

## 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; 2. erneuter Entwurf – Veröffentlichungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 19.02.2026	<i>Bearbeitung:</i> Maren Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<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
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

### **Sachverhalt**

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf, zum erneuten Entwurf und die Stellungnahmen der Betroffenenbeteiligung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Im Ergebnis dieser Abwägung wurden einzelne Inhalte so bewertet, dass eine Änderung des Planentwurfs erforderlich wird. Es handelt sich um materiell-rechtliche Änderungen von Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung berühren. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird eine Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten und ergänzten Teile vorgenommen.

Hierbei handelt es sich um die Änderung der Art der baulichen Nutzung von den Gewerbegebieten GE1.1, GE1.2, GE2, GE4, GE5.1, GE5.2 in eingeschränkte Gewerbegebiete, um den zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch die genehmigten Windenergieanlagen ohne Berücksichtigung der Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012 und dessen 1. Änderung Rechnung zu tragen. Es erfolgte die Ergänzung der Planzeichnung um die Gradientenhöhen zur rechtssicheren Bestimmung des unteren Höhenbezugspunktes und um die Darstellung von untergeordneten Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen in Angrenzung an die geplanten Erschließungsstraßen. Die bisher festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden überprüft. Die Ersatzmaßnahme EM2 bleibt als solche erhalten und wird berücksichtigt.

Die Ersatzmaßnahme EM3 ist bereits im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 012 der Stadt Schönberg realisiert und angerechnet worden. Anstelle der Maßnahmen EM1, EM4, EM5 treten die Verträge über Ökopunkte innerhalb der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“. Dies wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung wird zusätzlich eine Festsetzung zum Baumanpflanzungen auf betrieblichen Stellplätzen getroffen. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend der Abwägungsentscheidung fortgeschrieben und ergänzt.

### **Beschlussvorschlag**

1. Der 2. 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) mit den örtlichen Bauvorschriften 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 104

und der 2. erneute Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur erneuten Veröffentlichung 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) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut zu veröffentlichen.

3. Die berührten Behörden und die berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut zu beteiligen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Gemäß vertraglichen Vereinbarungen wurden die Kosten unter dem Produkt 51102 im Haushalt berücksichtigt.

### **Anlage/n**

1	2026-02-12Schoenbg_B012_2Ae_TeilB_BV_2EE_2 (öffentlich)
2	2026-02-16_Schoenbg_B012_Ae2_BV_2ernEntw_Plan_kompr (öffentlich)
3	2026-02-26 Schoenberg_B012_Begründung_ernEntw (öffentlich)

# Teil B – Text

## **Satzung über 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg**

Die Änderungen und Ergänzungen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg sind blau hervorgehoben und gekennzeichnet.

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)**

##### **1.1 GEWERBEGEBIET**

**(§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beträgt.

1.1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Teilgebieten ~~GE 5.1~~ und GE 6 sowie innerhalb eines beidseitigen Abstandes von 50,00 m zu den 110 kV Hochspannungsfreileitungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.

1.1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

1.1.4 In den Teilgebieten GE008/2 und GE008/4 im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des B-Planes Nr. 008 fort.

## **1.2 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.2.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes, bestehend aus den Teilgebieten GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5.1 und GEe 5.2, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beträgt.

1.2.3 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Teilgebiet GEe 5.1 sowie innerhalb eines beidseitigen Abstandes von 50,00 m zu den 110 kV Hochspannungsfreileitungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.

1.2.4 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

## **1.3 INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO und § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)**

In den Teilgebieten GI008/5 und GI008/7 im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des B-Planes Nr. 008 fort.

## **1.4. FESTLEGUNG FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL ZUM SCHUTZ VOR GEWERBELÄRM [ÜBERLAGERUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN NR. 008]**

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind in den Teilgebieten GE008/2, GE008/4, GI008/5 und GI008/7 im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen auf maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  gemäß der folgenden Tabelle begrenzt werden:

Teilfläche	L <sub>w</sub> "{dB(A/m <sup>2</sup> )} *	
	tags	nachts
Teilfläche 1 (GE)	66	53
Teilfläche 2 (GE)	66	53
Teilfläche 3 (GE)	66	45
Teilfläche 4 (GE)	66	45
Teilfläche 5 (GI)	73	60
Teilfläche 6 (GI)	73	60
Teilfläche 7 (GI)	66	53

\*) Quellhöhe 1,5 m über mittlerem Teilflächenniveau

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 2 der BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720;

Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, mit dem Ziel, die vorher ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziff. 2 der BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachgeprüft werden kann.

## 1.5 LÄRMEMISSIONSKONTINGENTE

Zum Lärmimmissionsschutz in der Umgebung wird der Plangeltungsbereich (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert.

Im Gewerbegebiet **und im eingeschränkten Gewerbegebiet** sind auf den ausgewiesenen Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Emissionskontingente	
	LEK in dB(A)/m <sup>2</sup> am Tag	LEK in dB(A)/m <sup>2</sup> in der Nacht
GE 1.1 GEe 1.1	60	40
GE 1.2 GEe 1.2	60	40
GE 2 GEe 2	58	40
GE 3 GEe 3	58	40
GE 4 GEe 4	56	40
GE 5.1 GEe 5.1	56	40
GE 5.2 GEe 5.2	56	40
GE 6	58	45
GE 7	60	45
GE 8	60	45
GE 9	60	45

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L(EK) um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt Z im UTM-System (233828,27; 5973591,15) Gauß-Krüger S42/83 (4431251,431; 5969040,865)				
Richtungssektor	von	bis	LEK,zus, Tag	LEK,zus, Nacht
A	200,0°	25,0°	0	0
B	25,0°	180,0°	19	14
C	180,0°	200,0°	7	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für in den Richtungssektoren A bis C liegende Immissionsorte das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+ L(EK), zus, zu ersetzen ist.

*Hinweis: Die DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ sowie die VDI-Richtlinien 2714 und 2720 und die VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, können im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, 1. OG, Dassower Straße 4, 23936 Schönberg, während der Dienststunden eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen.*

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die in der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenbezugspunkte im System HN76/DHHN 2016, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Fläche zugewandt ist. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Höhenlage der Straßenachse) gemäß technischer Planung zu ermitteln.

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen oder als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Oberkante der baulichen Anlagen die Oberkante der Attika maßgebend.

Eine Überschreitung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen kann für Aufzugsanlagen, technische Aufbauten, Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silos) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden, wenn die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche nicht überschreitet.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 in den Teilgebieten GE008/2, GE008/4, GI008/5 und GI008/7

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird bei Höhenangaben die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zugrunde gelegt.

Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Teile baulicher Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Lüftungsanlage, Schornsteine usw.) notwendig sind.

### **3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

3.1 Es 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.

3.2 Überschreitungen der Baugrenzen zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind Anlagen im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 in den Teilgebieten GE008/2, GE008/4, GI008/5 und GI008/7 bis zu 1,0 m zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Dies betrifft nicht die Anbauverbotszone entlang der B 104.

### **4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

4.1 Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Abweichend davon können betriebliche Umfahrten, Einfriedungen und Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

4.3 Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes nur zulässig, sofern diese nicht dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

### **5. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ein- und Ausfahrten an der Rottensdorfer Straße sind unzulässig.

### **6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG MIT SCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**

6.1 Im Plangebiet befindet sich eine 110 kV-Freileitung des Netzbetreibers E.DIS.AG. Entlang der 110 kV-Freileitung gelten im ausgewiesenen Schutzbereich von 46 m (beidseits der Trasse 23,00 m) folgende Auflagen:

Der Schutzbereich ist im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten. Erst bei projektkonkreter Betrachtung wird die Ausschwing- bzw. Durchhangskurve des Leiterseils berücksichtigt und die größtmögliche zulässige Näherung von der E.DIS.AG für den Einzelfall ermittelt. Bei Bauvorhaben im Schutzbereich ist die E.DIS.AG zu beteiligen.

Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten. Bei geplanten Arbeiten in der Nähe der 110 kV-Freileitungsmaste ist ein Mindestabstand von 10,00 m zur Fundamentaußenkante einzuhalten.

Im Trassenbereich vorgesehene Gehölze dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind mit der E.DIS.AG abzustimmen.

Es sind die „Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe der vorhandener/geplanter 110 kV-Freileitungen“ einzuhalten.

- 6.2 Im Plangebiet befindet sich eine 110 kV-Freileitung des Netzbetreibers WEMAG AG. Entlang der 110 kV-Freileitung gelten im ausgewiesenen Schutzbereich folgende Auflagen:

Innerhalb umgrenzter Fläche, bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind (Sicherheitsbereiche an Hochspannungsfreileitungen), ist vor Errichtung von baulichen Anlagen, Verkehrs-, Leitungs-, Spiel- und Freizeitanlagen der Nachweis zu erbringen, dass die vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen in Abhängigkeit von der Leitungsverlaufshöhe geforderten Abstandsflächen eingehalten werden.

Für die Gebäude zwischen den Masten 147, 148 und 149 sind die entsprechenden Höhen einzuhalten. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen unter der 110 kV-Freileitung sind gemäß Trassenplan zu berücksichtigen. Die Höhenangaben sind bei den Planungen anhand von festen Bezugspunkten (z. B. Mastfuß- oder Traversenhöhe) zu überprüfen.

Um die Maststandorte ist ein 10 m Radius freizuhalten, damit später der Einsatz von Kran- oder Hebebühne möglich bleibt. Für Detailplanungen der Gebäude, insbesondere für Dachaufbauten (z. B. Klimaanlage, Antennen, Schornsteine, Werbeschilder o. ä.), sind gesonderte Zustimmungen durch die WEMAG AG erforderlich.

## **7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche GFL ist dem Zweckverband Grevesmühlen und der Feuerwehr ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,00 m zu gewähren. Eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

## **8. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 8.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im GE 9 in Gebäuden entlang der B 104 bis zu einer Tiefe von 30 m mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen von der Straße abgewandt orientiert sein. Alternativ ist bei der entsprechenden Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen der Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen oder es müssen gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden, die bei ausreichender Durchlüftung einen Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleisten.

- 8.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges}$	= $L_a - K_{Raumart}$
mit $L_a$	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 03.03.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

*Hinweis: Die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, 1. OG, Dassower Straße 4, 23936 Schönberg, während der Dienststunden eingesehen werden. Sie ist zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen.*

## **9. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT FÜR TEILBEREICHE DES PLANGEBIETES (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

- 9.1 Für den Bereich mit Einschränkungen zur Unterbauung der 110 kV-Freileitung des Netzbetreibers WEMAG AG im Plangebiet (Teilbereich Ost) gelten die Einschränkungen und die Beachtung zur Unterbauung solange, wie sich die Leitung in Betrieb befindet und nicht verlegt ist, i.V.m. Ziffer I. 6.2.
- 9.2 Für den Teilbereich der Leitungen (Teilbereich West) des durch Planeintrag rot schraffierten Teilbereiches in dem noch keine Leitungen vorhanden sind, in dem jedoch die Umverlegung der Leitungen vorgesehen ist, gelten die Einschränkungen für die Unterbauung gemäß Ziffer I. 9.1 uneingeschränkt.

## **10. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

### **10.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

#### **10.1.1 Maßnahme M6 G2:**

Auf den privaten Grundstücken sind entlang der Planstraßen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, beidseitig Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind Winterlinden als Hochstämme 3 x verschult, STU 16 - 18 in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterhalb von Kabeltrassen sind in einem Pufferbereich von 46 m (23 m zu beiden Seiten) keine Baumpflanzungen zulässig.

#### 10.1.2 Maßnahme M7:

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

#### 10.1.3 Maßnahme M8 G3:

Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit Sandfang und Ölabscheider auszustatten und naturnah zu gestalten.

#### 10.1.4 Maßnahme M9:

Die Regenwasserrückhalte mulde (RRM) beinhaltet die Flächen des Vorfluters, Gewässers II. Ordnung, begleitende Wiesenflächen sowie einen Schotterweg südlich des Grabenlaufs zur Bewirtschaftung des Gewässers. Für Anpflanzungen, die in Vereinbarung mit der dauerhaften Erhaltung und Bewirtschaftung des Gewässers stehen, sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher zu verwenden. Zur Erhaltung der dauerhaften Nutzung des Gewässers sind die Wiesenflächen bedarfsgerecht zu pflegen. Am südlichen Verlauf der RRM ist zu den Gewerbegebieten hin [die Herstellung](#) einer mindestens 3 m breite und teilbefestigte Fläche (Schotterrasen) zulässig.

#### 10.1.5 Maßnahme M10 A:

Die Gehölze auf der festgesetzten Fläche mit Erhaltungsgeboten sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche ist durch Pflegemaßnahmen zu gewährleisten, dass eine Waldentwicklung ausgeschlossen wird.

10.1.6 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 16 m<sup>3</sup> zu gewährleisten.

#### Pflanzliste:

Bäume als Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen):

Feldahorn	(Acer campestre),
Spitzahorn	(Acer platanoides),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Rot-Buche	(Fagus sylvatica),
Stiel-Eiche	(Quercus robur),
Eberesche	(Sorbus aucuparia),
Birke	(Betula pendula),
Berg-Ulme	(Ulmus glabra),
Feld-Ulme	(Ulmus minor),
Wildbirne	(Pyrus communis).

10.1.7 Bei Neupflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstamm: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- Heister: 3 x verschult, verpflanzt m. B. Höhe 175- 200 cm;
- Sträucher: 2 x verschult verpflanzt, Höhe 125-150 cm.

10.1.8 Die für Eingriffe auf zukünftigen öffentlichen Flächen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt Schönberg auf den dafür zugeordneten Flächen realisiert. Die jeweils grundstücksbezogenen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den zukünftigen Verursacher/Vorhabenträger des jeweiligen Vorhabens für sein Baugrundstück auf den von der Stadt für internen und externen Ausgleich vorgesehenen Flächen in der Größe des jeweils erforderlichen Kompensationsflächenäquivalents erbracht. Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent wird dafür teilgebietsbezogen festgesetzt. Sämtliche

damit verbundenen Kosten – für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme - sind durch den Verursacher/Vorhabenträger zu übernehmen.

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	vollversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	% Versiegelung nach Abzug GI9 gemäß Satzung über die 1. Änderung	Kompensationsflächenäquivalent gemäß % Versiegelung in m <sup>2</sup>
<del>GE 1.1 + GE 1.2</del> GEE 1.1 + GEE 1.2	53.612	0,8	42.890	22,65%	69.372
<del>GE 2</del> GEE 2	13.232	0,8	10.586	5,59%	17.121
<del>GE 3</del> GEE 3	18.082	0,8	14.465	7,64%	23.400
<del>GE 4</del> GEE 4	13.055	0,8	10.444	5,51%	16.876
<del>GE 5.1 + GE 5.2</del> GEE 5.1 + GEE 5.2	60.421	0,8	48.773	25,52%	78.162
GE 6	17.169	0,8	13.736	7,25%	22.205
GE 008 TF 2	485	0,8	388	0,20%	613
GE 008 TF 4	339	0,8	271	0,14%	429
GI 008 TF 5	676	0,8	541	0,29%	888
GI 008 TF 7	492	0,8	394	0,21%	643
GE 7	5.741	0,8	4.593	2,43%	7.443
GE 8	30.029	0,8	24.023	12,68%	38.836
<i>GI 9 und GE 9</i>	<i>= 105.359</i>	<i>0,8</i>	<i>84.287</i>		<i>156.200</i>
<i>GI 9 = GI 9 aus 1. Änderung</i>	<i>+ 70.389</i>				<i>(104.355)</i>
<i>GE 9 = GE 9 aus 2. Änderung</i>	<i>+ 34.970</i>				<i>(51.845)</i>
<b>Industrie- und Gewerbegebiete gesamt</b>	<b>318.692</b>		<b>254.955</b>		<b>432.188</b>

Planstraße A	6.223	0,95	5.912	3,12%	9.556
Planstraße B	13.488	0,95	12.813	6,77%	20.735
<b>Planstraßen gesamt</b>	<b>19.711</b>		<b>18.725</b>	<b>9,89%</b>	<b>30.291</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>338.403</b>		<b>273.680</b>	<b>100,00%</b>	<b>462.479</b>

10.1.9 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des jeweiligen betroffenen Bauabschnitts durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten, im jeweiligen Bauabschnitt, abnahmefähig abzuschließen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und Abs. 3 LBauO M-V)

### 1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Oberkante des Gebäudes (Überdachwerbung) sind unzulässig.

### 2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann auch hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Einfriedungen in Form von Hecken sind so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand einen Sicherheitsabstand von 30 cm zu Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

#### Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **1. BAU- UND BODENDENKMALE**

Im Plangeltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung BD/bd kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **2. WALDABSTAND**

Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

#### **3. GEWÄSSERRANDSTREIFEN**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inklusive Zauanlagen) und Bepflanzung freizuhalten. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.

### **IV. HINWEISE**

#### **1. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein 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 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige 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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

## **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

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

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

## **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](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **~~4. ZEITRAUM FÜR BEGRÜNUNGS- AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN~~**

~~Die Pflanzmaßnahmen auf den mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung des jeweiligen betroffenen Bauabschnittes oder Grundstücks des Industrie- und Gewerbegebietes~~

umzusetzen. Die Sicherstellung der Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

## 5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

## 6. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

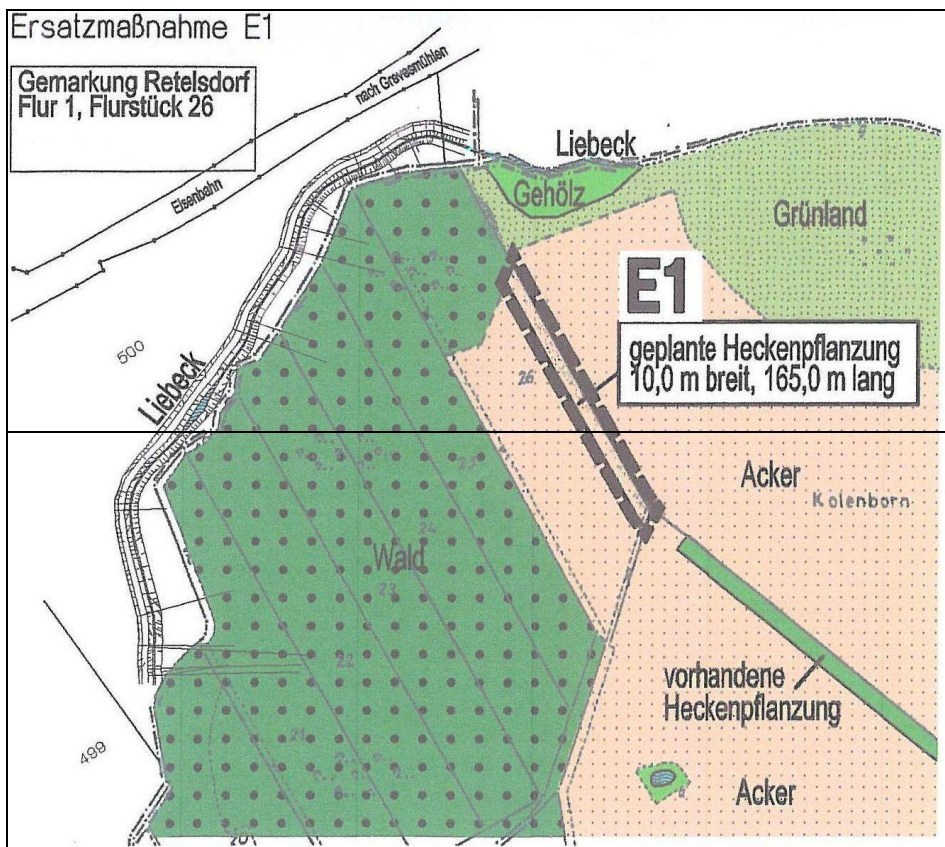
### 6.1 Ersatzmaßnahme 1

Innerhalb der Gemarkung Retelsdorf, Flur 1, Flurstück 26 ist auf einer Fläche von 0,165 ha eine 6-reihige Heckenanpflanzung vorzunehmen. Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,00 m. Im Abstand von 25-30 m ist ein Überhälter zu setzen. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Heister: 3 x verschult, m.B. Höhe 150-175 cm; Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80 - 100 cm. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*),

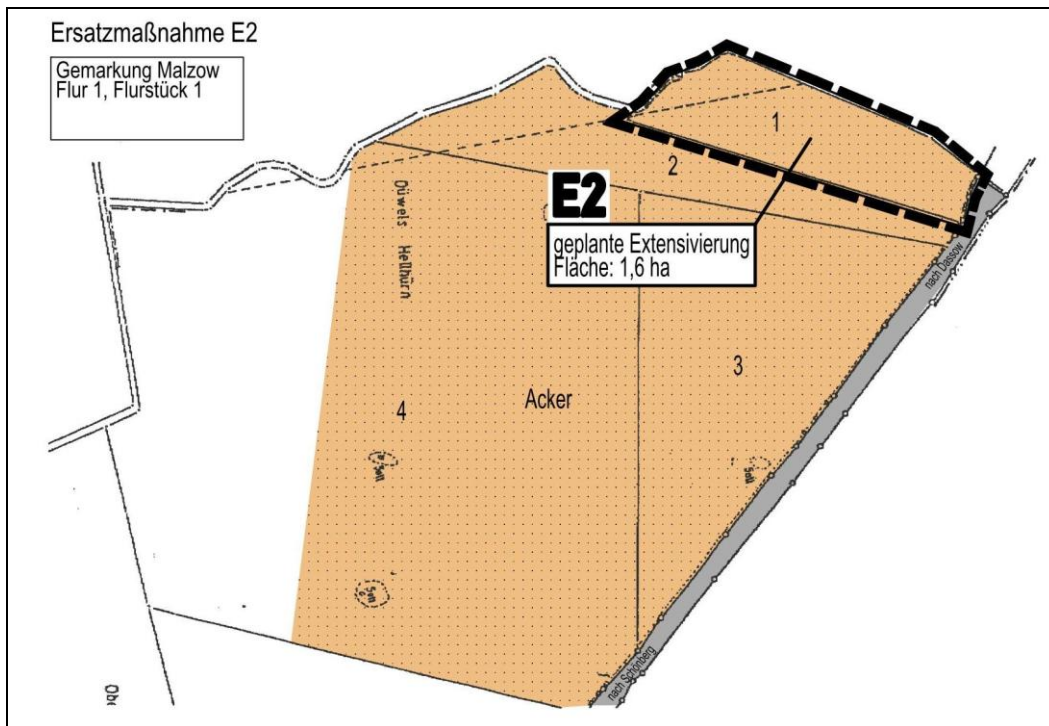
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Cornus sanguinea) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.



## 6.2 Ersatzmaßnahme 2

Innerhalb der Gemarkung Malzow, Flur 1, Flurstück 1 sind 1,6 ha Ackerfläche als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft aus der intensiven Nutzung zu nehmen und extensiv durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zu pflegen. Erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen durch die notwendigen Pflegemaßnahmen auf das vorhandene verbuschte permanente Kleingewässer (nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop Nr. 01924) sind auszuschließen.



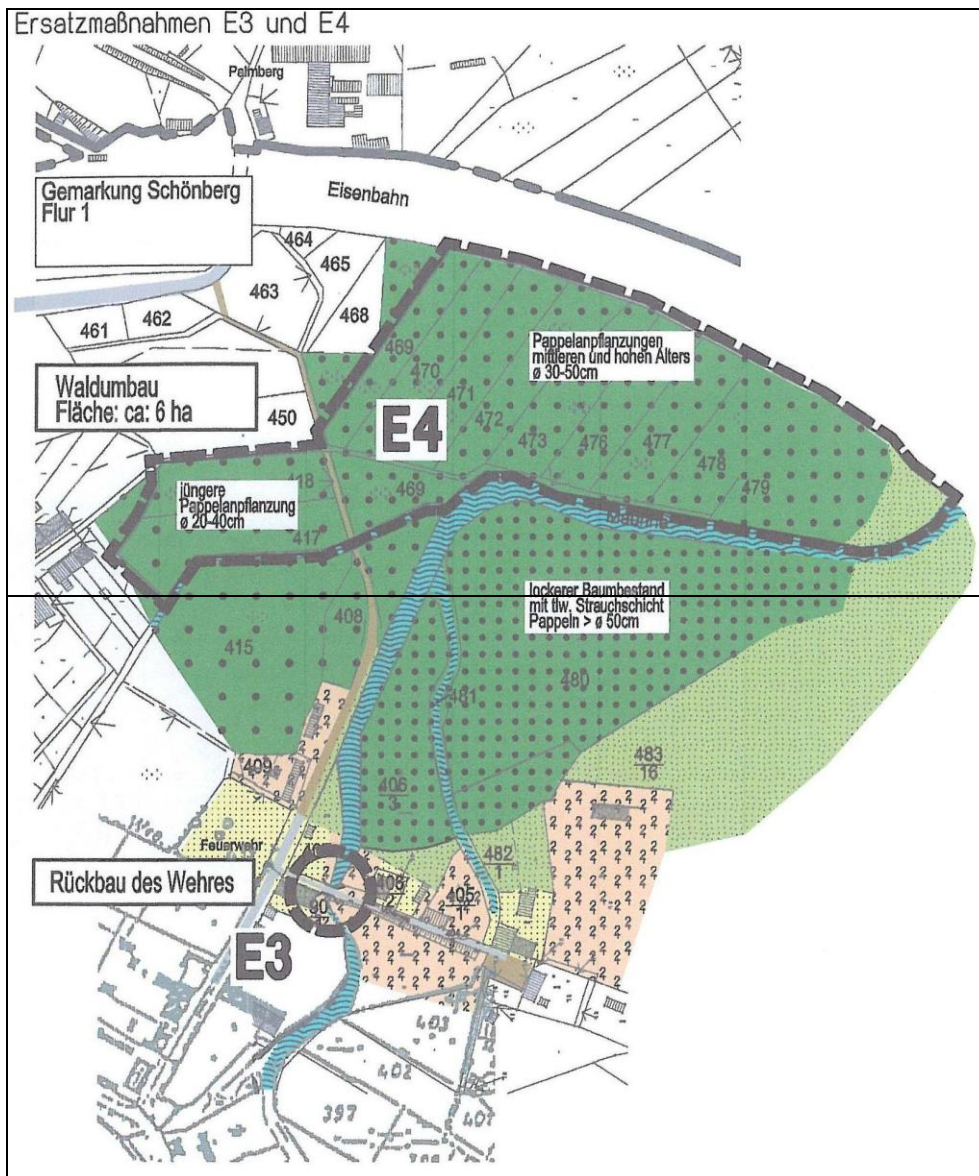
## 6.3 Ersatzmaßnahme 3

Zur Wiederherstellung der Durchlässigkeit der Maurine ist der Rückbau des Wehres (Gemarkung Schönberg, Flur 1, angrenzende Flurstücke: 90/1 396, 402, 403, 406/3, 407) und der Einbau einer Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage, als abgestufte Sohlgleite vorzunehmen.

Die Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage ist unmittelbar im Anschluss an den Brückenkörper einzubauen. Länge und Breite der Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzustellen. Der Überschuss des Kompensationsflächenäquivalents wird für andere Baumaßnahmen angerechnet.

## 6.4 ~~Ersatzmaßnahme 4~~

~~Der vorhandene Pappelbestand ist innerhalb der Gemarkung Schönberg, Flur 1, Flurstücke 417, 418, 469-473, 476-479 auf einer Fläche von ca. 6 ha zu roden und durch einheimische Gehölze zu ersetzen. Die Neuanpflanzung erfolgt mit folgenden standorttypischen Arten (Pflanzqualität Forstware) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*). In den Randbereichen sind, unter Berücksichtigung der Boden- und Wasserverhältnisse, Obstbäume (Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm) anzupflanzen.~~



#### 6.5 Ersatzmaßnahme 5

Im Zusammenhang mit den Flächen zur Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 012 westlich der Marienstraße (außerhalb Geltungsbereich 2. Änderung des B-Planes Nr.012) wird die naturschutzfachliche Aufwertung dieser Flächen geprüft. Eine weitere externe Maßnahme EM 5 in einem Umfang von 80.641 m<sup>2</sup> KFÄ ist neben den bereits festgesetzten und verbindlichen externen Maßnahmen EM 1 bis EM 4 gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 012 der Stadt Schönberg herzustellen. Lage, Ausführung und Bewertung dieser externen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs 2. Änderung des B-Planes Nr.012 oder ggf. einer anderen externen Maßnahme werden vor Satzungsbeschluss ergänzt.

6.6 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig durchzuführen und abzuschließen.

6.7 Der Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung und Realisierung der Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 erfolgt durch den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten aus Ökokonten. Die Absicherung für die Maßnahme EM 1 mit einem Kompensationsumfang von 4.950 m<sup>2</sup> KFÄ erfolgt im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.

Die Absicherung für die Maßnahme EM 4 mit einem Kompensationsumfang von 96.000 m<sup>2</sup> KFÄ erfolgt im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.

Die Absicherung für die Maßnahme EM 5 mit einem Kompensationsumfang von 79.827 m<sup>2</sup> KFÄ erfolgt im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.

## **7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämnungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

#### 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.

Zum Schutz der Amphibien ist das Kleingewässer in der Zeit von 1. August bis zum 1. November zu verfüllen. Wenn das Kleingewässer kein Wasser führt, ist die Verfüllung auch außerhalb dieses Zeitraumes möglich. Dies ist ebenfalls als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten.

#### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

## **8. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ AUSSERHALB DES PLANGEBIETES**

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind 4 Brutreviere der Feldlerche durch die Anlage von Brachestreifen bzw. Lerchenfenster am Rande des Vorhabengebietes zur Liebeck außerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu kompensieren. ~~Die Flächen sind auf der Maßnahmefläche M2-B1 zwischen dem Gebiet GE8 und der Liebeck zu realisieren.~~

Auf den Flurstücken 500, 501, 513/4 und 497/11 der Gemarkung Schönberg Flur 1 sind 6 Lerchenfenster für 4 Brutpaare zu schaffen. Die Lerchenfenster müssen in einem Abstand von 100 m zu Hecken und Wäldern liegen. Die Mindestgröße muss 20 m<sup>2</sup> betragen. Empfohlen wird eine Dichte von 2 bis 5 Fenstern pro ha.

## 9. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

~~Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 462.479 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Mit den internen und externen Kompensationsmaßnahmen können 381.838 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) erbracht werden. Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 80.641 qm EFÄ, die nicht über interne oder gesicherte externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ realisiert.~~

~~Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung von Kompensationsmaßnahmen in der Stadt Schönberg alternative Maßnahmen ergeben, können diese ausnahmsweise und in Abstimmung und mit Genehmigung der zuständigen Behörde für die Realisierung des Ausgleichs herangezogen werden.~~

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Für die mittlerweile nicht mehr realisierbaren Maßnahmen EM 1, EM 4 und EM 5 werden Ökopunkte im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“ innerhalb der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ gesichert.

## 10. GRUNDWASSERSCHUTZ

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.m. der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dacheindeckungsmaterialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig.

# 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

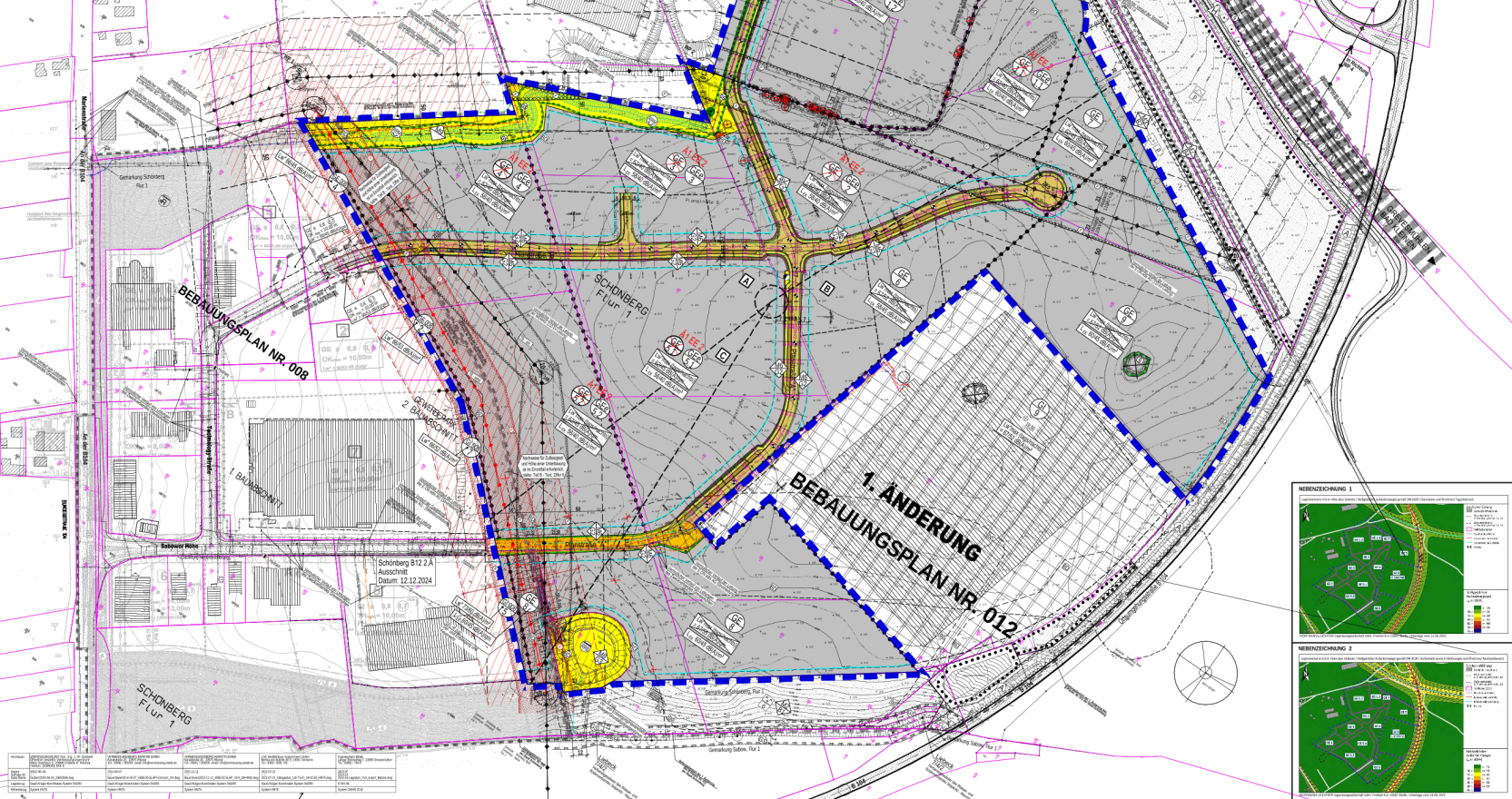
**NUTZUNGSCHARAKTERE**

SATZUNG ÜBER DIE 1. 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

GRZ	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GE	GE
OK 10,00m	OK 10,00m	OK 10,00m	OK 10,00m	OK 10,00m	OK 10,00m	OK 10,00m	OK 10,00m
Th 10,00m	Th 10,00m	Th 10,00m	Th 10,00m	Th 10,00m	Th 10,00m	Th 10,00m	Th 10,00m
Fw 10,00m	Fw 10,00m	Fw 10,00m	Fw 10,00m	Fw 10,00m	Fw 10,00m	Fw 10,00m	Fw 10,00m

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**  
Teil A ist Bestandteil der Bauplanungsunterlagen für die Festsetzung der Bebauungspläne. Die Festsetzung der Bebauungspläne erfolgt durch den Gemeinderat der Stadt Schönberg. Die Bauplanungsunterlagen sind öffentlich zugänglich. Die Festsetzung der Bebauungspläne ist verbindlich für alle Grundstückseigentümer und Bauherren.

**TEIL B - TEXT**  
- siehe Anlage -

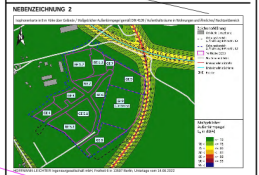


## PLANZEICHNERKLÄRUNG

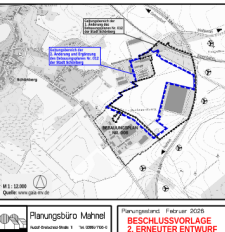
- I. FESTSETZUNGEN**
- A) FÜR DEN BEBAUUNGSNUTZ**
- Bauverbot (Bauverbotssymbol) (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
- B) FÜR DEN BEBAUUNGSNUTZ**
- Bauverbot (Bauverbotssymbol) (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
- C) FÜR DEN BEBAUUNGSNUTZ**
- Bauverbot (Bauverbotssymbol) (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
- D) FÜR DEN BEBAUUNGSNUTZ**
- Bauverbot (Bauverbotssymbol) (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
- E) FÜR DEN BEBAUUNGSNUTZ**
- Bauverbot (Bauverbotssymbol) (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
- F. KENNZEICHNUNG**
- Bestandene Bebauung (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
- G. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMMEN**
- Bestandene Bebauung (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
- H. DARSTELLUNGEN OHNE NACHRICHTLICHE ÜBERNAMMEN**
- Bestandene Bebauung (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)
- V. DARSTELLUNGEN OHNE PLANANGABEN**
- Bestandene Bebauung (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensvermerke sind Anmerkungen zu den Festsetzungen der Bebauungspläne. Sie sind in der Regel als Nummern 1 bis 100 angegeben. Die Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Bauplanungsunterlagen und sind öffentlich zugänglich.
1. Verfahrensvermerk: ...
2. Verfahrensvermerk: ...
3. Verfahrensvermerk: ...
4. Verfahrensvermerk: ...
5. Verfahrensvermerk: ...
6. Verfahrensvermerk: ...
7. Verfahrensvermerk: ...
8. Verfahrensvermerk: ...
9. Verfahrensvermerk: ...
10. Verfahrensvermerk: ...
11. Verfahrensvermerk: ...
12. Verfahrensvermerk: ...
13. Verfahrensvermerk: ...
14. Verfahrensvermerk: ...
15. Verfahrensvermerk: ...
16. Verfahrensvermerk: ...
17. Verfahrensvermerk: ...
18. Verfahrensvermerk: ...
19. Verfahrensvermerk: ...
20. Verfahrensvermerk: ...
21. Verfahrensvermerk: ...
22. Verfahrensvermerk: ...
23. Verfahrensvermerk: ...
24. Verfahrensvermerk: ...
25. Verfahrensvermerk: ...
26. Verfahrensvermerk: ...
27. Verfahrensvermerk: ...
28. Verfahrensvermerk: ...
29. Verfahrensvermerk: ...
30. Verfahrensvermerk: ...
31. Verfahrensvermerk: ...
32. Verfahrensvermerk: ...
33. Verfahrensvermerk: ...
34. Verfahrensvermerk: ...
35. Verfahrensvermerk: ...
36. Verfahrensvermerk: ...
37. Verfahrensvermerk: ...
38. Verfahrensvermerk: ...
39. Verfahrensvermerk: ...
40. Verfahrensvermerk: ...
41. Verfahrensvermerk: ...
42. Verfahrensvermerk: ...
43. Verfahrensvermerk: ...
44. Verfahrensvermerk: ...
45. Verfahrensvermerk: ...
46. Verfahrensvermerk: ...
47. Verfahrensvermerk: ...
48. Verfahrensvermerk: ...
49. Verfahrensvermerk: ...
50. Verfahrensvermerk: ...
51. Verfahrensvermerk: ...
52. Verfahrensvermerk: ...
53. Verfahrensvermerk: ...
54. Verfahrensvermerk: ...
55. Verfahrensvermerk: ...
56. Verfahrensvermerk: ...
57. Verfahrensvermerk: ...
58. Verfahrensvermerk: ...
59. Verfahrensvermerk: ...
60. Verfahrensvermerk: ...
61. Verfahrensvermerk: ...
62. Verfahrensvermerk: ...
63. Verfahrensvermerk: ...
64. Verfahrensvermerk: ...
65. Verfahrensvermerk: ...
66. Verfahrensvermerk: ...
67. Verfahrensvermerk: ...
68. Verfahrensvermerk: ...
69. Verfahrensvermerk: ...
70. Verfahrensvermerk: ...
71. Verfahrensvermerk: ...
72. Verfahrensvermerk: ...
73. Verfahrensvermerk: ...
74. Verfahrensvermerk: ...
75. Verfahrensvermerk: ...
76. Verfahrensvermerk: ...
77. Verfahrensvermerk: ...
78. Verfahrensvermerk: ...
79. Verfahrensvermerk: ...
80. Verfahrensvermerk: ...
81. Verfahrensvermerk: ...
82. Verfahrensvermerk: ...
83. Verfahrensvermerk: ...
84. Verfahrensvermerk: ...
85. Verfahrensvermerk: ...
86. Verfahrensvermerk: ...
87. Verfahrensvermerk: ...
88. Verfahrensvermerk: ...
89. Verfahrensvermerk: ...
90. Verfahrensvermerk: ...
91. Verfahrensvermerk: ...
92. Verfahrensvermerk: ...
93. Verfahrensvermerk: ...
94. Verfahrensvermerk: ...
95. Verfahrensvermerk: ...
96. Verfahrensvermerk: ...
97. Verfahrensvermerk: ...
98. Verfahrensvermerk: ...
99. Verfahrensvermerk: ...
100. Verfahrensvermerk: ...



## 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 Mähnel  
Planungsamt der Stadt Schönberg

Datum: 12.12.2024

Standort: Schönberg B12 2.A. Ausschnitt

Planungsbüro Mähnel  
Planungsamt der Stadt Schönberg

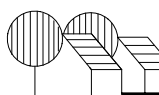
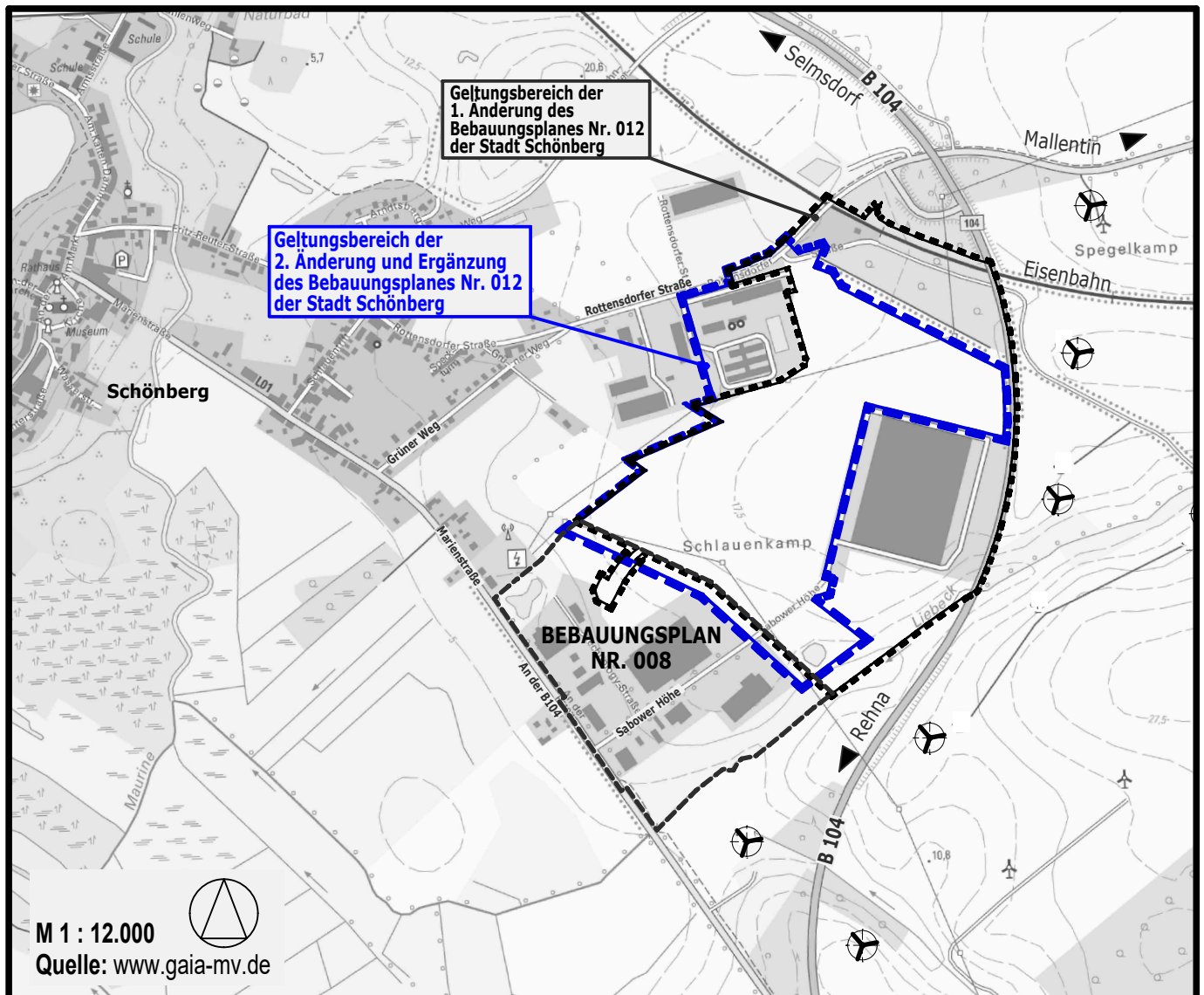
Datum: 12.12.2024

Standort: Schönberg B12 2.A. Ausschnitt

# 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: Februar 2026

**DISKUSSIONSGRUNDLAGE  
BESCHLUSSVORLAGE  
2. ERNEUTER ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur 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

### INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>6</b>
1.1	Vorbemerkungen	6
1.2	Anlass, Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung	8
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	9
1.4	Plangrundlage	10
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	10
<b>2.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>11</b>
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	11
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
2.3	Flächennutzungsplan	12
2.4	Bebauungspläne	12
2.4.1	Bebauungsplan Nr. 012	12
2.4.2	Bebauungsplan Nr. 008	13
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>13</b>
3.1	Bestandssituation	13
3.2	Landschaftsplan	14
3.3	Naturräumlicher Bestand	14
3.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
<b>4.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
4.1	Städtebauliches Konzept und Zielsetzungen	15
4.2	Überlagerungsbereich Bebauungsplan Nr. 008	17
4.3	Begründung der Planinhalte	19
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	25
4.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	28
4.3.4	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	29
4.3.5	Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen	31
4.3.6	Hauptversorgungsleitungen mit Schutzbereich	33
4.3.7	Flächen für Versorgungsanlagen	34
4.3.8	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	35
4.3.9	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden	35
4.3.10	Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Plangebietes	36
4.4	Immissionsschutz und Festsetzungen zum Immissionsschutz	36
4.4.1	Eingangsdaten zum Immissionsschutz	36
4.4.2	Lärmemissionskontingentierung	38

4.4.3	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Geräuschen	44
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	49
4.5.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
4.5.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	52
4.5.3	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	53
4.6	Örtliche Bauvorschriften	54
<b>5.</b>	<b>Kennzeichnungen</b>	<b>55</b>
<b>6.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>56</b>
6.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	56
6.2	Waldabstand	57
6.3	Gewässerrandstreifen	57
<b>7.</b>	<b>Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter</b>	<b>58</b>
7.1	Bodenschutz	58
7.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	59
7.3	Munitionsfunde	59
7.4	<del>Zeitraum für Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</del>	59
7.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	60
7.6	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	60
7.7	Artenschutzrechtliche Belange	62
7.8	Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Plangebietes	63
7.9	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	63
7.10	Grundwasserschutz	64
<b>8.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>65</b>
<b>9.</b>	<b>Technische Erschließung</b>	<b>65</b>
9.1	Trinkwasserversorgung	66
9.2	Schmutzwasserentsorgung	66
9.3	Niederschlagswasserbeseitigung	67
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	69
9.5	Elektroenergieversorgung	70
9.6	Gasversorgung	71
9.7	Telekommunikation	71
9.8	Abfallentsorgung	71
<b>10.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>72</b>
10.1	Städtebauliche Auswirkungen	72
10.2	Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung	72
10.3	Auswirkungen Immissionsschutz	73
10.4	Auswirkungen auf die Umwelt	73
10.5	Maßnahmen der Bodenordnung	74
10.6	Finanzielle Auswirkungen	74
10.7	Flächenbilanz	75
<b>11.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>76</b>
11.1	Verfahrensübersicht Planverfahren	76

11.2	Wesentliche Rechtsgrundlagen	78
11.3	Fachgutachten	78

---

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>80</b>
---------------	--	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen und vorhandene Planungen</b>	<b>80</b>
1.1	Übersicht über Umfang und Inhalt der Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012	80
1.2	Untersuchungsumfang für die zur Änderung vorgesehenen Belange im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012	82
1.3	Kurzdarstellung der wichtigsten Änderungsinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes	83
<b>2.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>88</b>
2.1	Fachgesetze	88
2.2	Fachpläne	91
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	91
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	91
2.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	92
2.2.4	Flächennutzungsplan	92
2.2.5	Landschaftsplan	92
2.2.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte	92
<b>3.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>94</b>
<b>4.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>95</b>
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	95
4.2	Bewertungsmethodik	96
4.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	97
4.3.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	97
4.3.2	Schutzgut Fläche	100
4.3.3	Schutzgut Boden	100
4.3.4	Schutzgut Wasser	101
4.3.5	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	102
4.3.6	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	102
4.3.7	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	103
4.3.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	104
4.3.9	Schutz Kulturgüter und sonstige Sachgüter	104
4.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	105
4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	106
4.5.1	Schutzgut Tiere	106
4.5.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt und Biotope	108
4.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	109
4.5.4	Schutzgut Boden	110
4.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	111
4.5.6	Schutzgut Klima und Schutzgut Luft	112

4.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	113
4.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	114
4.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	114
4.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	117
4.5.11	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	118
4.5.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	119
4.5.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	119
4.5.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	119
4.5.15	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	120
4.5.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	120
4.5.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	120
4.5.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes	120
4.5.19	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	121
4.5.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	121
4.6	Aussagen zum Artenschutz	121
4.7	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	122
4.7.1	Gesetzliche Grundlagen	122
4.7.2	Allgemeine Grundlagen	123
4.7.3	Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	132
4.7.4	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	133
4.7.5	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	137
4.7.6	Gesamtbilanzierung	157
<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>158</b>
5.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	158
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	160
5.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	160
<b>6.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>163</b>
<b>7.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>164</b>
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	164
7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	165
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	166
7.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	167



## Teil 1 Städtebaulicher Teil

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Schönberg hat das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.05.2011 bereits begonnen, um Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbestandortes zu schaffen. Im Bereich an der Rottensdorfer Straße haben sich zusätzliche Möglichkeiten zur Einbeziehung von Gewerbegrundstücken eröffnet. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 26.07.2012 die Präzisierung und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses gefasst. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren mit den Unterlagen zum Vorentwurf ist in der Zeit vom 09.03.2013 bis zum 11.11.2013 erfolgt. Eine Einbeziehung der Flächen des Landhandelsbetriebes und der seiner Zeit vorhandenen Schweinezuchtanlage war Gegenstand der Planung.

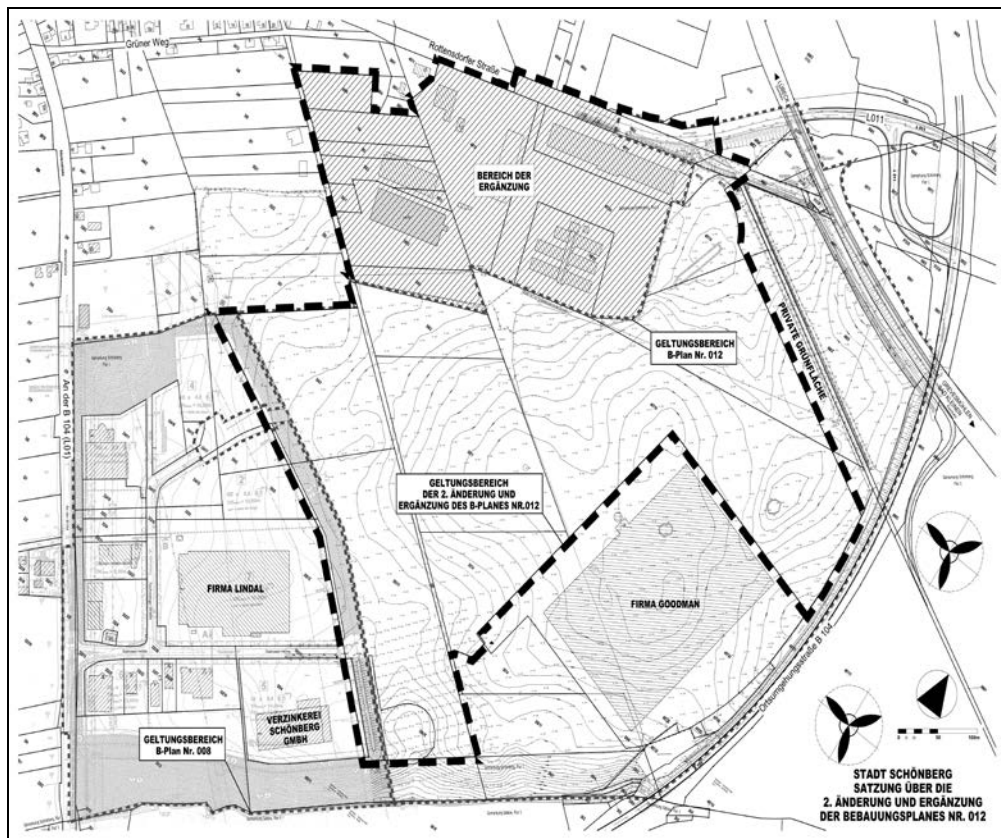


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches – Vorentwurf 2013

Das Beteiligungsverfahren zum Entwurf fand im Zeitraum vom 11.11.2014 bis zum 15.12.2014 statt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt. Hierbei wurden die Flächen des Landhandelsbetriebes und der damaligen vorhandenen Schweinezuchtanlage nicht mehr im Plangeltungsbereich berücksichtigt.

Die Stadt Schönberg hatte zunächst das Ziel der planungsrechtlichen Regelung der Zufahrt von der Rottensdorfer Straße in das Bebauungsplangebiet zurückgestellt (Entwurf 2014).

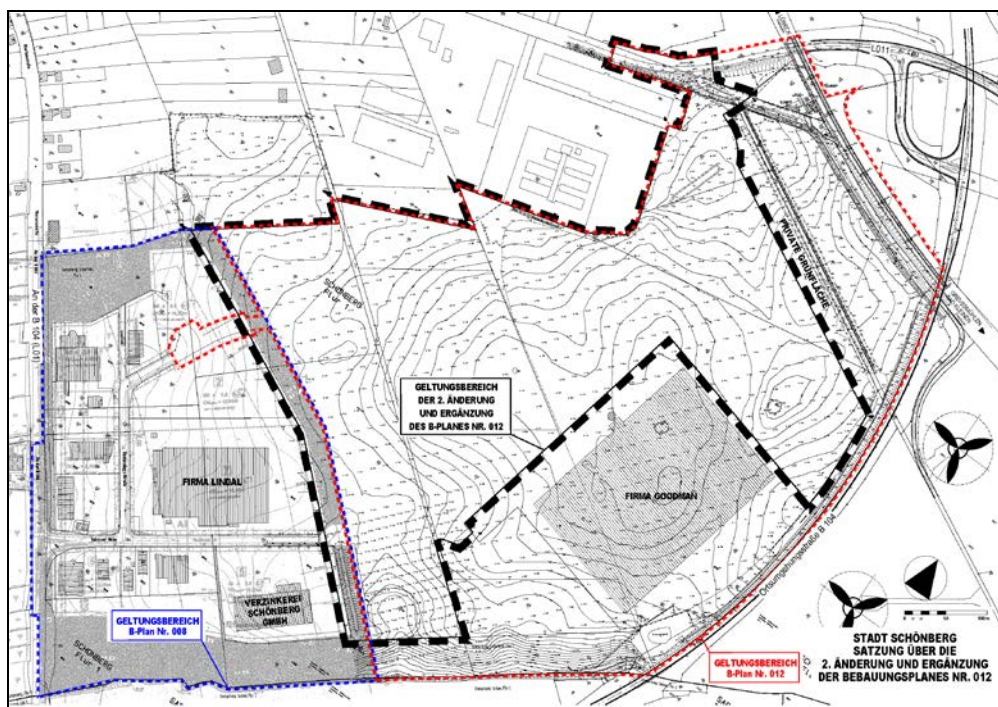


Abb. 2: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches – Entwurf 2014

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 und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 gearbeitet. Maßgeblich war eine technische Lösung zur Oberflächenwasserbeseitigung zu erarbeiten. Nunmehr liegen mit dem Planungsstand Juni 2022 Planunterlagen zum erneuten Entwurf vor.

Im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung wurde der am 23.02.2023 beschlossene Plan in Bezug auf die Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) für das Flurstück 497/12 der Flur 1 Gemarkung Schönberg behandelt. Eine ursprünglich für gewerbliche Zwecke festgesetzte Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet entfällt. Damit werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Straßenbauverwaltung gesichert.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgetragene Belange mit dem 2. Erneuten Entwurf behandelt. Im 2. Erneuten Entwurf wird maßgeblich die Bewertung der Schallbelange erneut beachtet. Unter Berücksichtigung der herangerückten Windenergieanlagen ist es dazu gekommen, dass die Schallkontingente reduziert werden müssen. Die Vorbelastung der Windenergieanlagen schränkt die industrielle und gewerbliche Entwicklung ein, so dass unter anderem auch eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden müssen. Weitere Belange, die im Rahmen des 2. Erneuten Entwurfs behandelt werden, werden hier eingefügt.

Maßgeblich ist die Abwägung der Stellungnahmen zum erneuten Entwurf. Im Ergebnis dieser Abwägung wurden einzelne Inhalte so bewertet, dass eine

Änderung des Planentwurfs erforderlich wird. Es handelt sich um materiell-rechtliche Änderungen von Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung berühren. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird eine Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten und ergänzten Teile vorgenommen.

Hierbei handelt es sich um die Änderung der Art der baulichen Nutzung von den Gewerbegebieten GE1.1, GE1.2, GE2, GE4, GE5.1, GE5.2 in eingeschränkte Gewerbegebiete, um den zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch die genehmigten Windenergieanlagen ohne Berücksichtigung der Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012 und dessen 1. Änderung Rechnung zu tragen. Es erfolgte die Ergänzung der Planzeichnung um die Gradientenhöhen zur rechtssicheren Bestimmung des unteren Höhenbezugspunktes und um die Darstellung von untergeordneten Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen in Angrenzung an die geplanten Erschließungsstraßen. Die bisher festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden überprüft. Die Ersatzmaßnahme EM2 bleibt als solche erhalten und wird berücksichtigt. Die Ersatzmaßnahme EM3 ist bereits im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 012 der Stadt Schönberg realisiert und angerechnet worden. Anstelle der Maßnahmen EM1, EM4, EM5 treten die Verträge über Ökopunkte innerhalb der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“. Dies wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung wird zusätzlich eine Festsetzung zum Baumanpflanzungen auf betrieblichen Stellplätzen getroffen.

Mit dem 2. Erneuten Entwurf wird das erneute Beteiligungsverfahren durchgeführt.

## **1.2 Anlass, Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung**

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 beabsichtigt die Stadt Schönberg, die bisher festgesetzten Ausnutzungskennziffern unter Berücksichtigung der veränderten Lage der 110 kV-Leitung der WEMAG und der bestehenden Leitung der E.DIS. AG anzupassen und die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu sichern und insbesondere die langfristige Vereinbarkeit des Standortes mit den Belangen der angrenzenden Siedlungsflächen sicherzustellen.

Mittlerweile wurden die Flächen des ehemaligen Schweinemastbetriebes durch die Stadt Schönberg erworben und zurückgebaut. Die Flächen stehen für gewerbliche Ansiedlungen und für die Realisierung der Durchfahrtsstraße aus dem Gebiet mit einer Anbindung an die Rottensdorfer Straße zur Verfügung.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 spiegeln sich die Zielsetzungen der Stadt Schönberg wider, die Anbindung an die Rottensdorfer Straße planungsrechtlich zu regeln und umzusetzen. Die Stadt Schönberg hat die Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes (Schweinezuchtanlage) für die gewerbliche Entwicklung erworben und wieder in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Für die Flächen des Landhandelsbetriebes besteht kein Planungserfordernis. Deshalb verbleiben diese Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Planung berücksichtigt nunmehr die verkehrliche Anbindung an die Rottensdorfer Straße. Mit der nunmehr möglichen verkehrlichen Anbindung des

Gewerbstandortes an die Rottensdorfer Straße ergeben auch sich innergebietliche Änderungen für die Erschließung der Gewerbeflächen.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Überlagerung mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 008 in einer Breite von ca. 40 m um sicherzustellen, dass eine Verbindung der beiden Gewerbe-/ Industriestandorte auch in Bezug auf die Erschließungsanlagen gesichert werden kann.

Das Plangebiet wird von den 110-kV Freileitungen der E.DIS AG und der WEMAG gequert. 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. Im Zusammenhang mit der WEMAG besteht das Ziel, den Verlauf der 110-kV Freileitung wieder an die ursprüngliche Trasse heranzubringen. Die geänderten Anforderungen werden im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind zwingend die veränderten Vorbelastungen durch heranrückende Windenergieanlagen zu berücksichtigen. Hierzu war es erforderlich eine erneute Schalluntersuchung zu erstellen. Die Schalluntersuchung liegt mit Datum vom 03.03.2022 von der Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter, Berlin, vor. Im Ergebnis wirken sich die veränderten Vorbelastungen weiter limitierend auf die Entwicklung des gewerblichen Standortes aus. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt die Berücksichtigung der Vorbelastungen zu einer Reduzierung der ehemals flächenbezogenen Schalleistungspegel und der heutigen Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die geplanten Änderungen und die Einbeziehung der Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes realisieren zu können.

Mit der weiteren Bearbeitung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 ergeben sich durch die 2. Erneuten Entwürfe zusätzliche Anforderungen an den Schallschutz. Aufgrund der heranrückenden Windenergieanlagen und der Beachtung des Irrelevanzkriteriums von 10 dB(A) ist eine erneute Anpassung der  $L(EK)$  erforderlich.

### **1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich wurde bereits mit dem erneuten Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg um die nördlich des Plangebietes gelegen Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes (Schweinezuchtanlage) ergänzt. Das Plangebiet wird nunmehr wie folgt 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 Goodman und die Ortsumgehungsstraße im Zuge der B 104

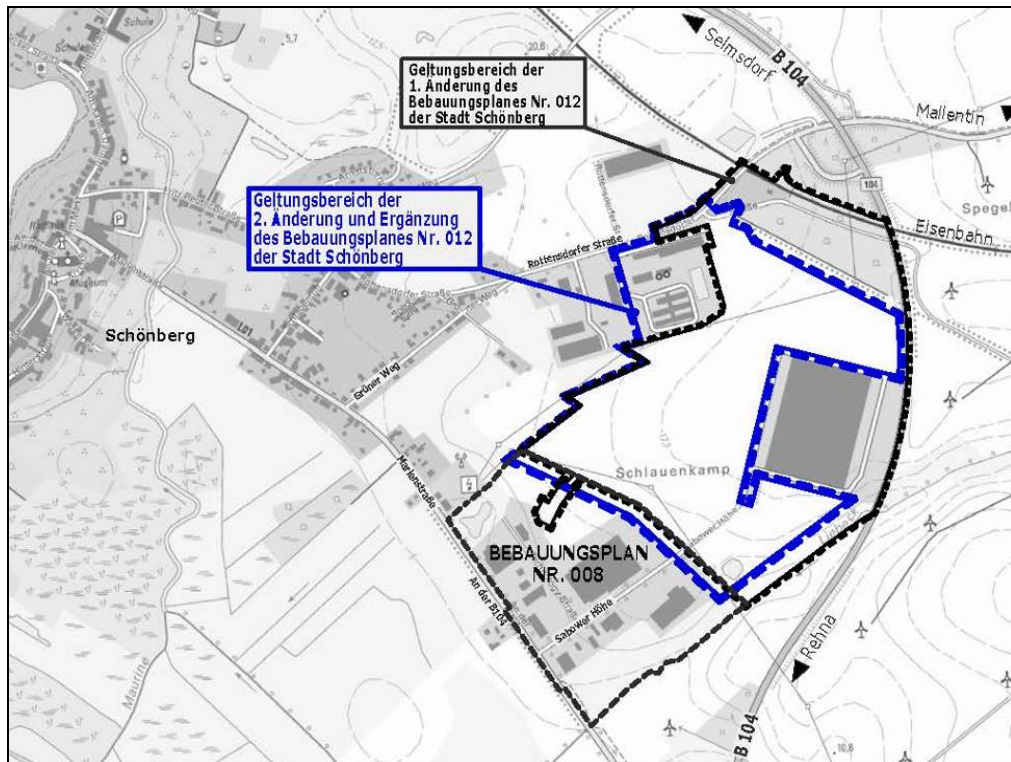


Abb. 3: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches – Erneuter Entwurf 2022

#### 1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012. Als Plangrundlage für den Bebauungsplan Nr. 012 diente ein Lage- und Höhenplan mit Katasterangaben im Maßstab M 1 : 1.000. Die Plangrundlage für den Bebauungsplan wurde durch das Vermessungsbüro Dubbert, ÖbVI, Gramkow mit Lagebezug Gauß-Krüger, Höhenbezugsystem HN76 erstellt. Die Plangrundlage wurde durch das Vermessungsbüro Kerstin Siwek Kanalstraße 20, 23970 Wismar mit Stand vom 11.11.2022 ergänzt.

#### 1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg besteht aus:

- Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen - Text Teil B zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und der
- der Verfahrensübersicht.

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

## **2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Schönberg gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Schönberg ist als Zentraler Ort definiert und wird dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen und gut an das großräumige, überregionale und regionale Straßennetz angebunden.

### **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Stadt Schönberg wird dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet - RREP WM 3.1.2 (7) **(Z)** und ist als Grundzentrum definiert - RREP WM 3.2.2 (1) **(Z)**.

Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen - RREP WM 3.2.2. (3).

Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen - RREP WM 4.3.1 (2). **Dabei ist für den Standort besonders die gute verkehrliche Anbindung sowie die Nähe zum Wirtschaftsraum Lübeck von Bedeutung.<sup>1</sup>** Die bedeutsamen Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie stehen neben den landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorten vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen - RREP WM 4.3.1 (3). In der Begründung hierzu wird folgendes ausgeführt: *„Um sicherzustellen, dass die Gewerbe- und Industrieflächen in diesem Sinne entwickelt werden können, bedarf es einer Bauleitplanung, die mit konkreten Festsetzungen und Darstellungen sowohl Einfluss auf Flächengrößen und Flächenaufteilung nimmt (dabei soll auch das Vorhalten größerer zusammenhängender Ansiedlungsflächen ermöglicht und eine Zersplitterung der Flächen insgesamt möglichst vermieden werden) als auch solche Nutzungen ausschließt, die nicht den Anforderungen des Programmsatzes Rechnung tragen, wie z. B. typische flächenintensive und*

---

<sup>1</sup> Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, landesplanerische Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 04.11.2022

*arbeitsplatzarme Außenbereichsvorhaben, gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen, Einzelhandelseinrichtungen etc..“*

Gemäß Programmsatz 5.1.2 (2) RREP WM soll der Landschaftsverbrauch möglichst geringgehalten und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Bauvorhaben sollen durch angepasste Standortwahl, Dimension und Bauweise das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die gewerbliche Nutzung wird an dem vorgesehenen Standort weiter konzentriert und durch die Wiedernutzbarmachung des Standortes des ehemaligen Schweinemastbetriebes wird die Vereinbarkeit mit dem vorgenannten Programmsatz hergestellt.<sup>2</sup>

Der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da die übergeordneten Planungen keine Ziele der Raumordnung enthalten, die der Planungsabsicht entgegenstehen. Im Ergebnis der raumordnerischen Bewertung ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.<sup>3</sup>

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Ergänzungsbereich (die Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes) sind als Gewerbegebiete dargestellt. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2.4 Bebauungspläne**

### **2.4.1 Bebauungsplan Nr. 012**

Die Stadt Schönberg verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008. Die Stadt Schönberg hat das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt und die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan hat die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geschaffen. Der Bebauungsplan setzt verschiedene Gewerbegebiete (GE1-GE6) und Industriegebiete (GI7-GI9), Verkehrsflächen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung fest. Für die Gewerbe- und Industriegebiete werden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grund- und Geschossflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die abweichende Bauweise festgesetzt. Zum Schutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel bestimmt und festgesetzt. Ansiedlungen sind bereits erfolgt.

---

<sup>2</sup> Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, landesplanerische Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 04.11.2022

<sup>3</sup> Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf vom 05.01.2015, zum erneuten Entwurf vom 04.11.2022

## **2.4.2 Bebauungsplan Nr. 008**

Die Stadt Schönberg verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 008 für den Gewerbepark Sabower Höhe und die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Mit dem Bebauungsplan hat die Stadt Schönberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geschaffen. Die Flächen sind weitgehend bebaut.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Bestandssituation**

Der gesamte Gewerbestandort befindet sich im Südwesten der Stadt Schönberg, nördlich der Autobahn 20. Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012, einen planungsrechtlich erforderlichen Überlagerungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 008 und die Ergänzungsfläche des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 beträgt ca. 28,53 ha.

Das Plangebiet ist im Änderungsbereich noch nicht bebaut, die landwirtschaftlichen Anlagen der ehemaligen Schweinezuchtanlage wurden zurückgebaut und die Flächen wurden beräumt. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit noch kleinflächig landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich die baulichen Anlagen und Produktionshallen, die innerhalb des Gewerbestandortes bereits realisiert wurden. Diese Flächen sind nicht Gegenstand der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 008 befindet sich die ZinkPower Schönberg GmbH (Anlage zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten). Spezielle Anforderungen im Hinblick auf die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 ergeben sich aus Sicht der zuständigen Behörde (StALU WM)

Östlich des Plangebiets wurden weitere Windenergieanlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz durch die zuständige Behörde genehmigt und befinden sich in Betrieb. Im Detail handelt es sich um nachfolgende Anlagen:

- EnerVest Windpark Schönberg GmbH & Co. KG (1 WKA – Südlich gelegen)
- Bürgerwind Schönberg GmbH & Co. KG (10 x WKA)
- Wolfgang und Christine Kollorz (1 x Windkraftanlage)
- Rene Kleis (1 x Windkraftanlage)<sup>4</sup>.

Die Windkraftanlagen Wolfgang und Christine Kollorz (1 x Windkraftanlage) und Rene Kleis (1 x Windkraftanlage) sind bereits im Zuge der Errichtung weiterer Anlagen (Repowering) stillgelegt und zurückgebaut worden.<sup>5</sup> Diese werden demnach nicht mehr als bestehende Windkraftanlagen berücksichtigt.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich gemäß Stellungnahme der zuständigen Behörde im

---

<sup>4</sup> Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme zum Entwurf vom 10.06.2022

<sup>5</sup> Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme (E-Mail) vom 10.11.2022

Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz folgende Windkraftanlagen.

- mea Energieagentur M-V GmbH (3 WKA)
- Energie Schönberg GmbH & Co KG (1 WKA).<sup>6</sup>

In den gutachterlichen Bewertungen zu den Anforderungen an den ausreichenden Schallschutz werden die Vorbelastungen durch Windenergieanlagen berücksichtigt. Detailbetrachtungen sind im Zuge von Antrags- und Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Bestandssituation erforderlich.

Die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz durch die zuständige Behörde genehmigten baulichen Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes genießen Bestandschutz.

### **3.2 Landschaftsplan**

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg liegt ein Bearbeitungsstand des Entwurfs des Landschaftsplanes vor. Als Grundlage für die weitere langfristige Entwicklung des Stadt- und Gemeindegebietes dient der Flächennutzungsplan. Der Bearbeitungsstand des Entwurfs deckt sich mit den Zielsetzungen der gewerblichen Entwicklung der Stadt Schönberg. Für den hier betroffenen Bereich geht die Stadt Schönberg weiterhin davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung des Standortes durch den wirksamen Flächennutzungsplan manifestiert ist und in Übereinstimmung mit den Zielen des in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplanes befindet (Bearbeitungsstand Entwurf).

### **3.3 Naturräumlicher Bestand**

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung umfasst überwiegend Ackerflächen sowie Gehölzstrukturen sowie die Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage. Die Fläche ist beräumt. Die Flächen sind derzeit vegetationslos bzw. von einjähriger Ruderalvegetation bzw. von ruderalen Staudenfluren bestanden. Das Plangebiet wird von den 110-kV Freileitungen der E.DIS AG und der WEMAG gequert. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde bereits die Aufhebung des Schutzstatus für ein nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M- V) geschütztes permanentes Kleingewässer geregelt. Die Beseitigung des nach § 20 (NatschAG M-V) geschützten Biotops wurde in der Ursprungsplanung bereits berücksichtigt. Gehölzstrukturen befinden sich vorwiegend am Rand des Plangeltungsbereiches. Das Plangebiet besitzt keine besondere klimatische Funktion für die Umgebung.

Die ausführliche Bestandsbeschreibung ist dem Umweltbericht, Teil 2 der Begründung, zu entnehmen.

### **3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 012 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 sowie im Überlagerungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 008 und der 1. Änderung. Die

---

<sup>6</sup> Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 26.10.2022

Ergänzungsflächen gehören derzeit planungsrechtlich zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg sind die Flächen als gewerbliche Baufläche und die Ergänzungsfläche als Gewerbegebiet dargestellt.

#### **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Städtebauliches Konzept und Zielsetzungen**

Mit der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg spiegeln sich die Zielsetzungen der Stadt Schönberg wider, 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. Für die Flächen des Landhandelsbetriebes besteht kein Planungserfordernis. Deshalb verbleiben diese Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Planung berücksichtigt nunmehr die verkehrliche Anbindung an die Rottensdorfer Straße und zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes. Dies ermöglicht ein verändertes Erschließungskonzept, welches zudem auch die Verbindung mit den vorhandenen Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 008 vorsieht.

Mit dem erneuten Entwurf haben sich Änderungen und Ergänzungen im Konzept ergeben, die im nachfolgenden dargestellt sind:

Das Plankonzept sieht zusätzlich eine Verkehrsfläche im nördlichen Teil des Änderungsbereiches vor. Im Bereich des GE 3 Gebietes wird eine zusätzliche Verkehrsfläche berücksichtigt. Diese soll die Möglichkeit eröffnen, bei Bedarf kleiner Gewerbegrundstücke zuzulassen. Ein entsprechender Parzellierungsvorschlag wird dargestellt. Ebenso werden im Bereich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 6 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 (Ergänzungsfläche des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes).

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 (Teilbereich aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 012 der Stadt Schönberg) und bis an das Gebiet GE 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 im Rahmen der

technischen Planung und Vorbereitung der Erschließung des Standortes.

Unter Berücksichtigung der veränderten Vorbelastungen und heranrückenden Windenergieanlagen war es erforderlich eine erneute Schalluntersuchung zu erstellen und die Planfestsetzungen an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Schalluntersuchung liegt mit Datum vom 03.03.2022 von der Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter, Berlin, vor.

Die bisherigen Festsetzungen in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg basieren auf einem Schallschutzgutachten/ Geräuschkontingentierung aus dem Jahr 2008 mit Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Die jetzt hinzukommenden und erhöhten zu berücksichtigenden Vorbelastungen der Windenergieanlagen waren derzeit nicht bekannt. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind diese Vorbelastungen zu berücksichtigen. Die neu ermittelten Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) gelten für diejenigen Flächen, die der Neuüberplanung unterliegen. Flächenbezogene Schalleistungspegel ( $L_w$ ) gelten als Vorbelastung und für die Bereiche, die mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 nicht neu überplant werden und für die Überlagerungsbereiche mit dem Bebauungsplan Nr.008.

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 für den Bereich der Freileitung der E.DIS AG bestehen. Die entsprechenden Freihalte- oder Sicherheitsbereiche können entsprechend präzisiert werden. Im Zusammenhang mit der WEMAG besteht das Ziel, den Verlauf der 110-kV Freileitung wieder an die ursprüngliche Trasse heranzubringen. Dadurch werden die Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke optimiert. Verträge für die Umverlegung der Leitungen auf den ursprünglichen Verlauf liegen bisher nicht vor. Deshalb wird hier über ein bedingtes Baurecht geregelt, dass im Bereich der ehemaligen Trasse dauerhaft die Regelungen für die Unterbauung einzuhalten sind. Es handelt sich hier um den Teilbereich West der WEMAG-Leitungen. Im Bereich der bisher vorhandenen WEMAG-Leitungen, hier handelt es sich um den Teilbereich Ost, sind die Einschränkungen zur Unterbauung so lange einzuhalten, bis eine andere Lösung (im Verlauf der ursprünglichen Trasse) besteht.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Forst wird im nordöstlichen Bereich die Waldabstandsfläche entsprechend beachtet. Hieraus ergeben sich Anforderungen im Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Zusätzlich werden zum Zufahrtsverbot von der Rottensdorfer Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können noch nicht vollständig abgesichert werden. Eine bereits mit dem Entwurf vorgesehene Maßnahme EM 5, als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, ist noch zu sichern. Hierfür können Maßnahmen im Stadtgebiet oder Maßnahmen in der gleichen Landschaftszone („Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“) durchgeführt werden.

Mit dem 2. Erneuten Entwurf wird das Plankonzept unter Berücksichtigung der heranrückenden Windenergieanlagen und den Festsetzungen zum ausreichenden Schallschutz nochmals präzisiert. Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz werden den konkreten Anforderungen angepasst. Die Vorgaben der Erschließungsplanung werden in Bezug auf die Straßenverkehrsflächen und die Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen angepasst. Eine Regelung erfolgt durch die Stadt Schönberg in Zusammenarbeit mit der LGE. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Ökopunkte entsprechend geeigneter Ökokonten gesichert.

Die Ergebnisse der Schalluntersuchung ergeben, dass unter Berücksichtigung der verbindlichen Vorgaben für Ansiedlungswillige eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen sind. Die ursprünglichen Gebiete GE1.1, GE1.2, GE2, GE3, GE4, GE5.1 und GE5.2 werden nunmehr als eingeschränkte Gewerbegebiete GEE festgesetzt. Die laufende Nummer bleibt erhalten. Damit wird den Anforderungen an die Umgebungssituation Rechnung getragen.

#### **4.2 Überlagerungsbereich Bebauungsplan Nr. 008**

Eine deklaratorische Anpassung ist im westlichen Bereich des Plangebietes unter Bezug auf die derzeitige Flurstückssituation erfolgt. Die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 008 werden im Überlagerungsbereich mit der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 unter Berücksichtigung der konkreten Flurstückssituation festgelegt und entsprechend bewertet.

Die Flächen im westlichen Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 überdecken in einem untergeordneten Bereich in einer Breite von ca. 40,00 m den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 008. Im Überlagerungsbereich der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 mit dem Bebauungsplan Nr. 008 kommt es zu einer geringfügigen Einbeziehung von Teilflächen der Industrie- und Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 008; hier die Teilflächen GE 008/2, GE 008/4, GI 008/5 und GI 008/7. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 008 bzw. der 1. Änderung, die die Gewerbegebiete GE2 und GE4 und die Industriegebiete GI5 und GE7 berühren, werden die Ausnutzungskennziffern gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 008 bzw. der 1. Änderung beibehalten. Die bisherigen Grünflächen (private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzession) unter dem bisherigen Leitungsverlauf der 110 kV- Hochspannungsfreileitung der WEMAG wird den Gewerbegebieten und **eingeschränkten Gewerbegebieten GEE5.2 und GEE4** ~~GE5.2, GE4~~ und GE8 im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 zugeordnet. Für einen kleinen Teilbereich am Westrand des Planänderungsbereiches bleiben die Festsetzungen für die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 008 bis zur Knötchenlinie erhalten. Die

Baugrenze wird fließend vom Bebauungsplan Nr. 008 in den Bebauungsplan Nr. 012 fortgeführt, um hier eine geltungsbereichsübergreifende Bebauung zuzulassen. Die Baugrenze als östliche Begrenzung der überbaubaren Flächen innerhalb der Teilflächen GE 008/2, GE 008/4, GI 008/5 und GI 008/7 entfällt somit und wird durch die Plangeltungsbereichsgrenze der 2. Änderung überdeckt. Die überbaubaren Flächen gehen somit nahtlos von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 008 in die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg über.

Dabei wird die konkrete Katastersituation betrachtet. Dies betrifft die Teilflächen GE 008/2, GE 008/4, GI 008/5 und GI 008/7. Dadurch entsteht nördlich und südlich der Planstraße ein Versatz der Abgrenzung für unterschiedliche Nutzungen, der sich in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 008 nicht bei den Baugebieten nördlich und südlich der Straße darstellte. Für die weitere Bewertung im Planverfahren wird dies nur klargestellt und ist für die inhaltliche Bewertung ohne Belang.

Mit dieser planerischen Lösung erfolgt eine städtebauliche Verbindung der beiden Gewerbestandorte, so dass Erweiterungsmöglichkeiten für die im Bebauungsplan Nr.008 bereits ansässigen Gewerbebetriebe in östliche Richtung eröffnet werden.

### 4.3 Begründung der Planinhalte

#### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

##### Gewerbegebiete

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden folgendermaßen getroffen:

##### **1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) – Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

*1.2.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel). Unabhängig davon sind Versandhandels- und Großhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes zulässig.*

*1.2.2 Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen sind unzulässig:*

- innerhalb eines Abstandes von 50,00m zur 110 kV Hochspannungsfreileitung,
- innerhalb der Gebiete GE 5.1 und GE 6.

*1.2.3 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.*

*1.2.4 Innerhalb der Bereiche der 15% Isoplethe der relativen Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen der Gebiete GE 1, GE 2 und GE 6 sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig*

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Betriebe, in denen vorrangig nur in Produktionsgebäuden gearbeitet wird,
- Betriebe, die in Bezug auf Geruchsbeeinträchtigungen unempfindlich sind.

*Innerhalb der Bereiche der 15% Isoplethe der relativen Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen der Gebiete GE 1, GE 2 und GE 6 sind unzulässig: -Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO.*

##### Ersatzloses Streichen von Festsetzungen

Der Ausschluss von Nutzungen bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit von Nutzungen wegen Geruchsbelastungen werden ersatzlos gestrichen, da die

Quelle der Geruchsbelastungen (ehemalige Schweinezuchtanlage) durch Rückbau beseitigt wurde. Es handelt sich um die Festsetzung 1.2.4

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden geändert und wie folgt neu gefasst:

#### Textliche Festsetzung 1.1.1

*Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:*

- *Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,*
- *Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.*

*Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beträgt.*

#### Begründung

Die Festsetzung wurde klarstellend umstrukturiert und um den Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ergänzt. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe, vorzubereiten. Diese Betriebe sind i.d.R. auf größere und zusammenhängende Flächen angewiesen. Abweichend von dem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben können für Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes innerhalb des Plangeltungsbereiches ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Endverbraucher zugelassen werden. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsfläche im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen in dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Plangeltungsbereich steht und diesem untergeordnet ist. Dementsprechend darf die Verkaufsfläche einen Anteil von 30 % an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beträgt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass großflächiger Einzelhandel auch bei einem flächenmäßig großen Gewerbebetrieb nicht zulässig ist.

#### Textliche Festsetzung 1.1.2

*Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in dem Teilgebieten ~~GE-5.4~~*

*und GE 6 sowie innerhalb eines beidseitigen Abstandes von 50,00 m zu den 110 kV Hochspannungsfreileitungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.*

#### Begründung

In der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ändert sich die Lage der Bereiche, in welchen der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter festgesetzt wurde. Dies begründet sich mit der veränderten Lage der 110kV-Leitung der WEMAG und der Präzisierung der 110kV-Leitung der E.DIS AG.

#### Textliche Festsetzung 1.1.3

*Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.*

#### Begründung

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten war bereits Gegenstand der Ursprungsplanung und der 1. Änderung und wird mit der 2. Änderung und Ergänzung beibehalten. Die Lage des Plangebiets an einem städtebaulich nicht integrierten Standort und der guten überörtlichen Anbindung kann Ansiedlungsbegehren von Vergnügungsstätten hervorrufen. Ziel ist es, an diesem Standort Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich anzusiedeln, so dass die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ergänzend festgesetzt. Zur Sicherung des Flächenangebotes für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Anlagen ggf. und flächenintensiven Anlagen daher ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Stadt Schönberg ist das Plangebiet weniger geeignet Nutzungen mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufzunehmen. Die genannten Anlagen und Nutzungen sollen vorzugsweise innerhalb von städtebaulich integrierten Siedlungslagen vorgesehen werden, um eine gute fußläufige/ radverkehrliche Erreichbarkeit zu gewährleisten.

#### Textliche Festsetzung 1.1.4

*In den Teilgebieten GE008/2 und GE008/4 im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des B-Planes Nr. 008 fort.*

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Für alle Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplangebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO außerhalb des Abstandes von 50,00 m zur 110 kV Freileitungstrasse allgemein zulässig.  
Innerhalb des Abstandes von 50,00 m zur 110 kV Hochspannungsfreileitung ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig.
- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).  
Versandhandels- und Großhandelsbetriebe sind davon unabhängig innerhalb des Plangebietes zulässig.

#### Begründung

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen zwischen den Baugebieten GE008/4 und dem GE 4 sowie dem GE008/2 und dem GE 5.2 miteinander verbunden. Für die entsprechenden Teilbereiche GE008/2 und GE008/4 gelten für den untergeordneten Überlagerungsbereich die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des B-Planes Nr. 008 fort.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

#### Textliche Festsetzung 1.2.1

*Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes, bestehend aus den Teilgebieten GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5.1 und GEe 5.2, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:*

- *das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätzen und öffentliche Betriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

#### Begründung

Aufgrund der zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch die genehmigten Windenergieanlagen ohne Berücksichtigung der Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012 und dessen 1. Änderung werden für Teilbereiche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches anstelle von

Gewerbegebieten nunmehr eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Es handelt sich um die Teilgebiete GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 2, GEe 3, GEe 4, GEe 5.1 und GEe 5.2. Die eingeschränkten Gewerbegebiete befinden sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes und grenzen an die Ortslage der Stadt Schönberg an. Aufgrund der dort vorhandenen Wohnbebauung ist durch die heranrückende Gewerbenutzung nunmehr durch die bereits genehmigten Windenergieanlagen, neu eine besondere Rücksichtnahme zu bewerten und erforderlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan und dessen 1. Änderung setzten Gewerbegebiete und Industriegebiete fest. Die Festsetzung kann nicht weiter aufrechterhalten werden, da zwischenzeitlich durch die zuständige Genehmigungsbehörde in der näheren Umgebung des Standortes Windenergieanlagen bzw. deren Repowering genehmigt wurde, die die städtischen Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012 hinsichtlich der geplanten gewerblichen Entwicklung des Standortes nicht berücksichtigt haben. Im Ergebnis ist die Stadt Schönberg nunmehr zur besonderen Rücksichtnahme verpflichtet und setzt daher in Teilen des gewerblichen Standortes eingeschränkte Gewerbegebiete fest, in denen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen zulässig sind. Im Ergebnis sind in den benannten Teilgebieten lediglich Gewerbebetriebe und sportliche Anlagen zulässig, die in einem Baugebiet nach §§ 5 bis 7 BauNVO typischerweise zulässig sind.

Zu den ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen der textlichen Festsetzungen I. 1.2.2. 1.2.3 und 1.2.4 wird auf die Begründung zu den Gewerbegebieten verwiesen.

#### **Industriegebiet**

Die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO für die Gebiete GI7, GI8 und GI9.1 wird entsprechend dem Ursprungsplan und der 1. Änderung nicht beibehalten. Die schalltechnische Untersuchung kommt unter Berücksichtigung aller zu wertenden und neu hinzukommenden erheblichen Vorbelastungen zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ( $L_{EK}$ ), die weder tags noch nachts den Anforderungen eines Industriegebietes genügen (siehe hierzu Gliederungspunkt 4.4 der Begründung).

**1.3 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) –  
Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw.  
ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9  
BauNVO)**

1.3.1 Innerhalb der Industriegebiete sind Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel). Unabhängig davon sind Versandhandels- und Großhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes zulässig.

1.3.2 Nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen sind nur außerhalb eines Abstandes von 50,00 m zur 110 kV Hochspannungsfreileitung zulässig.

1.3.3 Innerhalb der Industriegebiete sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.3.4 Innerhalb der Bereiche der 15% Isoplethe der relativen Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen der Gebiete GI 7 & und GI 9 sind von den nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Betriebe, in denen vorrangig nur in Produktionsgebäuden gearbeitet wird,
- Betriebe, die in Bezug auf Geruchsbeeinträchtigungen unempfindlich sind.

Innerhalb der Bereiche der 15% Isoplethe der relativen Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen der Gebiete GI 7 und GI 9 sind unzulässig

- die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO werden ersatzlos gestrichen.

Textliche Festsetzung 1.2

*In den Teilgebieten GI008/5 und GI008/7 im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 fort.*

## **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Für alle Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplangebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO außerhalb des Abstandes von 50,00 m zur 110 kV Freileitungstrasse allgemein zulässig.  
Innerhalb des Abstandes von 50,00 m zur 110 kV Hochspannungsfreileitung ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig.
- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).  
Versandhandels- und Großhandelsbetriebe sind davon unabhängig innerhalb des Plangebietes zulässig.

### Begründung

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Baugrenzen zwischen den Baugebieten GI008/5 und GE 8 sowie GI008/7 und GE 5.2 miteinander verbunden. Für den Überlagerungsbereich Teilbereiche GI008/5 und GI008/7 bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (Knötchenlinie) gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 fort.

### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-18 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß und durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Die entsprechenden Regelungen sind im Plan sowie in der Nutzungsschablone enthalten.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung mit 0,8 festgesetzt. Dies hat eine Änderung der festgesetzten GRZ in den Baugebieten GE1.1 und GE7 von 0,5 auf 0,8 zur Folge. Die Festsetzung einer GRZ für die damaligen Baugebiete GE1 und GI7 wurde im Ursprungsbebauungsplan getroffen und war begründet mit den Voruntersuchungen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers. Das nunmehr veränderte Entwässerungskonzept ermöglicht für diese Grundstücke eine veränderte Grundflächenzahl. Es wird eine GRZ von nunmehr 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten zulässigen Orientierungswerten. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8 ermöglicht die maximale Ausnutzung der Grundstücke für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,7 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Änderung der Festsetzung der GFZ als Höchstmaß erfolgt mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden folgendermaßen getroffen:

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

#### **2.1 Bezugshöhe für die Gebiete**

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude, für Trauf- und Firsthöhen und Oberkanten der Gebäude, gilt in den Gebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5.1, GE 5.2, GE 6, GI 7 und GI 8 die mittlere Höhenlage des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnittes, der der Erschließung des Grundstücks dient. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Firsthöhe (FH) ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgeblich ist der Schnittpunkt der Dachaußenhaut. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes. Innerhalb des Gebietes GI 9 gilt als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude, für die Oberkanten (OK) der Gebäude, die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mit einer Höhe von 19,50 m über HN. Die Oberkante (OK) ist der höchste Punkt des Gebäudes.

#### **2.2 Ausnahmeregelung für die Gebiete**

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine, usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung erforderlich sind (zum Beispiel Kranbahnen - innen und außen - Silo). Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 10 % des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten.

Innerhalb des Gebietes GI 9, im Rahmen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 definiert wurde, gilt als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude, für die Oberkanten (OK) der Gebäude, die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mit einer Höhe von 19,50 m über HN. Die Oberkante (OK) ist der höchste Punkt des Gebäudes. Diese Festsetzungsmethode wird in keinem der Gebiete der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg übernommen.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden geändert und wie folgt neu gefasst:

### Textliche Festsetzung 2.1.1

*Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die in der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenbezugspunkte im System HN 76/ DHHN2016, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der angrenzenden zur Erschließung bestimmten Fläche zugewandt ist. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Höhenlage der Straßenachse) gemäß technischer Planung zu ermitteln.*

*Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen oder als Oberkante Gebäude also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Oberkante der baulichen Anlagen die Oberkante der Attika maßgebend. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet.*

*Eine Überschreitung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen kann für Aufzugsanlagen, technische Aufbauten, Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silos) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden, wenn die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche nicht überschreitet.*

### Begründung:

Die Höhe der Gebäude wird durch die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der Gebäude ( $OK_{max}$ ) bestimmt. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird maßgebliche Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen und trägt dazu bei, einer „Überhöhung“ der baulichen Anlagen entgegenzuwirken und die gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Mit dieser Festsetzung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in Gewerbegebieten überwiegend flache Dächer realisiert werden. Dies begründet auch den Verzicht auf die zusätzliche Festsetzung einer Traufhöhe (TH) und einer Firsthöhe (FH) wie in den ursprünglichen Festsetzungen noch vorhanden.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Die unteren Bezugspunkte werden gemäß technischer Planung im weiteren Verfahren ermittelt. ~~Als Grundlage für die Festsetzung der unteren Bezugspunkte werden die im Rahmen der technischen Planung noch zu ermittelnden Gradientenhöhen der Erschließungsstraße festgesetzt.~~ Die Höhenbezugspunkte (untere Bezugspunkte) wurden nach Vorgaben der technischen Planung in der Planzeichnung ergänzt. Hierbei wird auf den Höhenbezug HN 76 und den Lagebezug Gauß-Krüger abgestellt, da dies die Plangrundlage des Ursprungsbebauungsplanes, der 1. Änderung und auch der 2. Änderung und Ergänzung darstellt. Für eine Umstellung auf DHHN 2016 und ETRS 89 wurde eine Datenumwandlung für das Plangebiet für die technische Planung erstellt und Ergänzungsmessungen für Teilbereiche vorgenommen. Für die

Planstraßen werden die Gradientenhöhen im Höhenbezugssystem DHHN 2016 berücksichtigt und dargestellt. Da die Plangrundlage des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 008 im Höhenbezugssystem HN76 erstellt wurde, werden die Gradientenhöhen zusätzlich noch im Höhenbezugssystem HN 76 angegeben. Somit erfolgen die Angaben für beide Höhenbezugssysteme. Für die Zwecke der Bauleitplanung wird eine Umrechnung von HN auf NHN als ausreichend erachtet. Die entsprechenden Umrechnungen wurden berücksichtigt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für notwendiger technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien soll ermöglicht werden. Die zulässigen Überschreitungen wurden nach Art und Umfang geregelt. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu begrenzen.

#### Textliche Festsetzung 2.1.2

*Höhe baulicher Anlagen im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 in den Teilgebieten GE008/2, GE008/4, GI008/5 und GI008/7*

*Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird bei Höhenangaben die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zugrunde gelegt.*

*Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Teile baulicher Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Lüftungsanlage, Schornsteine usw.) notwendig sind.*

#### Begründung

Für den Überlagerungsbereich bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (Knötchenlinie) gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 fort.

Die textliche Festsetzung 2.1.2 bezieht sich ausschließlich auf die Höhenfestsetzung im Überlagerungsbereich und entspricht somit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008. Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 008 bereits realisiert und somit ist der untere Bezugspunkt für den Überlagerungsbereich hinreichend bestimmt, da die endausgebaute Erschließungsstraße im Bestand vorhanden ist.

### **4.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

#### Bauweise

##### Textliche Festsetzung 3.1

*Es 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.*

### Begründung

Die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise werden nicht geändert. Es wird weiterhin die abweichende Bauweise (a) beibehalten. Die Baukörper sind in offener Bauweise zu errichten und dürfen eine Gebäudelänge von 50,00 m überschreiten. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und landesrechtliche Regelungen zu den Abstandsflächen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze wird fließend vom Bebauungsplan Nr. 008 in den Bebauungsplan Nr. 012 fortgeführt, um hier eine geltungsbereichsübergreifende Bebauung zuzulassen. Die östlichen Baugrenzen innerhalb der Teilflächen GE 008/2, GE 008/4, GI 008/5 und GI 008/7 entfallen, so dass die Baugrenze fließend vom Bebauungsplan Nr. 008 in den Bebauungsplan Nr. 012 fortgeführt werden kann, um hier eine geltungsbereichsübergreifende Bebauung zuzulassen. Mit dieser Lösung erfolgt eine städtebauliche Verbindung der beiden Gewerbestandorte, so dass Erweiterungsmöglichkeiten für die im Bebauungsplan Nr. 008 bereits ansässigen Gewerbebetriebe eröffnet werden.

Die sogenannte „Knötchenlinie“ liegt auf der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg. Der ursprünglich für eine Bebauung nicht vorgesehene Bereich zwischen der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes und der ursprünglichen Baugrenze, wird für eine Bebauung vorbereitet.

### Textliche Festsetzung 3.2

*Überschreitungen der Baugrenzen zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind Anlagen im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 in den Teilgebieten GE008/2, GE008/4, GI008/5 und GI008/7 bis zu 1,0 m zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Dies betrifft nicht die Anbauverbotszone entlang der B 104.*

### Begründung

Für den Überlagerungsbereich bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (Knötchenlinie) gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 fort.

#### **4.3.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen werden mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes um Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen sowie um die zu berücksichtigende Waldabstandsregelung ergänzt.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden folgendermaßen getroffen:

**4. Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und von diesen zu erschließen. Ebenerdige Lagerplätze und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch innerhalb der Baugebiete nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront des Hauptgebäudes entstehen.

Die Festsetzung Nr. 4 Nebenanlagen wird geändert und neu gefasst. Mit der Neufassung der Festsetzung Nr. 4 werden Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen geregelt.

Textliche Festsetzung 4.1

*Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Abweichend davon können betriebliche Umfahrten, Einfriedungen und Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.*

Textliche Festsetzung 4.2

*Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Begründung

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zulässigkeit von Stellplätzen, betrieblichen Umfahrten und Einfriedungen als Nebenanlagen sowie Werbeanlagen im Plangebiet für ansässige Betrieb außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu regeln.

Für den Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind lediglich Einfriedungen und Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 sowie betriebliche Umfahrten zulässig, da diese Bereiche insbesondere für Baumanpflanzungen als Maßnahme M6 G2 entlang der Planstraßen vorgesehen sind.

Einfriedungen als Nebenanlagen tragen dem Sicherheitsbedürfnis sowie dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken Rechnung und werden im Allgemeinen an der Grundstücksgrenze errichtet. Von Stellplätzen und Umfahrten sowie Einfriedungen gehen i.d.R. keine Wirkungen wie von Gebäuden aus, so dass die Zulässigkeit auch außerhalb der Baugrenzen gegeben ist. Ausgenommen davon sind Stellplätze im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie, sofern diese Fläche als Maßnahmenfläche für Baumanpflanzungen vorgesehen ist.

#### Textliche Festsetzung 4.1

*Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes nur zulässig, sofern diese nicht dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.*

#### Begründung

Die Festsetzung wurde klarstellend auf der Grundlage der Stellungnahme der unteren Forstbehörde<sup>7</sup> getroffen, um auszuschließen, dass nur Nebenanlagen errichtet werden dürfen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sofern sie sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes befinden. Mit dem erneuten Entwurf wird klargestellt, dass entsprechend § 3 Abs. 1 Waldabstandsverordnung (WAstVO M-V) auch bauliche Anlagen, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen z.B. überdachte Sitzgelegenheiten, innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes unzulässig sind. Mit der Planung ist grundsätzlich sicherzustellen, dass kein vorübergehender oder dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes zulässig ist.

#### **4.3.5 Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbebestandes wird derzeit über die bestehende Einmündung Marienstraße/Sabower Höhe an die Landesstraße 01 sichergestellt. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes soll zukünftig neben der bestehenden Anbindung über eine neue Anbindung an die Rottensdorfer Straße erfolgen.

Planungsziel ist die Errichtung einer neuen leistungsfähigen Anbindung an die Rottensdorfer Straße. Die ursprüngliche Absicht, eine Anbindung nördlich im Bereich der Anbindung des ländlichen Weges, der auch der Anbindung der Windenergieanlagen dient, vorzusehen, wird nicht weiterverfolgt. Die neue, zentrale Anbindung kann durch den Flächenerwerb und den Rückbau der ehemaligen Schweinezuchtanlage realisiert werden. Die Stadt hat die Absicht, innerhalb des Plangebietes neben zusammenhängenden großen Gewerbeflächen in einem Teilbereich eine kleinteilige Struktur für die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen vorzubereiten. Hierfür bietet sich die mittige Lage der Anbindung gut an.

##### Innere Erschließung

Für die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine für Gewerbegebiete geeignete öffentliche Erschließungsstraße mit entsprechender Wendeanlage.

Die Wendeanlage im Bereich des GE8-Gebietes bleibt erhalten, um die Anbindung des besiedelten Grundstückes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 weiterhin leistungsfähig zu gewährleisten.

**Die Abstimmungen mit der Behörde wurden geführt und die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen den Abstimmungen des technischen**

---

<sup>7</sup> Forstamt Grevesmühlen, Stellungnahme zum Entwurf, 08.01.2015

Planers mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Erschließungsträger (LGE) und dem Baulastträger (Stadt Schönberg).<sup>8</sup> Die Straßenverkehrsfläche war ursprünglich in einer Breite von 13,50 m festgesetzt. Der technische Planer hat am 23.02.2023 bestätigt, dass die Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 13,50 m bei regelkonformer Aufteilung bzw. Unterteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausreichend bemessen ist.<sup>9</sup>

Es wurde mitgeteilt, dass die Straßenbreiten von maximal 13,30 m den Anforderungen genügen. Zugunsten der größeren veräußerbaren Fläche wird die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen gemäß technischer Planung vorgenommen. Die Straßenbreiten variieren zwischen 10,30 m und 13,30 m. Damit wird den Vorgaben der technischen Planung entsprochen. Die Stadt Schönberg hat die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Vorgabe der technischen Planung berücksichtigt und somit die Flächeninanspruchnahme optimiert. Es werden nur die gemäß technischer Planung erforderlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

~~Die Stadt hat somit Spielraum für die Ausgestaltung der Fahrbahn und der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt um die Erschließung des Standortes zu gewährleisten und eine Maximierung der Ansiedlungsflächen zu erreichen. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 28,50 m festgesetzt und berücksichtigt die Anforderungen eines Gewerbegebietes. Die Straßenquerschnitte werden gemäß technischer Planung berücksichtigt, ohne jedoch eine Darstellung auf der Planzeichnung vorzusehen:~~

~~0,75 m Bankettstreifen~~

~~6,50 m Fahrbahn~~

~~3,00 m Parkstellfläche~~

~~2,55 m Gehweg~~

~~0,50 m Bankettstreifen somit gesamt 13,30 m Gesamtquerschnitt. Die Vorgaben werden aus der technischen Planung übernommen. Auf eine Empfehlung in der Planzeichnung wird verzichtet. Die im Plan dargestellten Empfehlungen für Straßenprofile tragen keinen Festsetzungscharakter. Die Empfehlung für das Straßenprofil gilt als Grundlage für die zukünftige Ausgestaltung des Straßenraumes. Eine konkrete Vorgabe für Flächenzuteilungen auf der Fläche erfolgt nicht. Die Ausformung der Straßenquerschnitte innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und die Anordnung der Nebenanlagen obliegt der Ausführungsplanung und ist im nachgelagerten Verfahren zu entscheiden.~~

Die Stadt Schönberg hat sich dazu entschieden, die Straßenverkehrsflächen nur für den auszubauenden Bereich vorzusehen. Die Abgrabungen oder Aufschüttungen, die im Zusammenhang mit dem Straßenbau erforderlich sind und neben der ausgebauten Straße liegen, verbleiben auf den Privatgrundstücken. In der Planzeichnung-Teil A werden die Böschungen entsprechend dargestellt. Es handelt sich hier um veräußerbare Flächen, die den privaten Grundstücken obliegen. Die Inanspruchnahme und dauerhafte Sicherung der Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen wird durch Verträge und Baulasten gesichert. Die abschließende Regelung erfolgt durch die Stadt Schönberg im Einvernehmen mit der LGE M-V GmbH.

---

<sup>8</sup> LGE, Ingenieurbüro Möller, E-Mail zu abgestimmten Straßenbreiten vom 17.02.2023

<sup>9</sup> Ingenieurbüro Möller, E-Mail zu Straßenbreiten vom 23.02.2023

Die Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG M-V der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Zu- und Abfahrten zur Rottensdorfer Straße sind unzulässig und über die entsprechenden Zu- und Abfahrtsverbote geregelt. Der zeichnerisch festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt betrifft das Baugebiet GEE 1.2. Eine Weiterführung ist entbehrlich, da eine Zufahrt zum Baugebiet GEE 1.1 von der Rottensdorfer Straße aufgrund des vorhandenen breitflächigen Straßenbegleitgrüns und der vorhandenen Böschungen nicht möglich und nicht vorgesehen ist. Eine Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt nur über die festgesetzten innergebietlichen Plangebietsstraßen. Für das Flurstück 497/12 wird das Zufahrtsverbot ausgesetzt, da es sich bei der Fläche um eine zum Erhalt festgesetztes Feldgehölz handelt und somit nicht für die Gewerbeansiedlung vorgesehen ist. Damit handelt es sich nicht um ein gefangenes Grundstück. Es handelt sich um eine Fläche mit einer realisierten Ausgleichsmaßnahme für die Ortsumgehungsstraße.

#### **4.3.6 Hauptversorgungsleitungen mit Schutzbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Lage der vorhandenen 110 kV Hochspannungsfreileitungen sowie die geplante Rückverlegung der 110 kV Hochspannungsfreileitung der WEMAG hat sowohl Einfluss auf den Geltungsbereich des Planes als auch auf die Unzulässigkeit von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Es ergeben sich ebenso Auswirkungen auf Flächen, die ursprünglich ohne Restriktionen für eine Überbauung festgesetzt waren. Die Lage der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. für die Restriktionen in Bezug auf die Höhe bestehen, verändert sich entsprechend dem geänderten Leitungsverlauf. Die geplante Rückverlegung der 110 kV Hochspannungsfreileitung der WEMAG wirkt sich positiv aus auf die Ansiedlungsflächen des Bebauungsplanes. Es könnten mehr unbeeinträchtigte Flächen für die gewerbliche Ansiedlung nach Rücknahme der Leitungsverläufe zur Verfügung und bereitgestellt werden.

Der konkrete Leitungsverlauf für die 110 kV Hochspannungsfreileitung der WEMAG im westlichen Plangeltungsbereich und sich daraus ergebende Einschränkungen wurden entsprechend beachtet. Da der Zeitpunkt der Umverlegung bisher noch nicht geklärt ist und festliegt, wird auf das bedingte Baurecht orientiert. Die geplante Rückverlegung der 110 kV Hochspannungsfreileitung der WEMAG auf die ehemalige Trasse hat Auswirkungen auf den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 008, die im Überlagerungsbereich dargestellt werden.

Im nachgelagerten Verfahren wird auf die Regelungen der Ausnahmegenehmigung unter Berücksichtigung des konkreten planungsrechtlichen Bestandes innerhalb der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg orientiert.

Die oberirdischen 110 kV-Versorgungsfreileitungen der WEMAG und der E.DIS AG wurden in der Planzeichnung dargestellt und mit dem vom Versorgungsträger vorgegebenen Schutzbereich gekennzeichnet. Innerhalb der vorgegebenen Schutzbereiche werden Regelungen zur Unterbauung der 110kV-Versorgungsfreileitung gemäß den Anforderungen des

Versorgungsträgers getroffen. Die Bebauung ist nur bis zu einer Leitungsverlaufshöhe, die durch den jeweiligen Versorger vorgegeben wird, zulässig. Für die bisherigen Leitungsverläufe der WEMAG-Leitungen liegen Leitungsverlaufshöhen vor, die für die Bewertung genutzt werden können. Die Leitungsverlaufshöhen sind den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Innerhalb des Schutzbereiches gelten die gesonderten/ speziellen Anforderungen der Versorgungsträger. Die betroffenen Versorgungsträger sind bei Baumaßnahmen innerhalb des Schutzbereiches im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen.

Die WEMAG hat der LGE M-V mbH mitgeteilt, dass die 110 KV-Trasse Schwerin-Görries/ Schönberg neu gebaut werden muss. Nach Kenntnisstand ist ein Planungsbüro gebunden. Durch die Stadt Schönberg würde sich ein konkreter Umlegungsbedarf nur ergeben, wenn ein konkreter Investor dies erfordert. Möglichkeiten zur Verlegung der Leitungen können im weiteren Planaufstellungsverfahren abgestimmt werden. Die Verlegung von Netzanlagen der WEMAG-Netz GmbH ist vorgesehen und in den Planunterlagen bereits berücksichtigt. Die Umverlegung ist Planungsziel und kann im Vollzug des Bebauungsplanes geregelt werden. Die Beauftragung der Umverlegung des Mastes 148 wird im Bedarfsfall durch die Stadt Schönberg oder vertreten durch den Erschließungsträger LGE M-V mbH erfolgen, sofern sich der Bedarf nicht aus den Anforderungen der WEMAG selbst ergibt.

#### **4.3.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**

Im Plangeltungsbereich wurde bereits unter Beachtung der technischen Planung im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken mit dem Ursprungsplan festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Fläche auf Grundlage der neuen Erkenntnisse aus der technischen Planung optimiert und den Erfordernissen angepasst.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass für die bebauten Flächen des GI9-Gebietes im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche von ca. 7,00 ha eine eigene Einleitung in das angrenzende Gewässer 2. Ordnung (Liebeck) hergestellt wurde.

Im Weiteren wurde die Oberflächenwasserableitung innerhalb des Bebauungsplanes vollständig neu konzipiert, so dass mit der vorliegenden technischen Planung neben dem im südlichen Plangebiet zu berücksichtigenden Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes eine Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltewassermulde“ notwendig wird; diese ist das Gewässer II. Ordnung. Alle anderen ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehenen Entsorgungsflächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entfallen zukünftig.

Die Ausbildung der Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltewassermulde“ wurde bereits im Rahmen des Hochwasserschutzes der Stadt Schönberg als Gewässerausbau des Gewässers II. Ordnung 7/4/2/B1/B1 realisiert und verläuft von der Rottensdorfer Straße entlang der Planstraße B über die Regenwasserrückhaltewulde in westliche Richtung und fließt über die Liebeck in die Maurine ab.

Im innergebietlichen Kreuzungsbereich wurde eine Versorgungsfläche entsprechend den Vorgaben der technischen Planung berücksichtigt<sup>10</sup>. Die Fläche dient zur Aufstellung von ober- und unterirdischen Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafo-Station, Kabelverteilerschränke, Kabelschächte). Eine Mehrfachnutzung von verschiedenen Versorgungsträgern ist bei Erfordernis möglich.

#### **4.3.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Süden des Plangebietes in einer Breite von 5,00 m dient der Erreichbarkeit der Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ für den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen und für die freiwillige Feuerwehr.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte nicht. Diese Rechte müssen noch vertraglich gesichert werden. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hat mit der Eintragung/ Bestellung einer Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch die Bestellung von dinglichen Rechten (Grunddienstbarkeit) zu erfolgen, da die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ihrerseits nur zu einer Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche führt und noch des Vollzugs bedarf.

#### **4.3.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Im Rahmen der vorliegenden Erschließungsplanung wurde dargestellt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden.<sup>11</sup> Die Stadt Schönberg hat sich dafür entschieden, diese Flächen nicht als Straßenverkehrsflächen festzusetzen, sondern als Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die es dem jeweiligen Grundstückseigentümer ermöglichen, diese Flächen für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung mit zu berücksichtigen. In der Planzeichnung wurden die Flächen für Aufschüttungen und die Flächen für Abgrabungen zur besseren Lesbarkeit farblich unterschieden. Die Erschließungsplanung hat einen Stand erreicht, der die genauen Höhenangaben der Aufschüttungen und Abgrabungen in Bezug auf die Straßenhöhe bereits berücksichtigt. Zur hinreichenden Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzung für Aufschüttungen und Abgrabungen wären Nebenzeichnungen als Ergänzung zu der Planzeichnung Teil A anzuwenden. In diesem Fall wird darauf verzichtet, Nebenzeichnungen mit den Höhenangaben gemäß der technischen Planung zum Festsetzungsinhalt zu machen. Hingegen wird auf die Absicherung durch Verträge und Baulasten orientiert. Baulasten sind zwingend vorzusehen. Eine Sicherung zum Erhalt der An- und Abböschungen und bei Erfordernis eine Duldung der Unterhaltung und Erneuerung durch den Straßenbaulastträger ist in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen zu berücksichtigen.

---

<sup>10</sup> Ingenieurbüro Möller, E-Mail vom 21.01.2025

<sup>11</sup> Ingenieurbüro Möller, Lageplan Übergabe B-Planer V16, E-Mail vom 29.11.2023

#### **4.3.10 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teilbereiche des Plangebietes (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

##### Textliche Festsetzung 9.1

*Für den Bereich mit Einschränkungen zur Unterbauung der 110 kV-Freileitung des Netzbetreibers WEMAG AG im Plangebiet (Teilbereich Ost) gelten die Einschränkungen und die Beachtung zur Unterbauung solange, wie sich die Leitung in Betrieb befindet und nicht verlegt ist, i.V.m. Ziffer I. 6.2.*

##### Textliche Festsetzung 9.2

*Für den Teilbereich der Leitungen (Teilbereich West) des durch Planeintrag rot schraffierten Teilbereiches in dem noch keine Leitungen vorhanden sind, in dem jedoch die Umverlegung der Leitungen vorgesehen ist, gelten die Einschränkungen für die Unterbauung gemäß Ziffer I. 9.1 uneingeschränkt.*

##### Begründung

Das aufschiebend bedingte Baurecht wurde aufgenommen, um hier auf die Verlegung der WEMAG-Leitung zu reagieren. Solange die Umverlegung der WEMAG-Leitung nicht erfolgt ist, gelten die einschränkende Festsetzungen für beide Teilbereiche der Freileitungen im westlichen Plangebiet; nach Umverlegung entfallen diese für den Teilbereich Ost.

Hierbei ist maßgeblich, dass im Schutzbereich auf die Variabilität und das bedingte Baurecht durch Umverlegung der WEMAG-Leitung reagiert wird. Für den Bereich der vorhandenen WEMAG-Leitung liegen die Vorgaben für die Leitungsverlaufshöhen bei der Stadt Schönberg aufgrund früherer Beteiligungsverfahren und Abstimmungen vor.

#### **4.4 Immissionsschutz und Festsetzungen zum Immissionsschutz**

##### **4.4.1 Eingangsdaten zum Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Lärmimmissionen in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen, sofern sie nicht unerheblich und damit zu vernachlässigen sind. Gesetzliche Grundlagen für die Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung ergeben sich aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und dem Baugesetzbuch.

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Immissionsbelastungen der für das Plangebiet relevanten Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm betrachtet wurden. Hierbei wurden sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen als auch die durch die Planung verursachten Immissionen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen betrachtet. Es handelt sich um die notwendige Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 vom 18.06.2014 (Gewerbelärm) aufgrund der maßgeblich veränderten Vorbelastungen durch die genehmigten Windenergieanlagen.<sup>12</sup>

##### Verkehrslärm

---

<sup>12</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung des B-Planes Nr. 12 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg, Berlin, Stand 03. März 2022

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 wird durch die Geräuschimmissionen folgender Verkehrswege belastet:

- Bundesstraße 104,
- Landesstraße 01 Marienstraße/ Knotenpunkt B104,
- Bahnstrecke 1122, Abschnitt Schönberg-Menzendorf.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen sind in der städtebaulichen Planung die schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau-Teil 1 heranzuziehen. Hierbei handelt es sich um schalltechnische Orientierungswerte. Können die Orientierungswerte nicht eingehalten werden, können im Rahmen des Abwägungsprozesses auch Immissionswerte oberhalb der Orientierungswerte als Zielwerte Berücksichtigung finden, insbesondere wenn anderen Belangen ein größeres Gewicht gegeben wird.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in Teilbereichen nicht gewährleistet werden kann, so dass aus diesem Grund Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

#### Gewerbelärm

- Landhandel Ströh GmbH & Co. KG
- HEM Tankstelle und Kfz-Werkstatt
- Autoservice Waszkiewicz GmbH
- Transportbetonmischanlage
- Windkraftanlagen
- Emissionskontingente B-Plan Nr. 8 (1. Änderung)
- Emissionskontingente B-Plan Nr. 21.

Die DIN 18005-1 verweist bei der Beurteilung von Gewerbe- und Industrielärmimmissionen auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen ist somit die TA Lärm. Für den Bebauungsplan war darzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die Anforderungen der TA Lärm an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen erfüllt werden können. Aus schalltechnischer Sicht wurden zur Gewährleistung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden bebauten Gebieten innerhalb der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Lärmemissionskontingente festgesetzt. Die Emissionskontingentierung erfolgte so, dass aus schalltechnischer Sicht gewährleistet wird, dass vom Plangebiet keine Immissionen ausgehen, die an den maßgebenden Immissionsorten relevant zur Überschreitung der Gesamt-Immissionswerte beitragen.

#### Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der ehemaligen Schweinemast- und Schweinezuchtanlage Dührsen, wurde eine Geruchsimmissionsprognose vom 02.09.2008 durch das Büro ECO-CERT erstellt. Aufgrund der Betriebsaufgabe und des Rückbaus der ehemaligen Schweinezuchtanlage sind Geruchsimmissionen nicht mehr zu berücksichtigen. Die diesbezüglich getroffenen textlichen Festsetzungen wurden ersatzlos gestrichen. [Geruchsisoplethe wird ebenso in der Planzeichnung Teil A und in der Planzeichenerklärung nicht mehr dargestellt.](#) Geruchsimmissionen sind im erneuten Entwurf nicht mehr zu erwarten.

#### 4.4.2 Lärmemissionskontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Aufgrund der zu berücksichtigenden erheblichen umgebenden Vorbelastungen mussten die Ausnutzungskennziffern des Bebauungsplanes Nr. 012 für den Bereich der 2. Änderung und Ergänzung deutlich gesenkt werden. Das hat zur Folge, dass eine nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO interne Gliederung des Baugebietes vorzunehmen ist, wobei gewährleistet sein muss, dass es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben muss oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten belegt ist, das jeden nach § 8 BauNVO (analog § 9 BauNVO) zulässigen Betrieb ermöglicht. Zuschläge für Richtungssektoren können hierbei nicht mit einbezogen werden.

Das für den erneuten Entwurf zugrunde gelegte Schallgutachten<sup>13</sup> geht in seinen Ausführungen und Beurteilung und Kontingentierung noch von Gewerbegebieten (GE1.1 bis GE6) und von Industriegebieten (GI7 bis GI9) aus. Die Stadt Schönberg ist den gutachterlichen Empfehlungen und den Anforderungen an eine sachgerechte Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Änderungsbereich gefolgt und hat auf die Ausweisung von Industriegebieten verzichtet. Die gutachterlichen Ausführungen beziehen sich noch auf Industriegebiet und wurden nur in den notwendigen Karten für die Nebenzeichnungen angepasst.

Für den 2. Erneuten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 wird es erforderlich unter Berücksichtigung des Irrelevanzkriteriums von 10 dB(A), das in diesem Falle nach behördlichen Vorgaben anzuwenden ist, die Schalluntersuchung zu ergänzen. Auf die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) wird gesondert eingegangen. Die Auswirkungen auf die L(EK) tags/ nachts sind in der Plandokumentation berücksichtigt.

Aufgrund der bestehenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen durch die Geräuschvorbelastung im Umfeld des Plangebietes müssen die durch die im Bebauungsplan Nr. 012 entstehenden Immissionen in vorliegendem Fall eine Irrelevanz gegenüber der bestehenden Lärmsituation aufweisen. Diese Vorgehensweise verdeutlicht, dass der Standort aufgrund der genehmigten angrenzenden Nutzungen gegenüber seinen ursprünglichen Entwicklungszielen nunmehr erheblich eingeschränkt wird.

##### Textliche Festsetzung 1.4

*Zum Lärmimmissionsschutz in der Umgebung wird der Plangeltungsbereich (Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind auf den ausgewiesenen Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:*

---

<sup>13</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung des B-Planes Nr. 12 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg, Berlin, Stand 03. März 2022

Teilflächen	Emissionskontingente	
	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> am Tag	$L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> in der Nacht
GE 1.1 GEE 1.1	60	40
GE 1.2 GEE 1.2	60	40
GE 2 GEE 2	58	40
GE 3 GEE 3	58	40
GE 4 GEE 4	56	40
GE 5.1 GEE 5.1	56	40
GE 5.2 GEE 5.2	56	40
GE 6	58	45
GE 7	60	45
GE 8	60	45
GE 9	60	45

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente  $L(EK)$  um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt Z im UTM-System (233828,27; 5973591,15) Gauß-Krüger S42/83 (4431251,431; 5969040,865)				
Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,zus}$ , Tag	$L_{EK,zus}$ , Nacht
A	200,0°	25,0°	0	0
B	25,0°	180,0°	19	14
C	180,0°	200,0°	7	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für in den Richtungssektoren A bis C liegende Immissionsorte das Emissionskontingent  $L(EK)$  der einzelnen Teilflächen durch  $L(EK) + L(EK)_{zus}$  zu ersetzen ist.

#### Begründung

Die Emissionskontingente wurden gutachterlich unter Berücksichtigung der Irrelevanzkriterien nach TA Lärm ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die geplanten Gewerbegebiete/ Industriegebiete mit nicht unbeachtlichen Einschränkungen insbesondere im Nachtzeitraum zu rechnen ist. Die Stadt Schönberg wurde aufgrund der genehmigten Nutzungen der Windenergieanlagen gegenüber ihren beabsichtigten Planungszielen schlechter gestellt, da sie ihre Planungen an die neue Umgebungssituation infolge der genehmigten Nutzungen anpassen muss, um die schutzbedürftigen Nutzungen in der relevanten Umgebung nicht weiter zu beeinträchtigen, da an den gutachterlich betrachteten Immissionsorten bereits Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm dargestellt wurden.

Das Plangebiet wurde in 11 Teilflächen (8 Teilflächen GE und 3 Teilflächen GI) gegliedert, die mit unterschiedlichen Emissionskontingenten belegt sind. Innerhalb der Teilflächen GE liegen die ermittelten Emissionskontingente zwischen 56 und 60 dB(A)/ m<sup>2</sup> am Tag und zwischen 40 und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht. Für die Teilflächen GI betragen die ermittelten Emissionskontingente 60 dB(A)/ m<sup>2</sup> am Tag und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht. Folgt man den orientierenden Vorgaben des LUNG M-V zur Gebietsnutzung wären für folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

GEe  $L_{EK} \geq 57,5$  bis  $62,5$  dB(A) tags und  $\geq 42,5$  bis  $47,5$  dB(A) nachts  
GE  $L_{EK} \geq 62,5$  bis  $67,5$  dB(A) tags und  $\geq 47,5$  bis  $60,0$  dB(A) nachts  
GI  $L_{EK} \geq 65$  dB(A) tags und  $\geq 60,0$  dB(A) nachts.

Die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente erreichen auf keiner Teilfläche die orientierenden Vorgaben des LUNG und damit kann davon ausgegangen werden, dass kein Teilgebiet mit einem Emissionskontingent belegt ist, das jeden nach § 8 bzw. § 9 BauNVO zulässigen Betrieb auch ermöglicht bzw. eine Teilfläche mit keinem Emissionskontingent belegt ist.

Bei einer genaueren Betrachtung steht die Frage, ob die ermittelten Emissionskontingente überhaupt geeignet sind, ein Gewerbegebiet und ein Industriegebiet auszuweisen oder ob es sich nicht von sich aus um eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete handelt. Diese Differenzierung ist im weiteren Planverfahren mit den Behörden auszuloten.

Ausgehend davon, dass die Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete mit den geringen Emissionskontingenten beibehalten wird, wären die Anforderung einer rechtskonformen Kontingentierung einzuhalten. Diese Anforderung kann innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt werden, so dass nur eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich ist. Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung ist, dass neben diesem emissionskontingentierten Gewerbe-/ Industriegebiet noch mindestens ein festgesetztes Gewerbe-/ Industriegebiet mit einem Teilgebiet innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. In südwestlicher Angrenzung an das Plangebiet befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 008 (Planstand 1. Änderung) mit festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, die aufgrund der gutachterlichen Betrachtungen mit den Emissionskontingenten gleichwertig bewertet werden.

Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 008 sind die Teilflächen GI 5 und GI 6 mit  $L_W$  73 d(B)A/m<sup>2</sup> tags und  $L_W$  60 d(B)A/m<sup>2</sup> nachts kontingentiert, so dass entsprechend den orientierenden Vorgaben des LUNG von einem uneingeschränkten Industriegebiet für die Teilflächen GI 5 und GI 6 auszugehen wäre. Für die Teilflächen GE 1 und GE 2 mit  $L_W$  66 d(B)A/m<sup>2</sup> tags und  $L_W$  53 d(B)A/m<sup>2</sup> nachts wären auch hier die orientierenden Vorgaben des LUNG eingehalten und die Teilflächen GE 1 und GE 2 können als uneingeschränkte Gewerbegebiet bewertet werden. Der Bebauungsplan Nr. 008 (1. Änderung) erfüllt die Anforderungen der baugebietsübergreifenden Gliederung dahingehend, dass Teilflächen in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhanden sind, deren Kontingente so bemessen sind, die jeden nach § 8 bzw. § 9 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Die Anforderungen an eine gebietsübergreifende Gliederung konnten somit mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 erfüllt werden.

Die Stadt Schönberg sieht aufgrund der zu berücksichtigenden Vorbelastungen und damit verbunden der Verringerung der zur Verfügung stehenden  $L_{EK}$  von einer gebietsübergreifenden Gliederung des Gebietes für Industriegebiete ab und folgt der gutachterlichen Empfehlung mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ausschließlich Gewerbegebiete festzusetzen. Auch diese Gewerbegebiete sind bereits als eingeschränkt zu bewerten. Grundlage für die Entscheidung der Stadt Schönberg ist, dass die Teilflächen für die Ansiedlungen im Bebauungsplan Nr. 008 als uneingeschränkte Gebiete bewertet werden können, selbst wenn hier nicht die Maximalwerte für flächenbezogene Schalleistungspegel erreicht werden. Für die Gebiete GE 1 und GE 2 des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg werden die Flächen wie uneingeschränkte Gewerbegebiete bewertet.

Die Stadt Schönberg dokumentiert mit dieser Begründung ihren Willen eine gebietsübergreifende Gliederung dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan Nr. 008 (1. Änderung) hinsichtlich der Gewerbegebiete vorzunehmen.

~~Die gutachterlich bestimmten und festgesetzten Emissionskontingente lassen eine wirtschaftliche Nutzung als Gewerbegebiet in jedem Fall zu. Durch die Festsetzung der im Schallgutachten ermittelten Emissionskontingente werden unzulässige Lärmeinwirkungen im Umfeld des Plangebietes tags und nachts vermieden.~~

Die Stadt Schönberg hat die gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes in der Begründung zum erneuten Entwurf ausführlich dargelegt. Die gutachterlich bestimmten und festgesetzten Emissionskontingente lassen eine wirtschaftliche Nutzung des Standortes nur als Gewerbegebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet zu. Mit der vorgenommenen Gliederung des Gewerbegebietes sind somit Teilflächen vorhanden, die insbesondere nachts Einschränkungen hinzunehmen haben. Es sind darüber hinaus auch Teilflächen vorhanden, die unter Berücksichtigung der festgesetzten Richtungssektoren uneingeschränkte betriebliche Aktivitäten bei Realisierung von baulichen Maßnahmen im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum zulassen. Die Stadt Schönberg als Grundstückseigentümer wird diese Aspekte bei zukünftigen Betriebsansiedlungen dann in den Blick nehmen. Zusätzlich zur erforderlichen Ansiedlungsstrategie verweist die Stadt Schönberg auf die Hinweise in der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg<sup>14</sup>. *„Auf Gewerbeflächen mit einem Emissionkontingent  $L_{EK}$  von kleiner  $50 \text{ dB(A)/m}^2$  ist in aller Regel ein nächtlicher Betrieb außerhalb geschlossener, schalldämmend ausgeführter Hallen ausgeschlossen. Bei Emissionkontingenten  $L_{EK}$  von kleiner  $45 \text{ dB(A)/m}^2$  ist regelmäßig keine Nachtarbeit mehr möglich. Hiermit würde potenziellen Grundstücksinteressenten eine Hilfestellung zur Einschätzung der Bedeutung der Festsetzungen für den eigenen beabsichtigten Betrieb an die Hand gegeben. Fehlinvestitionen von Betrieben, die auf umfangreichere nächtliche Aktivitäten angewiesen sind, könnten im Vorwege vermieden werden.“* Dem pauschalen Ausschluss der Nachtarbeit wird nicht gefolgt, sondern dass eine Betriebsansiedlung mit einer beabsichtigten Nachtarbeit bei Emissionskontingenten  $L_{EK}$  von weniger als  $45 \text{ dB(A)/m}^2$  einer umfassenden

---

<sup>14</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 06.10.2022

Prüfung und geeigneter Maßnahmen bedürfen. Hier sind die festgesetzten Richtungssektoren und damit verbundene Maßnahmen in dem jeweiligen Betriebskonzept zu bewerten und umzusetzen. Die entsprechenden Nachweise sind im nagelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Mit den Richtungssektoren A, B und C wird auf die Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes reagiert. Die Immissionsorte sind in den jeweiligen Sektoren (Richtungen) unterschiedlich weit vom Plangebiet entfernt. Unterstützend für die gewerblichen Ansiedlungen sind in den Sektoren B und C richtungsabhängige Zuschläge möglich. Für den Sektor A ergeben sich keine Zuschläge. Die Richtungssektoren sind in den Festsetzungen abschließend geregelt und nach diesen zu ermitteln. Zur Verdeutlichung sind die verschiedenen Richtungssektoren in der Planzeichnung zusätzlich dargestellt. Der Bezugspunkt der festgesetzten Richtungssektoren wurde mit den Koordinaten ETRS89 seitens des Schallgutachters angegeben. Der Bezugspunkt wurde entsprechend der verwendeten Plangrundlage durch das Vermessungsbüro Kerstin Siwek (ÖbVI) in das Gauß-Krüger-System transformiert.<sup>15</sup>

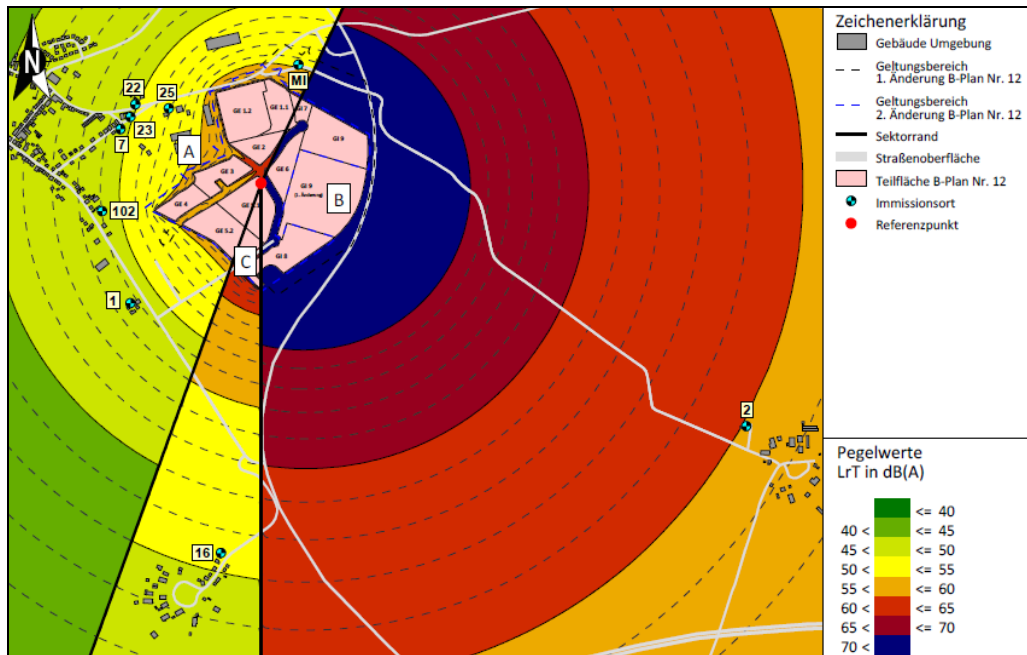


Abb. 4: Isophonenkarte/ Beurteilung nach DIN 45691/ tags 06:00 - 22:00 Uhr  
Quelle: Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schallschutzgutachten, Stand 04.03.2022

<sup>15</sup> Vermessungsbüro Kerstin Siwek (ÖbVI) E-Mail vom 01.11.2023

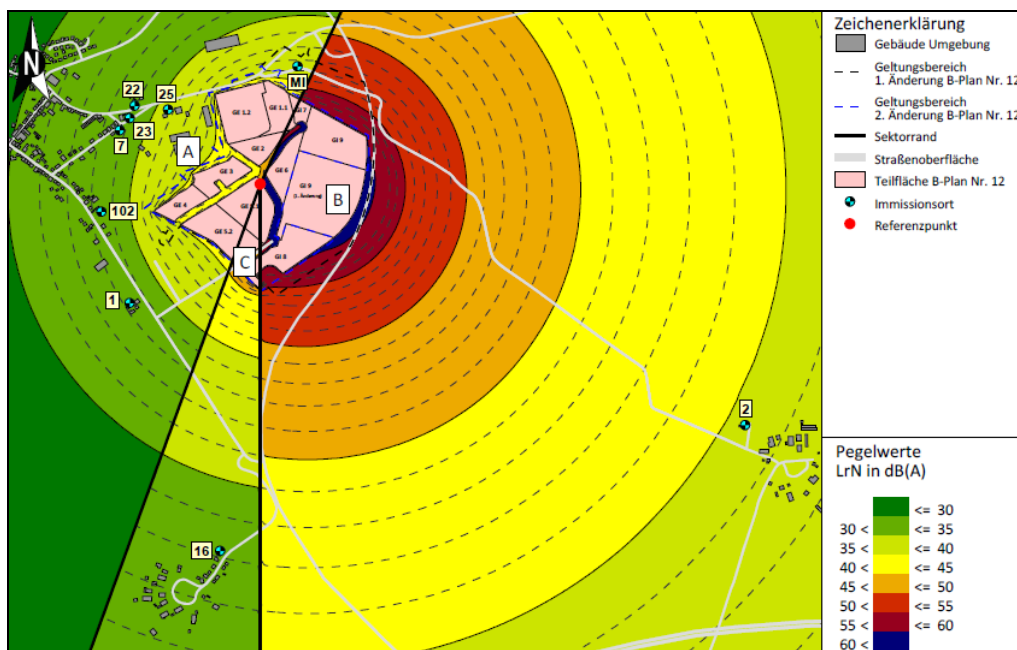


Abb. 5: Isophonenkarte/ Beurteilung nach DIN 45691/ nachts 22:00 - 06:00 Uhr  
Quelle: Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schallschutzgutachten, Stand 04.03.2022

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im jeweils nachgelagerten baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Welche Maßnahmen zur Einhaltung der Festsetzungen ergriffen werden, obliegt dem Bauherren/ Vorhabenträger.

Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel zum Schutz vor Gewerbelärm im Überlagerungsbereich Bebauungsplan Nr. 008

Textliche Festsetzung 1.3

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind in den Teilgebieten GE008/2, GE008/4, GI008/5 und GI008/7 im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 008 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen auf maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  gemäß der folgenden Tabelle begrenzt werden:

Teilfläche	$L_w$ {dB(A/m <sup>2</sup> ) *}	
	tags	nachts
Teilfläche 1 (GE)	66	53
Teilfläche 2 (GE)	66	53
Teilfläche 3 (GE)	66	45
Teilfläche 4 (GE)	66	45
Teilfläche 5 (GI)	73	60
Teilfläche 6 (GI)	73	60
Teilfläche 7 (GI)	66	53

\*) Quellhöhe 1,5 m über mittlerem Teilflächenniveau

*Grundlage der Festsetzungen ist § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 2 der BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:*

*Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720;*

*Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der*

*TA Lärm in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, mit dem Ziel, die vorher ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.*

*Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziff. 2 der BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachgeprüft werden kann.*

#### Begründung

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 werden die Baugrenzen zwischen den Baugebieten GI008/5 und GE 8 sowie GI008/7 und GE 5.2 und den Baugebieten GE008/4 und dem GE 4 sowie dem GE008/2 und dem GE 5.2 miteinander verbunden. Für den Überlagerungsbereich der Teilbereiche GI008/5, GI008/7, GE008/2 und GE008/4 bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (Knötchenlinie) gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 fort. Auf diesen schmalen Teilflächen im Überlagerungsbereich bis zur Knötchenlinie gelten für diesen Bereich die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel des Bebauungsplanes Nr. 008.

#### **4.4.3 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für den Plangeltungsbereich wurden Verkehrslärmeinwirkungen auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten untersucht. Für die gutachterlich ermittelten Konflikte sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Im Rahmen der Konfliktbewältigung sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Maßnahmen vorzuziehen.

#### Überprüfung von möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen

Die Bundesstraße 104 ist für die Bebauung innerhalb des Plangebietes pegelbestimmend. Eine Schallschutzwand entlang der B 104 in der notwendigen Höhe (Schutzwirkung der zulässigen Höhe) ist aus städtebaulichen Gründen und aus Kostengründen im Vergleich zur Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes nicht verhältnismäßig.

Die Möglichkeiten der Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zur Lärmquelle (Bundesstraße 104) sind begrenzt. Der Ausweisung von zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen wird hier der Vorrang eingeräumt. Ein Verlust von großen Bauflächen ist an dem Standort nicht hinnehmbar.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem entsprechenden Abschnitt der Bundesstraße 104 auf 70km/h wäre aus schalltechnischer Sicht nicht geeignet, um auch nachts die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen. Die Zuständigkeit liegt beim verantwortlichen Straßenbaulastträger für Bundesstraßen.

Als passive Lärmschutzmaßnahmen kommen lärmabgewandte Grundrissausrichtungen, Schallschutzfenster und kontrollierte Wohnraumbelüftung sowie Maßnahmen der Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in Betracht.

Für Büroräume wurde gutachterlich dargestellt, dass keine erhöhte Schutzbedürftigkeit im Nachtzeitraum besteht. Gesunde Arbeitsverhältnisse können somit durch eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile erreicht im unmittelbaren Einwirkbereich der B 104 werden. Gutachterlich empfohlen wird darüber hinaus, dass eine Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Büros etc.) möglichst auf der lärmabgewandten Seite erfolgen sollte.

Im Gegensatz dazu bedarf es für die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter hinsichtlich der nächtlichen Schutzbedürftigkeit Festsetzungen zur lärmabgewandten Grundrissausrichtung.

Es werden folgende gutachterlich bestimmten Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Textliche Festsetzung 8.1

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im GE 9 in Gebäuden entlang der B 104 bis zu einer Tiefe von 30 m mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen von der Straße abgewandt orientiert sein. Alternativ ist bei der entsprechenden Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen der Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen oder es müssen gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden, die bei ausreichender Durchlüftung einen Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleisten.*

#### Textliche Festsetzung 8.2

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:*

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB} \quad \text{für Aufenthaltsräume in Wohnungen,} \\ &= 35 \text{ dB} \quad \text{für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

*Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.*

*Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.*

*Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten*

*Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 03.03.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.*

*Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.*

#### Begründung

Die Regelungen zum baulichen Schallschutz zielen darauf ab, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes zu erreichen. Bei der gutachterlichen Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts bis auf das ehemalige G19 nunmehr GE9 eingehalten. Im GE9 ergeben sich entlang der B104 geringe Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag und Überschreitungen in der Nacht um bis zu 5 dB(A). Aufgrund der gutachterlich dargestellten erhöhten Schalleinwirkung durch Verkehrslärm wurden die gutachterlichen Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die so gutachterlich ermittelten resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  wurden in den Bebauungsplan in zwei Nebenzeichnungen mit der eindeutigen Zuordnung zu den Baugrundstücken aufgenommen. Die Nebenzeichnung 1 stellt auf eine Nutzung von Büroräumen und Ähnliches ab. Die Nebenzeichnung 2 stellt auf eine Nutzung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnliches ab. So kann gewährleistet werden, dass der Schutz des Wohnens (Betriebswohnungen) zur Nachtzeit gewährleistet wird und Nutzungen die nur zur Tagzeit ausgeübt werden, nur diesem Schutzanspruch gerecht werden müssen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) können den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden. Hierbei ist ersichtlich, dass für Büroräume lediglich im Bereich entlang der B 104 die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße bis 38 dB zu berücksichtigen sind, bei erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen bis 35 dB ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben der Wärmeschutzverordnung bereits eine ausreichende Schalldämmung erzielt wird. Eine höhere Schutzbedürftigkeit und somit höhere Bau-Schalldämm-Maße werden entlang der B 104 sowie der Bahntrasse zu berücksichtigen.

Der erforderliche Schallschutznachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren in Anwendung der DIN 4109-2:2018-1 zu erbringen. Von den getroffenen Festsetzungen kann im Rahmen der festgesetzten Öffnungsklausel aufgrund eines zu erbringenden Einzelnachweises abgewichen werden.

Die DIN-Normen werden im Amt Schönberger Land zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereit gehalten, um sicherzustellen, dass die DIN-

Normen auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wurde, auch öffentlich zugänglich ist.



Abb. 6: Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände/erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109/ Büroräume u.Ä.

(Quelle: Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schallschutzgutachten, Stand 04.03.2022 mit angepassten Abbildungen vom 16.05.2022)

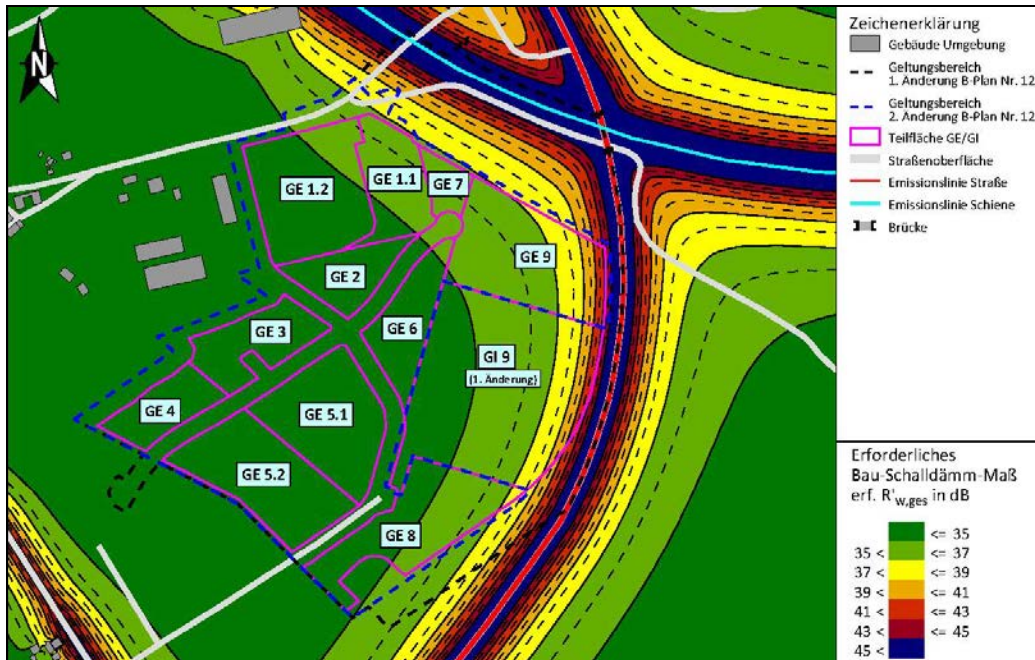


Abb. 7: Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände/erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109/ Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä.

(Quelle: Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schallschutzgutachten, Stand 04.03.2022 mit angepassten Abbildungen vom 16.05.2022)

Passive Schallschutzmaßnahmen im Überlagerungsbereich der Teilbereiche GI008/5, GI008/7, GE008/2 und GE008/4

Die Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 008 wurden folgendermaßen getroffen und gelten fort.

**2. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN**

Im Bereich bis zu 55 m von der Straßenmitte der derzeitigen B 104 (Marienstraße, frühere Ernst-Thälmann-Straße) sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume vorzugweise zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren.

Für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes werden für die straßenzugewandten Fronten und die entsprechenden Seitenfronten unter Angabe des Abstandes zur Straßenmitte Lärmpegelbereiche festgesetzt (LPB):

- LPB V - für Fläche bis 30 m Abstand zur Straßenmitte der derzeitigen B 104
- LPB IV - für Fläche zwischen 30 m und 55 m Abstand zur Straßenmitte der derzeitigen B 104
- LPB III - für Flächen ab 55 m Abstand zur Straßenmitte der derzeitigen B 104.

Zusätzlich gilt Lärmpegelbereich III unabhängig von der Verkehrsbelastung auf den gesamten Gewerbeflächen bzw. Lärmpegelbereich IV auf den Industrieflächen.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel $R'_{w,res.} \text{ }^1) \{dB(A)\}$	erforderliches $\{dB(A)\}$	resultierendes der Außenbauteile Wohnräume
III	61 - 65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

<sup>1)</sup> Wände und Fenster zusammen

Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

An Gebäudefronten mit Lärmpegelbereich III und höher sind zum Schutz der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmerfenster auszuschließen oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

### Begründung

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 werden die Baugrenzen zwischen den Baugebieten GI008/5 und GE 8 sowie GI008/7 und GE 5.2 und den Baugebieten GE008/4 und dem GE 4 sowie dem GE008/2 und dem GE 5.2 miteinander verbunden. Für den Überlagerungsbereich der Teilbereiche GI008/5, GI008/7, GE008/2 und GE008/4 bis zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (Knötchenlinie) gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 fort. Auf diesen schmalen Teilflächen im Überlagerungsbereich bis zur Knötchenlinie gelten für diesen Bereich die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 008.

## **4.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauG i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden in Bezug auf die veränderten Regelungen angepasst. Dies betrifft die Reduzierung von Grünflächen innerhalb des Planänderungsbereiches. Flächen mit Erhaltungsgeboten werden weiterhin berücksichtigt.

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

#### Textliche Festsetzung 10.1.3

##### *Maßnahme M8 G3:*

*Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit Sandfang und Ölabscheider auszustatten und naturnah zu gestalten.*

### Begründung

Vor dem Einfließen und Einleiten in das Regenwasserrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser durch einen Sandfangschacht und einen Ölabscheider gereinigt um zu gewährleisten, dass eine Belastung des Gewässers II. Ordnung durch Schadstoffe minimiert und ausgeschlossen werden kann. Diese Vorreinigungseinrichtungen sind zum des Gewässers II. Ordnung im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

#### Textliche Festsetzung 10.1.4

##### *Maßnahme M9:*

*Die Regenwasserrückhalte mulde (RRM) beinhaltet die Flächen des Vorfluters, Gewässers II. Ordnung, begleitende Wiesenflächen sowie einen Schotterweg südlich des Grabenlaufs zur Bewirtschaftung des Gewässers. Für Anpflanzungen, die in Vereinbarung mit der dauerhaften Erhaltung und Bewirtschaftung des Gewässers stehen, sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher zu verwenden. Zur Erhaltung der dauerhaften Nutzung des Gewässers sind die Wiesenflächen bedarfsgerecht zu pflegen. Am südlichen Verlauf der RRM ist zu den Gewerbegebieten hin eine mindestens 3 m breite und teilbefestigte Fläche (Schotterrasen) herzustellen.*

### Begründung

Die Maßnahme M9 wird erforderlich, um die Flächen für die Regenwasserrückhalte mulde dauerhaft zu sichern. Es handelt sich hier um ein Gewässer II. Ordnung, das zur geordneten und schadlosen Ableitung des

Oberflächenwassers hergestellt wurde. Das Oberflächenwasser wird in dem Gewässer II. Ordnung von Norden über den von Norden aus der Rottensdorfer Straße über den Verlauf in der Planstraße B in die Mulde geleitet. Von dort fließt das Gewässer in westliche Richtung und quert die Marienstraße bis in die Liebeck und diese mündet im weiteren Verlauf in die Maurine. Gesonderte Festsetzungen für Anpflanzungen werden für die Fläche nicht getroffen. Unter Berücksichtigung des fließenden Gewässers und der vorbehaltenen Randstreifen in denen insbesondere im nördlichen Bereich auch eine sukzessive Entwicklung und Aufwuchs erfolgen kann, kann hier auf eine gesonderte Bewertung der Eingriffe verzichtet werden. Durch die das Gewässer begleitenden Grünflächen ergibt sich für die Stadt Schönberg kein ausgleichender Eingriff. Da der Bereich abgeschirmt von anthropogenen Nutzungen verbleibt, wird eine weitgehende natürliche Entwicklung für die Fläche vorausgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich; die Maßnahme gilt als in sich ausgeglichen. **Es wird klarstellend die Zulässigkeit einer teilbefestigten Schotterfläche geregelt und nicht deren zwingende Herstellung.**

**Textliche Festsetzung 10.1.8**

*Die für Eingriffe auf zukünftigen öffentlichen Flächen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt Schönberg auf den dafür zugeordneten Flächen realisiert. Die jeweils grundstücksbezogenen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den zukünftigen Verursacher/Vorhabenträger des jeweiligen Vorhabens für sein Baugrundstück auf den von der Stadt für internen und externen Ausgleich vorgesehenen Flächen in der Größe des jeweils erforderlichen Kompensationsflächenäquivalents erbracht. Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent wird dafür teilgebietsbezogen festgesetzt. Sämtliche damit verbundenen Kosten – für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme - sind durch den Verursacher/Vorhabenträger zu übernehmen.*

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	vollversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	% Versiegelung nach Abzug G19 gemäß Satzung über die 1. Änderung	Kompensationsflächenäquivalent gemäß % Versiegelung in m <sup>2</sup>
<del>GE 1.1 + GE 1.2</del> GEE 1.1 + GEE 1.2	53.612	0,8	42.890	22,65%	69.372
<del>GE 2</del> GEE 2	13.232	0,8	10.586	5,59%	17.121
<del>GE 3</del> GEE 3	18.082	0,8	14.465	7,64%	23.400
<del>GE 4</del> GEE 4	13.055	0,8	10.444	5,51%	16.876

<del>GE 5.1 + GE 5.2</del> GEE 5.1 + GEE 5.2	60.421	0,8	48.773	25,52%	78.162
GE 6	17.169	0,8	13.736	7,25%	22.205
GE 008 TF 2	485	0,8	388	0,20%	613
GE 008 TF 4	339	0,8	271	0,14%	429
GI 008 TF 5	676	0,8	541	0,29%	888
GI 008 TF 7	492	0,8	394	0,21%	643
GE 7	5.741	0,8	4.593	2,43%	7.443
GE 8	30.029	0,8	24.023	12,68%	38.836
GI 9 und GE 9	= 105.359	0,8	84.287		156.200
GI 9 = GI 9 aus 1. Änderung	+ 70.389				(104.355)
GE 9 = GE 9 aus 2. Änderung	+ 34.970				(51.845)
<b>Industrie- und Gewerbegebiete gesamt</b>	<b>318.692</b>		<b>254.955</b>		<b>432.188</b>
Planstraße A	6.223	0,95	5.912	3,12%	9.556
Planstraße B	13.488	0,95	12.813	6,77%	20.735
<b>Planstraßen gesamt</b>	<b>19.711</b>		<b>18.725</b>	<b>9,89%</b>	<b>30.291</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>338.403</b>		<b>273.680</b>	<b>100,00%</b>	<b>462.479</b>

#### Textliche Festsetzung 10.1.9

*Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des jeweiligen betroffenen Bauabschnitts durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten, im jeweiligen Bauabschnitt, abnahmefähig abzuschließen.*

#### Begründung

Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für notwendige Pflegemaßnahmen sind anteilig auf

die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt. Die Sicherung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen oder zumindest in Abhängigkeit der jeweiligen Erschließungsabschnitte durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten für den jeweiligen Bauabschnitt oder für das jeweilig betroffene Baugrundstück abnahmefähig abzuschließen. Die Maßnahmen werden getroffen, um den Eingriff möglichst im Plangebiet durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Da dies jedoch nicht ausschließlich möglich ist, werden auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes als Ersatzmaßnahmen erforderlich. Unabhängig von der Bewertung des Eingriffs werden auch die Teilflächen des hinzugekommenen Gebietes GE 1.1 (jetzt GEE 1.1) in die Umverteilung und Zuordnung der jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingebunden. Er folgt eine Verteilung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die Fläche, keine Zuordnung nach Realeingriff auf den Teilflächen.

#### **4.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### Textliche Festsetzung 10.1.1

###### *Maßnahme M6 G2:*

*Auf den privaten Grundstücken sind entlang der Planstraßen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, beidseitig Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind Winterlinden als Hochstämme 3 x verschult, STU 16 - 18 in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterhalb von Kabeltrassen sind in einem Pufferbereich von 46 m (23 m zu beiden Seiten) keine Baumpflanzungen zulässig.*

##### Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzungen den Vorgaben für die Kompensation gemäß Vorgaben des Landes M-V entsprechen. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichspflanzungen eingriffsnah umgesetzt werden. Sofern im Vollzug des Bebauungsplanes anstelle einer Anpflanzung ein zwingendes anderes Erfordernis, z. B. für eine zusätzlich erforderliche Zufahrt besteht, ist ein adäquater Ausgleich im Gebiet der Stadt Schönberg zu schaffen. Es handelt sich um Anpflanzstandorte und keine Baumreihen bzw. Alleen.

##### Textliche Festsetzung 10.1.6

*Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Je Baumstandort ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 16 m<sup>3</sup> zu gewährleisten.*

##### Pflanzliste:

*Bäume als Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen):*

<i>Feldahorn</i>	<i>(Acer campestre),</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>(Acer platanoides),</i>
<i>Bergahorn</i>	<i>(Acer pseudoplatanus),</i>

<i>Hainbuche</i>	<i>(Carpinus betulus),</i>
<i>Rot-Buche</i>	<i>(Fagus sylvatica),</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>(Quercus robur),</i>
<i>Eberesche</i>	<i>(Sorbus aucuparia),</i>
<i>Birke</i>	<i>(Betula pendula),</i>
<i>Berg-Ulme</i>	<i>(Ulmus glabra),</i>
<i>Feld-Ulme</i>	<i>(Ulmus minor),</i>
<i>Wildbirne</i>	<i>(Pyrus communis).</i>

Begründung:

Die Baumanpflanzungen sind keine Ausgleichspflanzungen. Es handelt sich um eine Gestaltungsmaßnahme. Eine Vorgabe von Pflanzqualitäten erfolgt. Es sollen jedoch keine Standorte vorgegeben werden, um eine Variabilität bei der Gestaltung der Stellplätze zu gewährleisten. Die Standorte können im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend bestimmt werden. Die Baumanpflanzungen sollen die Stellplatzflächen gestalterisch aufwerten und dem Aufheizen dieser Fläche entgegenwirken. Die Verschattung der Stellplätze wird sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Textliche Festsetzung 10.1.7

Bei Neupflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstamm: 3 x ~~verschult~~ **verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm**
- Heister: 3 x ~~verschult~~ **verpflanzt m. B. Höhe 175-200 cm;**
- Sträucher: 2 x ~~verschult~~ **verpflanzt, Höhe 125-150 cm.**

Begründung:

Zur Anrechnung sind die Pflanzen und die Pflanzqualitäten gemäß HzE M-V für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen in der entsprechenden Qualität zu verwenden.

**4.5.3 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Textliche Festsetzung 10.1.2

*Maßnahme M7:*

*Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.*

Begründung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind randlich und untergeordnet im nordöstlichen Bereich des Plangebietes Teilflächen mit Erhaltungsgebot belegt. Diese Flächen mit Erhaltungsgeboten sind dauerhaft zu erhalten. Die flächenhafte Darstellung der Fläche mit Erhaltungsgeboten verbleibt. Die Kennzeichnung als Maßnahme M7 erfolgt nicht, weil sich diese Fläche überwiegend außerhalb, nordöstlich, des Plangeltungsbereiches befindet. Die Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzbeständen gilt somit für Einzelbäume und die im nordöstlichen Bereich befindliche Teilfläche mit Erhaltungsgeboten. Eine gesonderte Kennzeichnung der Einzelbäume entfällt hier.

#### Textliche Festsetzung 10.1.5

*Die Gehölze auf der festgesetzten Fläche mit Erhaltungsgeboten sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche ist durch Pflegemaßnahmen zu gewährleisten, dass eine Waldentwicklung ausgeschlossen wird.*

#### Begründung:

Bei der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M 10/A handelt es sich um eine realisierte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme der Straßenbauverwaltung Schwerin im Rahmen der Realisierung der Ortsumgehungsstraße. Die Grundstückseigentümerin hat im Beteiligungsverfahren zum erneuten Entwurf erstmals mitgeteilt, dass die Fläche der Straßenbauverwaltung zur Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wurde. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden auf dieser Fläche realisiert und die Fläche ist mit einem Feldgehölz bewachsen, welches aufgrund der Stellungnahme der Grundstückseigentümerin zu erhalten ist und erhalten werden soll. Die Kontrolle der Maßnahme obliegt in diesem Fall nicht der Stadt Schönberg, sondern dem Verursacher des Eingriffs auf den dafür bereitgestellten Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Somit steht die Fläche für eine gewerbliche Ansiedlung nicht mehr zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, die bereits realisiert wurde und nicht im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 012 steht, so dass eine Zuordnungsfestsetzung nicht getroffen werden kann. Es handelt sich somit um eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der die Maßnahme bereits realisiert wurde. Das Feldgehölz soll auf der Fläche lediglich im Bestand gesichert werden. Die Festsetzung für die Fläche als Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB bleibt bestehen. Damit ist der Sicherung der realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme der Straßenbauverwaltung und den Belangen der Grundstückseigentümerin Genüge getan. Von einer fachgerechten Pflege des Feldgehölzes geht die Stadt Schönberg aus. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass durch entsprechende Pflegemaßnahmen der Charakter des Feldgehölzes erhalten bleibt und einer Waldentwicklung somit entgegengewirkt wird.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)**

Die Stadt Schönberg hat die örtlichen Bauvorschriften in einem Gewerbegebiet zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 auf minimale Anforderungen beschränkt. Die Anforderungen an örtliche Bauvorschriften wurden reduziert. Hiermit wird auch der heute gängigen Praxis Rechnung getragen.

#### Werbeanlagen

Für Werbeanlagen wird geregelt, dass diese nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an ihrem jeweiligen Betriebsstandort zulässig sind.

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sowie Überdachwerbung sind nicht zulässig. Die getroffenen Regelungen dienen der Minimierung von Störungen des Landschaftsbildes und tragen im Übrigen dazu bei, dass Blendwirkungen, die von solchen Werbeanlagen ausgehen können, reduziert werden.

#### Einfriedungen

Die Einfriedungen tragen dem Sicherheitsbedürfnis sowie dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken Rechnung. Regelungen zur Höhe der Einfriedungen wurden unter Beachtung der Belange des Ortsbildes getroffen.

#### Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Ziel der Planung ist es, einen klar gegliederten Straßenraum und eine einheitlich strukturierte Zone zwischen Straße und straßenbegleitender Baukante zu realisieren. Deshalb wurden Festsetzungen zur Freihaltung dieses Bereiches von Garagen und überdachten Stellplätzen getroffen. Dieser Bereich soll ebenso nicht für Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Ziel ist es, ein ansprechendes und harmonisches Straßenbild innerhalb des Gewerbebestandes zu erreichen. Dies wird zudem mit den geplanten Baumanpflanzungen innerhalb dieser Flächen unterstützt.

### **5. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Die Stadt Schönberg hat zur Realisierung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen die Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage an der Rottensdorfer Straße erworben. Der Rückbau der ober- und unterirdischen Bauwerke sowie sämtlicher versiegelter Flächen war vorgesehen. Hierzu erfolgte die Erstellung eines Schadstoffkatasters und Hinweise zum Rückbau.<sup>16</sup> Auf dieser Grundlage wurde der notwendige Rückbau der ober- und unterirdischen Bauwerke sowie sämtlicher versiegelter Flächen beauftragt und durchgeführt. Der Abschlussbericht zum Rückbau der ehemaligen Schweinezuchtanlage liegt vor.<sup>17</sup> Im v.g. Schadstoffkataster erfolgte zu den Flächen eine Grobeinschätzung der oberflächennahen Untergrundsituation mittels Untersuchung von Bodenproben. Im Ergebnis konnte eine Überschreitung der Zuordnungswerte Z0 nach LAGA Boden für die Parameter PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), EOX (Extrahierbare organische Halogen – Verbindungen) und Schwermetalle nicht festgestellt werden. Ebenso wurden die Prüfwerte nach Anhang 2 Punkt 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Parameter PAK, EOX und Schwermetalle für sämtliche Nutzungsszenarien eingehalten. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze nicht relevant. Sofern eine sensiblere Nutzung durch die Stadt Schönberg angestrebt wird, ist eine Neubewertung erforderlich.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg, Schadstoffkataster und Hinweise zum Rückbau, PRO UMWELT, C. Jaggi e. K., 19061 Schwerin, Stand 16.02.2017, überarbeitet 07.01.2019

<sup>17</sup> Ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg, Abschlussbericht, PRO UMWELT, C. Jaggi e. K., 19061 Schwerin, Stand 04.03.2022

<sup>18</sup> Ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg, Schadstoffkataster und Hinweise zum Rückbau, PRO UMWELT, C. Jaggi e. K., 19061 Schwerin, Stand 16.02.2017, überarbeitet 07.01.2019, S. 25

Aufgrund der vorhandenen Grobeinschätzung der Untergrundsituation bezogen auf abfallrechtliche Belange wird die Fläche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Eine abschließende Beurteilung erfolgt im weiteren Planverfahren unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzung.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

*Im Plangeltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.*

*Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung BD kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.*

*Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

#### **Begründung:**

**Der Bereich mit Bodendenkmalen, hier blaue Bodendenkmale, wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 ausgeweitet.<sup>19</sup> Für das Plangebiet wurde eine archäologische Voruntersuchung (Stand Mai 2019) durchgeführt, um die Bergungs- und Dokumentationsarbeiten bestimmen zu können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vor einer Bebauung weitere archäologische Maßnahmen erforderlich werden. Das Ziel bestand darin, den Umfang und die Notwendigkeit der Bergungs- und Dokumentationsarbeiten zu bestimmen. Im Vorfeld der Bebauung sind Maßnahmen erforderlich, die der Bergung und Dokumentation der noch erhaltenen Siedlungsstrukturen dienen. Die Flächen der archäologischen Voruntersuchung bleiben geringfügig hinter den bekanntgegebenen Bereichen der Stellungnahme zurück.**

---

<sup>19</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 06.10.2022

Die festgestellte notwendige Hauptuntersuchung erfolgt mit den Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger (LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH) für die Erschließungstrassen. Für die Bergung der Bodendenkmale hat der Erschließungsträger (LGE) dargestellt<sup>20</sup>, dass die Bauherren den Eingriff in das Bodendenkmal projektbezogen durchführen können, und somit unnötige Kosten einer vollflächigen Sanierung vermieden werden können. Es erfolgte eine Abstimmung des Erschließungsträgers (LGE) mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, im Ergebnis muss das Bodendenkmal nur dort gesichert werden, wo der Eingriff stattfindet. Auch eine Überbauung dieser Flächen ohne Sicherung ist möglich. Der Erschließungsträger (LGE) war aufgefordert, mit Unterstützung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Herr Dr. Saalow) ein Hinweisblatt/ Handreichung zum Thema Archäologie zu erarbeiten<sup>21</sup>, um die Bauherren umfassend zu informieren. Damit soll auf die bestehende Rechtslage hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege ein Merkblatt für die Vorgehensweise zum Umgang mit Bodendenkmalen entwickelt. Dieses ist der Verfahrensdokumentation beizufügen. Sämtliche Firmen sind zu unterrichten und im Rahmen der Bearbeitungen ist dies zu beachten und den Bauherren entsprechend zur Verfügung zu stellen.

## 6.2 Waldabstand

*Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.*

### Begründung:

Teilbereiche des Plangeltungsbereiches befinden sich im gesetzlich festgelegten Waldabstand, der durch die Waldabstandslinie (W) gekennzeichnet ist. Es handelt sich hier maßgeblich um Flächen, die im Einwirkungsbereich der ursprünglich festgelegten Fläche für die Schutzpflanzung liegen. Die Mitteilungen zur Bewertung der Fläche wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der zuständigen Forstbehörde bekanntgegeben. Die Waldabstandslinie wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Über die Zulassung von Ausnahmen nach Abs. 1 des Landeswaldgesetzes M-V entscheidet die zuständige Forstbehörde. Bedarf die Errichtung einer baulichen Anlage einer Baugenehmigung entscheidet über Ausnahmen die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde.

## 6.3 Gewässerrandstreifen

*Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inklusive Zaunanlagen) und*

---

<sup>20</sup> Erschließungsträger (LGE), E-Mail vom 25.10.2023

<sup>21</sup> Erschließungsträger (LGE), E-Mail vom 27.10.2023

*Bepflanzung freizuhalten. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.*

**Begründung:**

Im Rahmen des Hochwasserschutzes der Stadt Schönberg wurde das vorhandene Gewässer II. Ordnung 7/4/2/B1/B1 ausgebaut und erweitert. Dieser neue Gewässerabschnitt befindet sich teilweise im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012. Die lagemäßige Darstellung des Gewässers II. Ordnung wird mit den Unterlagen zum erneuten Entwurf vollumfänglich gemäß den Bestandsunterlagen (Ingenieurbüro Möller, vom 09.03.2022) berücksichtigt. Zudem erfolgt die Darstellung des beidseitigen Gewässerrandstreifens von 5,00 m. Eine Abweichung der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Freihaltens des Gewässerrandstreifens von jeglicher Bebauung im Bereich der Planstraße B und der angrenzenden Baugebietsfläche ist hinzunehmen, da sich das Gewässer II. Ordnung unterhalb von öffentlichen Verkehrsflächen befindet. **Innerhalb des zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifens von 5,00 m ist am südlichen Rand noch eine mindestens eine 3,00 m breite, teilbefestigte Fläche (Schotterrasen) zulässig. Damit wird innerhalb des 5,00 m Gewässerrandstreifens die Erreichbarkeit des Gewässers II. Ordnung zu Zwecken der Unterhaltung gesichert.**

## **7. Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter**

### **7.1 Bodenschutz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein 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 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige 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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer

ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

## **7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

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

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

## **7.3 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Das Amt Schönberger Land hat bereits einen Antrag auf Kampfmittelbelastungsauskunft am 30.11.2023 gestellt. In Beantwortung der Anfrage wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind und gegen die Ausführung der Bauarbeiten keine Bedenken bestehen.<sup>22</sup>

## **7.4 ~~Zeitraum für Begrünungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen~~**

~~Die Pflanzmaßnahmen auf den mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung des jeweiligen betroffenen Bauabschnittes oder Grundstücks des Industrie- und Gewerbegebietes umzusetzen. Die Sicherstellung der Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.~~

---

<sup>22</sup> Kampfmittelbelastungsauskunft vom 13.12.2023

## 7.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

## 7.6 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

### Ersatzmaßnahme 1

~~Innerhalb der Gemarkung Retelsdorf, Flur 1, Flurstück 26 ist auf einer Fläche von 0,165 ha eine 6-reihige Heckenanpflanzung vorzunehmen. Die Pflanz- und Reihenabständen betragen 1,00 m. Im Abstand von 25-30 m ist ein Überhälter zu setzen. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Heister: 3 x verschult, m.B. Höhe 150-175 cm; Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80-100 cm. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:~~

~~Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*),~~

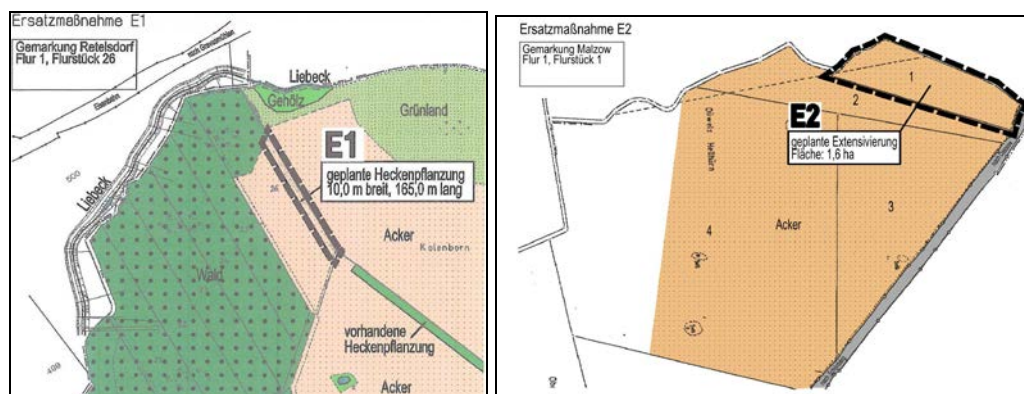
~~Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Cornus sanguinea) und Schlehe (*Prunus spinosa*).~~

~~Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.~~

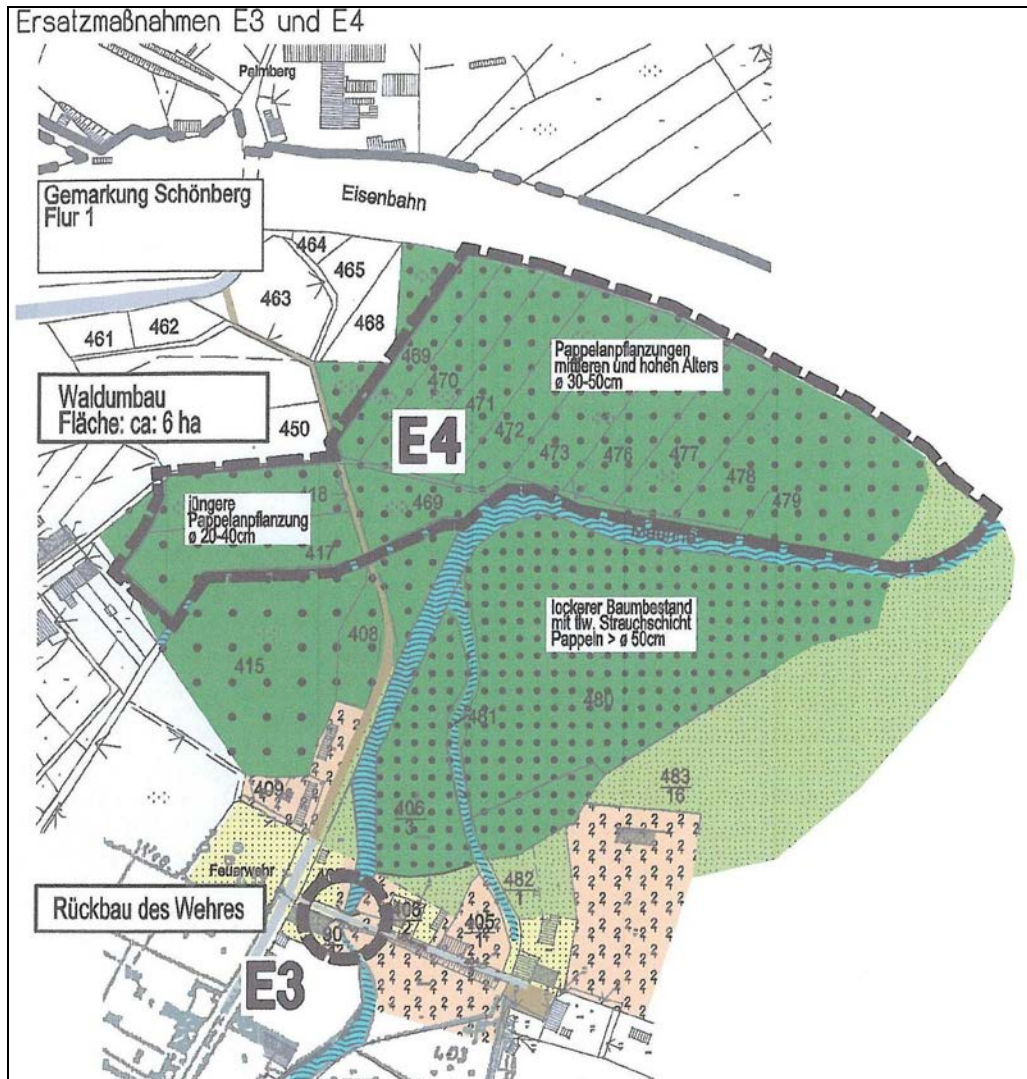
### Ersatzmaßnahme 2

Innerhalb der Gemarkung Malzow, Flur 1, Flurstück 1 sind 1,6 ha Ackerfläche als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft aus der intensiven Nutzung zu nehmen und extensiv durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zu pflegen.

Erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen durch die notwendigen Pflegemaßnahmen auf das vorhandene verbuschte permanente Kleingewässer (nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop Nr. 01924) sind auszuschließen.



Maßnahme E1 entfällt.



### Ersatzmaßnahme 3

Zur Wiederherstellung der Durchlässigkeit der Maurine ist der Rückbau des Wehres (Gemarkung Schönberg, Flur 1, angrenzende Flurstücke: 90/1 396, 402, 403, 406/3, 407) und der Einbau einer Fisch- und Evertbratenaufstiegsanlage, als abgestufte Sohlgleite vorzunehmen.

Die Fisch- und Evertbratenaufstiegsanlage ist unmittelbar im Anschluss an den Brückenkörper einzubauen. Länge und Breite der Fisch- und Evertbratenanlage sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzustellen. Der Überschuss des Kompensationsflächenäquivalents wird für andere Baumaßnahmen angerechnet.

### Ersatzmaßnahme 4

Der vorhandene Pappelbestand ist innerhalb der Gemarkung Schönberg, Flur 1, Flurstücke 417, 418, 469-473, 476-479 auf einer Fläche von ca. 6 ha zu roden und durch einheimische Gehölze zu ersetzen. Die Neuanpflanzung erfolgt mit folgenden standorttypischen Arten (Pflanzqualität Forstware) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*). In den Randbereichen sind, unter Berücksichtigung der Boden- und Wasserverhältnisse, Obstbäume (Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm) anzupflanzen.

#### Ersatzmaßnahme 5

~~Im Zusammenhang mit den Flächen zur Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 012 westlich der Marienstraße (außerhalb Geltungsbereich 2. Änderung des B-Planes Nr.012) wird die naturschutzfachliche Aufwertung dieser Flächen geprüft. Eine weitere externe Maßnahme EM 5 in einem Umfang von 80.641 m<sup>2</sup> KFÄ ist neben den bereits festgesetzten und verbindlichen externen Maßnahmen EM 1 bis EM 4 gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 012 der Stadt Schönberg herzustellen. Lage, Ausführung und Bewertung dieser externen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs 2. Änderung des B-Planes Nr.012 oder ggf. einer anderen externen Maßnahme werden vor Satzungsbeschluss ergänzt.~~

~~Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig durchzuführen und abzuschließen.~~

Der Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung und Realisierung der Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 erfolgt durch den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten aus Ökokonten.

Die Absicherung für die Maßnahme EM 1 mit einem Kompensationsumfang von 4.950 m<sup>2</sup> KFÄ erfolgt im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.

Die Absicherung für die Maßnahme EM 4 mit einem Kompensationsumfang von 96.000 m<sup>2</sup> KFÄ erfolgt im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.

Die Absicherung für die Maßnahme EM 5 mit einem Kompensationsumfang von 79.827 m<sup>2</sup> KFÄ erfolgt im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.

## **7.7 Artenschutzrechtliche Belange**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrümnungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

#### 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.

Zum Schutz der Amphibien ist das Kleingewässer in der Zeit von 1. August bis zum 1. November zu verfüllen. Wenn das Kleingewässer kein Wasser führt, ist die Verfüllung auch außerhalb dieses Zeitraumes möglich. Dies ist ebenfalls als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten.

#### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

### 7.8 Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Plangebietes

*Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind 4 Brutreviere der Feldlerche durch die Anlage von Brachestreifen bzw. Lerchenfenster am Rande des Vorhabengebietes zur Liebeck außerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu kompensieren. Die Flächen sind auf der Maßnahmefläche M2-B1 zwischen dem Gebiet GE8 und der Liebeck zu realisieren.*

*Auf den Flurstücken 500, 501, 513/4 und 497/11 der Gemarkung Schönberg Flur 1 sind 6 Lerchenfenster für 4 Brutpaare zu schaffen. Die Lerchenfenster müssen in einem Abstand von 100 m zu Hecken und Wäldern liegen. Die Mindestgröße muss 20 m<sup>2</sup> betragen. Empfohlen wird eine Dichte von 2 bis 5 Fenstern pro ha.*

#### Begründung

Entsprechend Anforderungen des Artenschutzberichtes sind 4 Brutreviere der Feldlerche zu kompensieren. Hierfür werden Flächen zwischen der Liebeck und dem Baugebiet GE 8 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 genutzt.

### 7.9 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

*Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 462.479 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Mit den internen und externen Kompensationsmaßnahmen können 381.838 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) erbracht werden.*

*Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 80.641 qm EFÄ, die nicht über interne oder gesicherte externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ realisiert.*

~~Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung von Kompensationsmaßnahmen in der Stadt Schönberg alternative Maßnahmen ergeben, können diese ausnahmsweise und in Abstimmung und mit Genehmigung der zuständigen Behörde für die Realisierung des Ausgleichs herangezogen werden.~~

*Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Für die mittlerweile nicht mehr realisierbaren Maßnahmen EM 1, EM 4 und EM 5 werden Ökopunkte im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“ innerhalb der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ gesichert.*

#### Begründung

Im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die bisher geregelt wurden, werden durch die Satzung über die 2. Änderung und die Minimierung bzw. und die Reduzierung von bisher vorgesehenen internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Mehraufwendungen für Ausgleich und Ersatz erforderlich. Diese sollen durch den zusätzlichen Umfang an externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt werden. Deshalb wurde die Maßnahme E5 im weiteren Verfahren vorbereitet und abgestimmt. Die abschließende Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist erfolgt. Es stehen ausreichend Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz oder ausreichender Erwerb von Ökopunkten zur Verfügung.

### **7.10 Grundwasserschutz**

*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.m. der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.*

*Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig.*

#### Begründung

Die Hinweise wurden gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde<sup>23</sup> aufgenommen und richten sich an die zukünftigen Bauherren. Es wird auf die geltende Rechtslage hingewiesen. Die Festsetzung von Verwendungsverböten für bestimmte Dachdeckungsmaterialien dient i.d.R. dem allgemeinen Boden- und Gewässerschutz. Die Vermeidung von Einträgen in das Grundwasser

---

<sup>23</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 10.10.2022

können im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in Anwendung des Merkblattes DWA M 153 beauftragt werden.

## **8. Verkehrliche Erschließung**

Für die verkehrliche Einbindung des Plangebietes in das örtliche und überörtliche Straßensystem ist eine neue Erschließungskonzeption vorgesehen. Ziel für eine verbesserte verkehrliche Anbindung ist die Möglichkeit der Herstellung einer zusätzlichen Anbindung an die Rottensdorfer Straße. Dadurch wird das Verkehrsnetz leistungsfähiger ausgestaltet.

Die Stadt Schönberg hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung und Ergänzung eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. In Auswertung der gutachterlichen Empfehlungen wird festgestellt, dass die alleinige Anbindung des Standortes über die bestehende Einmündung Marienstraße/Sabower Höhe ausreichend ist und aus Sicht der Kapazität auf die Realisierung der 2. Anbindung an die Rottensdorfer Straße verzichtet werden kann. Die verkehrliche Anbindung des Gesamtstandortes erfolgt derzeit über die bestehende Einmündung Marienstraße/Sabower Höhe. Es war stets das städtebauliche Ziel der Stadt Schönberg eine zweite Anbindung des Industrie- und Gewerbebestandes an die Rottensdorfer Straße vorzusehen.

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Anbindung eines Gewerbe- und Industriestandortes an das örtliche Verkehrsnetz ergibt sich von selbst aus Gründen der Sicherheit und dem Vorhalten eines 2. Rettungsweges im Brand-, Katastrophen- und Havariefall sowie zur Leichtigkeit und Zweckmäßigkeit bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen der Erschließungsanlagen im Plangeltungsbereich.

Auf die Wendeanlage, die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 008 am Ende der Erschließungsstraße „Sabower Höhe“ festgesetzt war, wird verzichtet, da die Verbindungsstraße bereits realisiert wurde. Die Wendeanlage im Bereich des Teilgebietes GE8 bleibt erhalten, um die Anbindung des bereits bebauten Grundstücks im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 leistungsfähig zu gewährleisten. Die Lage der Wendeanlage wurde verkehrstechnisch optimiert. Im Weiteren wird die Verbindung der „Technology Straße“ mit der Planstraße B im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **9. Technische Erschließung**

Die Anforderungen der Erschließung werden mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt. Erforderliche Erschließungsverträge sind vor Baubeginn mit den jeweiligen Ver- und Entsorgern entsprechend dem Bedarf vorzubereiten und abzustimmen. Die bekanntgegebenen Leitungspläne der Ver- und Entsorger werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die endgültigen Abstimmungen zur Ver- und Entsorgung und zur Einbindung der einzelnen Grundstücke erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. [Die notwendigen Grundstücksanschlüsse werden erst auf Antrag des Grundstückseigentümers nach erfolgter Parzellierung](#)

vorgesehen.<sup>24</sup> Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die technische Erschließung geschaffen. Die für die Erschließung vorgesehenen Verkehrsflächen wurden durch den technischen Planer so bemessen, dass sich die zukünftigen Leitungen der Ver- und Entsorger im öffentlichen Bauraum befinden können.

Die BayWa r.e. als beteiligter betroffener Versorger hat Leitungsbestände (Energiekabel) bekanntgeben. Der vermutliche Verlauf wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Der bekanntgegebene Leitungsbestand befinden sich innerhalb vorhandener öffentlichen Verkehrsflächen und sonst außerhalb des räumlichen Änderungsbereiches.<sup>25</sup>

## 9.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die technischen Anschlussbedingungen und Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung sind im Rahmen der technischen Erschließungsplanung mit dem ZVG abzustimmen. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über die Erweiterung der Leitungsbestände des ZVG gesichert.<sup>26</sup> Dies soll innerhalb der innergebietlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Die Ausformung erfolgt mit der nachgelagerten Erschließungsplanung.

## 9.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke ist gemäß den Anforderungen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) zu realisieren. Die Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Anschluss- und Benutzerzwang des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet ist über die Erweiterung der Leitungsbestände des ZVG gesichert. Es müssen neue Schmutzwasserleitungen sowie Grundstücksanschlüsse verlegt werden.<sup>27</sup> Es ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze in der Technology-Straße, der Rottensdorfer Straße und der Sabower Höhe notwendig. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt abschnittsweise über die vorgenannten Straßen zum Abwasserpumpwerk in der Marienstraße.<sup>28</sup> Es ist eine Prüfung der Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und Anlagen in der Marienstraße notwendig, ggf. sind auch Veränderungen an den vorhandenen Anlagen und Systemen erforderlich.<sup>29</sup> Zur Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung ist das Abwasserpumpwerk zu erneuern und einem vorgelagerten Speicher auszurüsten.<sup>30</sup> Die technischen Anschlussbedingungen und Anschlussmöglichkeiten für die Schmutzwasserentsorgung sind im Rahmen der technischen Erschließungsplanung mit dem ZVG abzustimmen.

Für die gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

---

<sup>24</sup> Zweckverband Grevesmühlen; Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 14.10.2022

<sup>25</sup> BayWa r.e. Operation Service GmbH, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 01.11.2022

<sup>26</sup> Zweckverband Grevesmühlen; Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 14.10.2022

<sup>27</sup> Zweckverband Grevesmühlen; Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 14.10.2022

<sup>28</sup> Ingenieurbüro Möller, Protokoll Planungsberatung vom 27.11.2023

<sup>29</sup> Zweckverband Grevesmühlen; Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 14.10.2022

<sup>30</sup> Ingenieurbüro Möller, Protokoll Planungsberatung vom 27.11.2023

### 9.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes war die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbebestandes. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Zielsetzungen für ein Gewerbebestandort beibehalten. Es ist daher von einem hohen Anteil an versiegelter Fläche auszugehen. Eine Versickerung ist aufgrund des vorliegenden Baugrundgutachtens (Kenn-Nr. 114/A/03), erstellt vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim, Gägelow vom 19.08.2003, nicht möglich. Das Gutachten zeigt auf, dass vorrangig Geschiebelehm, bzw. Geschiebemergel mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1,0 \cdot 10^{-8}$  m/s bis  $4,2 \cdot 10^{-9}$  m/s ansteht, der für eine Versickerung nicht geeignet ist. Es ist also davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser vollständig abgeleitet werden muss. **Dementsprechend sind die Leitungen zur Ableitung des Oberflächenwassers und die entsprechenden Grundstücksanschlüsse im Plangebiet herzustellen.**

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sollte **ursprünglich** über Regenwasserrückhaltebecken gedrosselt in die Liebeck bzw. Maurine erfolgen. Mit dem erneuten Entwurf liegt dieser Planung nunmehr ein neues Entwässerungskonzept zugrunde. Im Rahmen des Hochwasserschutzes wurde der Gewässerausbau des Gewässers II. Ordnung 7/4/2/B1/B1 realisiert. Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplan Nr. 012 ist somit entsprechend dem Entwässerungskonzept mit Stand 10/2014 möglich.<sup>31</sup> Der neue Gewässerabschnitt des Gewässers II. Ordnung 7/4/2/B1/B1 gliedert sich in verrohrte und offene Abschnitte. **Die Unterhaltungspflicht für das Gewässer 7/4/2B1/B1 besteht bereits und wird durch den Wasser- und Bodenverband wahrgenommen.** Die Abschnitte des Gewässers II. Ordnung wurden lagemäßig entsprechend in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. **Es wurden durch den Projektentwickler (LGE) und den technischen Planer keine Flächenänderungen vorgebracht. Die Flächen der Hochwasserschutzmaßnahme sind ausreichend groß bemessen und festgesetzt.**<sup>32</sup> Der innerhalb des Teilgebietes GE2 dargestellte Graben ist zu sichern oder vor Realisierung von Baumaßnahmen in die vorgesehene Oberflächenwasserableitung im Rahmen der Erschließungsplanung so einzubinden, dass die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden kann. Aufgrund der Lage des dargestellten Grabens innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV Hochspannungsfreileitung der E.DIS.AG ist eine Bebauung ohnehin nur eingeschränkt möglich.

Darüber hinaus erfolgt entsprechend dem Entwässerungskonzept und der weiterführenden technischen Planung die Anpassung des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens RRB 12.1 im südwestlichen Teil des Plangebietes. Dieses soll zudem zusätzlich zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung genutzt werden. Die Anpassung des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgte entsprechend den Vorgaben der technischen Planung.

---

<sup>31</sup> Entwässerungskonzept zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“, Ingenieurbüro Möller GbR, 23936 Grevesmühlen, Stand 10/2014

<sup>32</sup> LGE, Zusammenfassung der Abstimmung vom 14.07.2022

Gemäß DWA Merkblatt M 102-4 ist vor Beginn städtebaulicher Planungen die Wasserbilanz für den Referenzzustand zu erarbeiten und als Zielvorgabe festzulegen. Da das Verfahren seit 2016 in Bearbeitung ist, wird in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der unteren Wasserbehörde auf den Nachweis verzichtet. Mit der vorliegenden Stellungnahme wurde die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt. Die jeweilige Bewertung nach DWA A 102 und ggf. nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein.<sup>33</sup>

Zur abschließenden Regelung wurden weitergehende Abstimmungen mit dem Ergebnis des Abstimmungsprotokolls vom 09.12.2025 durch das beauftragte Ingenieurbüro geführt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers hinreichend geregelt wurde. Siehe nachfolgende Ausführungen.

Voraussetzung für die wasserrechtliche Erlaubnis ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis des Verschlechterungsverbot, Verbesserungsgebotes und der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie. Für die Anwendung der Wasserrahmenrichtlinie wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro eine Abstimmung geführt. Die Abstimmung ist mit dem Protokoll vom 18.09.2025 belegt. Danach wurde festgestellt, dass für die Einleitstellen in die Gewässer die DWA-M 102-3 anzuwenden ist. Bei Durchführung der Nachweise und der Relevanzprüfung gemäß DWA-M 102-3 ist **kein** separater Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie für die Einleitstellen zu führen. Bei Änderungen an den bestehenden Regenrückhaltebecken im Gebiet ist für die Einleitstellen in das jeweilige Gewässer ebenfalls die DWA-M 102-3 anzuwenden. Diese Ausführungen werden hier im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Auf die Erstellung der Wasserrahmenrichtlinie kann somit verzichtet werden. Hier wird das ergänzende Protokoll als Abstimmungsprotokoll beigelegt. Das Protokoll vom 18.09.2025 wird den Verfahrensdokumenten beigelegt.

Nach Abstimmung mit den technischen Planern wird der Vorschlag der technischen Planer und der LGE im Abwägungsprotokoll und bei der Vorbereitung der Plandokumente berücksichtigt.<sup>34</sup>

*Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Schönberg ist über mehrere Einleitstellen in verschiedene Vorfluter geplant.*

*Durch das Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung (Nr. 7/4/2/B1/B1), welches als Vorflut für den nördlichen Teilbereich dient.*

*Die jeweiligen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die notwendigen Einleitstellen in das Gewässer Nr. 7/4/2/B1/B1 sind im Rahmen der technischen Planung zu erwirken.*

(Hinweis: Bisher liegen hierfür nach unserem Kenntnisstand keine Genehmigungen für Einleitstellen aus dem Plangebiet vor, da keine Einleitstellen vorhanden sind.)

---

<sup>33</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 06.10.2022

<sup>34</sup> Ingenieurbüro Möller, 23936 Grevesmühlen, E-Mail vom 09.12.2025

*Weiterhin werden Teilbereiche über vorhandene Regenrückhaltebecken abgeleitet:*

*Der östliche Teilbereich sowie ein Notabschlag aus dem nördlichen Bereich entwässern über das bestehende Regenrückhaltebecken C9023R5079 (Becken an der Marienstraße, Nummer vom ZVG). Das Becken leitet im weiteren Verlauf in das Gewässer Nr. 7/4/2/B1/B1 ab. Sofern das Ableitziel des Beckens und / oder dessen Kontur verändert werden, sind hierfür entsprechende Änderungen an den bestehenden Genehmigungen im Rahmen der technischen Planung zu erwirken.*

*Der südliche Teilbereich entwässert über das bestehende Regenrückhaltebecken C9042R5048 (Becken im Süden des Plangebietes, Nummer vom ZVG). Das Becken leitet im weiteren Verlauf in das Gewässer Liebeck ab.*

*Sofern das Ableitziel des Beckens und / oder dessen Kontur verändert werden, sind hierfür entsprechende Änderungen an den bestehenden Genehmigungen im Rahmen der technischen Planung zu erwirken.*

Danach wird die Regelung auf das technische Genehmigungsverfahren verlagert.

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken RRB 12.2, unmittelbar südlich des in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 rechtskräftig festgesetzten GI9-Gebietes wurde ausschließlich für das im Gebiet GI9 ansässige Logistikunternehmen konzipiert und errichtet. Das RRB 12.2 wurde in dem vorliegenden Entwässerungskonzept somit nicht mitberücksichtigt.

#### **9.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Für die Bewertung des Löschwasserbedarfs nach DVGW Arbeitsblatt W405 für den Grundschutz geht die Stadt Schönberg von der Erfüllung allgemeingültiger Anforderungen zur Bereitstellung von Löschwasser aus. Bei der Bewertung für den Grundschutz wird von einem Bedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden ausgegangen. Dieser ist im Rahmen des Planverfahrens abzustimmen, da nur Gewerbegebiete zu berücksichtigen sind. Ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden. Dieser Nachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Für den darüber hinaus gehenden Objektschutz ist der jeweilige Vorhabenträger/ Bauherr verantwortlich.

Geeignete Löschwasserentnahmestellen oder Entnahmeeinrichtungen dürfen von keiner Stelle der Bebauung mehr als 300 m entfernt sein. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von 150 m befinden. Der Löschwasserbedarf soll ergänzend durch das Regenwasserrückhaltebecken RRB 12.1 sowie durch das öffentliche Trinkwassernetz über Hydranten gesichert werden.

Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung sind genügend und ausreichende Entnahmemöglichkeiten zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs im unmittelbaren Umgebungsbereich (Gewässer, Regenwasserrückhaltebecken) zu sichern. Hydranten sind in ausreichender Zahl im Rahmen der technischen Planung vorzusehen. *Die Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann derzeit über den*

vertraglich gebundenen Hydranten im Plangebiet erfolgen. Die bekanntgegebene Löschwassermenge ist für den Standort nicht ausreichend. Die weitere Bedarfsdeckung der Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz ist mit dem ZVG abzustimmen.<sup>35</sup> Durch die technischen Planer wurden Möglichkeiten der Sicherung der Löschwasserbereitstellung vorgeschlagen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen kann die Sicherstellung des Grundschutzes gewährleistet werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung und in Abstimmung mit dem ZVG umzusetzen. Nach Realisierung der entsprechenden Löschwasserentnahmestellen kann die Löschwasserbereitstellung gesichert werden.<sup>36</sup>

Das im Plangeltungsbereich vorhandene Regenwasserrückhaltebecken RRB 12.1 soll so umgestaltet werden, dass es als Löschwasserteich genutzt werden kann. Gemäß DIN 14210 ist bei reinen Löschwasserteichen ein ständiger Wassereinstau von 1000 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Der Umbau des Regenwasserrückhaltebeckens wird als grundsätzlich möglich angesehen, dabei wäre eine Vertiefung der Sohle auf 7,00 m ü NN und eine Böschungsneigung von 1:3 zu realisieren. Mit diesen Parametern würde sich gemäß technischer Planung ein Nutzvolumen von ca. 1.357 m<sup>3</sup> ergeben. Die entsprechenden Flächen für die Feuerwehr und die Löschwasserentnahmestelle sind ebenso umsetzbar.

Offene Löschwasserentnahmestellen, welche in einem Umkreis der möglichen Bebauung von höchstens 300 m liegen, müssen mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein und die Zufahrt muss ausreichend befestigt sein sowie muss die Löschwasserförderung aufgrund der gegebenen geodätischen Saughöhe uneingeschränkt möglich sein. Es sind entsprechende Mindestanforderungen einzuhalten:

- Ständige Eisfreiheit der Löschwasserentnahmestelle (Löschwassersauganschluss nach DIN 14244),
- Befestigte Zufahrt und Stellfläche für mindestens ein Löschfahrzeug,
- Kennzeichnung der Zufahrten und Löschwasserentnahmestelle mit Hinweisschildern nach DIN 4844.

## 9.5 Elektroenergieversorgung

Die Stadt Schönberg wird durch die E.DIS Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt. Zur weiteren Beurteilung des Leistungsbedarfs und der Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung werden der E.DIS Netz GmbH Unterlagen zur Verfügung im Rahmen der technischen Erschließungsplanung zur Verfügung gestellt.

Der Anschluss an die Elektroenergieversorgung kann für das Plangebiet durch die Herstellung neuer Leitungen erfolgen. Eine Anbindung an den vorhandenen Leitungsbestand ist vorgesehen. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist eventuell eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 notwendig. Entsprechend den Vorgaben der technischen Planung wurde eine

---

<sup>35</sup> Zweckverband Grevesmühlen; Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 14.10.2022

<sup>36</sup> Ingenieurbüro Möller, Voruntersuchung, Übersicht Löschwasser, E-Mail vom 16.01.2025

Versorgungsfläche im öffentlichen Bauraum berücksichtigt. Zusätzliche Flächen für Kabelverteilerschränke wurden nicht vorgegeben.<sup>37</sup>

## 9.6 Gasversorgung

Inwiefern ein Anschluss der geplanten Neubebauung innerhalb des Plangebietes vorgesehen und möglich ist, ist mit dem Energieversorgungsunternehmen im Zuge der Erschließungsplanung abzustimmen. Die Erschließung des Plangebietes mit einer Gasversorgung durch die Trave Netz GmbH erfolgt nur bei konkretem Bedarf von Ansiedlern.<sup>38</sup>

## 9.7 Telekommunikation

Die Stadt Schönberg ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die telekommunikationstechnische Erschließung des Planbereiches ist grundsätzlich möglich. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Im Plangeltungsbereich befinden sich gemäß dem bekanntgegebenen Bestand<sup>39</sup> in der Erschließungsstraße Sabower Höhe in Fortführung der Planstraße A Telekommunikationslinien der Telekom. Der vermutliche Verlauf des bekanntgegebenen Leitungsbestandes wurde dargestellt. Es ist ein Ausbau des Ver- und Entsorgungnetzes für das Plangebiet erforderlich, sofern eine Erschließung durch die Deutsche Telekom GmbH erfolgen wird. Die für die Erschließung vorgesehenen Verkehrsflächen wurden durch den technischen Planer so bemessen, dass sich die Leitungen im öffentlichen Bauraum befinden. Diese soll dann innerhalb der innergebietlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten der zuständigen Niederlassung der Telekom mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt wird.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kabelnetz für die Telekom müssen jederzeit möglich sein. Die Telekom ist im Rahmen der weiterführenden Planungen in den nachgelagerten Verfahren der Erschließungsplanung zu beteiligen.

## 9.8 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.

---

<sup>37</sup> Ingenieurbüro Möller, Protokoll Planungsberatung vom 27.11.2023

<sup>38</sup> Ingenieurbüro Möller, Protokoll Planungsberatung vom 27.11.2023

<sup>39</sup> Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 28.09.2022

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll eine wirtschaftliche tragfähige Entwicklung des Standortes vorbereitet werden. Hierbei ist eine Verbindung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Sabower Höhe mit dem bereits planungsrechtlich vorbereiteten Standort (Bebauungsplan Nr. 012) vorgesehen. Zudem ist die Einbeziehung und Nachnutzung der ehemaligen Schweinezuchtanlage städtebauliches Ziel. Insgesamt ist die geplante Entwicklung städtebaulich sinnvoll und berücksichtigt das am Standort bereits angesiedelte Logistikunternehmen. Aufgrund des bestehenden an das Plangebiet anschließenden Gewerbegebietes ist nicht davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe städtebauliche Spannungen ausgelöst werden. Die durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung tragen zur Berücksichtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen tragen zur Vermeidung von Lärmimmissionskonflikten bei. Die Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Schweinezuchtanlage wird positiv bewertet, da einer Flächenneuinanspruchnahme entgegengewirkt wird.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes mit veränderten Ansiedlungsmöglichkeiten wird zu einem Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet und in der Stadt Schönberg führen. Arbeitsplatzentwicklung kann sich langfristig positiv darstellen.

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen sind keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet verbunden. Lediglich im sehr begrenzten Umfang kann durch die mögliche Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet Wohnraum entstehen. Mit zusätzlichen dauerhaften Arbeitsplätzen im Plangebiet können in Folge auch positive Effekte auf die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schönberg verbunden sein.

### **10.2 Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung**

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes kann es mit der Ansiedlung weiterer Betriebe zu einer Verkehrserhöhung auf den anliegenden öffentlichen Straßen kommen, der Umfang der Zielverkehre zum Gewerbegebiet kann sich erhöhen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012<sup>40</sup> wurde festgestellt, dass die alleinige Anbindung über die bestehende Einmündung Marienstraße/ Sabower Höhe ausreichend und geeignet für die Erschließung des Standortes ist. Auf eine Realisierung einer zweiten Anbindung an die Rottensdorfer Straße kann aus Sicht der Kapazität verzichtet werden. Die Stadt Schönberg hält an der zweiten Anbindung für das Gewerbegebiet fest. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Anbindung des gesamten Gewerbebestandes an das örtliche Verkehrsnetz ergibt sich

---

<sup>40</sup> Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Schönberg, Logos Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Hamburg, Stand 28.10.2014

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Anbindung ergibt sich aus der Betrachtung des Gewerbesamtstandortes. Aus Gründen der Sicherheit und dem Vorhalten eines 2. Rettungsweges im Brand-, Katastrophen- und Havariefall sowie zur Leichtigkeit und Zweckmäßigkeit bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen der Erschließungsanlagen im Plangeltungsbereich wird die zweite Anbindung als notwendig erachtet.

### **10.3 Auswirkungen Immissionsschutz**

Ein wichtiges städtebauliches und umweltbezogenes Ziel der Stadt Schönberg ist es, mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Mit der Umsetzung der Planung werden Lärmimmissionen in der schutzwürdigen Umgebung des Plangebietes zunehmen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Nutzungskonflikte mit den vorhandenen angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden. Es erfolgt die Gliederung des Gewerbegebietes durch die Festsetzung von gutachterlich bestimmten Lärmemissionskontingenten unter Berücksichtigung der sich veränderten Immissionsvorbelastung durch die Windenergieanlagen, **so dass für Teilbereiche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches anstelle von Gewerbegebieten nunmehr eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die eingeschränkten Gewerbegebiete befinden sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes und grenzen an die Ortslage der Stadt Schönberg an. Aufgrund der dort vorhandenen Wohnbebauung ist durch die heranrückende Gewerbenutzung nunmehr durch die bereits genehmigten Windenergieanlagen, neu eine besondere Rücksichtnahme zu bewerten und erforderlich. Im Ergebnis ist die Stadt Schönberg nunmehr zur besonderen Rücksichtnahme verpflichtet und setzt daher in Teilen des gewerblichen Standortes eingeschränkte Gewerbegebiete fest, in denen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen zulässig sind. Im Ergebnis sind in den benannten Teilgebieten lediglich Gewerbebetriebe und sportliche Anlagen zulässig, die in einem Baugebiet nach §§ 5 bis 7 BauNVO typischerweise zulässig sind.**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch die getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden hierbei zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan stellt als Angebotsplanung einen verbindlichen Rahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben im Baugenehmigungsverfahren dar. Für die einzelnen Bauvorhaben besteht die Möglichkeit der Feinsteuerung im vorhabenbezogenen Genehmigungs- und Überwachungsrecht. Dies gilt auch im Hinblick auf die Genehmigung eines Störfallbetriebes.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen durch Lärm gegenüber den angrenzenden schützenswerten Nutzungen führen wird. Der Bebauungsplan enthält hierzu verbindliche Festsetzungen.

### **10.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes kommt im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes eine wichtige Bedeutung zu. Hierbei wird auf den Umweltbericht verwiesen, der

sich umfassend mit diesen Belangen auseinandersetzt. Im Umweltbericht wird für jedes Schutzgut dargestellt, welche Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert.

#### Belange des Boden- und Klimaschutzes

Es werden durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, wie bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarer Angrenzung an den Siedlungszusammenhang in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird die Fläche der ehemaligen Schweinezuchtanlage in den Plangeltungsbereich einbezogen, so dass hier eine Nachnutzung einer erheblich belasteten Fläche vorbereitet wird. Hauptverkehrsstraßen und ein Gewerbegebiet begrenzen das Plangebiet. Allein für das Schutzgut Boden verbleiben aufgrund der dauerhaften Versiegelung von Flächen bei einer zulässigen GRZ von 0,8 Beeinträchtigungen, die als erheblich einzustufen sind, aber wiederum durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden können. Den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in Siedlungsrandlage und begrenzt durch die überörtlichen Verkehrsstraßen sowie der Ausweisung als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten.

Aufgrund des hohen Anteils an vegetationsfreien Ackerflächen sowie der vorhandenen Schadstoffemissionen des Fahrzeugverkehrs der angrenzenden Straßen hat das Plangebiet nur eine geringe Funktion als Reinluft- und Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam. Die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet tragen zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima bei.

### **10.5 Maßnahmen der Bodenordnung**

Die Stadt geht davon aus, dass zur Realisierung der Planung keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich sind. Die Stadt ist Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet. Die Flächen im Überlagerungsbereich befinden sich teilweise im privaten Eigentum der ansässigen Betriebe.

Die Verfügbarkeit der Flächen für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll über städtebauliche Verträge gesichert werden, sofern sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt Schönberg befinden.

### **10.6 Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Planung und die verfahrensnotwendigen Gutachten trägt die Stadt Schönberg.

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

Die Stadt Schönberg sichert die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. für den Erwerb von Ökopunkten im Haushaltsplan ab.

Eine Refinanzierung der Maßnahmen erfolgt durch den Verkauf der Baugrundstücke.

## 10.7 Flächenbilanz

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von ca. 28,53 ha. Dabei besitzt der Überlagerungsbereich eine Größe von ca. 1,35 ha. Die Ergänzungsfläche beträgt ca. 3,82 ha. Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen- Gewerbegebiete</b>		<b>246.312,10</b>
▪ GEE 1.1	18.068,00	
▪ GEE 1.2	35.544,10	
▪ GEE 2	13.232,00	
▪ GEE 3	18.081,70	
▪ GEE 4	13.055,50	
▪ GEE 5.1	30.524,80	
▪ GEE 5.2	29.896,30	
▪ GE 6	17.169,40	
▪ GE 7	5.741,40	
▪ GE 8	30.028,60	
▪ GE 9	34.970,20	
<b>Baugebietsflächen- Überlagerungsbereich</b>		<b>1.992,50</b>
▪ GE 008/2	484,90	
▪ GE 008/4	338,80	
▪ GI 008/5	676,40	
▪ GI 008/7	492,40	
<b>Verkehrsflächen öffentlich</b>		<b>24.355,80</b>
▪ Rottensdorfer Straße	4.645,20	
▪ Planstraße A	6.222,80	
▪ Planstraße B	13.487,80	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		<b>12.692,30</b>
▪ Regenwasserrückhalte mulde RRM	8.728,20	
▪ Regenwasserrückhaltebecken RRB	3.964,10	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>285.352,70</b>

## **11. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **11.1 Verfahrensübersicht Planverfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 wird aufgrund der Einbeziehung von zusätzlichen bebauten Flächen südlich der Rottensdorfer Straße und der Berücksichtigung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg als das zweistufige Verfahren durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes berührt.

Die Stadt Schönberg hat den Aufstellungsbeschluss der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 am 30.06.2011 gefasst und diesen mit Beschluss vom 26.07.2012 geändert, erweitert und präzisiert.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat zur Sicherung ihrer Planungsziele eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen und die Satzung über die Veränderungssperre wirksam bekannt gemacht. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 29.08.2013 eine Satzung über eine erneute Veränderungssperre erlassen. Die erneute Veränderungssperre ist am 28.10.2014 außer Kraft getreten.

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom 29.08.2013 wurde der Vorentwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die Planunterlagen lagen im Zeitraum vom 09.10.2013 bis zum 11.11.2013 in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land öffentlich aus.

Im weiteren Planverfahren war zunächst die Überarbeitung der Entwässerungskonzeption, die derzeit die Grundlage für den rechtskräftigen Bebauungsplan zur Entwässerung bildet, gefordert. Es wurden Gutachten zu Geruchs- und Lärmimmissionen in Auswertung der Stellungnahmen erarbeitet sowie eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt.

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom 16.10.2014 wurde der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Es ergaben sich wesentliche Änderungen zum Vorentwurf. Die nördlich des Plangebietes gelegenen Betriebe Landhandelsbetrieb Boock und Landwirtschaftsbetrieb Dührsen wurden im Entwurf nicht mehr als Ergänzungsflächen in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 11.11.2014 bis zum 15.12.2014 in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, statt.

Mit Schreiben vom 04.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Seit dem Beteiligungsverfahren mit den Entwurfsunterlagen wurden verschiedene Varianten der baulichen Entwicklung verbunden mit dem zusätzlichen Flächenerwerb der ehemaligen Schweinezuchtanlage durch die Stadt Schönberg diskutiert. Mit den Unterlagen zum erneuten Entwurf werden die Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage mit in den Plangeltungsbereich einbezogen und für eine gewerbliche Entwicklung berücksichtigt.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 die Unterlagen zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit einem erweiterten Plangeltungsbereich gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.08.2022 bis einschließlich 29.09.2022 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, 23923 Schönberg, statt. Die Planunterlagen und die umweltbezogenen Unterlagen, Fachgutachten und Stellungnahmen waren zudem während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet verfügbar. Die Öffentlichkeit hat zu den Unterlagen keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 19.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beteiligt und erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte erneut. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden haben Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände und Nachbargemeinden wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg in ihrer Sitzung am 23.02.2023 geprüft und abgewogen. Im Ergebnis der getroffenen Abwägungsentscheidung sind insbesondere Belange des Naturschutzes, des Schallschutzes und Belange der Erschließung noch offen geblieben. Zudem waren Belange zu berücksichtigen, die zu einer Änderung der Planunterlagen geführt haben. Sofern die Grundzüge einer Planung durch die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse nach erfolgter Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht berührt werden, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung und Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sowie auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden.

Mit Schreiben vom 12.09.2023 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beteiligt und erneut um Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten und ergänzten Teilen gebeten. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Abwägungsentscheidung vom 23.02.2023 wurde nach Klärung der offenen Belange und der zusätzlichen und separaten Behandlung der Stellungnahmen aus der Betroffenenbeteiligung mit Beschluss vom.....ergänzt.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat sich das Abwägungsergebnis zu eigen gemacht.  
Auf der Grundlage der Abwägungsentscheidung wurde der Beschluss über den 2. Erneuten Entwurf und die Veröffentlichung für die Durchführung einer

erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die erforderlichen Verfahrensschritte werden durchgeführt.

*Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.*

## 11.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

## 11.3 Fachgutachten

Für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 wurden folgende Fachgutachten erstellt. Es handelt sich hierbei um die aktuellen Fachgutachten. Bearbeitungsstände der Gutachten bzw. Vorgängergutachten finden sich unter dem Gliederungspunkt 7.4 des Umweltberichtes zu dieser Begründung.

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ 2. Änderung und Ergänzung in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 01.06.2022

Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 12 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand 03.03.2022

Ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg, Schadstoffkataster und Hinweise zum Rückbau, PRO UMWELT, C. Jaggi e. K., 19061 Schwerin, Stand 16.02.2017, überarbeitet 07.01.2019

Ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg, Abschlussbericht, PRO UMWELT, C. Jaggi e. K., 19061 Schwerin, Stand 04.03.2022

[HeidenLabor für Baustoff- und Umweltprüfung GmbH, Untersuchungsbefund Nr. 420495-420504.1 vom 05.09.2022](#)

[Archäologische Voruntersuchung im Bereich des B-Plans Nr. 12, Gewerbegebiet Schönberg \(35544-5677-LS\) Bericht von Frank Mewis, Datum der Fertigstellung, Mai 2019](#)

Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Gewerbegebiet B-Plan Nr. 12 in Schönberg Kreis NWM, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, Stand 19.08.2003

Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Gewerbegebiet B-Plan Nr. 12 in Schönberg Kreis NWM, Regenrückhaltebecken Standort I-III, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, Stand 15.12.2003

Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Schönberg, Logos Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Hamburg, Stand 28.10.2014

Entwässerungskonzept zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“, Ingenieurbüro Möller GbR, 23936 Grevesmühlen, Stand 10/2014

Hochwasserschutz Schönberg Gewässerausbau 7/4/2/B1/B1, Ausführungsplanung Ingenieurbüro Möller, 23936 Grevesmühlen, Stand Juli 2019

## **TEIL 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

### **1.            Vorbemerkungen und vorhandene Planungen**

#### **1.1        Übersicht über Umfang und Inhalt der Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 fand eine intensive Prüfung der Umweltbelange statt. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg beschränkt sich in diesem Gliederungspunkt darauf, nur darauf hinzuweisen, welche Gutachten und Unterlagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg, der Rechtskraft erhalten hat, erstellt wurden. Es handelt sich dabei um folgende Unterlagen:

- Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg, Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.008 bestehend aus:
  - Erläuterungsbericht,
  - Kartenteil,
  - Anlage I – Kartierung der Brutvögel, Amphibien und Reptilien, (Bauer, M; Gutachterbüro, Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg/ Mecklenburg, Gewerbegebiet in Erweiterung Bebauungsplan Nr. 008 - Faunistisch ökologisches Fachgutachten; 2003),
  - Anlage II – Grundlagen zur FFH-Vorprüfung (Planungsbüro Mahnel 2003),

Die UVS bildete die Grundlage für den Umweltbericht.

- Grünordnungsplan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg bestehend aus Bestandsplan, Erläuterungsbericht und Grünordnungsplan,
- Ergebnisdokumentation der bisherigen Betrachtungen zum Gleisanschluss in Schönberg, Verfasser: Die Bahn, DB ProjektBau GmbH Niederlassung Ost, B-O-TB Schwerin,
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 03-09-3 zum Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler,
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 08-10-1 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler,
- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Bauvorhaben Gewerbegebiet B-Plan Nr. 12 Schönberg, Objekt: Erschließung, Straßenbau und globale Baukonzeption, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Dipl.-Ing. Jürgen Buchheim,
- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Bauvorhaben Gewerbegebiet B- Plan Nr. 12 Schönberg, Objekt: Regenrückhaltebecken Standort I – III,
- IGM; ENTWÄSSERUNGSKONZEPT für den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg, 2003,
- ECOCERT, Geruchsimmissionsprognosen Schweinezucht- und -mastanlage Schönberg, 10.12.2003 und 02.09.2008.

Weiterhin liegt eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vom 10.5.2006 zur Rodung von 700 m<sup>2</sup> Hecke und zur Überbauung zweier Sölle vor.

**Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012:**

*„Im Ergebnis der vorhabenbezogenen Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 können als Entscheidungsgrundlage für die behördliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:*

*Vorbelastungen des Naturraumes bestehen im UR in hohem Maße durch die Verkehrsinfrastruktur, Gewerbeflächen und Windenergieanlagen und die Siedlungsnähe.*

*Das Bauvorhaben wird nicht als völlig neuer Eingriff in einem bisher störungsarmen, unzerschnittenen Landschaftsraum entstehen.*

*Das Leistungspotenzial des Untersuchungsraumes ist insbesondere für die Fauna als Gering bis Mittel zu bewerten, differiert aber in den einzelnen betrachteten Artengruppen. Störungsanfällige Arten meiden das Gebiet weiträumig.*

*Der Untersuchungsraum des geplanten Industrie- und Gewerbebestandes befindet sich in einem Raum mit durchschnittlichen mittleren Empfindlichkeiten der untersuchten Schutzgüter gegenüber Eingriffen. Der Vorhabenstandort weist aufgrund seiner Lage, Ausstattung und Vorbelastung einen durchschnittlich mittleren Raumwiderstand auf.*

*Am Vorhabenstandort sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen vom Eingriff betroffen. Der naturschutzfachliche Biotopwert dieser Flächen ist innerhalb des Untersuchungsraumes gering. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft hygiene, Landschaftsbild und Mensch/ Wohnqualität sind minimierbar. Nachteilig ist der Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sind durch die zu erwartenden Versiegelungen erheblich. Diese Eingriffe sind am Standort nicht ausgleichbar.*

*Der ermittelte Standort- und Funktionsverlust für Naturhaushalt, Mensch und Landschaft wird im naturschutzfachlichen Sinne durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Nähere Ausführungen dazu werden im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 012 detailliert dargelegt.*

**Darstellung des Restrisikos**

*Unter Berücksichtigung aller zuvor genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist das vorhabenbezogene Restrisiko für den Naturhaushalt und die Landschaft unerheblich und umweltverträglich.*

*Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar. Ohne Inanspruchnahme von Boden wäre jedoch die Realisierung des Vorhabens nicht durchführbar.*

*Eine Grundwassergefährdung besteht aufgrund der Art der Nutzung des Bauvorhabens kaum, wenn die üblichen und vorgeschriebenen Anforderungen*

*an Abwässer und mögliche umweltgefährdende Stoffe (Umweltstandards) eingehalten werden.*

*Geländeklimatische und landschaftsästhetische Risiken sind nicht gegeben bzw. die Beeinträchtigungen vernachlässigbar.*

*Die Bedeutung des Vorhabengebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird durch das Projekt nicht durchgreifend verschlechtert, Restrisiken für Arten oder Lebensgemeinschaften sind nicht zu erwarten. Bereits im Istzustand ist die Lebensraumqualität auf geringem Niveau angesiedelt.*

*Die Wohnqualität für die Menschen des nächstgelegenen Mischgebietes wird verändert. Als Naherholungsraum hat der Vorhabenstandort keine Bedeutung. Die Geräusche während der Betriebszeiten werden trotz schallschutztechnischer Maßnahmen wahrnehmbar sein. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass die verbleibenden Störeinflüsse des Dauerschallpegels nicht zu einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität führen werden.*

*Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kann der geplante Eingriff im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen angesehen werden.“*

Die Ergebnisse, Vorschläge, Bedingungen etc. der oben genannten Unterlagen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 012 entsprechend berücksichtigt, so dass die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg umweltverträglich sind.

## **1.2 Untersuchungsumfang für die zur Änderung vorgesehenen Belange im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 wurden nur noch die Belange hinsichtlich ihrer Auswirkungen beurteilt und bewertet, die sich zusätzlich ändern. Hierzu zählen

- Auswirkungen der Veränderung des Straßenverlaufes und des inneren Erschließungskonzeptes, mit einer Reduzierung der Straßenversiegelungsflächen bei gleichzeitiger Erhöhung der Ansiedlungsflächen für Gewerbe und Industrie.
- Auswirkungen zur Festsetzung der Höhenlage des GI 9-Gebietes auf die Umgebung.
- Auswirkungen der veränderten Höhenfestsetzungen für Gebäude in den Gebieten GE 5.1, GE 5.2, GE 6, GI 7, GI 8 und GI 9.
- Auswirkungen aus der veränderten Zielsetzung für die Entwässerungsproblematik für Einzelgrundstücke, für die eine Direkteinleitung in die Liebeck erwogen wird.
- Bewertung der Belange der Bodendenkmalpflege, die durch Vertrag geregelt sind. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Eine Bergung der Bodendenkmale wird vorgenommen. Hierzu besteht eine Vereinbarung zwischen der LGE M-V GmbH und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Bodendenkmalpflege in ausreichendem Umfang berücksichtigt werden.
- Verzicht auf die Ausweisung von Standorten für Windenergieanlagen.
- Verzicht auf Wendeanlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 008; durch Baurecht auf Zeit könnte eine entsprechende Wendemöglichkeit gestaltet werden.

Eine neue Schallimmissionsprognose unter Berücksichtigung der geplanten Ansiedlung des Logistikunternehmens wurde erstellt. Dabei ist beachtlich, dass geprüft wurde, flächenbezogene Schalleistungspegel sowie zusätzliche Richtungszuschläge zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Umgebung, wurde ebenso eine neue Geruchsimmissionsprognose zur Beurteilung der Auswirkungen der in der Nachbarschaft vorhandenen landwirtschaftlichen Anlage erstellt. Es wurde ein Bereich festgesetzt, in dem Einschränkungen für Nutzungen gelten.

### **1.3 Kurzdarstellung der wichtigsten Änderungsinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Ziel und Zweck der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 ist die Optimierung des gewerblichen Gesamtstandortes unter Einbeziehung der Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage. Diese Ergänzungsflächen stehen für gewerbliche Ansiedlungen und für die Realisierung der Durchfahrtsstraße aus dem Gebiet mit einer Anbindung an die Rottensdorfer Straße zur Verfügung.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Überlagerung mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 008 in einer Breite von ca. 40 m um sicherzustellen, dass eine Verbindung der beiden Gewerbe-/ Industriestandorte auch in Bezug auf die Erschließungsanlagen und gesichert werden kann. Die Baugrenze wird fließend vom Bebauungsplan Nr. 008 in den Bebauungsplan Nr. 012 fortgeführt, um hier eine geltungsbereichsübergreifende Bebauung zuzulassen.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind zwingend die veränderten Vorbelastungen und durch heranrückende Windenergieanlagen zu berücksichtigen. Hierzu war es erforderlich eine erneute Schalluntersuchung zu erstellen. Im Ergebnis wirken sich die veränderten Vorbelastungen weiter limitierend auf die Entwicklung des gewerblichen Standortes aus.

Die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO für die Gebiete GI7, GI8 und GI9.1 wird entsprechend dem Ursprungsplan und der 1. Änderung nicht beibehalten. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt die Berücksichtigung der Vorbelastungen zu einer Reduzierung der ehemals flächenbezogenen Schalleistungspegel und der heutigen Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) derart, dass diese weder tags noch nachts den Anforderungen eines Industriegebietes genügen.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 sind nachfolgende Änderungen (siehe nachfolgende Tabelle und Abbildung) verbunden, die im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange beurteilt werden.

Tab. 1: Teilflächen - Übersicht

<b>B-Plan</b>	<b>Ifd. Nr. der Änderungen</b>	<b>derzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung</b>	<b>Ziele der 2. Änderung und Ergänzung mit dem erneuten Entwurf</b>
<b>B008</b>	1	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	2	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (tlw. GFL-R)	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
<b>B012</b>	3	M4-G1 Gestaltungsmaßnahme im GE 5.2	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	4	M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung sowie private/ öffentliche Grünflächen aus B008	Der östliche Teil der Teilfläche 4 wird nun als Fläche 14 betrachtet, siehe unten. Deshalb gelten die folgenden Ausführungen nur für die verbleibende Teilfläche von 4. Übrige Vorgaben werden für die Fläche 14 getroffen. Im Entwurf als Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltemulde) Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	5	M7-B4 Biotopschutzmaßnahme	Stellt sich im Entwurf als Regenwasserrückhaltemulde (RRM) dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die EA-Bilanz
	6	Gewerbegebiet	Im Entwurf Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltemulde), Ist im erneuten Entwurf wieder Gewerbegebiet. Fazit: keine Veränderungen

<b>B-Plan</b>	<b>lfd. Nr. der Änderungen</b>	<b>derzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung</b>	<b>Ziele der 2. Änderung und Ergänzung mit dem erneuten Entwurf</b>
			zur 1. Änderung, muss in der E-A-Bilanz beachtet werden
	7	M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	8	M7-B4 Biotopschutzmaßnahme	Stellt sich im Entwurf als M7-EM Erhaltungsmaßnahme dar, da kein gesetzlicher Biotopschutz mehr berücksichtigt wird. Im erneuten Entwurf Gewerbegebiet und Regenwasserrückhalte mulde (RRM) Fazit: Muss in der E-A-Bilanz beachtet werden
	9	M3-B2 Biotopschutzmaßnahme Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	10	M3-B2 Biotopschutzmaßnahme Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum	Stellt sich im Entwurf als M3-GM Gestaltungsmaßnahme dar, da kein gesetzlicher Biotopschutz für benachbarte Fläche (M7-EM) mehr berücksichtigt wird. Im erneuten Entwurf ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Fazit: Muss in der E-A-Bilanz berücksichtigt werden
	11	Straßenverkehrsfläche Planstraße B	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	12	M8-G3 Fläche für Versorgungsanlagen Regenwasser- rückhaltebecken (RRB)	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz

<b>B-Plan</b>	<b>lfd. Nr. der Änderungen</b>	<b>derzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung</b>	<b>Ziele der 2. Änderung und Ergänzung mit dem erneuten Entwurf</b>
<b>B008</b>	13	Straßenverkehrsfläche Planstraße A	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
<b>B012</b>	14	M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung	Sind im Entwurf als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltegrube) dargestellt. Im erneuten Entwurf stellen sich die Flächen als Gewerbegebiet und Straße dar. Fazit: Muss in der EA-Bilanz berücksichtigt werden
	15	Industriegebiet	Die Fläche ist im Entwurf nicht als Änderungsfläche berücksichtigt und stellt sich im erneuten Entwurf als Gewerbegebiet dar. Die Fläche wurde bereits im Zuge der 1. Änderung bilanziert. Fazit: Bedarf keiner Überprüfung in der Eingriffs-/Ausgleichsregelung.
	16	Die Fläche der ehemaligen Schweinezuchtanlage ist in der 1. Änderung nicht enthalten und beurteilt sich nach § 35 BauGB	Die Fläche ist im Entwurf nicht vorhanden. Im erneuten Entwurf ist es Gewerbegebiet. Fazit: Die Fläche muss in der E-A-Bilanz beachtet werden.
	17	Gewerbegebiet	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Im erneuten Entwurf wird der Bereich öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B). Fazit: Ist in der E-A-Bilanz zu berücksichtigen
	18	Gewerbegebiet	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Im erneuten Entwurf wird der Bereich öffentliche Verkehrsfläche. Fazit: Ist in der EA-Bilanz zu berücksichtigen



Abb. 8: Übersicht der Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 auf der Planzeichnung der 1. Änderung

## **2. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

### **2.1 Fachgesetze**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden bereits als Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich vorbereitete Flächen und eine ursprünglich als Schweinezuchtanlage genutzte Fläche neu geordnet. Die Wiedernutzbarmachung einer brach gefallen Fläche hat immer positive Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung, ebenso die verbesserte Erschließung und Neuordnung des gewerblichen Gesamtstandortes.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Waldflächen und keine für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Zulässigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 012 (Ursprungsbebauungsplan) geregelt. Für die Fläche der ehemaligen und rückgebauten Schweinezuchtanlage bestehen keine verbindlichen Baurechte. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen u.a. für eine verbesserten Erschließung und zur Arrondierung des Gewerbestandortes wurde diese Fläche mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Hierbei wird jedoch keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Bodenversiegelungen auf das notwendigen Maß begrenzt werden, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische

Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden insbesondere für die Änderungsbereiche im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 2018. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt. Es sind interne sowie externe Ausgleichsmaßnahmen und der Kauf von Ökopunkten vorgesehen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden berücksichtigt.

#### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von Boden, die im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ausgeglichen werden. Entsiegelungen im Rahmen der Nachnutzung werden mindernd in Ansatz gebracht. Es werden interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann mit der Planung nur teilweise umgesetzt werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich zwingende Festsetzungen.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll in das neu errichtete Gewässer II. Ordnung eingeleitet werden. Zudem ist ein Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehen.

#### Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) dient dem Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie zum Schutz und zur Verbesserung der aquatischen Ökosysteme. Nach dem Inkrafttreten der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde diese maßgeblich durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Bauleitpläne müssen mit den Bewirtschaftungszielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vereinbar sein und nicht zu einer Verschlechterung der betroffenen Wasserkörper führen.

#### Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatschAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von besonderem Wert.

Die Beseitigung des ursprünglich nach § 20 (NatschAG M-V) geschützten Biotops im östlichen Plangebiet wurde in der Ursprungsplanung bereits berücksichtigt und wurde geregelt. Restriktionen sind diesbezüglich nicht mehr zu beachten.

#### Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes ist es die Verpflichtung aller, den Wald zu schützen. Der Wald ist unverzichtbare natürliche Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet befindet sich südlich von Waldflächen, so dass der Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen ist. Es befindet sich kein Wald im Plangebiet.

## **2.2 Fachpläne**

### **2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Laut LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale im Sinne von Baulandreserven, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Die Zersiedlung der Landschaft sei zu vermeiden.

Die übergeordnete landesplanerische Zielsetzung gemäß LEP Programmsatz 4.3 besteht in der Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen und beinhaltet die Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen.

In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen (LEP M-V Programmsatz 6.1 (6) **(Z)**).

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen. (LEP M-V Programmsatz 4.5 (3) **(G)**).

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte sowie durch die Bebauung einer Brachfläche der nachhaltigen Nutzung vorhandener Flächenpotentiale.

### **2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Gemäß RREP WM Programmsatz 3.1.2 (7) **(Z)** wird die Stadt Schönberg dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet und ist gemäß RREP WM Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** als Grundzentrum definiert. Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (RREP WM Programmsatz 3.2.2. (3) **(G)**).

Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.1. (2) **(G)** ausgewiesen. Die bedeutsamen Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie stehen neben den landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorten vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen (RREP WM Programmsatz 4.3.1 (3) **(G)**).

Die Zielsetzungen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes entsprechen den landesplanerischen Zielsetzungen von bedeutsamen Entwicklungsstandorten für Industrie- und Gewerbe und deren Entwicklung in den Zentralen Orten. Die Siedlungsentwicklung wird durch die Lage der Stadt Schönberg im Stadt-Umland-Raum Lübeck gestärkt.

### **2.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Die übergeordneten Zielsetzungen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V und des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 012 geprüft. Dem Planvorhaben standen keine Ziele, Maßnahmen oder Gebiete besonderer Bedeutung entgegen. Eine andere Bewertung ergibt sich mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht. Die Planung entspricht den übergeordneten Zielen der Landschaftsplanung.

### **2.2.4 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Ergänzungsbereich (die Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes) sind als Gewerbegebiete dargestellt. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt betrachtet werden.

### **2.2.5 Landschaftsplan**

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg liegt ein Bearbeitungsstand des Entwurfs des Landschaftsplanes vor. Als Grundlage für die weitere langfristige Entwicklung des Stadt- und Gemeindegebietes dient der Flächennutzungsplan der Bearbeitungsstand des Entwurfs deckt sich mit den Zielsetzungen der gewerblichen Entwicklung der Stadt Schönberg. Für den hier betroffenen Bereich geht die Stadt Schönberg weiterhin davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung des Standortes durch den wirksamen Flächennutzungsplan manifestiert ist und in Übereinstimmung mit den Zielen des in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplanes befindet (Bearbeitungsstand Entwurf).

### **2.2.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### Natura 2000- Gebiete

Das GGB-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) liegt westlich und nördlich des Plangebietes. Die nordwestlichsten Flächen des Plangebietes befinden sich in etwa 320 m Entfernung zum GGB-Gebiet. Die durchschnittliche Entfernung beträgt etwa 500 m.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) in einer Entfernung von ca. 900 m. Des Weiteren befindet sich das VSG „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See (DE\_2031-47) in ca. 4 km Entfernung.

#### Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete.

In einer Entfernung von ca. 900 m nördlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet (Nr. 259) „Stepenitz- und Maurine-Niederung“, welches im Bereich Schönberg mit dem GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) und dem VSG VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) überlagert ist.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist der Entfall eines ursprünglich nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M- V) geschützten permanentes Kleingewässers dargestellt. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 012 liegt bereits eine Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung des Kleingewässers im Plangebiet vor.

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 012 ist der Gehölzbestand im nördlich-zentralen Bereich ebenfalls als geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen worden (Biotop-Nr. NWM02476; siehe nachfolgende Abbildung). Bei der Erarbeitung der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 ist geprüft worden, ob der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand die Mindestvoraussetzungen unter den rechtswirksamen planungsrechtlichen Voraussetzungen an eine besonders geschützte Feldhecke gemäß § 20 NatSchAG M-V erfüllt.

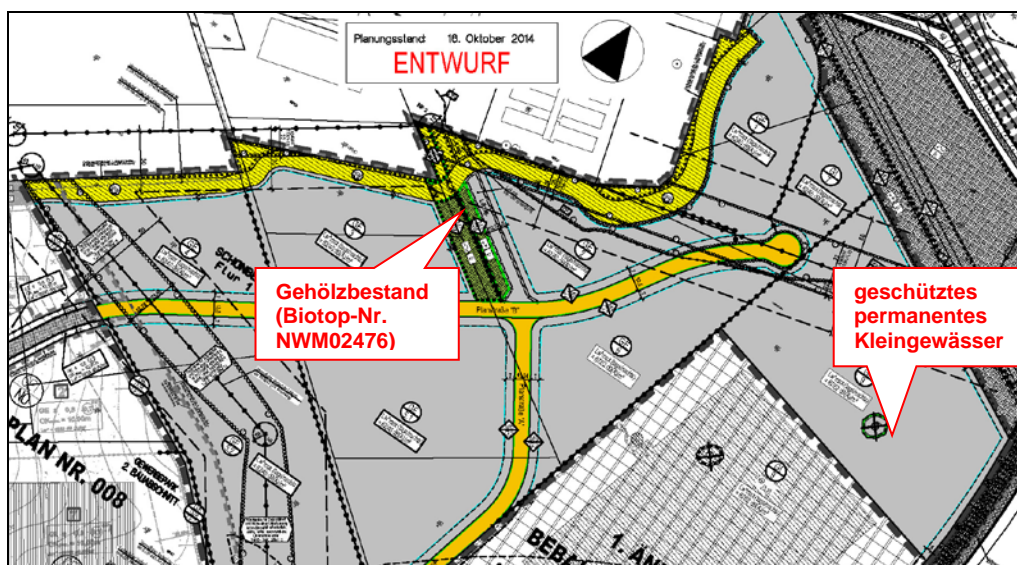


Abb. 9: geschütztes permanentes Kleingewässer und Gehölzbestand im Plangebiet

Nach Anlage 2 Punkt 4.4 Naturschutzausführungsgesetz sind naturnahe Feldhecken wie folgt definiert:

„Feldhecken sind lineare, vorwiegend aus Sträuchern aufgebaute Gehölze in der freien Landschaft. Sie können von Bäumen durchsetzt (sog. Überhälter) oder auch dominiert werden (Baumhecken). Teil der Feldhecke sind auch die krautigen Säume und am Rande der Hecke abgelagerte Lesesteinhaufen.

Die westmecklenburgischen Knicke (Wallhecken) sind eine Sonderform der Feldhecken. Kennzeichnend ist ein ca. 1,00 m hoher und ca. 2,50 m breiter Wall aus Erde und Steinen, auf dem Gehölze stocken, die ca. alle zehn Jahre „auf den Stock gesetzt“ bzw. umgeknickt werden. Bei Reddern (Doppelknicks) verläuft links und rechts eines schmalen Feldweges jeweils ein Knick.

Die traditionelle Pflege bleibt im bisher zulässigen Umfang vom gesetzlichen Biotopschutz unberührt.

Keine geschützten Biotope sind monotone, strukturarme Windschutzpflanzungen. In der Regel sind sie durch einen dominierenden Anteil an nichtheimischen Baum- und Straucharten gekennzeichnet. Typisch ist

weiterhin auch die Verwendung schnellwachsender Gehölzarten (z. B. Pappelhybriden), so dass die typischen standortheimischen Straucharten weitgehend fehlen.

Mindestlänge: 50 m.

Liegen Feldheckenabschnitte maximal 5 m voneinander entfernt, so werden die Längen der einzelnen Abschnitte für die Beurteilung der Mindestlänge zusammengefasst.“

Typische Merkmale der Vegetation:

Typische Feldheckenpflanzen sind z. B. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hecken-Rose und Brombeerarten. Als Überhälter kommen z. B. Ahornarten, Hainbuche, Stiel-Eiche, Wildobstarten und Kiefer vor. Die vorgelagerten Säume bestehen aus meist nitrophilen Staudenfluren.“

Weitere Charakteristika finden sich in der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ rausgegeben vom LUNG M-V 2013:

„Feldhecken liegen in der freien Landschaft und gliedern Offenlandgebiete und grenzen diese gegeneinander sowie häufig auch gegen Waldbereiche ab.“

Die freie Landschaft beinhaltet alle Flächen außerhalb der überbauten Gebiete (Lexikon der Geowissenschaften, [www.spektrum.de](http://www.spektrum.de), Zugriff: 07.10.2014).

Als Bestandgrundlage für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 gelten die planungsrechtlichen Gegebenheiten aus der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012. Daraus ergibt sich, dass der betroffene Gehölzbestand im Plangebiet durch die landwirtschaftlichen Betriebsflächen im Norden und die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg im Osten, Süden und Westen umgeben ist. Eine Lage im freien Landschaftsraum ist nicht mehr gegeben. Der Gehölzbestand kann daher nicht mehr als nach § 20 NatSchAG M-V geschützte naturnahe Feldhecke gelten. Der Gehölzbestand wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 nicht mehr als geschütztes Biotop dargestellt.

### **3. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Stadt Wittenburg legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 012 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 wurde eine Prüfung der Umweltbelange in Form einer Umweltprüfung durchgeführt. Für die 2. Änderung und Ergänzung werden die Erkenntnisse aus den vorhandenen Umweltprüfungen zugrunde gelegt und die Änderungen sowie die geänderten Anforderungen durch z. B. geänderte Vorbelastungen werden dargestellt. Die Realisierung des Gewässers II. Ordnung im

Plangeltungsbereich wird im Rahmen der Umweltprüfung betrachte sowie die Ergänzungsfläche der ehemaligen Schweinemastanlage.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens 2013 und des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB 2014 wurden umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise bekanntgegeben. Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten überarbeitet und auch neu erstellt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben der Ursprungsplanung die umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und den benannten Fachgutachten zu der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes. Der Umweltprüfung liegen die unter Gliederungspunkt 11.3 (Teil 1 – Städtebaulicher Teil) dieser Begründung aufgeführten Fachgutachten zugrunde.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewertung der naturschutzfachlichen Eingriffe. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

#### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### **4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 sowie dessen 1. Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese Umweltprüfungen gelten weiterhin als plausible Grundlage für die weitere Bearbeitung. Die Umweltprüfung der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen unter Berücksichtigung der veränderten Vorbelastungen.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und

- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien durch das Gutachterbüro Bauer.

#### **4.2 Bewertungsmethodik**

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf den unter Punkt 11.3 des Teil 1 der Begründung aufgeführten Fachgutachten und den Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V sowie dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 012.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung, 1999) in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 3 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE, 1999).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr und die Auswirkungen der Freizeitaktivitäten entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

### **4.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### **4.3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

##### Schutzgut Tiere

Im Jahre 2014 wurde bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Gutachterbüro Martin Bauer erstellt. Dieser wurde aufgrund von wesentlichen Veränderungen wie der Rückbau der ehemaligen Schweinezuchtanlage und unter Berücksichtigung einer aktuellen Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen neu erstellt.

Für den Rückbau der ehemaligen Schweinezuchtanlage wurde im Zuge der Baumaßnahmen ein artenschutzrechtlicher Kontrollbericht<sup>41</sup> erstellt. Die Maßnahmen des Rückbaus der ehemaligen Schweinezuchtanlage sind abgeschlossen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches durch das Gutachterbüro Martin Bauer. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen kann ausgeschlossen werden, da nur die oben genannten Artengruppen potentiell betroffen sein können.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Faunistischen Bestandserfassung und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) des Gutachterbüros Martin Bauer mit dem Stand vom 01.06.2022.

##### Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurden 4 Begehungen zwischen März bis Mai 2022 durchgeführt. Dabei konnten insgesamt 16 Brutvogelarten im Plangeltungsbereich nachgewiesen werden.

Das festgestellte Arteninventar weist ausschließlich Feldlerche (*Alauda arvensis*) als Wertart auf. Bei den Wertarten handelt es sich um die Arten, die nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt sind (vgl. Tabelle 2).

Die einzige Art der Ackerflächen und Brachen ist die Feldlerche. Aufgrund der wechselnden Fluchtfolge variiert die Anzahl der Brutpaare. Beim Anbau von Mais kommt es nicht zur erfolgreichen Brut. Der Getreideanbau, wie im Jahr 2022, stellt eine verträgliche Nutzung für die Feldlerche dar.

---

<sup>41</sup> Artenschutzrechtlicher Kontrollbericht, Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen des Vorhabens: „Gebäudeabriss ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg“, biota – Institut für ökologische Forschung und Planung, Bützow, Stand: 27.01.2020

Der überwiegende Teil der festgestellten Arten hat seine maßgeblichen Habitatestandteile in den Gehölzstrukturen des Plangeltungsbereiches.

Tabelle 2: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (BAUER 2022)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)	Brutpaare
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1
2	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	1
3	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-	1
4	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	1
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2
6	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	1
7	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	2
8	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-	1
9	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	1
10	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
11	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	2
12	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-	1
13	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	1
14	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	V	-	1
15	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	X	Bg	3	3	4
16	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Art
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Das Arteninventar des Plangeltungsbereiches wird nahezu vollständig vernichtet. Insbesondere die Beseitigung der Gehölzbestände ist artenschutzrechtlich relevant. Die Funktion wird durch bisher schon umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen aber weiterhin erfüllt.

#### Reptilien

Zur Erfassung der Reptilien erfolgte im Zeitraum von März bis Mai 2022 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels viermaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen.

Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden Ringelnatter und Waldeidechse in den Randstrukturen der aufgelassenen Flächen um die ehemalige Schweinemastanlage im Plangeltungsbereich nachgewiesen. Diese Arten wurden nicht auf dem Acker festgestellt. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche im Bereich des Plangeltungsbereiches und aufgrund der Untersuchungen aus dem Jahr 2022 nicht festgestellt werden. Nachweise der Zauneidechse liegen aus der Umgebung von Schönberg nicht vor.

Tabelle 3: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER 2022)

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum von Saumstrukturen. Diese Saumstrukturen im Plangeltungsbereich stellen einen untergeordneten nicht maßgeblichen Habitatbestandteile für Reptilien dar. Die festgestellten Reptilienarten sind wenig störungsempfindlich.

#### Amphibien

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von März bis Mai 2022 insgesamt viermal begangen. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien). Es wurde das Gewässer abgekeschert und es wurden Molchfallen ausgelegt. Es wurden keine Amphibien im temporär wasserführenden Gewässer im Plangeltungsbereich festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind.

#### Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung umfasst überwiegend Ackerflächen, Gehölzstrukturen und den beräumten Standort des Landwirtschaftsbetriebes ehemalige Schweinezuchtanlage). Die landwirtschaftlichen Flächen wurden im Jahr 2022 überwiegend mit Wintergetreide bestellt. Innerhalb der Flächen befindet sich in Randlage das neu errichtete Gewässer II. Ordnung als offenes Gewässer sowie ein temporär wasserführendes Kleingewässer. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Hecken und Siedlungsgehölzen. Die Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage sind derzeit vegetationslos bzw. von einjähriger Ruderalvegetation bzw.

ruderalen Staudenfluren bestanden. Im Plangebiet befinden sich keine besonders geschützten Pflanzenarten.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschütztes permanentes Kleingewässer. Für den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 012 liegt eine Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung des Kleingewässers im Plangebiet vor.

Die Stadt Schönberg besitzt keine Baumschutzsatzung. Der Schutzstatus der im Plangebiet vorhandenen Bäume beurteilt sich nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Die biologische Vielfalt ist aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung auf diesen Flächen gering ausgeprägt. In den Bereichen des temporären Kleingewässers den vorhandenen Heckenstrukturen und Siedlungsgehölzen ist die biologische Vielfalt geringfügig höher einzuschätzen.

In einer Entfernung von ca. 900 m nördlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet (Nr. 259) „Stepenitz- und Maurine-Niederung“. Der Schutzzweck besteht im naturnahen Erhalt der Unterläufe von Stepenitz und Maurine mit großflächig vermoorten Niederungen.

#### **4.3.2 Schutzgut Fläche**

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung hat eine Größe von 28,53 ha. Davon befinden sich 24,72 ha innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Die Größe der Ergänzungsfläche (Fläche der ehemaligen Schweinezuchtanlage) beträgt ca. 3,81 ha. Es handelt sich somit um Flächen für Industrie- und Gewerbegebiete innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und um die Inanspruchnahme einer nun brachliegenden Fläche des ehemaligen Schweinezuchtbetriebes. Diese Fläche besitzt durch die ehemalige Nutzung und dem Rückbau der ober- und unterirdischen Anlagen eine starke anthropogene Vorbelastung. Die bestehenden Verkehrslärmbelastungen der angrenzenden Verkehrsstrassen sowie die vorhandenen Windenergieanlagen und die bereits realisierte gewerbliche und industrielle Nutzung wirken sich mindernd auf die Qualität der Fläche aus.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### **4.3.3 Schutzgut Boden**

Die wellig bis kuppig ausgebildete Oberflächenstruktur des Plangebietes befindet sich innerhalb der jüngeren Grundmoräne und entstand während des jüngeren Eiszeitalters (Weichsel- Vereisung) und in der Nacheiszeit. Die Böden der Stadt Schönberg sind meist Grund- bzw. Stauwasser beeinflusst. Je nach Substrat stehen Braunerden, Parabraunerden, Rigosole, Gleye und Pseudogleye an. Im Untersuchungsraum dominieren Lehm- Parabraunerden und Parabraunerden.

Die Baugrund- und Gründungsverhältnisse wurden gutachterlich durch Sondierungen und Untersuchungen geprüft und dargestellt<sup>42</sup>. Danach steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach 0,25 m – 0,40 m Mutterboden überwiegend Geschiebelehm an, welcher teilweise geringfügig von Mittelsanden überlagert wird. Im östlichen Teil ist mit organogenen, schluffigen Feinsanden und im Bereich von Senken und Söllen mit Torfschichten zu rechnen. Die gutachterlich ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte von  $k_f = 1,2 \cdot 10^{-8}$  m/s bis  $4,2 \cdot 10^{-9}$  m/s belegen, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse keine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ermöglichen. Die anstehenden Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung nicht geeignet.

Im Plangebiet wird der Boden ackerbaulich und außerdem als Siedlungsraum und Gewerbefläche genutzt. Daraus ergeben sich Beeinträchtigungen und Vorbelastungen der Böden. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen muss mit erhöhtem Nährstoffeintrag von Düngemittel- und Agrochemikalienanreicherungen gerechnet werden.

Die Ergänzungsfläche wurde durch den landwirtschaftlichen Betrieb als Schweinezuchtanlage genutzt. Die Anlagen wurden mittlerweile zurückgebaut und die Flächen wurden beräumt. Es ist eine erhebliche anthropogene Vorbelastung des Bodens darstellbar. Der Abschlussbericht des Rückbaus der ehemaligen Schweinezuchtanlage wurde erstellt. Die Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) Anhang 2 Tabelle 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde durchgeführt.<sup>43</sup> Im Ergebnis wurde dargestellt, dass das untersuchte Material die Anforderungen an die Prüfwerte laut Bodenschutzverordnung, Wirkungspfad Boden-Mensch erfüllt. Die Konzentration der Schadstoffe liegt in allen Bereichen unterhalb des jeweiligen Prüfwertes. In den oberen 10 cm untersuchten Oberbodens wurden keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt. Die untere Bodenschutzbehörde hat die Plausibilität der Unterlagen mit dem Untersuchungsbefund Nr. 420495-420504.1 Heidenlabor vom 05.09.2022 insgesamt bestätigt. Erhebliche branchentypische Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Die Entsorgung von asbesthaltigem Material wurde dargelegt und dass darüber hinaus wurden keine Asbestbelastungen ermittelt.<sup>44</sup>

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Der Boden verfügt daher in diesen Bereichen über eine erhöhte Bedeutung als Kulturgut (vgl. Ausführungen zu Kulturgütern und sonstige Sachgüter).

#### 4.3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist das neu hergestellte Oberflächengewässer 7/4/2/B1/B1 als II. Ordnung mit verrohrten und offenen Abschnitten vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone und außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebieten.

---

<sup>42</sup> Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Gewerbegebiet B-Plan Nr. 12 in Schönberg Kreis NWM, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, Stand 19.08.2003

<sup>43</sup> HeidenLabor für Baustoff- und Umweltprüfung GmbH, Untersuchungsbefund Nr. 420495-420504.1 vom 05.09.2022

<sup>44</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Bodenschutzbehörde, ergänzte Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 08.06.2023

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m. Im östlichen Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand > 5m bis 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, so dass eine hohe Geschütztheit besteht. Im östlichen Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand > 5m bis 10m. Der Grundwasserleiter ist quasi bedeckt, so dass eine mittlere Geschütztheit besteht. Der südliche und südöstliche Bereich weist artesischen Grundwasserverhältnisse auf. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Bodenbeschaffenheit eine geringe Bedeutung für die quantitative Grundwasserneubildung.

Die im Plangebiet anstehenden bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelböden lassen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zu. Eine zeitweise oberflächennahe Schichtenwasserausbildung kann auftreten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und der teilweise artesischen Grundwasserverhältnisse sind Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf oberirdische Gewässer gemäß Anlage 3 der HzE im Plangebiet nicht vorhanden

#### **4.3.5 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima**

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Lage Schönbergs im Westen Mecklenburgs bedingt ein stärker atlantisch geprägtes Klima mit relativ hohem Luftfeuchtigkeitsgehalt, milderen Wintern und gedämpften Jahrestemperaturschwankungen. Die Jahresmitteltemperatur liegt knapp über 8°C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West

Aufgrund des hohen Anteils an vegetationsfreien Ackerflächen, relativ umfangreichen versiegelten Flächen in Angrenzung an das Plangebiet und Schadstoffemissionen des KfZ-Verkehrs der Ortsumgehung, nimmt das Plangebiet daher kaum Funktionen als Reinluft- und Kaltluftentstehungsgebiet war. Kleinräumig wäre nur der Niederungsbereich der Liebeck von Bedeutung. Dieser befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches und besitzt aufgrund der bestehenden Vorbelastungen eine reduzierte lokalklimatische Bedeutung.

Für die Stadt Schönberg selbst liegen keine aktuellen Informationen zur lufthygienischen Situation im Plangebiet vor. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Ortsumgehung B104 und vorhandener gewerblicher Nutzungen ist von einer geringen lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.

#### **4.3.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft**

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgefüge in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die geplanten Nutzungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Lage des Plangebietes sind die Flächen bereits durch die angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen, die Windenergieanlagen und die Ortsumgehungsstraße B104 durch diese bereits bestehenden Vorbelastungen geprägt. Zudem bestehen für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches rechtsverbindliche Bebauungspläne.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten.

#### **4.3.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

Die Stadt Schönberg liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleineräumiger lässt sich das Stadtgebiet der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen. Das Landschaftsbildpotenzial wird im westlichen Teil des Plangebietes insgesamt mit gering und im südlichen und östlichen Teil als insgesamt mit mittel bewertet. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraumes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Höhen des natürlichen Geländes bei ca. 12,50 m bis 20,30 m über HN.

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung an realisierte Gewerbe- und Industriebetriebe innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Zudem befindet sich das Plangebiet in Angrenzung an die Ortsumgehung B104 und die Rottensdorfer Straße sowie die Bahnstrecke 1122. Erheblich störend auf das Landschaftsbild wirken die neu genehmigten Windenergieanlagen und die im Gebiet vorhandenen 110 kV- Hochspannungsfreileitungen. Für das Landschaftsbild sind diese Störkomponenten von wesentlicher Bedeutung.

Das Plangebiet selbst hat in Bezug auf das Landschaftsbild eine geringe Außenwirkung, da es vollständig von Bebauung umgeben ist und die Vorbelastungen das Landschaftsbild erheblich prägen.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 3 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt somit nur eine allgemeine Bedeutung.

#### **4.3.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Für die Bevölkerung besitzt die Fläche aufgrund der vorhandenen gewerblichen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung. Das Plangebiet weist wegen der bestehenden Verlärmung und Zerschneidung keinen Erholungswert auf. Ruhe steht als Voraussetzung für die Wahrnehmung eines natürlichen Landschaftsraumes durch das Fehlen von anthropogen bedingtem Lärm. Der Erholungswert wird als gering eingeschätzt.

Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet durch Verkehrslärm und Gewerbelärm.

#### **4.3.9 Schutz Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangeltungsbereich befinden sich Bodendenkmale, deren lagemäßige Ausdehnung in den Planunterlagen dargestellt ist.

Vorrangig im südlichen Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmale vorhanden bzw. werden vermutet. Daher werden auch nur diese Bereiche betrachtet. Da es sich um Bodendenkmale handelt, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird, wird von einer Durchführbarkeit der Planung ausgegangen.

Der Bereich mit Bodendenkmalen, hier blaue Bodendenkmale, wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 ausgeweitet. Bekanntgegebene Bodendenkmale außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 werden in diesem Planverfahren zur Kenntnis genommen. Für den Standort wurden unabhängig von diesem Planverfahren eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege durchgeführt. Das Ziel bestand darin, den Umfang und die Notwendigkeit der Bergungs- und Dokumentationsarbeiten zu bestimmen. Im Vorfeld der Bebauung sind Maßnahmen erforderlich, die der Bergung und Dokumentation der noch erhaltenen Siedlungsstrukturen dienen. Die Flächen der archäologischen Voruntersuchung bleiben geringfügig hinter den bekanntgegebenen Bereichen der Stellungnahme zurück.

Die festgestellte notwendige Hauptuntersuchung erfolgt mit den Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger (LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH) für die Erschließungstrassen. Für die Bergung der Bodendenkmale hat der Erschließungsträger (LGE) dargestellt<sup>45</sup>, dass die Bauherren den Eingriff in das Bodendenkmal projektbezogen durchführen können, und somit unnötige Kosten einer vollflächigen Sanierung vermieden werden können. Es erfolgte eine Abstimmung des Erschließungsträgers (LGE) mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, im Ergebnis muss das Bodendenkmal nur dort gesichert werden, wo der Eingriff stattfindet. Auch eine Überbauung dieser Flächen ohne Sicherung ist möglich. Der Erschließungsträger (LGE) war aufgefordert, mit Unterstützung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Herr Dr. Saalow) ein Hinweisblatt/ Handreichung zum Thema Archäologie zu erarbeiten<sup>46</sup>, um die Bauherren

---

<sup>45</sup> Erschließungsträger (LGE), E-Mail vom 25.10.2023

<sup>46</sup> Erschließungsträger (LGE), E-Mail vom 27.10.2023

umfassend zu informieren. Damit soll auf die bestehende Rechtslage hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

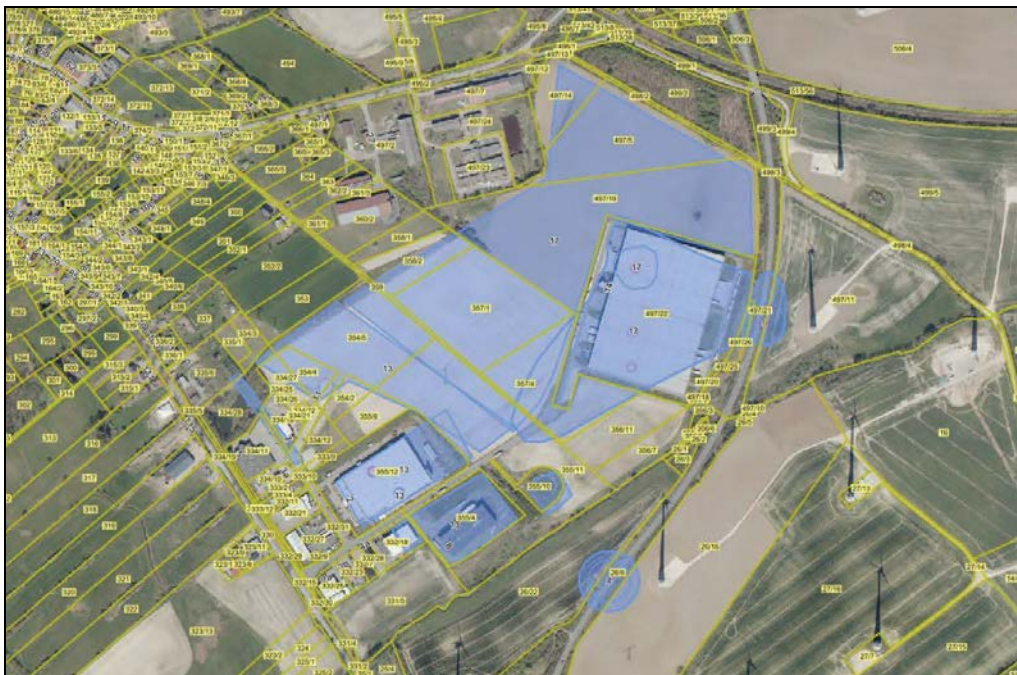


Abb. 10: Übersichtsplan Bodendenkmale, ohne Maßstab  
(Quelle: Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 06.10.2022)

#### 4.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Die Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage, die als Ergänzung des Bebauungsplanes mit einbezogen werden, sind nach dem Rückbau der baulichen Anlagen dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es ist davon auszugehen, dass auf diesen Flächen keine bauliche Nutzung in nächster Zeit erfolgen wird.

Die Flächen der 2. Änderung können entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 012 und der 1. Änderung sowie Nr. 008 und der 1. Änderung realisiert werden. Die geplante Entwicklung eines gewerblichen Gesamtstandortes würde nicht erfolgen. Die veränderten Immissionsvorbelastungen durch die Windenergieanlagen können über planungsrechtliche Festsetzungen von gutachterlich bestimmten Lärmemissionskontingenten nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, sondern wären lediglich im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes mit veränderten Ansiedlungsmöglichkeiten aufgrund der veränderten Erschließung wäre nicht gegeben. Zudem wäre die Berücksichtigung des Verlaufs des neu realisierten Gewässers II. Ordnung und die damit verbundenen Änderungen in der rechtsverbindlichen Planung nicht möglich. In diesem Zusammenhang drängt

sich ein Planungserfordernis dahingehend auf, die Planung an den realisierten Hochwasserschutz des Stadt Schönberg anzupassen.

#### **4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### **4.5.1 Schutzgut Tiere**

###### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Im Rahmen des Rückbaus der ehemaligen Schweinezuchtanlage Schönberg wurde ein Artenschutzkontrollbericht<sup>47</sup> erstellt. Der Rückbau der Anlage ist vollständig realisiert und somit bedarf es derzeit keiner weiteren Regelungen.

Um Störungen der vorhandenen Tierarten während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren wurden Bauzeitenregelungen bzw. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Amphibien und Reptilien getroffen.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.**

###### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen innerhalb bereits festgesetzter Baugebiete und auch Flächen für den Straßenverkehr zu rechnen. Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen.

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nur für die Feldlerche erforderlich, da der Getreideanbau im Jahr 2022 eine verträgliche Nutzung für die Feldlerche darstellt. Die 4 Brutreviere der Feldlerche sind durch die Anlage von Brachestreifen bzw. Lerchenfenster am Rande des Vorhabengebietes zur Liebeck zu kompensieren. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

Der überwiegende Teil der festgestellten Arten hat seine maßgeblichen Habitatbestandteile in den Gehölzstrukturen des Plangeltungsbereiches. Diese Gehölzstrukturen sollen im Zuge der Erschließung entfernt werden.

Das Arteninventar des Plangeltungsbereiches wird nahezu vollständig vernichtet. Insbesondere die Beseitigung der Gehölzbestände ist artenschutzrechtlich relevant. Die Funktion wird durch bisher schon umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen aber weiterhin erfüllt. Der ökologische Funktionsverlust

---

<sup>47</sup> Artenschutzrechtlicher Kontrollbericht, Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen des Vorhabens: „Gebäudeabriss ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg“, biota – Institut für ökologische Forschung und Planung, Bützow, Stand: 27.01.2020

für die festgestellten Arten der Gebüsch- ist bereits durch die Umsetzung von Anpflanzungen kompensiert. Zusätzliche Maßnahmen durch die Änderungen werden bilanziert. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermindert werden.

Im Zuge der Baufeldfreimachung und Erschließung ist darauf zu achten, dass es zu keiner zeitlichen Verzögerung zwischen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Beginn der Erschließungsarbeiten kommt. Die Arbeiten sind ohne Unterbrechung durchzuführen, ggf. sind auf den Freiflächen Vergrünungen durchzuführen-

Das Plangebiet besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Die vorsorglich getroffene Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme, um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist daher aus gutachterlicher Sicht vollumfänglich ausreichend.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Das im Plangebiet vorhandene temporär Wasser führende Kleingewässer dient nicht als Vermehrungshabitat für Amphibien, es wurden keine Amphibien gutachterlich festgestellt. Der Plangeltungsbereich besitzt eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Migrationskorridor. Diese Funktion ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer als nachgeordnet zu betrachten. Es ist im Ergebnis der Begutachtung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Die vorsorglich getroffene Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme, um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist daher aus gutachterlicher Sicht vollumfänglich ausreichend.

**Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als nicht erheblich eingestuft, da eine CEF-Maßnahme festgesetzt wurde und ansonsten die Habitatfunktion im Umfeld durch bereits realisierte Ausgleichsmaßnahmen weiterhin erfüllt ist.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen kann es durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrünungen auf vorhandene Arten kommen. Da in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen sowie Windenergieanlagen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

**Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich bewertet.**

#### 4.5.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt und Biotope

##### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Die Ausnahmegenehmigung für das im Plangebiet vorhandene ein nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M- V) wurde bereits erteilt.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope als nicht erheblich eingestuft.**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen wurde bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 012 ermittelt, Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt und teilweise realisiert.

Der mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriff in Vegetationsstrukturen ist neu zu bilanzieren und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eingriffe in die ehemals genutzte Schweineaufzuchtanlage gelten als in sich ausgeglichen. Veränderte Nutzungen von Grünflächen zu einer baulichen Nutzung werden im Zusammenhang mit der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung bilanziert. Der Eingriff wird über interne oder externe Kompensationsmaßnahmen und den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die zusätzliche Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Seltene, gefährdete oder geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Die Nachnutzung des beräumten ehemaligen Geländes der Schweinezuchtanlage besitzt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen wurde auf den Freiflächen sämtlicher Bewuchs einschließlich Grasnarbe bis auf den Bewuchs an den Grundstücksgrenzen entfernt. Mit der Neubebauung handelt es sich nicht um einen zusätzlichen Eingriff. Zusätzliche Maßnahmen werden durch die Nachnutzung nicht erforderlich.

In einer Entfernung von ca. 900 m nördlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet (Nr. 259) „Stepenitz- und Maurine-Niederung“. Da die gewerblichen Nutzungen bereits planungsrechtlich zulässig sind, besteht eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke nicht.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt werden als nicht erheblich bewertet.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für die mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen werden keine anderen Auswirkungen als die bereits zulässigen Auswirkungen des Ursprungsbebauungsplanes erwartet. Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen, so dass andere Lebensräume entstehen können.

Die Baumanpflanzungen innerhalb der betrieblichen Stellplatzanlagen sollen die Stellplatzflächen gestalterisch aufwerten und dem Aufheizen dieser Fläche entgegenwirken. Die Verschattung der Stellplätze wird sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt werden als nicht erheblich bewertet.**

#### **4.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen über die bereits zulässigen und bewerteten Neuversiegelungen hinaus in einem geringen Umfang. Hierbei handelt es sich um Flächen des Überlagerungsbereiches, die zudem mit Restriktionen der in diesem Bereich zukünftig verlaufenden 110-kV-Freileitung verbunden sind.

Die Einbeziehung der Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage dient der Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen und bereits beräumten gewerblichen Fläche und wirkt sich somit positiv auf das Schutzgut Fläche aus.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet.**

Anlagebedingte Auswirkungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung beträgt ca. 28,53 ha. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen, die bisher mit der rechtsverbindlichen Planung nicht für eine Bebauung vorgesehen waren, beträgt für das Gebiet GE 1.2 etwa 3,55 ha, das entspricht einem Anteil von etwa 12,44 % der betrachteten Flächen des Plangebietes. Die Flächen der in die Planung einbezogenen beräumten Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage betreffen stark anthropogen vorgeprägte ehemalige Betriebsgrundstücke, die einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden sollen. Dies entspricht den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, dass bisher baulich und anderweitig genutzte Flächen, die nicht mehr genutzt werden einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung dieser Flächen (ehemalige Schweineaufzuchtanlage) für die Landwirtschaft ist aufgrund der Vorbelastung nicht möglich.

**Insgesamt ist durch die zusätzliche Neuversiegelung (anlagebedingten Auswirkungen) von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen, da die neu hinzugezogenen Flächen bereits vorgenuzt waren.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

**Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

#### **4.5.4 Schutzgut Boden**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Die von der Änderung und Ergänzung betroffenen Flächen sind durch die frühere Nutzung und Bebauung wesentlich anthropogen überprägt.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Der Bereich der 2. Änderung und Ergänzung betrifft maßgeblich bereits bewertete und ausgeglichen Eingriffe in das Schutzgut Boden, so dass die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme bereits überwiegend planungsrechtlich zulässig ist. Die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden betreffen vornehmlich Böden, die durch die ehemals vorhandene bauliche Nutzung und die Umverlegung der 110kV-Freileitung gestört wurden. Insgesamt betrachtet liegt für diese Flächen bereits eine erhebliche Störung der Bodenfunktionen vor. Die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Zuge der der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Die Nachnutzung der ehemaligen Schweineaufzuchtanlage wird nicht gesondert bilanziert. Die Nachnutzung der Fläche wird im Rahmen der Abwägung der Belange berücksichtigt.

Zur Vermeidung baubedingter Verstöße gegen die Grundsätze des Bodenschutzes wird im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen, welche im nachgelagerten Verfahren bei Erfordernis beauftragt werden kann. Aufgrund der notwendigen umfangreichen archäologischen Untersuchungen zur Bergung und Dokumentation der noch erhaltenen Siedlungsstrukturen, kann bereits hier die bodenkundliche Baubegleitung von Vorteil sein und durchgeführt werden. Für die miteinbezogene Fläche der ehemaligen Schweinezuchtanlage ist eine bodenkundliche Baubegleitung aufgrund der bereits durchgeführten umfangreichen Altlastenuntersuchungen eher nachrangig vorzusehen.

**Insgesamt ist durch die Inanspruchnahme von stark anthropogen vorgeprägten Grundstücken von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.**

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bereits überwiegend planungsrechtlich zulässig und über das planungsrechtlich zulässige Maß hinaus nicht zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften

nicht zu erwarten. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden somit als unerheblich bewertet.**

#### **4.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind bei Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu verhindern. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten und der hohen Geschütztheit des Grundwasserleiters werden diese Beeinträchtigungen als unerheblich betrachtet.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der zulässigen Versiegelung von Flächen stehen diese Flächen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Da die gewerblichen Nutzungen bereits planungsrechtlich zulässig sind, entstehen durch die Überbauung und Flächenversiegelungen keine weiteren negativen Auswirkungen.

Innerhalb des zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifens von 5,00 m ist am südlichen Rand noch eine mindestens eine 3,00 m breite, teilbefestigte Fläche (Schotterrasen) herzustellen. Damit wird innerhalb des 5,00 m Gewässerrandstreifens die Erreichbarkeit des Gewässers II. Ordnung zu Zwecken der Unterhaltung gesichert.

Gemäß DWA Merkblatt M 102-4 ist vor Beginn städtebaulicher Planungen die Wasserbilanz für den Referenzzustand zu erarbeiten und als Zielvorgabe festzulegen. Da das Verfahren seit 2016 in Bearbeitung ist, wird in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der unteren Wasserbehörde auf den Nachweis verzichtet. Die jeweilige Bewertung nach DWA A 102 und ggf. nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein.<sup>48</sup>

Voraussetzung für die wasserrechtliche Erlaubnis ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis des Verschlechterungsverbot, Verbesserungsgebotes und der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie. Für die Anwendung der Wasserrahmenrichtlinie wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro eine Abstimmung geführt. Die Abstimmung ist mit dem Protokoll

---

<sup>48</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 06.10.2022

vom 18.09.2025 belegt.<sup>49</sup> Danach wurde festgestellt, dass für die Einleitstellen in die Gewässer die DWA-M 102-3 anzuwenden ist. Bei Durchführung der Nachweise und der Relevanzprüfung gemäß DWA-M 102-3 ist **kein** separater Fachbeitrag gemäß Wasserrahmenrichtlinie für die Einleitstellen zu führen. Bei Änderungen an den bestehenden Regenrückhaltebecken im Gebiet ist für die Einleitstellen in das jeweilige Gewässer ebenfalls die DWA-M 102-3 anzuwenden. Diese Ausführungen wurden im Rahmen der Abwägung herausgearbeitet und sind zu berücksichtigen. Auf die Erstellung eines separaten Fachbeitrages gemäß der Wasserrahmenrichtlinie kann somit verzichtet werden. Es gelten die Ausführungen im Abstimmungsprotokoll des beauftragten Ingenieurbüros vom 18.09.2025.<sup>50</sup>

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt, da eine hohe Geschützttheit des Grundwasserleiters besteht.

Das Regenwasserrückhaltebecken soll mit zwei Reinigungsstufen versehen (Ölabscheider, Sandfang) werden. Mit einer Vorreinigung des Niederschlagswassers der Gewerbeflächen, durch Sandfang und Ölabscheider, sollen Schadstoffeinträge in die Liebeck minimiert werden.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Dacheindeckungsmaterialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig. Die Vermeidung von Einträgen in das Grundwasser können im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in Anwendung des Merkblattes DWA M 153 beauftragt werden.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet.**

#### **4.5.6 Schutzgut Klima und Schutzgut Luft**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

**Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Da die gewerblichen Nutzungen bereits planungsrechtlich zulässig sind, entstehen keine weiteren negativen Auswirkungen. Positiv wird die Zulässigkeit von Betrieben ausschließlich innerhalb von Gewerbegebieten bewertet. Die planungsrechtliche Festsetzung von Industriegebieten erfolgt aufgrund der veränderten zu berücksichtigenden Vorbelastungen nicht mehr. Der Rückbau der ehemaligen Schweinezuchtanlage ist mit einem Wegfall der

---

<sup>49</sup> Ingenieurbüro Möller, Protokoll vom 18.09.2025

<sup>50</sup> Ingenieurbüro Möller, Protokoll vom 18.09.2025

beeinträchtigenden und die gewerbliche Nutzung limitierenden Geruchsemissionen verbunden.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.**

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind lokale Veränderungen der Luftqualität anzunehmen. Abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung können stoffliche Emissionen nur im Rahmen der zulässigen Nutzungen zunehmen, so dass keine erheblichen negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten sind. Aufgrund der bestehenden allgemeinen Vorbelastung kann diese Mehrbelastung als gering eingeschätzt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da die gewerblichen Nutzungen bereits planungsrechtlich zulässig sind, entstehen keine weiteren negativen Auswirkungen durch die Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs für die ergänzenden Flächen.

Mit den bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und durch Schadstoffemissionen aufgrund des Fahrzeugaufkommens auf der Ortsumgehung B104 wird es zu einer geringfügigen Veränderung der Luftqualität kommen können.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.**

#### **4.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebiete wurden bereits in der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.008 abschließend bewertet. Im Ergebnis wurde dargestellt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 012 keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele/ Schutzzwecke der GGB-Gebiete Stepenitz- und Maurine Niederung“ (DE 2132-303) zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung der geschützten Lebensraumtypen ist nicht zu erwarten. Ebenso wurde dargelegt, dass eine Beeinträchtigung der Zielarten des VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) nicht zu erwarten ist. Des Weiteren befindet sich das VSG „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See (DE\_2031-47) in ca. 4 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung des Vorhabens von ca. 4 km zum VSG ist eine Beeinträchtigung der Zielarten auszuschließen. Unter Berücksichtigung des heutigen Kenntnisstandes zu Schutzzweck und Erhaltungszielen der genannten Gebiete der Natura 2000-Schutzgebietskulisse geht die Stadt Schönberg gesichert davon aus, dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. [Die Nichtbetroffenheiten wurden durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt.](#)<sup>51</sup>

**Für das Schutzgut Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.**

---

<sup>51</sup> [Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 06.10.2022](#)

#### **4.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu negativen Auswirkungen und zu zeitlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion kommen. Zeitlich begrenzt wäre auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Betriebs- und Lagerflächen und Baumaschinen gegeben.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen innerhalb und in Angrenzung an das Plangebiet geprägt. Im Plangebiet stellen die zwei vorhandenen 110-kV-Freileitungen und deren Maststandorte eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Zu den weiteren erheblichen Vorbelastungen zählen im Weiteren die Windenergieanlagen, die Ortsumgehung B104 und die bereits realisierten gewerblichen und industriellen Nutzungen. Da die gewerblichen Nutzungen bereits planungsrechtlich zulässig sind, entstehen lediglich Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich der ehemaligen Schweinezuchtanlage mit einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen von maximal 10,00 m. Der Rückbau der Anlagen und die damit verbundene Neuordnung dieser ungeordneten Flächen wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

**Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlagebedingte Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt.**

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ergeben sich keine betriebsbedingten Wirkungen über die anlagebedingten Wirkungen hinaus.

**Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch betriebsbedingte Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt.**

#### **4.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten. Diese sind jedoch lokal und zeitlich begrenzt.

**Durch die zeitliche Begrenzung der Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden Lärmimmissionen auf benachbarte schützenswerte Nutzungen zunehmen, da weitere gewerbliche Nutzungen zulässig sein werden und sich die zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch zusätzliche genehmigte Windenergieanlagen erheblich verändert haben. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dieser Trennungsgrundsatz wird im Plangebiet erfüllt und mit einer gebietsinternen Gliederung sichergestellt. Um den Immissionsschutz für die angrenzenden Flächen sicherzustellen, wurden Lärmemissionskontingente ermittelt und im Bebauungsplan für die einzelnen Teilflächen festgesetzt.

Das zugrunde gelegte Schallgutachten<sup>52</sup> geht in seinen Ausführungen und Beurteilung und Kontingentierung noch von Gewerbegebieten (GE1.1 bis GE6) und von Industriegebieten (GI7 bis GI9) aus. Die Stadt Schönberg ist den gutachterlichen Empfehlungen und den Anforderungen an eine sachgerechte Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Änderungsbereich gefolgt und hat auf die Ausweisung von Industriegebieten in der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 verzichtet. Die gutachterlichen Ausführungen beziehen sich noch auf Industriegebiet und wurden nur in den notwendigen Karten für die Nebenzeichnungen angepasst.

Auch die Gewerbegebiete sind bereits als eingeschränkt zu bewerten. Grundlage für die Entscheidung der Stadt Schönberg ist, dass die Teilflächen für die Ansiedlungen im Bebauungsplan Nr. 008 als uneingeschränkte Gebiete bewertet werden können, selbst wenn hier nicht die Maximalwerte für flächenbezogene Schalleistungspegel erreicht werden. Für die Gebiete GE 1 und GE 2 des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg werden die Flächen als uneingeschränkte Gewerbegebiete bewertet. Die Stadt Schönberg hat die gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes in der Begründung zum 2. erneuten Entwurf ausführlich dargelegt. Die gutachterlich bestimmten und festgesetzten Emissionskontingente lassen eine wirtschaftliche Nutzung des Standortes nur als Gewerbegebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet zu. Dies ist durch die Vorbelastung durch die Windenergieanlagen, die in der Umgebung errichtet wurden begründet. Darüber hinaus ist das Irrelevanzkriterium von 10 dB(A) unterhalb der Richtwerte zu beachten.

~~Aufgrund der bestehenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen durch die Geräuschvorbelastung im Umfeld des Plangebietes müssen die durch die im Bebauungsplan Nr. 012 entstehenden Immissionen in vorliegendem Fall eine Irrelevanz gegenüber der bestehenden Lärmsituation aufweisen. Diese Vorgehensweise verdeutlicht, dass der Standort aufgrund der genehmigten angrenzenden Nutzungen gegenüber seinen ursprünglichen Entwicklungszielen nunmehr erheblich eingeschränkt wird. Gutachterlich wurden die Emissionskontingente mit dem Irrelevanzkriterium nach DIN 45691 betrachtet. Diese stehen im Widerspruch zum Planungsziel und der bereits bestehenden Lärmsituation, so dass gutachterlich eine Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm (6 dB(A) unterhalb der Richtwerte) durchgeführt wurde.~~

Aufgrund der zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch die genehmigten Windenergieanlagen ohne Berücksichtigung der Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012 und dessen 1. Änderung werden für Teilbereiche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches anstelle von Gewerbegebieten nunmehr eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die

---

<sup>52</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung des B-Planes Nr. 12 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg, Berlin, Stand 03. März 2022

eingeschränkten Gewerbegebiete befinden sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes und grenzen an die Ortslage der Stadt Schönberg an. Aufgrund der dort vorhandenen Wohnbebauung ist durch die heranrückende Gewerbenutzung nunmehr durch die bereits genehmigten Windenergieanlagen, neu eine besondere Rücksichtnahme zu bewerten und erforderlich. Im Ergebnis ist die Stadt Schönberg nunmehr zur besonderen Rücksichtnahme verpflichtet und setzt daher in Teilen des gewerblichen Standortes eingeschränkte Gewerbegebiete fest, in denen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen zulässig sind. Im Ergebnis sind in den benannten Teilgebieten lediglich Gewerbebetriebe und sportliche Anlagen zulässig, die in einem Baugebiet nach §§ 5 bis 7 BauNVO typischerweise zulässig sind.

Mit der vorgenommenen Gliederung des Gewerbegebietes sind somit Teilflächen vorhanden, die insbesondere nachts Einschränkungen hinzunehmen haben. Es sind darüber hinaus auch Teilflächen vorhanden, die unter Berücksichtigung der festgesetzten Richtungssektoren uneingeschränkte betriebliche Aktivitäten bei Realisierung von baulichen Maßnahmen im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum zulassen. Die Stadt Schönberg als Grundstückseigentümer wird diese Aspekte bei zukünftigen Betriebsansiedlungen dann in den Blick nehmen.

Zusätzlich zur erforderlichen Ansiedlungsstrategie verweist die Stadt Schönberg auf die Hinweise in der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg<sup>53</sup>. *„Auf Gewerbeflächen mit einem Emissionskontingent  $L_{EK}$  von kleiner 50 dB(A)/m<sup>2</sup> ist in aller Regel ein nächtlicher Betrieb außerhalb geschlossener, schalldämmend ausgeführter Hallen ausgeschlossen. Bei Emissionskontingenten  $L_{EK}$  von kleiner 45 dB(A)/m<sup>2</sup> ist regelmäßig keine Nacharbeit mehr möglich. Hiermit würde potenziellen Grundstücksinteressenten eine Hilfestellung zur Einschätzung der Bedeutung der Festsetzungen für den eigenen beabsichtigten Betrieb an die Hand gegeben. Fehlinvestitionen von Betrieben, die auf umfangreichere nächtliche Aktivitäten angewiesen sind, könnten im Vorwege vermieden werden.“*

Dem pauschalen Ausschluss der Nacharbeit wird nicht gefolgt, sondern dass eine Betriebsansiedlung mit einer beabsichtigten Nacharbeit bei Emissionskontingenten  $L_{EK}$  von weniger als 45 dB(A)/m<sup>2</sup> einer umfassenden Prüfung und geeigneter Maßnahmen bedürfen. Hier sind die festgesetzten Richtungssektoren und damit verbundene Maßnahmen in dem jeweiligen Betriebskonzept zu bewerten und umzusetzen. Die entsprechenden Nachweise sind im nagelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

~~Die gutachterlich bestimmten und festgesetzten Emissionskontingente lassen eine wirtschaftliche Nutzung als Gewerbegebiet in jedem Fall zu.~~ Durch die Festsetzung der im Schallgutachten ermittelten Emissionskontingente werden unzulässige Lärmeinwirkungen im Umfeld des Plangebietes tags und nachts vermieden. Darüber hinaus gelten für die Richtungssektoren A, B und C die ermittelten Zusatzkontingente. Die Immissionsorte sind in den jeweiligen Sektoren (Richtungen) unterschiedlich weit vom Plangebiet entfernt. Unterstützend für die gewerblichen Ansiedlungen sind in den Sektoren B und C richtungsabhängige Zuschläge möglich. Für den Sektor A ergeben sich keine Zuschläge.

---

<sup>53</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 06.10.2022

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im jeweils nachgelagerten baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Innerhalb des Plangebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich.

Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich hinsichtlich der Erholungsfunktion keine Auswirkungen, da diesen Flächen keine besondere Erholungsfunktion zukommt.

**Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe können die Lärmimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen zunehmen. Die negativen Auswirkungen können durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente und verhindert werden. Die Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Hinsichtlich sonstiger Immissionen werden keine konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die festgesetzten Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen ohnehin vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. *Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.* Im jeweils nachgelagerten baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird abschließend beurteilt, welcher Gewerbebetrieb in welcher Ausgestaltung zulässig ist.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich bewertet.**

#### **4.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

##### Baubedingte Auswirkungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich bekanntgegebene Bodendenkmale. Bei Baumaßnahmen insbesondere durch Erdarbeiten werden die Bodendenkmale verändert. Es handelt sich im Plangeltungsbereich um Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmalen ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sicherzustellen. Alle anfallenden Kosten dieser Maßnahmen hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Für das Plangebiet wurde eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt, um die Bergungs- und Dokumentationsarbeiten bestimmen zu können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vor einer Bebauung weitere archäologische Maßnahmen erforderlich werden. *„Aufgrund der hohen Befunddichte in den Flächen sind im Vorfeld einer Bebauung weitere archäologische Maßnahmen erforderlich. So muss im Bereich der Erschließungsstraßen als auch in den weiteren zur Bebauung vorgesehen Bereichen eine vorausgehende*

*Hauptuntersuchung zur Bergung und Dokumentation der noch erhaltenen Siedlungsstrukturen eingeplant werden.*<sup>54</sup>

Die festgestellte notwendige Hauptuntersuchung erfolgt mit den Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger (LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH) für die Erschließungsstrassen. Für die Bergung der Bodendenkmale hat der Erschließungsträger (LGE) dargestellt<sup>55</sup>, dass die Bauherren den Eingriff in das Bodendenkmal projektbezogen durchführen können, und somit unnötige Kosten einer vollflächigen Sanierung vermieden werden können. Es erfolgte eine Abstimmung des Erschließungsträgers (LGE) mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, im Ergebnis muss das Bodendenkmal nur dort gesichert werden, wo der Eingriff stattfindet. Auch eine Überbauung dieser Flächen ohne Sicherung ist möglich. Der Erschließungsträger (LGE) war aufgefordert, mit Unterstützung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege (Herr Dr. Saalow) ein Hinweisblatt/ Handreichung zum Thema Archäologie zu erarbeiten<sup>56</sup>, um die Bauherren umfassend zu informieren. Damit soll auf die bestehende Rechtslage hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege ein Merkblatt für die Vorgehensweise zum Umgang mit Bodendenkmalen entwickelt. Dieses ist der Verfahrensdokumentation beizufügen. Sämtliche Firmen sind zu unterrichten und im Rahmen der Bearbeitungen ist dies zu beachten und den Bauherren entsprechend zur Verfügung zu stellen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Durch Baumaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodendenkmale wahrscheinlich. Bei Einhaltung der Festlegungen sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

**Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht eine gering erhebliche Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

#### **4.5.11 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Aufgrund der Vorprägung und Vornutzung des Plangebietes und dem Umstand, dass gewerbliche und industrielle Nutzungen bereits planungsrechtlich zulässig

---

<sup>54</sup> Archäologische Voruntersuchung im Bereich des B-Plans Nr. 12, Gewerbegebiet Schönberg (35544-5677-LS) Bericht von Frank Mewis, Datum der Fertigstellung, Mai 2019

<sup>55</sup> Erschließungsträger (LGE), E-Mail vom 25.10.2023

<sup>56</sup> Erschließungsträger (LGE), E-Mail vom 27.10.2023

sind, sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Zuge der Planung zu erwarten. Es wird eine Verbesserung durch den Wegfall der industriellen Nutzung und der Berücksichtigung der hinzugetretenen Vorbelastungen durch Windenergieanlagen erwartet. Es wird eine geringfügig höhere Bodeninanspruchnahme durch die Reduzierung von Grünflächen erfolgen. Zudem ist eine Nachnutzung der Flächen ehemaliger Schweinezuchtanlage vorgesehen, was zu einer Verbesserung der Gesamtsituation führt.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **4.5.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, so dass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden. Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern kann durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden. Die Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Anschluss- und Benutzerzwang des Zweckverbandes Grevesmühlen.

#### **4.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine gesonderten Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Die textlichen Festsetzungen lassen die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) zu. [Die Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes \(GEG\) sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen, so dass insbesondere bei der Neuerrichtung von Gebäuden der Energiebedarf anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien abgedeckt werden muss.](#)

#### **4.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 wird als vereinbar mit den Zielen des Landschaftsplanes (Arbeitsstand Entwurf) gesehen. Für den hier betroffenen Bereich geht die Stadt weiterhin davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung des Standortes durch den wirksamen Flächennutzungsplan manifestiert ist und in Übereinstimmung mit den Zielen des in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplanes befindet.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **4.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 sind keine Vorhaben zulässig, die eine Verschlechterung der Luftqualität erwarten ließen. Eine Verschlechterung der Luftqualität ist durch den Rückbau der im Plangebiet gelegenen ehemaligen Schweinezuchtanlage und der Rücknahme der Festsetzung von Industriegebieten ohnehin nicht zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Eine Verschlechterung der Luftqualität lässt sich aus der Umsetzung der Planung nicht ableiten.

#### **4.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes lassen sich keine Vorhaben ableiten, durch die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es ist auch nicht bekannt, dass das Plangebiet durch andere Vorhaben in der Umgebung gefährdet ist.

#### **4.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, von denen erkennbar Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Es sind keine Betriebe geplant, bei denen Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet wurde eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt, um die Bergungs- und Dokumentationsarbeiten bestimmen zu können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vor einer Bebauung weitere archäologische Maßnahmen erforderlich werden. Die festgestellte notwendige Hauptuntersuchung erfolgt mit den Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger (LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH) für die Erschließungsstrassen. Für die Bergung der Bodendenkmale hat der Erschließungsträger (LGE) dargestellt, dass die Bauherren den Eingriff in das Bodendenkmal projektbezogen durchführen können, und somit unnötige Kosten einer vollflächigen Sanierung vermieden werden können.

#### **4.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet**

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

#### **4.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen werden. Hierzu gehören die Anpflanzgebote für Einzelbäume.

Die Möglichkeit der Errichtung von Gründächern wurde im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt, stellt jedoch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dar. Anlagen für die Erzeugung von regenerativen Energien sind im Bebauungsplan ebenso zulässig.

Auswirkungen auf das Klima sind insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und planungsrechtlich zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

#### **4.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können keine Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen getroffen werden. Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen können.

#### **4.6 Aussagen zum Artenschutz**

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, so dass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben. Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 01.06.2022. Es wurde ein neuer Artenschutzfachbeitrag in Anlehnung an die HzE (2018) erstellt, da der vorliegende Artenschutzfachbeitrag mit Stand von Oktober 2014 nicht die aktuellen Entwicklungsziele berücksichtigt.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergibt sich eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche und darüber hinaus ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien die zu berücksichtigen sind und als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) umzusetzen sind. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand vermieden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden. Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als selbständiges Dokument als Anlage beigelegt.

## **4.7 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

### **4.7.1 Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe wie folgt definiert: „[...] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Nach § 15 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs im Rahmen der Bauleitplanung die Beeinträchtigungen darzustellen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Wenn ein Ausgleich in erforderlichem Maße nicht erbracht werden kann, hat der Verursacher möglichst in der vom Eingriff betroffenen Großlandschaft die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen. (vgl. § 15 BNatSchG)

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

#### 4.7.2 Allgemeine Grundlagen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg werden Flächen überplant, die planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 008 und Nr. 012 geregelt sind.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden entsprechend der realen Übernahme in die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 betrachtet. Teilweise entfallen sie vollständig. In anderen Fällen bleiben sie nur teilweise im Plangeltungsbereich enthalten. Allgemeine Festsetzungen werden im Bestand nicht verändert.

Mit dem Bebauungsplan Nr.012 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestand eine externer Kompensationsbedarf von 34,99 ha Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ). Mit der geplanten 2. Änderung fallen teilweise interne Kompensationsmaßnahmen weg und werden zukünftig als Gewerbefläche ausgewiesen. Weiterhin werden mit der 2. Änderung und Ergänzung im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 008 und des B- Plans Nr. 012 festgesetzte Grünflächen in Gewerbeflächen umgewandelt.

Folgende Änderungen sind zu verzeichnen:

Tab. 2: Teilflächen Übersicht

B-Plan	Ifd. Nr. der Änderungen	derzeitige Nutzung (rechtskräftig)	Ziel 2. Änderung
B008	1	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sukzessionsfläche	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	2	Öffentliche Grünfläche-Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (tlw. GFL-R)	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz

<b>B-Plan</b>	<b>lfd. Nr. der Änderungen</b>	<b>derzeitige Nutzung (rechtskräftig)</b>	<b>Ziel 2. Änderung</b>
<b>B012</b>	3	M4-G1 Gestaltungsmaßnahme im GE 5-2	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	4	M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung sowie private/ öffentliche Grünflächen aus B008	Der östliche Teil der Teilfläche 4 wird nun als Fläche 14 betrachtet, siehe unten. Deshalb gelten die folgenden Ausführungen nur für die verbleibende Teilfläche von 4. Übrige Vorgaben werden für die Fläche 14 getroffen. Im Entwurf als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltemulde) Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	5	M7-B4 Biotopschutzmaßnahme	Stellt sich im Entwurf als Regenwasserrückhaltemulde (RRM) dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die EA-Bilanz
	6	Gewerbegebiet	Im Entwurf als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltemulde). Ist im erneuten Entwurf wieder Gewerbegebiet. Fazit: keine Veränderungen zur 1. Änderung, Muss in der EA-Bilanz beachtet werden (genauere Ausführung hierzu unterhalb der Planzeichnungen, hinter Abb. 11)

<b>B-Plan</b>	<b>Ifd. Nr. der Änderungen</b>	<b>derzeitige Nutzung (rechtskräftig)</b>	<b>Ziel 2. Änderung</b>
	7	M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
	8	M7-B4 Biotopschutzmaßnahme	Stellt sich im Entwurf als M7-EM Erhaltungsmaßnahme dar, da kein gesetzlicher Biotopschutz mehr berücksichtigt wird. Im erneuten Entwurf Gewerbegebiet und Regenwasserrückhalteanlage (RRM) Fazit: Muss in der EA-Bilanz beachtet werden (genauere Ausführung hierzu hinter Abb. 11)
	9	M3-B2 Biotopschutzmaßnahme Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die EA-Bilanz
	10	M3-B2 Biotopschutzmaßnahme Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum	Stellt sich im Entwurf als M3-GM Gestaltungsmaßnahme dar, da kein gesetzlicher Biotopschutz für benachbarte Fläche (M7-EM) mehr berücksichtigt wird. Im erneuten Entwurf ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Fazit: Muss in der EA-Bilanz berücksichtigt werden (genauere Ausführung hierzu hinter der Abb. 11)
	11	Straßenverkehrsfläche Planstraße B	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz

<b>B-Plan</b>	<b>lfd. Nr. der Änderungen</b>	<b>derzeitige Nutzung (rechtskräftig)</b>	<b>Ziel 2. Änderung</b>
	12	M8-G3 Fläche für Versorgungsanlagen Regenwasser- rückhaltebecken (RRB)	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die EA-Bilanz
<b>B008</b>	13	Straßenverkehrsfläche Planstraße A	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Bleibt im erneuten Entwurf unverändert. Fazit: keine Auswirkungen auf die E-A-Bilanz
<b>B012</b>	14	M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanz ung	Diese Teilfläche war im Rahmen des Entwurfs der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 ebenso als Fläche für Rückhaltemulde dargestellt. Sind im Entwurf als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Regenwasserrück- haltemulde). Im erneuten Entwurf stellen sich die Flächen als Gewerbegebiet und Straße dar. Fazit: Muss in der EA- Bilanz berücksichtigt werden (genauere Ausführung hierzu hinter der Abb. 11)
	15	Industriegebiet	Die Fläche ist im Entwurf nicht enthalten und stellt sich im erneuten Entwurf als Gewerbegebiet dar. Die Fläche wurde bereits im Zuge der 1.Änderung bilanziert. Fazit: Bedarf keiner Überprüfung in der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.
	16	Die Fläche der ehemaligen	Die Fläche ist im Entwurf nicht vorhanden. Im

<b>B-Plan</b>	<b>lfd. Nr. der Änderungen</b>	<b>derzeitige Nutzung (rechtskräftig)</b>	<b>Ziel 2. Änderung</b>
		Schweinemastanlage ist in der 1. Änderung nicht enthalten und beurteilt sich nach § 35 BauGB	erneuten Entwurf ist es Gewerbegebiet. Fazit: Die Fläche muss in der EA-Bilanz beachtet werden. (genauere Ausführung hierzu hinter der Abb. 11)
	17	Gewerbegebiet	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Im erneuten Entwurf wird der Bereich zur Straße. Fazit: Ist in der E-A-Bilanz zu berücksichtigen (genauere Ausführung hierzu hinter der Abb. 11)
	18	Gewerbegebiet	Stellt sich im Entwurf als Gewerbegebiet dar. Im erneuten Entwurf wird der Bereich zur Straße. Fazit: Ist in der EA-Bilanz zu berücksichtigen (genauere Ausführung hierzu hinter der Abb. 11)



Abb. 11: Übersicht der Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 auf der Planzeichnung der 1. Änderung



Begründung der für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz relevanten Flächen:

6. Es bestehen keine Änderungen von der 1. Änderung zum erneuten Entwurf der 2. Änderung. Betrachtet man jedoch den Entwurf der 2. Änderung und den erneuten Entwurf der 2. Änderung, wurde aus der Regenwasserrückhaltemulde wieder eine Gewerbegebietsfläche. Das bedeutet, dass die Fläche nicht erneut bilanziert werden muss bzw. nicht in der Bilanz des erneuten Entwurfs der 2. Änderung berücksichtigt werden muss. Die betroffene Fläche besitzt eine Größe von 3.239 m<sup>2</sup>.
8. Die als Schutzpflanzung festgesetzte Grünfläche im Entwurf der 2. Änderung des B-Plan Nr. 012 stellen sich im erneuten Entwurf als Gewerbegebiet (GE3) dar. Aufgrund der Versiegelung und Überbauung ist hier ein Eingriff und Ausgleich zu ermitteln. Der nördliche Teil der Fläche (750 m<sup>2</sup>) wird der RRM zugeschrieben und muss bei der Bilanzierung der Versiegelung nicht berücksichtigt werden, da er nicht versiegelt ist. Der südliche Teil, welcher zu Gewerbegebiet (1.700 m<sup>2</sup>) wird, wird bei der Bilanzierung berücksichtigt. Für den Funktionsverlust wird die Gesamte Fläche (im Bereich der RRM 750 m<sup>2</sup> und im Bereich des GE 3 mit 1.700 m<sup>2</sup>) berücksichtigt.
10. Die als Krautsaum festgesetzte Grünfläche im Entwurf der 2. Änderung des B-Plan Nr. 012 stellen sich im erneuten Entwurf als Gewerbegebiet (GE3) dar. Für die Fläche von 1.110 m<sup>2</sup> wird aufgrund der Versiegelung und Überbauung ein Eingriff und Ausgleich bilanziert. Außerdem geht die hier bilanzierte Kompensationsmaßnahme (M3) von 1.178 m<sup>2</sup>KFÄ verloren.
14. Bei der als Regenwasserrückhaltemulde (RRM) festgesetzten Fläche innerhalb des B-Planes bestand bisher kein Bedarf an zusätzlicher naturschutzfachlicher Kompensation, da die Maßnahme sich selbst trägt. Die Fläche stellt sich im erneuten Entwurf als Gewerbegebiet (GE1.1 und GE2) und Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) dar und muss somit bilanziert werden. Die neu zu bilanzierende Fläche besitzt eine Größe von 4.713 m<sup>2</sup>. Für die Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ (280 m<sup>2</sup>) wird eine Versiegelung von 0,95 angesetzt. Aufgrund der Vorbelastung durch Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 wird die Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) mit der Differenz beider Flächen (0,15) bilanziert. Die Gewerbegebietsflächen GE 1.1 (527 m<sup>2</sup>) und GE 2 (3.906 m<sup>2</sup>) werden bei der Bilanzierung der Versiegelung und des Biotopverlustes berücksichtigt.
15. Die Fläche stellt sich im erneuten Entwurf wie auch in der 1. Änderung als Baugebiet dar (nunmehr als Gewerbegebiet, in der Satzung der 1. Änderung als Industriegebiet) und wurde bereits in der 1. Änderung mit einer GRZ von 0,8 und einem Kompensationsflächenäquivalent von 45.200 m<sup>2</sup> KFÄ bilanziert. Somit ist eine erneute Bilanz nicht erforderlich. Die Versiegelung wurde bereits bewertet.
16. Die Fläche der ehemaligen Schweinemast wird im Zuge des erneuten Entwurfs in die 2. Änderung des B-Plan Nr. 012 hinzugefügt. Die Fläche stellt sich im erneuten Entwurf als Gewerbegebiet (GE 1.2) und Straßenverkehrsfläche (Planstraße „B“) dar und besitzt eine Größe von 36.215 m<sup>2</sup>. Die Entsiegelung und der Rückbau der landwirtschaftlichen

Anlagen ist bereits erfolgt. Die anthropogen vorbelastete und überwiegend versiegelte Fläche von 32.635,6 m<sup>2</sup> wurde beräumt und entsiegelt.

Hinzu kommt, dass laut Schadstoffkataster und Abschlussbericht über den Rückbau der PRO UMWELT bereits Altlasten wie Asbest, Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Künstliche Mineralfasern beseitigt und entsorgt wurden. Hinzu kommt, dass die sach- und fachgerechte Beseitigung von alten Brandschadenrückständen, welche zum Schutz der Umwelt und zur Herrichtung des Geländes erforderlich war.

Bei der Beräumung wurden insgesamt ca. 17.750 t Beton und 2.620 t Bauschutt entsorgt. Die Rückstände aus dem Brandereignis betragen etwa 3.000 t.

Umgrenzt war die Schweinemast von Gehölzstrukturen der Siedlungsbereiche. Bei den Siedlungshecken und dem Siedlungsgehölz ist zu erkennen, dass diese zur Abgrenzung der Schweinemastanlage genutzt wurden. Dies ist unter anderem an den Zäunen innerhalb der Siedlungshecke und dem Siedlungsgehölz zu erkennen. Somit ist ihr Ursprung in der Einfriedung zu sehen. Durch den anthropogenen Ursprung und aufgrund der Lage zu Gewerbeflächen handelt es sich um die bereits erwähnten Biotoptypen.

Die Grünflächen innerhalb der ehemaligen Schweinemastanlagen sind laut der Beschreibung des Untersuchungsgebietes von Februar 2012 stark nitrophil beeinträchtigt (hoher Anteil von stickstoffanzeigenden Arten).

Für die Fläche ist eine Nachnutzung in Form eines Gewerbegebietes vorgesehen. Durch die Nachnutzung kann eine Inanspruchnahme von erneuten Ackerflächen ausgeschlossen werden und ein nachhaltiger Umgang mit der alten landwirtschaftlichen Anlage umgesetzt werden.

Bei einer GRZ von 0,8 gesehen auf die neu geplante Gewerbegebietsfläche, ist eine maximale Versiegelung von rund 26.876,7 m<sup>2</sup> möglich.

Außerdem wird durch die Fläche eine Straße (Planstraße B) zur Erschließung des Gewerbegebietes verlaufen. Der versiegelte Anteil der Straße nimmt eine Fläche von 2.488 m<sup>2</sup> ein. Die gesamte geplante maximale Versiegelung beträgt somit 29.364,7 m<sup>2</sup>.

Die entsiegelte und beräumte anthropogen vorbelastete Fläche übersteigt die geplante neue Versiegelung mit 3.270,9 m<sup>2</sup>.

Aufgrund des Entsiegelungs-/Versiegelungsverhältnisses, der Nachnutzung und der Altlastenbeseitigung wird in diesem Bereich von einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung abgesehen.

17. Die als Gewerbegebiet (GE2) festgesetzten Fläche stellt sich im erneuten Entwurf als Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) dar und muss bilanziert werden. Die neu zu bilanzierende Fläche besitzt eine Größe von etwa 1.500 m<sup>2</sup>. Für die Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ (1.500 m<sup>2</sup>) wird eine Versiegelung von 0,95 angesetzt. Aufgrund der Vorbelastung durch Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 wird die Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) mit der Differenz beider Flächen (0,15) bilanziert.

Der Biotopverlust der gesamten Fläche wird ebenfalls bilanziert.

18. Die als Gewerbegebiet (GE3) festgesetzten Fläche stellt sich im erneuten Entwurf als Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) dar und muss bilanziert werden. Die neu zu bilanzierende Fläche besitzt eine Größe von

etwa 580,5 m<sup>2</sup>. Der zusätzliche Versiegelungsgrad von 15% ist zu bilanzieren. Für die Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ (580,5 m<sup>2</sup>) wird eine Versiegelung von 0,95 angesetzt. Aufgrund der Vorbelastung durch Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 wird die Straßenverkehrsfläche (Planstraße B) mit der Differenz beider Flächen (0,15) bilanziert. Der Biotopverlust der gesamten Fläche wird ebenfalls bilanziert.

#### **4.7.3 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen**

Die nachstehende Biotop- und Nutzungstypenbeschreibung mit den entsprechenden Kürzeln der Biotoptypen erfolgt gemäß Kartieranleitung des LUNG M-V.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Schönberg, zwischen der Liebeck im Süden, der Umgehungsstraße im Osten (OVL), dem B-Plan Nr. 008 (OIG) im Westen und der Rottensdorfer Straße (OVL) im Norden.

Nordwestlich und westlich vom Plangebiet befindet sich die Wohnbebauung (OEL) an der Straße „Grüner Weg“ und der „Rottensdorfer Straße“. Die Wohnbebauung ist durch Einzel- und Doppelhäuser mit intensiv genutzten Gartenflächen geprägt. Die Flächen zwischen Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 012 Schönberg und der Wohnbebauung sind als Intensivgrünland (GIM) ausgebildet. Auch nördlich der Rottensdorfer Straße werden Flächen als Grünland genutzt. Weitere Flächen sind in ackerbaulicher Nutzung. Die einzelnen Acker- bzw. Grünlandbereiche werden durch Hecken (§20 NatSchAG MV, BHS) eingefasst. Innerhalb dieser Flächen befindet sich weiterhin eine Lagerhalle (ODT).

Westlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden sich die Gewerbeflächen (OIG) des Bebauungsplanes Nr. 008. Die Flächen südlich sind als Gewerbeflächen (OIG, tlw. GI8 und GI9 des B 012) sowie als naturschutzfachliche Maßnahmenfläche (M2-B1) festgesetzt. Für die Maßnahmenfläche wird, unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung Sukzession und der Restriktionen durch Überlandleitung und Gewerbeflächen, von einer Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume (PSJ) ausgegangen. Östlich des Geltungsbereiches sind die Flächen der Umgehungsstraße (OVL) vorhanden. Weiterhin sind östlich vom Geltungsbereich Grünflächen festgesetzt. Das betrifft maßgeblich die vorhandene Baumhecke (BHB, M7-Erhaltungsmaßnahme EM) sowie den vorgelagerten Krautsaubereich (M3-Gestaltungsmaßnahme GM), der sich sukzessiv entwickeln soll und als Zielbiotop Sonstige Grünfläche ohne Altbäume (PSJ). Für die privaten Schutzgrünflächen und den Bereich mit Anpflanzungen (M5-B3) östlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung wird aufgrund der flächigen Bepflanzung der Biotoptyp Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) angenommen.

Die nordwestlich angrenzenden Flächen im Übergang zur Bebauung der Straße „Am Grünen Weg“ sind intensiv genutzte Grünlandflächen (GIM) vorhanden. Im Norden grenzt die Rottensdorfer Straße an das Plangebiet.

#### **Plangebiet-Bereich des B-Planes Nr. 012**

Das Plangebiet selbst wird durch die festgesetzten Gewerbe- (OIG) und Industrieflächen (OIA) sowie Straßenverkehrsflächen (OVL) charakterisiert. Bei den Gewerbeflächen ist beachtlich, dass straßenbegleitend Baumpflanzungen

(Maßnahme M6-G2) durchzuführen sind. Weiterhin werden durch die rechtskräftigen Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 012 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 Grünflächen festgesetzt. Diesen Grünflächen wird entsprechend des festgesetzten Planungsziels ein Biotoptyp zugeordnet. Die vorhandenen Heckenbereiche (M7-EM) im zentralen Bereich nördlich der Planstraße „B“- hier auch in Anlehnung an den Bestandsplan zum B-Plan Nr. 012- als Baumhecke (BHB) kartiert. Mit den heckenbegleitenden Maßnahmen (M3-B2) wurden Krautsaumflächen ausgewiesen, die sich zukünftig sukzessiv entwickeln sollten. Für diese Flächen sind durch die Nähe der Gewerbeflächen Beeinträchtigungen vorhanden. Diese Bereiche werden entsprechend als Biotoptyp Sonstige Grünanlage (PSJ) kartiert. Für die im Übergangsbereich zwischen Gewerbeflächen und der ehemaligen Schweinemast im Norden festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün (M1-I1) war eine Entwicklung als geschlossene Gehölzfläche vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Siedlungslage werden diese Flächen als Siedlungsgehölz (PWX) definiert. Für die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen (M4-G1) im Westen des B-Planes Nr.012 wird der Biotoptyp der jeweils vorgesehenen Nutzung- Gewerbegebiet (OIG) oder Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS)- angenommen. Maßgeblich wurde dabei berücksichtigt, dass auf diesen Flächen auch Aufschüttungen zulässig sind und die Artenausstattung für diese Bepflanzung gering ist. Weiterhin ist für diese Bereiche eine Anrechnung als Kompensationsmaßnahmen nicht erfolgt.

#### Plangebiet- Bereich des B-Planes Nr. 008

Im Osten des B-Planes Nr. 008 sind unterhalb der ehemals geplanten Überlandleitung private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzung sollten die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten unterhalb der Überlandleitung beachtet und gleichzeitig eine naturschutzfachliche Kompensation erreicht werden. Es wird deshalb für diese Sukzessionsflächen der Biotoptyp Sonstige Grünanlage (PSJ) verwendet. Darüber hinaus sind nach B- Plan Nr. 008 festgesetzte Straßenverkehrsflächen (OVL) und Gewerbeflächen (OIG) innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B- Planes Nr. 012 als Bestand anzunehmen.

#### **4.7.4 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung**

##### Bestandsbewertung

Für jeden im Bestand vorhandenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ entsprechend der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern 1999. Die Bewertung erfolgt in Wertstufen bis zu einer maximalen Wertstufe von 4.

Tab. 3: Kompensationserfordernis

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Bei der Festlegung des konkreten Kompensationserfordernisses wird die jeweils höchste Wertstufe je Biotoptyp herangezogen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der Tabelle 2 ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl (K-Wert) zu den einzelnen Werteinstufungen dargestellt.

Tab. 4: Biotopwerteinstufung

Biotop-Nr.	Biotop-kürzel	Biotoptyp	Wertstufe		Status	K-Wert
			Regeneration	Rote Liste		
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	3	§	5
2.3.4	BHB	Baumhecke	3	3		4
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume		1-2		1,5
14.7.5	OVL	Straße	-			0
14.8.1	OI	Industriegebiet	-			0 und 0,5
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	-			0 und 0,5
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	-			0,9

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl (K-Wert) bilden die Wertstufen nach Tabelle 1 Anlage 10 aus „Hinweise zur Eingriffsermittlung“ 1999. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl innerhalb der Bemessungsspanne (vgl. Tabelle 2). Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht bzw. gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung bzw. Aufwertung.

Die kartierte Baumhecke (BHB) befindet sich im Zentrum des Plangebiets der 2. Änderung B-Planes Nr. 012. Vorbelastungen sind durch die rechtskräftigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 012 Schönberg hinsichtlich der geplanten Nutzungen als Gewerbe- und Industriegebietsflächen gegeben. Weiterhin sind auch der Landwirtschaftshof, die ehemalige Schweinemastanlage sowie die kreuzenden Überlandleitungen als negative Beeinträchtigungen zu werten. Zusammenfassend wird ein Kompensationswert von 4 festgelegt.

Innerhalb der B-Pläne Nr. 008 und Nr. 012 der Stadt Schönberg wurden Flächen festgesetzt, die sich als Krautsaum oder Sukzessionsflächen entwickeln sollten und nun dementsprechend als sonstige Grünanlage (PSJ) eingestuft werden. Diese Flächen sind entsprechend der Lage und der Beeinträchtigungen naturschutzfachlich bewertet worden. Im Bebauungsplan Nr. 008 wurde der Kompensationswert der Flächen mit 1,5 bewertet. Im Rahmen der Bilanzierung zum B-Plan 012 sind die Flächen mit einem K-Wert von 2 und einem Leistungsfaktor von 0,6 bewertet worden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird ein Kompensationswert von 1,5 für diese Flächen verwendet.

Die planungsrechtlich bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete (OI, OIG) sind als Biotopkomplexe zu betrachten. Das heißt für diese sind versiegelte und unversiegelte Flächen zusammen erfasst worden. Eine gesonderte Erfassung dieser Flächen ist für die noch unbebauten Gewerbe- und Industrieflächen auch noch nicht möglich. Für die vorhandenen sowie die planungsrechtlich abgesicherten Versiegelungen wird ein Kompensationswert von 0 verwendet. Dem gegenüber stehen die Teilbereiche der Siedlungsflächen die unversiegelt sind. Hier sind naturräumliche Funktionen in Maßen erhalten geblieben. Deshalb wird für diese Flächen einen Kompensationswert von 0,5 festgelegt.

Die vorhandenen bzw. die geplanten Straßenverkehrsflächen (OVL) sind überwiegend versiegelt ausgebildet. Die naturräumlichen Funktionen sind entsprechend stark eingeschränkt. Diese Bereiche erhalten deshalb einen Kompensationswert von 0.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 012 sind Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS) festgelegt worden, in denen maßgeblich das anfallende Regenwasser zurückgehalten bzw. versickert werden soll. Für diese Bereiche ist eine relativ naturnahe Gestaltung vorgesehen. Trotzdem sind hier auch technische Anlagen zur Bewirtschaftung notwendig. Zusammenfassend wird für diese Bereiche ein Kompensationswert von 0,9 festgelegt.

### **Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung**

#### Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

##### Baubedingte Wirkungen:

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die, im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden, Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

##### Anlagenbedingte Wirkungen:

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem der dauerhafte Flächenverlust durch Versiegelung

und Überbauung sowie der Verlust von Biotoptypen durch Umnutzung. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand der maximal zulässigen Versiegelung ermittelt. Grundlagen hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen für die Gewerbe- und Industriegebiete sowie die geplanten Straßen- und Wegequerschnitte.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung erfolgt maßgeblich eine Umnutzung der rechtskräftig festgesetzten Grünflächen. Bei der Umwandlung dieser Flächen ist entsprechend des Planungsziels der 2. Änderung entweder von einem nahezu vollständigen Biotopverlust auszugehen (eingriffsrelevant) oder der Kompensationswert der festgesetzten Grünflächen entspricht dem der geplanten Flächen (nicht eingriffsrelevant). Eingriffsrelevant ist auch der Funktionsverlust durch die Nutzung der unversiegelten Bereiche der Gewerbegebiets- und Straßenflächen zu bewerten. Dieser Verlust ist entsprechend zu bilanzieren. Die späteren unversiegelten Bereiche der Baugebiete übernehmen jedoch eingeschränkt naturräumliche Funktionen, die als Minimierung bei der Bilanzierung entsprechend Berücksichtigung finden.

Der Eingriff auf den geschützten Baumbestand ist gesondert zu erfassen und entsprechend Baumschutzkompensationserlass zu bewerten.

Betriebsbedingte Wirkungen:

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete und Straßen nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase u.a. Schadstoffe). Die Emissionen wirken sich mittelbar auf die umliegenden Flächen aus. Insbesondere sind die hochwertigen Biotopflächen mit einer Wertstufe  $\geq 2$  hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen zu bewerten.

#### Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 1999 zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Teilversiegelte Wegeflächen

(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Funktionsverlust für geplante Grünbereiche und unversiegelte Bauflächen

(Intensitätsgrad 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

### Wirkzonen

Durch die Vorbelastungen mit den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 008 und Nr. 012 der Stadt Schönberg einschließlich der rechtskräftigen Änderungen wurden die Auswirkungen der Vorhaben auf hochwertige Biotoptypen innerhalb der entsprechenden Wirkzonen berücksichtigt. Darüber hinaus ist das Gesamtgebiet durch weitere anthropogene Vorbelastungen, z.B. Umgehungsstraße, Landwirtschaftliche Betriebsanlage, Wohnbebauung, Rottensdorfer Straße, Windenergieanlagen usw. geprägt.

Mit der 2. Änderung erfolgt eine Reduzierung der Grünflächen im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 012. Das betrifft öffentliche und private Grünflächen mit Bindungen für Immissionsschutzpflanzung und Biotopschutzmaßnahmen sowie die Baumhecke (M7-B4).

### Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Die vorhandenen anthropogenen Nutzungen stellen Vorbelastungen dar. Die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 008 und Nr.012 der Stadt Schönberg gelten als intensiv genutzt bzw. weisen Abstände von maximal 50 m zu vorbelasteten Bereichen auf. Deshalb werden ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 (FBG 1) und der zugehörige Korrekturfaktor (F) von 0,75 berücksichtigt.

#### **4.7.5 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

##### Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung

Der Eingriff wird entsprechend der in Tabelle 1 aufgeführten wesentlichen Änderungen ermittelt. Für die Bilanzierung der Eingriffe wird die Eingriffs-, Ausgleichbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg unter Berücksichtigung der Ergebnisse der 1. Änderung als Grundlage angesetzt. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg in der gültigen Fassung der 1. Änderung wird ein externer Kompensationsbedarf von 349.900 m<sup>2</sup> (34,99 ha) KFÄ ausgewiesen.

Tab. 5: Versiegelung

lfd. Nr. Änderungen	Eingriffsbereich	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche Versiegelung (A) in m <sup>2</sup>	K-Wert (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (Ko)	KFÄ=Ax(K+Z)xWxKo in m <sup>2</sup>
1	B008-private Grünfläche-Zweckbestimmung Sukzessionsfläche in GE 008 2, GE 008 4, GI 008 5, GI 008 7, GE 4, GE 5.2, GE 8	4.666	3.733	1,5	0,5	0,75	5.599

2	B008- öffentliche Grünfläche- Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (tlw. GFL-R) in GE 4, GE 5.2, GE 8	4.397	3.518	1,5	0,5	0,75	5.276
4	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in V+E- Fläche RRM: Anteil Schotterrassen (teilbefestigt)	1.252	1.252	2	0,2	0,75	2.066
5	B012- M7 -B4 (Baumhecke) in V+E- Fläche RRM: Anteil Schotterrassen (teilbefestigt)	98	98	3	0,2	0,75	235
7	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in GE2	2.907	2.325	1,5	0,5	0,75	3.488
7	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in GE3	3.759	3.007	1,5	0,5	0,75	4.510
7	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in GE4	1.175	940	1,5	0,5	0,75	1.409
8	B012- M7 -B4 (Baumhecke) in GE3	1.700	1.360	3	0,5	0,75	3.570
9	B012 M3 -B2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum in GE 3	788	631	2	0,5	0,75	1.182
10	B012 M3 -B2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum in GE 3	1.110	888	2	0,5	0,75	1.665

11	B012- Planstraße B in GE 1	2.987	2.390	0	0	0,75	0
12	B012- RRB M8-G3 Fläche für Ver- und Entsorgung in GE 1	2.063	1.650	1	0,5	0,75	1.856
12	B012- RRB M8-G3 Fläche für Ver- und Entsorgung in GE 4	3.967	3.174		0,2	0,75	476
13	B008- Straßenverkehrsflächen in GI 008 7, GE 5.2	305	244	0		0,75	0
14	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in GE 1.1	527	422	2	0,5	0,75	792
14	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in GE 2	3.906	3.125	2	0,5	0,75	5.860
14	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in Planstraße B	280	266	2	0,5	0,75	499
17	B012- GE 2 Gewerbegebiet in Planstraße B	1.500	225	0,5	0,5	0,75	169
18	B012- GE 2 Gewerbegebiet in Planstraße B	581	88	0,5	0,5	0,75	66
<b>Fläche Versiegelung in m<sup>2</sup> gesamt:</b>				<b>Eingriff Versiegelung KfÄ in m<sup>2</sup> gesamt:</b>			
<b>29.336</b>				<b>38.718</b>			

Die maximal mögliche Versiegelung in Abhängigkeit von der zulässigen Grundflächenzahl beträgt 0,8. Somit ist die Betrachtung einer möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO entbehrlich.

Für die Verkehrsflächen wird ein Versiegelungsgrad von 95 % angenommen.

Sofern Flächen schon vorher versiegelt waren, ist kein Eingriff zu verzeichnen. Die Flächen werden jedoch aus Gründen der Nachvollziehbarkeit mit dargestellt z.B. lfd. Nr. der Änderungen 13 in Tabelle 1.

Tab. 6: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

lfd. Nr. der Änderungen	Eingriffsbereich	Fläche Biotopverlust (A)	K-Wert (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeschränkung (Ko)	$KFÄ = Ax(K+M) \times W \times Ko$
1	B008-private Grünfläche-Zweckbestimmung Sukzessionsfläche in GE 008 2, GE 008 4, GI 008 5, GI 008 7, GE 4, GE 5.2, GE 8	933	1,5	-0,5	0,75	700
2	B008- öffentliche Grünfläche-Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (tlw. GFL-R) in GE 4, GE 5.2, GE 8	879	1,5	-0,5	0,75	660
3	B012- M4-G1 Anpflanzgebote in GE 5.2	747	0,5	-0,5	0,75	0
5	B012-M7 -B4 (Baumhecke) in V+E-Fläche RRM: Anteil Schotterrasen (teilbefestigt)	98	4	-2	0,75	147
7	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in GE 2, GE 3 und GE 4 (Anteil unbefestigte Flächen)	1.568	1,5	-0,5	0,75	1.176

lfd. Nr. der Änderungen	Eingriffsbereich	Fläche Biotopverlust (A)	K-Wert (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (Ko)	KFÄ= Ax(K+M)xWxKo
8	B012-M7 -B4 (Baumhecke) in GE 3	1.700	4	-0,5	0,75	4.463
8	B012-M7 -B4 (Baumhecke) in V+E-Fläche RRM: Anteil Grünland	750	4	-2	0,75	1.125
9	B012 M3 -B2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum in GE 3	158	2	-0,5	0,75	178
10	B012 M3 -B2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum in GE 3	1.110	2	-0,5	0,75	1.249
11	B012- Planstraße B in GE 1	597	0	-1	0,75	-448
12	B012- RRB M8-G3 Fläche für Ver- und Entsorgung in GE 1	413	1	-0,5	0,75	155
13	B008- Straßenverkehrsflächen in GI 008 7, GE 5.2	46	0	-1	0,75	-34
14	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in GE 1.1	527	2	-0,5	0,75	593
14	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün mit Anpflanzungen in GE 2	3.906	2	-0,5	0,75	4.395
14	B012- M1-I1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung	280	2	-0	0,75	420

lfd. Nr. der Änderungen	Eingriffsbereich	Fläche Biotopverlust (A)	K-Wert (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeschränkungsträchtigungsgrad (Ko)	KFÄ= Ax(K+M)xWxKo
	Schutzgrün mit Anpflanzungen in Planstraße B					
17	B012- GE 2 Gewerbegebiet in Planstraße B	1.500	0,5	-0	0,75	563
18	B012- GE 2 Gewerbegebiet in Planstraße B	581	0,5	-0	0,75	218
<b>Fläche Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust in m<sup>2</sup> gesamt:</b>		<b>15.793</b>	<b>Eingriff Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust KFÄ in m<sup>2</sup> gesamt:</b>		<b>15.560</b>	

Die betrachteten Eingriffsbereiche beziehen sich auf die nicht versiegelten Anteile in den Baugebieten oder auf sonstigen Flächen z. B. für Ver- und Entsorgung. Unter Berücksichtigung, dass diese zukünftig mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen werden, wurde eine Minimierung (entspricht dem jeweiligen Kompensationswert des Zielbiotops) angerechnet.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Hinsichtlich der faunistischen Sonderfunktionen erfolgen Ergänzungen gemäß den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB).

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Boden/Geologie

- entfällt

Wasser/Grundwasser

- entfällt

### Klima/Luft

- entfällt

### Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht durch die vorhandene Bebauung, die rechtskräftigen Bebauungspläne und die vorhandenen Windkraftanlagen eine entsprechende anthropogene Prägung des Gesamtbereiches. In diesem Zusammenhang ist die geplante bauliche Ergänzung bzw. Umnutzung von Flächen als für den Standort angemessen anzusehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht.

### Geschützte Einzelbäume und Alleeen

Eine Beeinträchtigung geschützter Bäume ist nicht vorgesehen.

### Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 berücksichtigt den planungsrechtlichen Stand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012. Es werden demnach die festgesetzten Gewerbe- und Straßenflächen sowie die intern durchgeführten Kompensationsmaßnahmen als Bestand betrachtet. Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung mit Stand 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 ergab sich für das Plangebiet (wie für den B-Plan Nr. 012) mit Berücksichtigung der internen Kompensationsmaßnahmen, jedoch ohne Berücksichtigung der externen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 349.900 m<sup>2</sup> KFÄ.

Tab. 7: Zusammenstellung

<b>Eingriff</b>	<b>KFÄ in m<sup>2</sup></b>
Flächenversiegelung	38.718
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	15.560
Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 4	-
Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 3	-
Sonderfunktion Arten mit großen Raumannsprüchen	-
Sonderfunktion gefährdete Tierpopulationen	-
Sonderfunktion Boden/Geologie	-
Sonderfunktion Wasser/Grundwasser	-
Sonderfunktion Klima/Luft	-
Sonderfunktion Landschaftsbild	-

Geschützte Einzelbäume und Alleen	-
<b>Gesamteingriff 2. Änderung KFÄ in m<sup>2</sup>: 54.278</b>	

Zu dem Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 012 bzw. der 1. Änderung des B-Planes Nr. 012 für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 349.900 m<sup>2</sup> KFÄ ergeben sich durch Änderungen des Konzeptes und der Festsetzungen mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 zusätzliche Eingriffe in Höhe von 54.278 m<sup>2</sup> KFÄ.

Des Weiteren erhöht sich der Eingriffsumfang, weil die internen Maßnahmen gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 012 und die 1. Änderung des B-Planes Nr. 012 im Umfang von 58.251 m<sup>2</sup> KFÄ nicht mehr realisierbar sind.

Des Weiteren erhöht sich der Eingriffsumfang durch Reduzierung der intern möglichen Maßnahmen um 26.363 m<sup>2</sup> KFÄ, da Maßnahmen die ursprünglich angerechnet werden konnten entfallen (M1 I1: 24.240 m<sup>2</sup> KFÄ) und zwei Maßnahmen reduzieren sich (M2 B1 und M3 B2 um 1.643 m<sup>2</sup> KFÄ und M6 G2 um 480 m<sup>2</sup> KFÄ). Die Maßnahme M5 B3: 732 m<sup>2</sup> KFÄ ändert sich nicht (siehe nachfolgende Tabelle). Durch den geänderten Straßenverlauf reduzieren sich bei der Maßnahme M6 G2 die straßenbegleitenden Bäume von 150 Stück auf 134 Stück.

Tab. 8: Kompensationsmaßnahmen Vergleich

Kompensationsmaßnahme	1. Änderung	2. Änderung	Differenz
M1 I1	24.240 m <sup>2</sup> KFÄ	-	-24.240 m <sup>2</sup> KFÄ
M2 B1 und M3 B2	28.779 m <sup>2</sup> KFÄ	27.136 m <sup>2</sup> KFÄ	-1.643 m <sup>2</sup> KFÄ
M5 B3	732 m <sup>2</sup> KFÄ	732 m <sup>2</sup> KFÄ	-
M6 G2	4.500 m <sup>2</sup> KFÄ	4.020 m <sup>2</sup> KFÄ	-480 m <sup>2</sup> KFÄ
<b>Summe</b>	<b>58.251</b>	<b>31.888</b>	<b>26.363</b>

Die internen Maßnahmen gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 012 und die 1. Änderung des B-Planes Nr. 012 umfassen insgesamt 58.251 m<sup>2</sup> KFÄ. Die internen Maßnahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 umfassen insgesamt 4.020 m<sup>2</sup> KFÄ (M6 G2) und die Maßnahmen im weiteren Geltungsbereich des B-Planes Nr. 012 umfassen insgesamt **27.868** m<sup>2</sup> KFÄ (M2 B1 und M3 B2 und M5). Somit beträgt die Summe der anrechenbaren internen Maßnahmen des B-Planes Nr. 012 und dessen 2. Änderung **31.888** m<sup>2</sup> KFÄ. Der intern umsetzbare Kompensationsumfang reduziert sich somit in der Summe um **26.363** m<sup>2</sup> KFÄ.

Der Kompensationsbedarf insgesamt für das Plangebiet ergibt somit **462.429 m<sup>2</sup> KFÄ**.

Unter Abzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 von 31.880 m<sup>2</sup> KFÄ verbleibt ein Ausgleichsumfang von 430.541 m<sup>2</sup> KFÄ der durch festgelegte

Maßnahmen im Umfang von 349.900 m<sup>2</sup> KFÄ zuzüglich des Umfangs von 80.641 m<sup>2</sup> KFÄ auszugleichen ist.

Tab. 9: Übersicht Kompensationsflächenäquivalente für den B-Plan Nr. 012 und dessen Änderungen

Position	Wert (KFÄ in m <sup>2</sup> )
Kompensationsdefizit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 012	349.900
Zusätzlicher Eingriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012	54.278
Verlust von internen Maßnahmen der durch zusätzlichen externen Kompensationsumfang auszugleichen ist	<b>26.363</b>
noch verbleibende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	<b>31.888</b>
<b>Gesamt</b>	<b>462.429</b>

#### Interne Kompensationsmaßnahmen

Tab. 10: Interne Maßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 012

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswert-zahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent KFÄ=FxKxL
1. M6 (G2) – Gestaltungsmaßnahme Baumpflanzungen zwischen Straßenraum und straßenseitiger Baugrenze (ca. 134 Bäume x 25 m <sup>2</sup> = 3.350 m <sup>2</sup> )	3.350	2	2	0,6	4.020
<b>Interne Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 012:</b>					<b>4.020</b>

Die internen Kompensationsmaßnahmen entsprechen den Punkten 1.4 Anpflanzen von Gehölzen freiwachsenden Hecken und Waldsäumen, 1.5 Anpflanzen von Einzelbäumen und 1.6 Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünflächen, der Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung 1999. Für die internen Kompensationsmaßnahmen werden eine Wertstufe von 2 und ein unterer Kompensationswert von 2 angesetzt. Es sind durch die umliegenden anthropogenen Nutzungen Beeinträchtigungen vorhanden. Aus diesem Grund wird ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet. Diese Bewertung entspricht der

Bewertung der Maßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 012 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Kompensationsmaßnahmen im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 Schönberg

Durch den Bebauungsplan Nr. 012 werden weitere Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes Nr. 012 befinden.

Tab. 11: Maßnahmen im weiteren Geltungsbereich des B-Planes Nr. 012

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent KFÄ=FxKxL
1. M2(B1) und M3(B2)-Biotopschutzmaßnahmen; Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Schutzabstände zu vorhandenen Gehölzen und zur Liebeck) – <i>abzgl. weggefallener Anteil M3(B2) westlich der Baumhecke/ M7 (B4) im Geltungsbereich 2. Ä B- Plan Nr.012; 787,9 m<sup>2</sup> Fläche und 945,48 m<sup>2</sup> KFÄ und weggefallener Anteil M3(B2) östlich der Baumhecke/ M7 (B4) im Geltungsbereich 2. Ä B- Plan Nr.012; 1.200,00 m<sup>2</sup></i>	22.613	2	2	0,6	27.136
2. M5 (B3) – Biotopschutzmaßnahmen; Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher (für Gehölze der Ausgleichsflächen der Ortsumgehung)	610	2	2	0,6	732
<b>Weitere Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012:</b>					<b>27.868</b>

Die Bewertung der Maßnahmen ist nachrichtlich übernommen worden.

#### Weitere Externe Kompensationsmaßnahmen

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 012 werden externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die Grundsätze der Externen Maßnahmen bleiben auch mit der 2. Änderung erhalten. Lediglich das Planungsziel der Maßnahmen EM 2 wird entsprechend der naturschutzfachlichen Stellungnahme des StALU vom 18. November 2011 angepasst. Eine Aufforstung des Bereiches ist zukünftig nicht mehr vorgesehen. Die Fläche wird unter Berücksichtigung des Erhalts der Offenlandschaft in diesem Bereich als extensives Grünland entwickelt.

Die Bewertung der Maßnahmen wird nachrichtlich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 übernommen.

Tab. 12: Externe Maßnahmen

<p><b>Ersatzmaßnahme</b></p> <p>Lage / Standort / Gegenwärtige Nutzung; in Karte</p>	<p><b><u>Eigentümer</u></b></p> <p><b>Flurkataster</b></p>	<p><b>Fläche A in m<sup>2</sup></b></p>		<p>(Wertstufe) Kompensationswertzahl K</p>	<p><b>Leistungsfaktor L</b></p>	<p><b>Kompensationsflächen- äquivalent m<sup>2</sup> KFÄ A x K x L</b></p>
<p><b>E1 Heckenanpflanzung</b> Lage: zwischen Wald und Liebeck Gegenwärtige Nutzung: Acker Pflanzqualität: Heister: 3 x verschult, m.B.Höhe 150-175 cm; Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80 – 100 cm.</p>	<p><b><u>Stadt</u></b> Gemarkung Retelsdorf Flur 1 Flurstück: 26 Widmung: Acker Fläche (A) gesamt: 1,6645 ha, verfügbar: 0,165 ha <del>Für die Realisierung des Ausgleichs werden anteilig Ökopunkte aus dem Ökokonto NWM-035 „Naturwald Travehang bei Selmsdorf“ (33.375 Ökopunkte) und aus dem Ökokonto LUP 073 „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ (67.575 Ökopunkte) mit einem Anteil von 4.950 m<sup>2</sup> KFÄ genutzt.</del> Für die Realisierung des Ausgleichs werden anteilig 4.950 m<sup>2</sup> KFÄ als Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 “Rothener Tannen” genutzt.</p>	<p>1.6 50</p>	<p>(2) 3,0</p>	<p>1,0</p>	<p><b>4.950</b></p>	

<p><del>Maßnahme, stammt aus Überschuss (Alternative) des Bebauungsplan Nr.019 der Stadt Schönberg, ist aus naturschutzfachlicher Sicht realisierbar; geschützte Biotope / Geotope sind nicht betroffen; Lage außerhalb von Schutzgebieten inmitten der freien Landschaft; Ziel der Maßnahme: Erhöhung der Strukturvielfalt und des Biotopverbundes zwischen vorhandenen Gehölzflächen und der Liebeck Ergänzung einer bestehenden Feldhecke bis zu den nördlich angrenzenden Gehölzflächen in einer Breite von 10 m; mit beidseit. 2,0m breiten Saumbereichen; 5-6 reihige Pflanzung; Abstand der Überhälter 25-30 m; Die Maßnahmebeschreibung ergibt sich aus den Ökokonten und ist anerkannt. Der Vertrag zwischen der Forstverwaltung Boddercamp und der Stadt Schönberg liegt vor und die Maßnahme steht zur Verfügung. Es handelt sich um die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht. Es erfolgt die Umwandlung von standortfremden, nicht heimischen Nadelholzbeständen in heimische Laubholzbestände.</del></p>					
<p><b>E2</b> <b>Grünlandextensivierung</b> Lage: an der Dassower Straße Gegenwärtige Nutzung: Acker/Grünland</p>	<p><b>Stadt</b> Gemarkung: Malzow Flur: 1 Flurstück: 1 Widmung: Acker A gesamt: 1,6 ha Die Fläche steht zur Verfügung. Die Information wurde am 22.06.2023 mitgeteilt. Die Eignung der Maßnahmefläche ist unter heutigen Gesichtspunkt zu prüfen. Die Fläche steht zur Verfügung und kann für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden.</p>	<p>16. 00 0</p>	<p>(2) 2,0</p>	<p>0,9</p>	<p><b>28.800</b></p>
<p>Maßnahmevorschlag aus naturschutzfachlicher Sicht realisierbar; geschützte Biotope/ Geotope werden nicht berührt; erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen durch die für die Extensivierung notwendigen Arbeiten auf das vorhandene verbuschte permanente Kleingewässer (nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop Nr. 01924) sind auszuschließen. Fläche im Eigentum der Stadt z.Zt. verpachtet, nach Aufhebung Pachtvertrag umsetzbar.</p>					

<b>E3 Rückbau des Wehres u. Errichtung einer Sohlgleite in der Maurine (Mühlenweg), bereits realisiert (Wehr behinderte die Durchlässigkeit des Gewässers)</b>	Gemarkung:	53.0	(2) 2,0	0,6	63.672
	Schönberg	60	2,0	0,8	28.000
	Flur: 1	17.5	2,0	1,0	399.960
	angrenzende	00			
	Flurstücke: 90/1	199.			insg.
	396, 402, 403, 406/3, 407,	980			<b>491.632</b>
					<b>ant. Für B012: 220.200 m<sup>2</sup></b>

ursprünglicher Bestand:

Durchlässigkeit der Maurine ist durch Mühlenwehr nicht gegeben; somit auch kein Fischaufstieg möglich. Im Oberwasser fließt die Maurine in sehr geringem Gefälle. Unmittelbar unterhalb des Wehres ist das Gewässer stark aufgeweitet; nach ca. 40 m erreicht Maurine wieder ihre durchschnittliche Breite; Im Oberwasser fließt die Maurine in sehr geringem Gefälle. Der zur Bewertung der Maßnahme herangezogene Abschnitt durchfließt das Stadtzentrum: privat genutzte, teilweise bebaute Grundstücke grenzen in der näheren Umgebung an; ferner Grünland- und Sukzessionsflächen;

durchgeführte Maßnahmen und Begründung:

Rückbau des Wehres im Zusammenhang mit der Brückensanierung und Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Fließgewässers;

Im Rahmen des Rückbaus ist der Einbau einer Fisch- und Evertebratenanlage (als abgestufte Sohlgleite) zur Überbrückung der Wasserspiegeldifferenz vorgesehen;

Die Maßnahme ermöglicht eine Wanderung und damit Ausbreitung der vorhandenen Arten, insbesondere der Westgroppe, welche an sehr geringe Fließgeschwindigkeiten gebunden ist;

Die Überbrückung der Wasserspiegeldifferenz ist im Rahmen der Ausführungsplanung so vorzunehmen, dass auch die Fortbewegung leistungsschwächerer Arten möglich ist.

Die Anlage ist unmittelbar im Anschluss an den Brückenkörper einzuordnen.

Geschützte Biotope (Uferbereichen) werden baubedingt beeinträchtigt. Eine Ermittlung des Eingriffes durch die Baumaßnahme kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung durchgeführt werden; Zustand wird jedoch durch Bepflanzungen wiederhergestellt. Der Maßnahmevorschlag ist aus naturschutzfachlicher Sicht mit entsprechendem Projekt realisierbar;

Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband, Anliegern und unterer Naturschutzbehörde werden im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung durchgeführt;

\*Ermittlung der Kompensationsfläche nach dem Eingriffsmodell M-V;

Anrechnung bis Groß Siemz, da oberhalb des dort zurückgebauten Wehres die Maurine bereits als Ausgleichsfläche berücksichtigt wurde

**Präzisierung der Kompensationsermittlung im Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung für die Baumaßnahme 2006**

**Flächenermittlung:**

Abschnittslänge x Gewässerbreite x Faktor 10 (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung):

$$758 \times 70 = 53.060 \text{ m}^2$$

$$250 \times 70 = 17.500 \text{ m}^2$$

$$3.333 \times 60 = 199.980 \text{ m}^2$$

<p><b>E4 Waldumbau</b>  <del>Lage: nördlich des Mühlenwehres Niederungsbereich der Maurine</del>  <del>z.T. nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Nr. 0403243B4017) geschützte Schilf- und Röhrichtflächen werden nicht aufgeforstet</del>  Lage: zwischen Wald und Liebeck  Gegenwärtige Nutzung: Acker  Pflanzqualität:  Heister: 3 x verschult, m.B.Höhe 150-175 cm;  Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80 – 100 cm.</p>	<p><u>Privatbesitz</u>  Gemarkung:  Schönberg  Flur: 1  Flurstücke: 417, 418, 469 – 473, 476-479  Widmung: Unland  Gesamtfläche: ca. 6,6 ha (incl. Wege etc).  für Ausgleichsmaßnahmen angerechnete Fläche:  ca. 6 ha  Für die Realisierung des Ausgleichs werden anteilig Ökopunkte aus dem Ökokonto NWM 035 „Naturwald Travehang bei Selmsdorf“ (33.375 Ökopunkte) und aus dem Ökokonto LUP 073 „Naturwald an der Elde bei Siggelkow“ (67.575 Ökopunkte) mit einem Anteil von 4.950 m<sup>2</sup> KFÄ genutzt.  Für die Realisierung des Ausgleichs werden anteilig 96.000 m<sup>2</sup> KFÄ als Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 “Rothener Tannen” genutzt.</p>	<p>60. 00 0</p>	<p>(2) 2,0</p>	<p>0,8</p>	<p><b>96.000</b></p>
---	--	-------------------------	--------------------	------------	----------------------

<p><b><u>Bestand:</u></b>  <b>Niederungsbereich der Maurine</b>                  Die Flächen weisen einen dichten standortuntypischen Pappelbestand auf. Die Pappeln sind zum Teil umgestürzt.</p> <p><b><u>Maßnahmen und Begründung:</u></b>                  Anfertigung einer Biotopkartierung vor Maßnahmenbeginn und nach Beendigung der Maßnahme sowie Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zum gemäß § 20 NatSchAG geschützten Biotop 20 (Biotopnr.: 0403243B4017) bzgl. Antrag auf Ausnahme zur Durchführung der Maßnahme erforderlich                  Entnahme der standortuntypischen Pappelanpflanzungen und Bepflanzung der Flächen mit standorttypischen Schwarzerlen Forstware;                  In den Randbereichen sind, unter Berücksichtigung der Boden- und Wasserverhältnisse, Obstbäume (Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm) anzupflanzen.                  Maßnahmevorschlag aus naturschutzfachlicher Sicht vertretbar;                  Abstimmungen mit der Forstbehörde durchgeführt                  Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Forstbehörde und Stadt Schönberg ist vorgesehen                  Klärung der Verfügbarkeit durch die Stadt Schönberg ist erfolgt.                  Die Maßnahmebeschreibung ergibt sich aus den Ökokonten und ist anerkannt.                  Der Vertrag zwischen der Forstverwaltung Boddercamp und der Stadt Schönberg liegt vor und die Maßnahme steht zur Verfügung. Es handelt sich um die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht. Es erfolgt die Umwandlung von standortfremden, nicht heimischen Nadelholzbeständen in heimische Laubholzbestände.</p>					
<p><b>E 5</b></p> <p>Lage / Standort / Gegenwärtige Nutzung; in Karte</p>	<p><b><u>Eigentümer</u></b></p> <p><b>Flurkataster</b></p>	<p><b>Fläche A in m<sup>2</sup></b></p>	<p>(Wertstufe) Kompensations- wertzahl K</p>	<p><b>Leistungsfaktor L</b></p>	<p><b>Kompensationsflächen- äquivalent</b>                  m<sup>2</sup> KFÄ                  A x K x L</p>

<p>Die Flächenabgrenzung Lage der Maßnahme ist zu ergänzen. Beabsichtigt ist die Renaturierung der Flächen an der Regenwasserverflut westlich der Marienstraße. Die erforderlichen Ökopunkte in Höhe von 80.641 m<sup>2</sup> KFÄ werden entsprechend als Kompensationsverpflichtung durch die Flächenagentur übernommen. Die Landgesellschaft hat eine geeignete Maßnahme „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese und Anlage von Wald durch Sukzession am Ufer des Neumühler Sees“ entwickelt. Hiervon werden 80.641 m<sup>2</sup> KFÄ herangezogen. Nach letztgültiger Abstimmung erfolgt die Realisierung der Kompensationsmaßnahme in Höhe von 79.827 m<sup>2</sup> KFÄ über das Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.</p>	-	-	-	-	<p>mind. <b>80.641 m<sup>2</sup> KFÄ</b> gebildet aus zusätzlichem Bedarf an Kompensationsflächen äquivalenten im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 und in Höhe von 54.278 m<sup>2</sup> KFÄ zuzüglich des reduzierten Umfangs interner Maßnahmen in Höhe von 26.363 m<sup>2</sup> KFÄ im Vergleich zu den Festsetzungen der Satzung über den B-Plan Nr. 012. Der Umfang hat sich im Zuge des Planaufstellungsverfahrens auf 79.827 m<sup>2</sup> reduziert, weil innerhalb des Gebietes der Eingriffsumfang reduziert wurde. Eine im Planfeststellungsverfahren festgelegte Fläche steht nicht zur Verfügung.</p>
<p>Die Maßnahmebeschreibung ergibt sich aus den Ökokonten und ist anerkannt. Der Vertrag zwischen der Forstverwaltung Boddercamp und der Stadt Schönberg liegt vor und die Maßnahme zur Verfügung. Es handelt sich um die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht. Es erfolgt die Umwandlung von standortfremden, nicht heimischen Nadelholzbeständen in heimische Laubholzbestände.</p>					

Im Zusammenhang mit den Flächen zur Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des B- Planes Nr. 012 westlich der Marienstraße (außerhalb Geltungsbereich 2. Änderung des B- Planes Nr.012)

wird die naturschutzfachliche Aufwertung dieser Flächen geprüft. Eine weitere externe Maßnahme E5 in einem Umfang von 79.827 m<sup>2</sup> KfÄ ist neben den bereits festgesetzten und verbindlichen externen Maßnahmen E1 bis E4, die nunmehr durch Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“ abgesichert werden gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 012 der Stadt Schönberg herzustellen.

Die Maßnahme E2 zur Grünlandextensivierung ist noch zu realisieren. Die Maßnahme ist umsetzbar.

Die Maßnahme E3 wurde umgesetzt.

Für die Maßnahmen E1, E4 und E5 wurden die Ökopunkte über das Ökokonto „Rothener Tannen“ abgesichert. Der Ausgleichsumfang ist somit abgesichert.

Lage, Ausführung und Bewertung sämtlicher externen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs 2. Änderung des B- Planes Nr.012 sowie die Sicherung der Ökopunkte sind erfolgt.

#### Zusammenfassung

Die externen Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse werden entsprechend geregelt. Die Ausführung der Maßnahmen ist abgesichert.

#### Maßnahme E1

Anstelle der ursprünglichen Maßnahme E1 ~~treten Ökokonten NWM 036 und LUP 073~~ werden Ökopunkte aus den Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“ in Anspruch genommen.

#### Maßnahme E2

~~Die Maßnahme wird überprüft und die Flächen auf ihre Eignung untersucht. Die Machbarkeit der Maßnahme wurde überprüft. Die Eignung ist gegeben. Die Flächen stehen für die Realisierung der Maßnahme zur Verfügung.~~

#### Maßnahme E3

~~In Bezug auf das Wehr ist der Vertrag erforderlich. Welcher Vertrag liegt vor? Dieser ist zur Verfahrensdokumentation zu fügen.~~ Die Maßnahme zur Renaturierung und zum Rückbau des Wehres und die Errichtung einer Sohlgleite wurde bereits realisiert. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

#### Maßnahme E4

Auf den Waldumbau wird verzichtet. Anstelle des Waldumbaus ~~treten die Maßnahmen gemäß NWM 038 und LUP 073.~~ werden Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“ in Anspruch genommen.

#### Maßnahme E5

Die Flächennutzung zur Renaturierung wird nicht in Anspruch genommen. ~~An diese Stelle tritt ein Erwerb von Ökopunkten am Neumühler See, abgesichert durch die Flächenagentur.~~ Es werden Ökopunkte aus dem Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“ in Anspruch genommen.

#### Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu den Baugebieten erfolgt für das Industriegebiet GI 9 und das Gebiet GE 9 entsprechend dem Stand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012, da diese Flächen schon überwiegend bebaut sind. Der Flächenanteil vom GI 9

innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung beträgt rund 70.389 m<sup>2</sup> und der Flächenanteil des GE 9 im Geltungsbereich der 2. Änderung beträgt 34.970 m<sup>2</sup> (zusammen rund 105.359 m<sup>2</sup>). Die Umlegung der Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) für den Anteil im Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgt proportional zur Gesamtflächengröße des Gebietes GI 9 in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012.

Für die verbleibenden Flächen erfolgt eine Zuordnung auf Grundlage der Flächengröße und der festgesetzten Grundflächenzahl. Die Stadt Schönberg verfügt über sämtliche unbesiedelte Flächen im Plangebiet. Aus diesem Grund wird in die Zuordnung auch die Teilfläche des GE 1.2-Gebietes einbezogen, um hier eine proportionale Verteilung zu realisieren.

Tab. 13: Zuordnung der Kompensationsflächenäquivalente

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	vollversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	% Versiegelung nach Abzug GI9 gemäß Satzung über die 1. Änderung	Kompensationsflächenäquivalent gemäß % Versiegelung in m <sup>2</sup>
GE 1.1 + GE 1.2	53.612	0,8	42.890	22,65%	69.372
GE 2	13.232	0,8	10.586	5,59%	17.121
GE 3	18.082	0,8	14.465	7,64%	23.400
GE 4	13.055	0,8	10.444	5,51%	16.876
GE 5.1 + GE 5.2	60.421	0,8	48.773	25,52%	78.162
GE 6	17.169	0,8	13.736	7,25%	22.205
GE 008 TF 2	485	0,8	388	0,20%	613
GE 008 TF 4	339	0,8	271	0,14%	429
GI 008 TF 5	676	0,8	541	0,29%	888
GI 008 TF 7	492	0,8	394	0,21%	643
GE 7	5.741	0,8	4.593	2,43%	7.443

GE 8	30.029	0,8	24.023	12,68%	38.836
<i>GI 9 und GE 9</i>	<i>= 105.359</i>	<i>0,8</i>	<i>84.287</i>		<i>156.200</i>
<i>GI 9 = GI 9 aus 1. Änderung</i>	<i>+ 70.389</i>				<i>(104.355)</i>
<i>GE 9 = GE 9 aus 2. Änderung</i>	<i>+ 34.970</i>				<i>(51.845)</i>
<b>Industrie- und Gewerbegebiete gesamt</b>	<b>318.692</b>		<b>254.955</b>		<b>432.188</b>
Planstraße A	6.223	0,95	5.912	3,12%	9.556
Planstraße B	13.488	0,95	12.813	6,77%	20.735
<b>Planstraßen gesamt</b>	<b>19.711</b>		<b>18.725</b>	<b>9,89%</b>	<b>30.291</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>338.403</b>		<b>273.680</b>	<b>100,00%</b>	<b>462.479</b>

#### 4.7.6 Gesamtbilanzierung

Tab. 14: Gesamtbilanzierung

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus:
-Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation der 2.Änderung	- zusätzliche externe Maßnahme
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Planung):
54.278 m <sup>2</sup> KFÄ (Funktionsverlust und Versiegelung)	(Gesamtkompensation B012 + 2. Änderung = 4.020 m <sup>2</sup> (M6) + <b>27.868</b> m <sup>2</sup> (M2, M3 und M5) + 4.950 m <sup>2</sup> (E1) + 28.800 m <sup>2</sup> (E2) + 220.200 m <sup>2</sup> (E3) + 96.000 m <sup>2</sup> (E4) + <b>80.641</b> (E5) m <sup>2</sup> = 462.479 m <sup>2</sup> KFÄ)
(Gesamtbedarf B012+2. Änderung= 462.429 m <sup>2</sup> KFÄ)	

#### Bemerkungen und Erläuterungen

Der zusätzliche Eingriff durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 beträgt 54.278 m<sup>2</sup> KFÄ. Somit erhöht sich der Gesamtbedarf für den Bebauungsplan Nr. 012 einschließlich der 1. und 2. Änderung auf **462.429 bzw. 462.479** m<sup>2</sup> KFÄ. Die unterschiedlichen Werte entstehen im Wesentlichen durch Rundungen bzw. Verwendung von Rundungswerten. Die Abweichung ist prozentual vernachlässigbar gering. Deshalb wird für weitere Betrachtungen der Wert von 462.479 m<sup>2</sup> KFÄ herangezogen. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Bereich der 2. Änderung, der Kompensationsmaßnahmen im weiteren Geltungsbereich des B-Planes Nr. 012 (E2 und E3), der Externen Maßnahmen E1, E4 und E5 durch Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone LUP-044 „Rothener Tannen“ (E5 79.827 m<sup>2</sup> KFÄ) wird der bilanzierte Eingriff vollständig kompensiert. Um das Defizit an Kompensationsflächenäquivalenten, dass nach Umsetzung von Maßnahmen voraussichtlich verbleibt, ausgleichen zu können, sind weitere externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Zuge des Planverfahrens zu ermitteln, bereitzustellen und deren Umsetzung zu sichern.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **5.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

#### **Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt**

##### **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz**

- Fledermäuse  
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie die Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.
- Brutvögel  
Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.
- 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.  
Zum Schutz der Amphibien ist das Kleingewässer in der Zeit von 1. August bis zum 1. November zu verfüllen. Wenn das Kleingewässer kein Wasser führt, ist die Verfüllung auch außerhalb dieses Zeitraumes möglich. Dies ist ebenfalls als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten.
- Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung  
Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von

Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung der Planung nicht entgegen stehen werden.

#### Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sollen vorhandene Bäume erhalten bleiben. Die Sicherung und der Erhalt des Baumbestandes trägt zum Erhalt von Lebensräumen der Tierwelt bei und wirkt sich zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus.

#### Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzungen innerhalb der Flächen der Regenwasserrückhalte mulde, müssen in Vereinbarung mit der dauerhaften Unterhaltung des Gewässers stehen. Durch die Anpflanzungen ergeben sich Verbesserungen für das Kleinklima.

Die Baumanpflanzungen innerhalb betrieblicher Stellplatzanlagen sind keine Ausgleichspflanzungen. Die Baumanpflanzungen sollen die Stellplatzflächen gestalterisch aufwerten und dem Aufheizen dieser Fläche entgegenwirken. Die Verschattung der Stellplätze wird sich zudem positiv auf das Kleinklima auswirken.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Boden

Mit der Wiedernutzbarmachung der brach gefallenen Flächen der ehemaligen Schweinezuchtanlage wird eine weitere Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Es erfolgt eine Nachnutzung der Fläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zugeführt werden könnte.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit zwei Reinigungsstufen (Ölabscheider, Sandfang) zu versehen. Mit einer Vorreinigung des Niederschlagswassers der Gewerbeflächen, durch Sandfang und Ölabscheider, sollen Schadstoffeinträge in die Liebeck minimiert werden.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Dacheindeckungsmaterialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nicht zulässig. Die Vermeidung von Einträgen in das Grundwasser können im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in Anwendung des Merkblattes DWA M 153 beauftragt werden.

Innerhalb des zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifens von 5,00 m ist am südlichen Rand noch eine mindestens eine 3,00 m breite, teilbefestigte Fläche (Schotterrasen) herzustellen. Damit wird innerhalb des 5,00 m Gewässerrandstreifens die Erreichbarkeit des Gewässers II. Ordnung zu Zwecken der Unterhaltung gesichert.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- Festsetzung von Lärmemissionskontingenten und Richtungssektoren für Zusatzkontingente im Bebauungsplan zu Begrenzung der Schallemissionen.
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

#### Bodendenkmale

Für die Veränderungen an den bekanntgegebenen Bodendenkmalen gelten die Genehmigungs- und Dokumentationspflicht sowie die Kostentragung durch den Verursacher.

### **5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

#### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Tiere

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind 4 Brutreviere der Feldlerche durch die Anlage von Brachestreifen bzw. Lerchenfenster am Rande des Vorhabengebietes zur Liebeck außerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu kompensieren. Die Flächen sind auf der Maßnahmefläche M2-B1 zwischen dem Gebiet GE8 und der Liebeck zu realisieren. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nur für die Feldlerche erforderlich.

#### Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes werden Einzelbäume entlang der Planstraßen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze in einem Abstand von maximal 15 m festgesetzt.

### **5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Es sind folgende externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

#### ~~Ersatzmaßnahme 1~~

~~Innerhalb der Gemarkung Retelsdorf, Flur 1, Flurstück 26 ist auf einer Fläche von 0,165 ha eine 6-reihige Heckenanpflanzung vorzunehmen. Die Pflanz- und Reihenabständen betragen 1,00 m. Im Abstand von 25-30 m ist ein Überhälter zu setzen. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Heister: 3 x verschult, m.B. Höhe 150-175 cm; Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80-100 cm. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:~~

~~Bäume: Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Hain-Buche (Carpinus betulus), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre),~~

~~Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hunds-Rose (Rosa canina), Cornus sanguinea und Schlehe (Prunus spinosa).~~

~~Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.~~

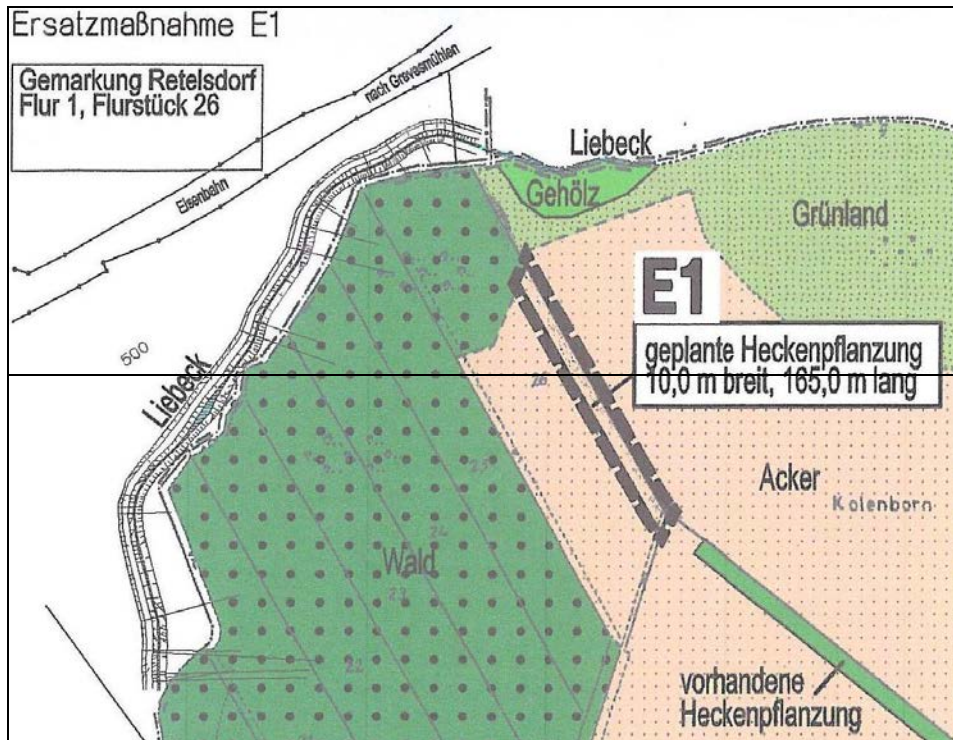


Abb. 13: Darstellung Ersatzmaßnahme E1

#### Ersatzmaßnahme 2

Innerhalb der Gemarkung Malzow, Flur 1, Flurstück 1 sind 1,6 ha Ackerfläche als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft aus der intensiven Nutzung zu nehmen und extensiv durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zu pflegen.

Erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen durch die notwendigen Pflegemaßnahmen auf das vorhandene verbuschte permanente Kleingewässer (nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop Nr. 01924) sind auszuschließen.

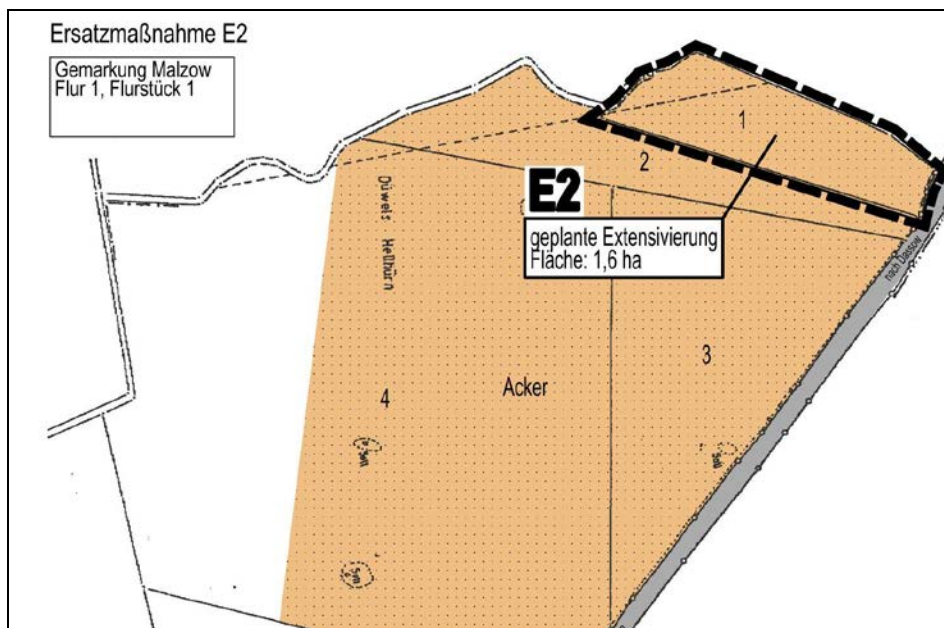


Abb. 14: Darstellung Ersatzmaßnahme E2

### Ersatzmaßnahme 3

Zur Wiederherstellung der Durchlässigkeit der Maurine ist der Rückbau des Wehres (Gemarkung Schönberg, Flur 1, angrenzende Flurstücke: 90/1 396, 402, 403, 406/3, 407) und der Einbau einer Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage, als abgestufte Sohlgleite vorzunehmen.

Die Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage ist unmittelbar im Anschluss an den Brückenkörper einzubauen. Länge und Breite der Fisch- und Evertebratenanlage sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzustellen. Der Überschuss des Kompensationsflächenäquivalents wird für andere Baumaßnahmen angerechnet.

### Ersatzmaßnahme 4

Der vorhandene Pappelbestand ist innerhalb der Gemarkung Schönberg, Flur 1, Flurstücke 417, 418, 469-473, 476-479 auf einer Fläche von ca. 6 ha zu roden und durch einheimische Gehölze zu ersetzen. Die Neuanpflanzung erfolgt mit folgenden standorttypischen Arten (Pflanzqualität Forstware) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*). In den Randbereichen sind, unter Berücksichtigung der Boden- und Wasserverhältnisse, Obstbäume (Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm) anzupflanzen.

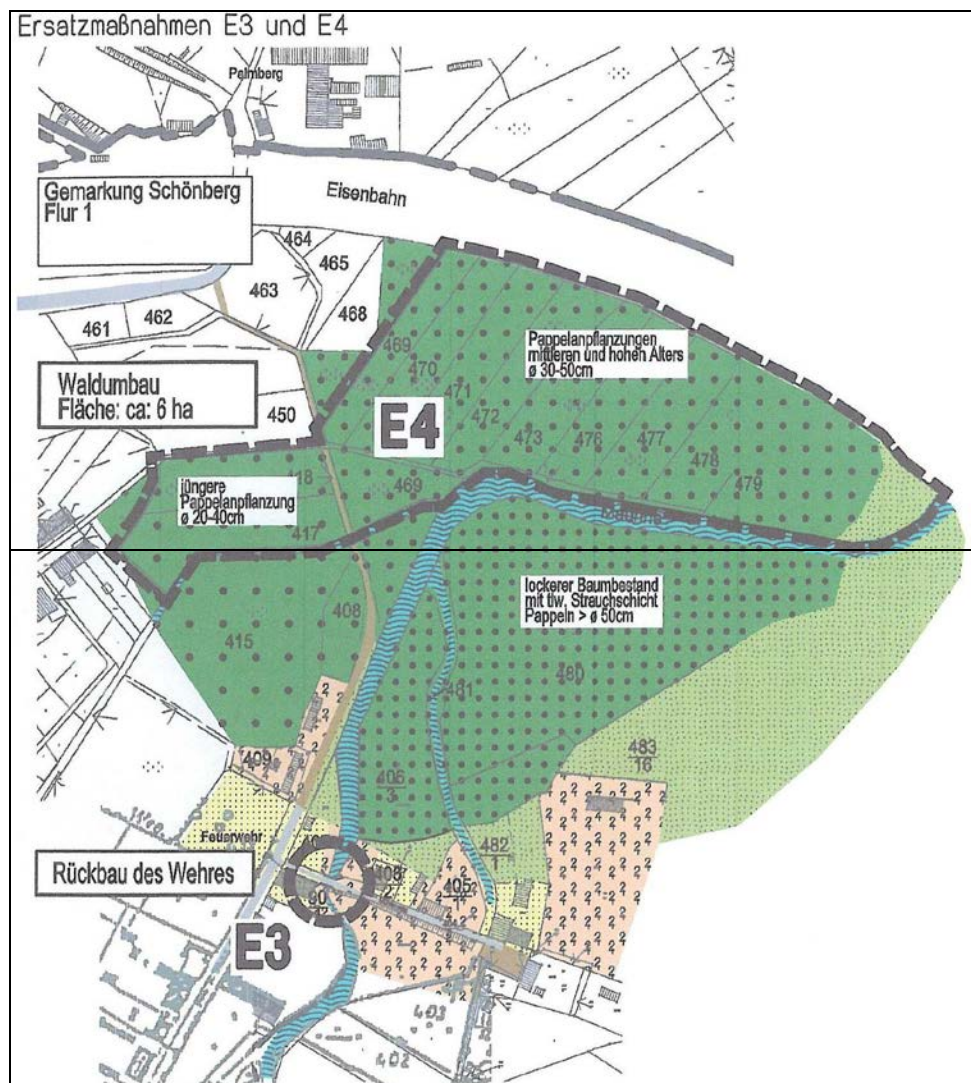


Abb. 15: Darstellung Ersatzmaßnahme E3 und E4

#### Ersatzmaßnahme 5

~~Im Zusammenhang mit den Flächen zur Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 012 westlich der Marienstraße (außerhalb Geltungsbereich 2. Änderung des B-Planes Nr.012) wird die naturschutzfachliche Aufwertung dieser Flächen geprüft. Eine weitere externe Maßnahme EM 5 in einem Umfang von 80.641 m<sup>2</sup> KFÄ ist neben den bereits festgesetzten und verbindlichen externen Maßnahmen EM 1 bis EM 4 gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 012 der Stadt Schönberg herzustellen. Lage, Ausführung und Bewertung dieser externen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs 2. Änderung des B-Planes Nr.012 oder ggf. einer anderen externen Maßnahme werden vor Satzungsbeschluss ergänzt.~~

~~Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig durchzuführen und abzuschließen.~~

Der Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung und Realisierung der Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 erfolgt durch den Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten aus Ökokonten.

Die Absicherung für die Maßnahme EM 1 mit einem Kompensationsumfang von 4.950 m<sup>2</sup> KFÄ erfolgt im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.

Die Absicherung für die Maßnahme EM 4 mit einem Kompensationsumfang von 96.000 m<sup>2</sup> KFÄ erfolgt im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.

Die Absicherung für die Maßnahme EM 5 mit einem Kompensationsumfang von 79.827 m<sup>2</sup> KFÄ erfolgt im Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“.

#### Verbleibende externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 462.479 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Mit den internen und externen Kompensationsmaßnahmen können 381.838 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 79.827 qm EFÄ, die nicht über interne oder gesicherte externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LUP-044 „Rothener Tannen“ in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ ausgeglichen und realisiert.

Sofern sich im Rahmen der Vorbereitung von Kompensationsmaßnahmen in der Stadt Schönberg alternative Maßnahmen ergeben, können diese ausnahmsweise und in Abstimmung und mit Genehmigung der zuständigen Behörde für die Realisierung des Ausgleichs herangezogen werden.

## **6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Planungsziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes waren zwingend die veränderten Vorbelastungen durch heranrückende Windenergieanlagen zu

berücksichtigen. Im Ergebnis wirken sich die veränderten Vorbelastungen weiter limitierend auf die Entwicklung des gewerblichen Standortes aus. Die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO für die Gebiete GI7, GI8 und GI9.1 wird entsprechend dem Ursprungsplan und der 1. Änderung nicht beibehalten. Zunächst wurde die Alternative der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes geprüft, jedoch wurde diese Absicht aufgrund der für ein eingeschränktes Industriegebiet vergleichsweise geringen Lärmemissionskontingente nicht weiter verfolgt, ebenso wurde die Möglichkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung verworfen. Die Stadt Schönberg ist den gutachterlichen Empfehlungen und den Anforderungen an eine sachgerechte Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Änderungsbereich gefolgt und hat auf die Ausweisung von Industriegebieten verzichtet und ausschließlich Gewerbegebiete festgesetzt. Alternativ wurde auch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten in Teilbereichen des Plangebietes geprüft und **zunächst** verworfen. Von der Möglichkeit der gebietsübergreifenden Gliederung wurde hier Gebrauch gemacht. **Aufgrund der zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch die genehmigten Windenergieanlagen ohne Berücksichtigung der Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012 und dessen 1. Änderung werden für Teilbereiche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches anstelle von Gewerbegebieten nunmehr eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die eingeschränkten Gewerbegebiete befinden sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes und grenzen an die Ortslage der Stadt Schönberg an. Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde nicht weiter verfolgt, da der Änderungsbereich direkt an den realisierten Bebauungsplan Nr. 008 mit seinen festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten angrenzt. Der Bedarf an Grundstücken für die Ansiedlung von Gewerbe ist in der Stadt Schönberg gegeben. Eine Angebotsvielfalt ist erforderlich.**

Die Einbeziehung der Fläche der ehemaligen Schweinezuchtanlage war zum einen mit einer verbesserten Erschließung des Gesamtstandortes verbunden und ermöglicht zudem die Wiedernutzbarmachung einer brach gefallen gewerblichen Fläche. Dies dient den Schutzgütern Boden und Fläche. Aus verkehrstechnischer Sicht war die Anbindung an die Rottensdorfer nicht zwingend erforderlich. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Anbindung ergibt sich aus der Betrachtung des gewerblichen Gesamtstandortes insbesondere aus Gründen der Sicherheit und dem Vorhalten eines 2. Rettungsweges im Brand-, Katastrophen- und Havariefall.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung des gewerblichen Gesamtstandortes.

## **7. Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen wurde auf die unter Gliederungspunkt 11.3 (Teil 1 der Begründung) aufgelisteten Gutachten zurückgegriffen. Darüber hinaus wurde auf die in der Referenzliste der Quellen zusätzlich aufgeführten Gutachten und sonstige Quellen sowie Literatur und Arbeitshilfen zurückgegriffen.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Erstellung der erforderlichen Gutachten ergaben sich keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten. Das Plangebiet war für die Zwecke der Bestandsermittlung zugänglich.

Schwierigkeiten bestanden in der abschließenden Bewertung des Schadstoffkatasters und der Abschlussdokumentation zum Rückbau der ehemaligen Schweinezuchtanlage Schönberg in Bezug auf das Schutzgut Boden.

## **7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

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

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

Folgende Monitoring-Maßnahmen werden vorgeschlagen:

### Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen CEF-Maßnahmen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die Stadt Schönberg in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Überwachung der Herstellung der festgesetzten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Stadt Schönberg in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde.

### Schutzgut Boden

Erhebliche branchentypische Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Die Entsorgung von asbesthaltigem Material wurde vorgenommen und dargelegt, dass darüber hinaus keine Asbestbelastungen ermittelt wurden. Im nachgelagerten Verfahren der Erschließungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist das Auftreten von Schadstoffbelastungen zu überwachen und die notwendigen Maßnahmen der Entsorgung sind in Abstimmung mit der zuständigen Behörde einzuleiten und zu dokumentieren.

### Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung von Stoffeinträgen in die Liebeck soll das Regenwasserrückhaltebecken mit zwei Reinigungsstufen (Ölabscheider, Sandfang) versehen werden. Mit einer Vorreinigung des Niederschlagwassers

der Gewerbeflächen, durch Sandfang und Ölabscheider, sollen Schadstoffeinträge in die Liebeck minimiert werden. Überwacht wird die Wirksamkeit dieser Maßnahme. Die Überwachung erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen in Zusammenarbeit mit der Stadt Schönberg und der unteren Wasserbehörde.

Die Erreichbarkeit der Gewässers II. Ordnung innerhalb des Plangebietes wird durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband überwacht.

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente und die Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und der Bauabnahme zu überwachen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vor Durchführung der Baumaßnahme ist ein Antrag auf Genehmigung von Bodeneingriffen im Bereich der Bodendenkmale durch den Vorhabenträger an die Untere Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die Begleitung der Baumaßnahme durch die Fachbehörde erfolgt im Rahmen der Bauausführung bei Bodeneingriffen.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

### **7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 beabsichtigt die Stadt Schönberg, die bisher festgesetzten Ausnutzungskennziffern unter Berücksichtigung der veränderten Lage der 110 kV-Leitung der WEMAG und der bestehenden Leitung der E.DIS. AG anzupassen und die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der veränderten Vorbelastungen durch heranrückende Windenergieanlagen planungsrechtlich zu sichern. Mit dem erneuten Entwurf spiegeln sich die Zielsetzungen der Stadt Schönberg wider, die Anbindung an die Rottensdorfer Straße planungsrechtlich zu regeln und umzusetzen. Die Stadt Schönberg hat die Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes (Schweinezuchtanlage) für die gewerbliche Entwicklung erworben und wieder in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Mit der nunmehr möglichen verkehrlichen Anbindung des Gewerbebestandes an die Rottensdorfer Straße ergeben auch sich innergebietliche Änderungen für die Erschließung der Gewerbeflächen.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Überlagerung mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 008 in einer Breite von ca. 40 m um sicherzustellen, dass eine Verbindung der beiden Gewerbe-/ Industriestandorte auch in Bezug auf die Erschließungsanlagen gesichert werden kann.

Im Ergebnis wirken sich die veränderten Vorbelastungen weiter limitierend auf die Entwicklung des gewerblichen Standortes aus. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt die Berücksichtigung der Vorbelastungen zu einer zusätzlichen Reduzierung der ehemals flächenbezogenen Schalleistungspegel und der heutigen Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ). Damit letztlich ist der Verzicht auf die Ausweisung von Industriegebieten verbunden.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes verhindert durch die Berücksichtigung der neu hinzugetretenen Vorbelastungen eine Beeinträchtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen und **setzt in Teilbereichen eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Dies ist zur Berücksichtigung der Vorbelastungen und zum Schutz der Wohnumgebung erforderlich.**

Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können. Da die gewerblichen Nutzungen bereits planungsrechtlich zulässig sind, entstehen durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes keine weiteren erheblichen Auswirkungen. Vorteilhaft wirkt sich die Nachnutzung der ehemaligen Schweineaufzuchtanlage aus.

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die veränderten Vorbelastungen berücksichtigt. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG sind bei Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Trennungsgrundsatz wird im Plangebiet erfüllt und mit einer gebietsinternen Gliederung sichergestellt. Mit der Planung tritt eine Verbesserung der Umgebungssituation durch die Berücksichtigung der neu hinzugetretenen Vorbelastungen ein.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch Überbauung von öffentlichen/ privaten Grünflächen im Überlagerungsbereich und von ehemals gewerblich genutzten und nun brach gefallen/ zurückgebauten Flächen zu einem Verlust von Lebensräumen auf anthropogen stark vorbelasteten Flächen. Die damit verbundenen zusätzlichen Eingriffe wurden bilanziert und sind über den ohnehin bestehenden Ausgleich zusätzlich auszugleichen.

#### Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die in der 2. Änderung und Ergänzung festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

## **7.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 11.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt 3.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

### Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 3.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

### Verwendete Gutachten und sonstige Quellen

BAUER (2014) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ 2. Änderung und Ergänzung in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg

BAUER (2022) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ 2. Änderung und Ergänzung in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg (Mecklenburg-Vorpommer, Landkreis Nordwestmecklenburg)

BIOTA (2020) Artenschutzrechtlicher Kontrollbericht, Prüfung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen des Vorhabens: „Gebäudeabriss ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg“

BUCHHEIM (2003) Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Gewerbegebiet B-Plan Nr. 12 in Schönberg Kreis NWM, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau

BUCHHEIM (2003) Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Gewerbegebiet B-Plan Nr. 12 in Schönberg Kreis NWM, Regenrückhaltebecken Standort I-III

ECO-CERT (2014) Geruchs- Immissionsprognose zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 12 der Stadt Schönberg

[HEIDENLABOR \(2022\) für Baustoff- und Umweltprüfung GmbH, Untersuchungsbefund Nr. 420495-420504.1 vom 05.09.2022](#)

HOFFMAN-LEICHTER (2022) Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 12 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg

IBS ZIEGLER (2014) Schalltechnische Untersuchung zur 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. Teil A: Untersuchung der Industrie- und Gewerbelärmimmissionen

IBS ZIEGLER (2014) Schalltechnische Untersuchung zur 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. Teil B: Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen

JAGGI (2019) Ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg, Schadstoffkataster und Hinweise zum Rückbau

JAGGI (2022) Ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg, Abschlussbericht

LOGOS (2014) Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Schönberg

MEWIS FRANK (2019) Archäologische Voruntersuchung im Bereich des B-Plans Nr. 12, Gewerbegebiet Schönberg (35544-5677-LS), Datum der Fertigstellung, Mai 2019

MÖLLER (2014) Entwässerungskonzept zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“

MÖLLER (2019) Hochwasserschutz Schönberg Gewässerausbau 7/4/2/B1/B1, Ausführungsplanung

STADT SCHÖNBERG (2006) Bebauungsplan Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg

STADT SCHÖNBERG (2009) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg

STADT SCHÖNBERG (1997) Bebauungsplan Nr. 008 Gewerbepark Sabower Höhe der Stadt Schönberg

STADT SCHÖNBERG (1998) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 Gewerbepark Sabower Höhe der Stadt Schönberg

STADT SCHÖNBERG (2004) 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg

STADT SCHÖNBERG (2004) Landschaftsplan (-3 Arbeitsstand)

#### Literatur, Arbeitshilfen, Richtlinien

LUNG (1999) Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Heft 3/1999.

LUNG (2013) Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

MLUV - Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift vom 15.10.2007.

RIECKEN, U., FINCK, P., RATHS, U., SCHRÖDER, E. & SSYMANSK, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/) (Zugriff 05/2022)

### **TEIL 3                    Ausfertigung**

---

#### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 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 wurde am .....durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg gebilligt.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....  
Lutz Götze  
Bürgermeister der Stadt Schönberg

#### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Schönberg  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)