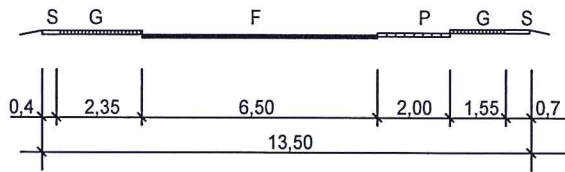
LW Mex (Lageplan)  
= 67/35 (B/A) km

LW Mex (Lageplan)  
= 67/32 (B/A) km

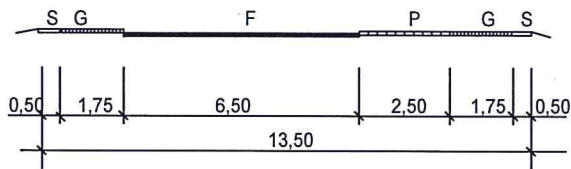
LW Mex (Lageplan)  
= 67/32 (B/A) km

# EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße "A" und "B"



Planstraße "C"



LEGENDE









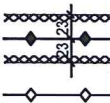


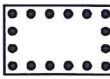


- V - Verkehrsberuhigter Bereich
- F - Fahrbahn
- P - Parken
- G - Grün
- S - Sicherheitsstreifen
- G+R - Gehweg

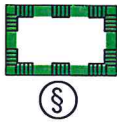
**ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 012 DER STADT SCHÖNBERG**  
**FÜR DAS INDUSTRIE- UND GEWERBEBEBIET "SABOWER HÖHE"**  
**IN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008 DER STADT SCHÖNBERG**

$\frac{GE}{1.1} + \frac{GE}{1.2}$	$\frac{GE}{2} + \frac{GE}{3} + \frac{GE}{4}$ $\frac{GE}{TF2} + \frac{GE}{TF4} + \frac{GE}{TF7}$	$\frac{GE}{008}$ TF5	$\frac{GE}{5.1} + \frac{GE}{5.2} + \frac{GE}{6}$	$\frac{GI}{7}$	$\frac{GI}{8} + \frac{GI}{9}$
GE	GE	GE	GE	GI	GI
a	a	a	a	a	a
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	GFZ (0,7)
OK <sub>max</sub> 10,00m	OK <sub>max</sub> 10,00m	—	OK <sub>max</sub> 14,00m	OK <sub>max</sub> 12,00m	OK <sub>max</sub> 14,00m
—	—	TH <sub>max</sub> 10,00m	—	—	—
—	—	FH <sub>max</sub> 12,00m	—	—	—

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
	Gewerbegebiet (gem. Par. 8 BauNVO)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Industriegebiet (gem. Par. 9 BauNVO)	
	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,8	
GFZ 	Geschoßflächenzahl, GFZ z.B. 0,7	
OK <sub>max</sub> 10,00m	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
TH <sub>max</sub> 10,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> 12,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHE ANLAGEN</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegleitgrün	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - oberirdisch, Versorgungsleitung (110kV) mit Schutzbereich von 23m - unterirdisch	
	<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Regenwasserrückhaltebecken	
	Regenwasserrückhalte mulde	
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Kennzeichnung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gem. Teil B - Text - M nach lfd. Nr./und gem. Grünordnungsplan nach lfd. Nr. für   - Immissionsschutzpflanzung G - Gestaltungsmaßnahmen	



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Par. 9 Abs. 6 BauGB

Par. 20 Biotop nach LNatSchAG M-V

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



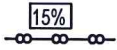
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (F-Freileitung, Hochspannungsleitung)

Par. 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB

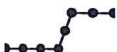


Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (G-Geruchsimmission)

Par. 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Geruchsisoplethe (Geruchsimmission 15%)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 Abs. 4 BauNVO  
Par. 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungspläne Nr. 012 der Stadt Schönberg

Par. 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg

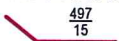
Par. 9 Abs. 7 BauGB

Lw<sup>n</sup> tags/nachts  
= 60/40 dB(A)/qm

Maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel tags/nachts (= 60/40 dB(A)/qm), i.V. mit Text Teil B

Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Par. 1 Abs. 4 BauNVO  
Par. 9 Abs. 6 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



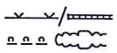
vorhandene Gebäude



vorhandener Wall



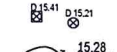
vorhandene Böschung/Graben



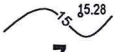
vorhandener Zaun / Mauer  
Hecke / sonstiger Baum



vorhandener Stahlgittermast mit Aufhanghöhe der Leitung



vorhandener Schacht



Höhenlinien, Höhen in Metern üHN76



Bemaßung in Metern



Sichtdreiecke



Kennzeichnung der GE-Gebiete nach Art der Nutzung und nach lfd. Nr. des Teilbereiches des Gesamtgebietes



Kennzeichnung der GI-Gebiete nach Art der Nutzung und nach lfd. Nr. des Teilbereiches des Gesamtgebietes



Kennzeichnung von Abständen, z.B. zum Ausschluss von Nutzungen für das Wohnen in einem Bereich zur 110kV- Freileitung

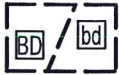


lfd. Nr. Mast (Maststandort) gemäß Stellungnahme WEMAG AG vom 22.08.2013 und Radius 10m - Abstandsfläche gemäß Stellungnahme WEMAG vom 22.08.2013



WP 1

lfd. Nr. Wendepunkt (WP) gemäß Stellungnahme E.DIS AG vom 11.02.2014 und Radius 10m - Abstandsfläche



Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen.



künftig entfallende Darstellung, z.B. geschütztes Biotop - Par. 20 NatSchAG M-V



künftig entfallende Darstellung/Festsetzung, z.B. Kennzeichnung der Isoplethen der Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15%



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum, vermutliche Lage



Hydrant, vermutliche Lage



Gewässer II. Ordnung (geplante Leitung)



geplante Lage / vermutlicher Verlauf der 110kV-Leitung (Trasse) mit Abstandsflächen/Sicherheitsbereich der WEMAG AG



derzeitiger Verlauf der 110kV Freileitung, - künftig fortfallend



Wiederherstellung des ursprünglichen Verlaufs der 110kV Freileitung



Gewässer II. Ordnung (geplanter Grabenverlauf)



in Aussicht genommene Grundstücksteilung

