

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Schönberg	Vorlage-Nr:	VO/4/0044/2014 - Fachbereich IV								
	Status:	öffentlich								
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland								
	Datum:	01.10.2014								
	Telefon:	038828-330-157								
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de								
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 hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss										
Beratungsfolge 16.10.2014 Stadtvertretung Schönberg				Abstimmung: <table><tr><td>Ja</td><td>Nein</td><td>Enth.</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.								

Sachverhalt:

Die Stadt Schönberg hat das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf beendet. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen eingeflossen.

Es ergeben sich wesentliche Änderungen zum Vorentwurf. Die nördlich des Plangebietes gelegenen Betriebe Landhandelsbetrieb Boock und Landwirtschaftsbetrieb Dührsen werden im Entwurf nicht mehr als Ergänzungsflächen in den Plangeltungsbereich einbezogen. Eine abschließende Bestandsermittlung dieser Nutzungen ist erfolgt. Auf eine Anbindung des Gewerbestandortes an die Rottensdorfer Straße kann im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung verzichtet werden. Die vorhandenen Immissionsbelastungen wurden gutachterlich neu bewertet. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen übernommen.

Es ist eine vollständige Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes erforderlich und damit verbunden eine vollständige Überarbeitung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Die Unterlagen verfügen derzeit noch nicht über eine detaillierte Neuberechnung der Entwässerungsflächen und der damit verbundenen abschließenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Es ist beabsichtigt, dies zur Beschlussfassung in der Stadtvertretung nach Vorlage des vollständigen Entwässerungskonzeptes zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen begrenzt:

- im Norden: durch die Betriebsgrundstücke des Landhandelsbetriebes Boock und des Landwirtschaftsbetriebes Dührsen,
- im Nordwesten: durch unbebaute Flächen,
- 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

und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

2. Die Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
4. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlage:

Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 012

G.Kortas-Holzerland
SB

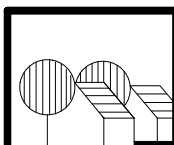
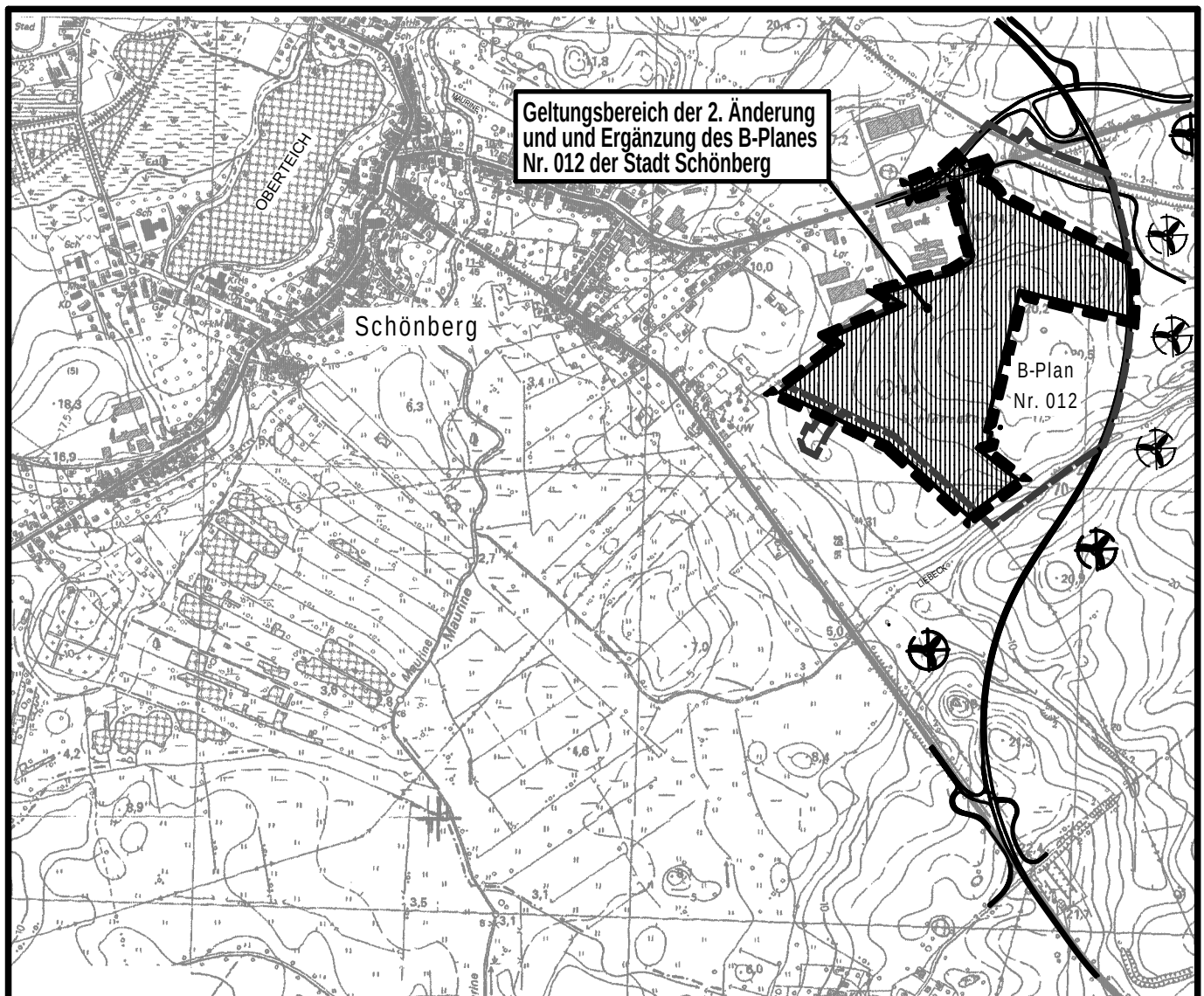
F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLAN 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
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

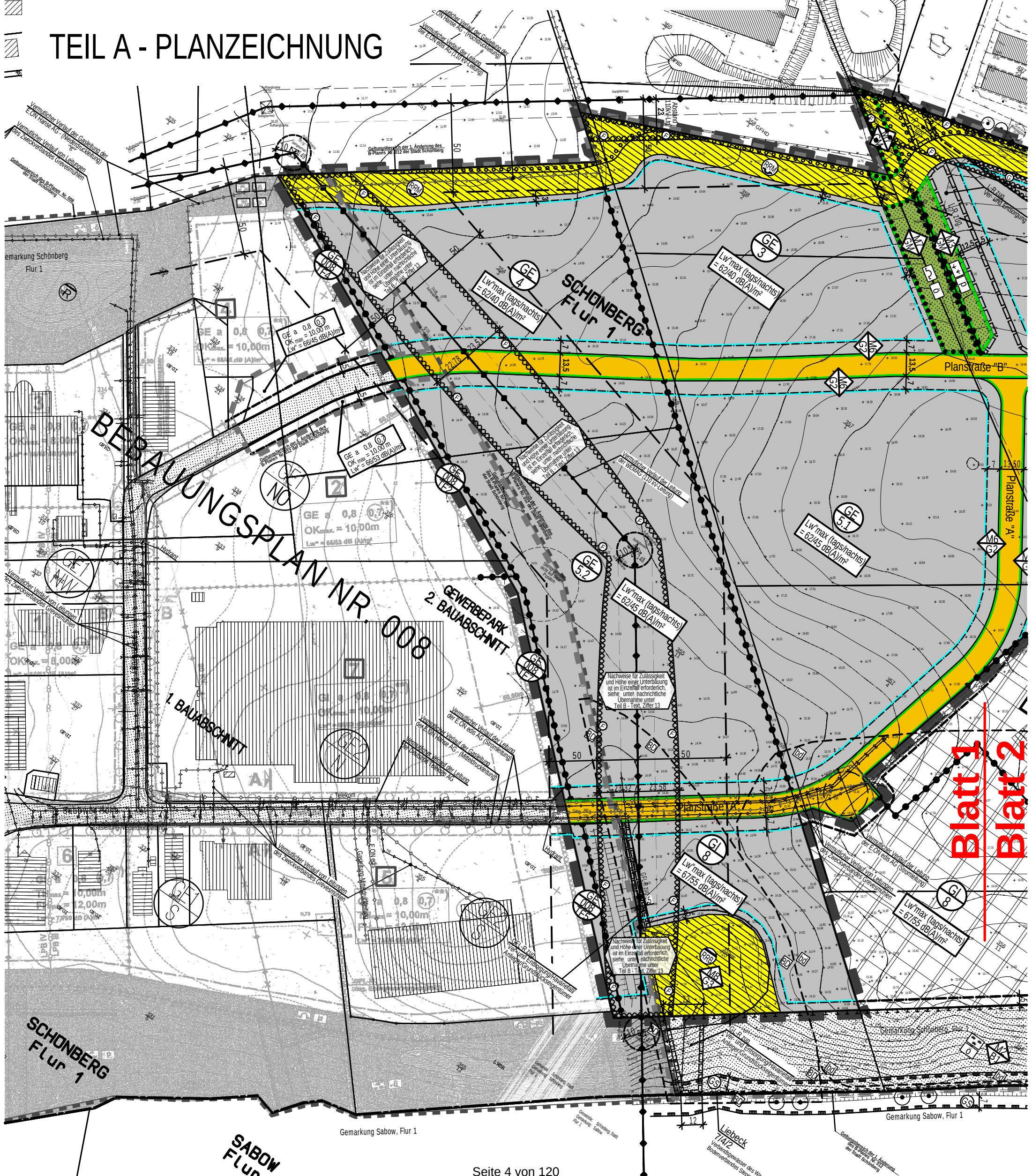
Planungsstand: 16. Oktober 2014

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

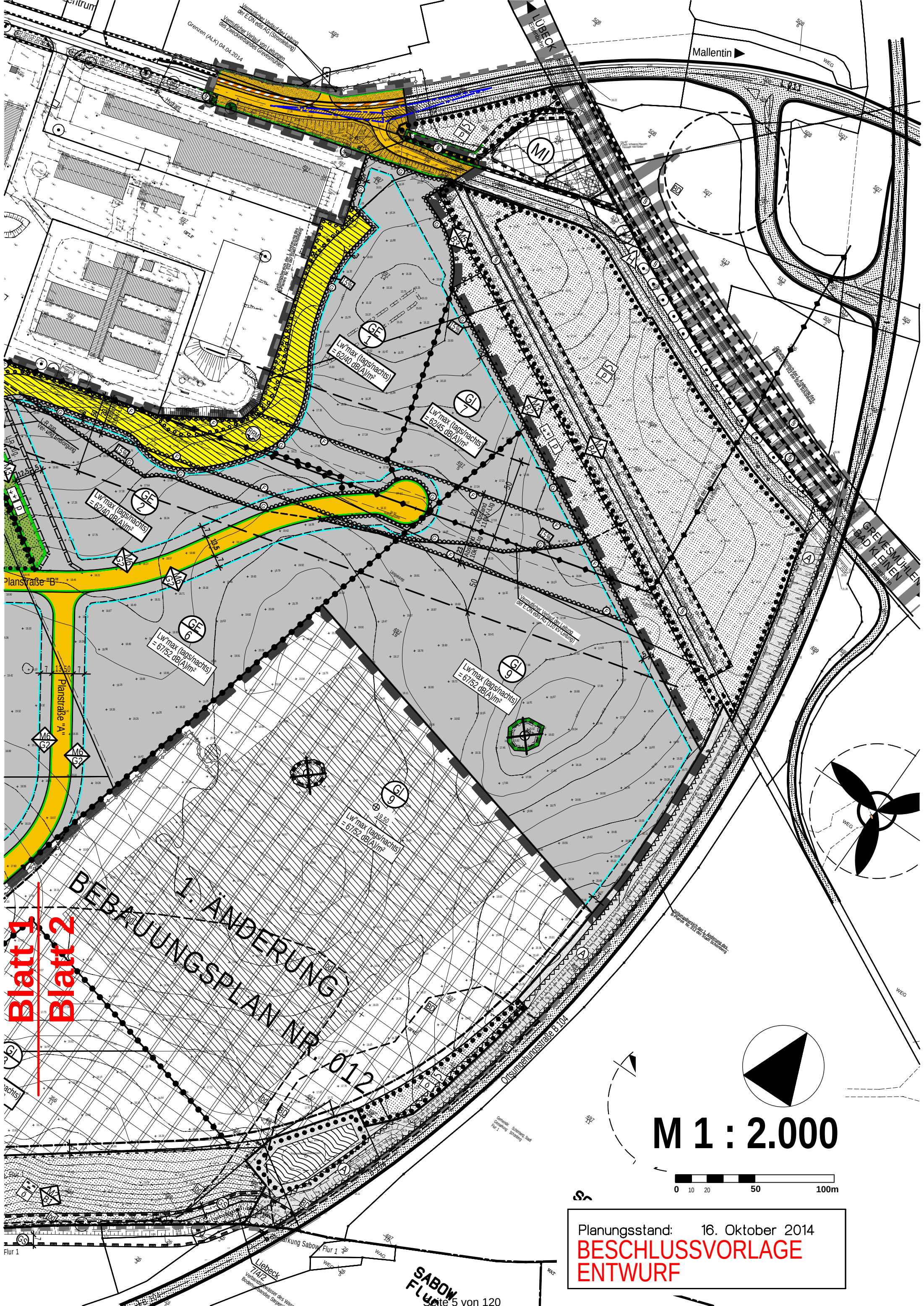
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 012 DER STADT SCHÖNBERG

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Blatt 1
Blatt 2



Blatt 1
Blatt 2

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 012

M 1 : 2.000

0 10 20 50 100m

Planungsstand: 16. Oktober 2014
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

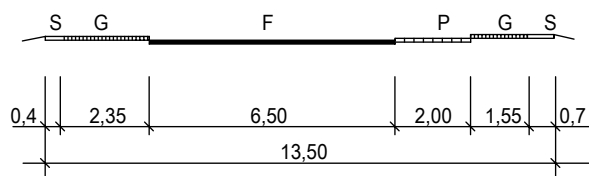
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 012 DER STADT SCHÖNBERG
FÜR DAS INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "SABOWER HÖHE"
IN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008 DER STADT SCHÖNBERG

$\frac{GE}{1}$	$\frac{GE}{2} + \frac{GE}{3} + \frac{GE}{4}$ $\frac{GE}{008 TF2} + \frac{GE}{008 TF4} + \frac{GE}{008 TF7}$	$\frac{GE}{008 TF5}$	$\frac{GE}{5.1} + \frac{GE}{5.2} + \frac{GE}{6}$	$\frac{GI}{7}$	$\frac{GI}{8} + \frac{GI}{9}$
GE	GE	GE	GE	GI	GI
a	a	a	a	a	a
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	GFZ (0,7)	GFZ (0,7)
OK _{max} 10,00m	OK _{max} 10,00m	—	OK _{max} 14,00m	OK _{max} 12,00m	OK _{max} 14,00m
—	—	TH _{max} 10,00m	—	—	—
—	—	FH _{max} 12,00m	—	—	—

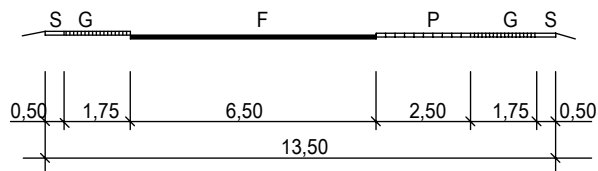
EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Variante 1

Planstraße "A"



Planstraße "B"

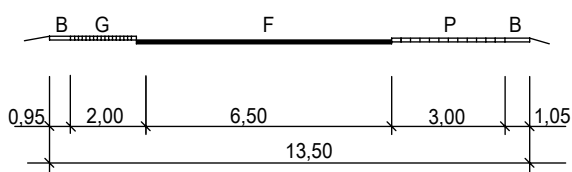


LEGENDE

- F - Fahrbahn
- P - Parken
- G - Grün
- S - Sicherheitsstreifen
- Gw - Gehweg
- B - Bankett

Variante 2

Planstraße "A" und "B"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

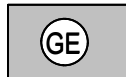
Planzeichen

Erläuterung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlagen

Par. 9 (1) 1 BauGB



Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)



Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Par. 16 BauNVO

GRZ 0,8

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,8

GFZ 0,7

Geschoßflächenzahl, GFZ z.B. 0,7

OK_{max} 10,00m

Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt

TH_{max} 10,00m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 12,00m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE

Par. 9 (1) 2 BauGB

Par. 22 u.23 BauNVO

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

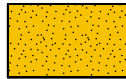
VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegleitgrün

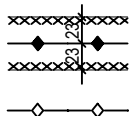


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Par. 9 (1) 13 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch,

Versorgungsleitung (110kV) mit Schutzbereich, 23m

unterirdisch

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Par. 9 (1) 12,14 BauGB



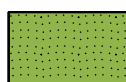
Regenwasserrückhaltebecken



Regenwasserrückhaltemulde

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 (1) 15 BauGB



Grünfläche



öffentliche Grünfläche



Schutzpflanzung

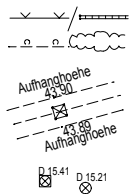


Krautsaum

	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
2Ä)	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Kennzeichnung der Maßnahmen (nach lfd.Nr.) für Ausgleich und Ersatz gemäß Teil B - Text z.B. M3 I - Immissionsschutzpflanzung B - Biotopschutzmaßnahmen E/EM - Erhaltungsmaßnahmen G/GM - Gestaltungsmaßnahmen i.V. mit lfd. Nr. / ohne lfd. Nr.	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts geschütztes Biotop nach §20 NatSchAG M-V	Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (F-Freileitung, Hochspannungsleitung)	Par. 9 (5) 1 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (G-Geruchsimmission 15%)	Par. 9 (5) 1 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg	Par. 9 (7) BauGB
Lw" tags/nachts = 62/45 dB(A)/m²	Maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel tags/nachts (= 62/45 dB(A)/m²), i.V. mit Text Teil B	Par. 9(1) 24 BauGB Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB

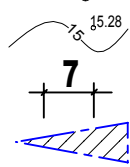
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Wall
	vorhandene Böschung/Graben



vorhandener Zaun / Mauer
Hecke

vorhandener Stahlgittermast mit Aufhanghöhe der Leitung



vorhandener Schacht

Höhenlinien, Höhen in Metern

Bemaßung in Metern

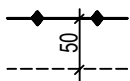
Sichtdreiecke



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



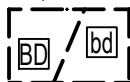
Kennzeichnung der GI-Gebiete nach Art der Nutzung und nach lfd. Nr. des Teilbereiches des Gesamtgebietes



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



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



Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen.



künftig entfallende Darstellung, z.B. Hecke

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



Hydrant, außerhalb des Geltungsbereiches



Kennzeichnung von Änderung gemäß 2. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.

Schönberg , den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom.....bis durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt amerfolgt.

Schönberg , den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Schönberg , den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönberg , den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Schönberg , den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Schönberg , den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Schönberg , den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den.....

(Stempel)

.....
Unterschrift

9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Der Beschluss zur Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 012 INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "SABOWER HÖHE"
IN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008 DER STADT SCHÖNBERG
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg am folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 Industrie- und Gewerbegebiet "Sabower Höhe" in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) Ausschluss und Einschränkungen von allgemein und 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 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen sind nur außerhalb eines beidseitigen Abstandes von 50,00 m zu den 110 kV Hochspannungsfreileitungen zulässig.

1.2.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind innerhalb der Gebiete GE 5.1 und GE 6 ausgeschlossen.

1.2.4 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

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 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.

1.3.2 Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen sind nur außerhalb eines beidseitigen Abstandes von 50,00 m zu den 110 kV Hochspannungsfreileitungen zulässig.

- 1.3.3 Innerhalb der Industriegebiete sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.Ä)** 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 sowie für die Gebiete GE008-TF2, GE008-TF4, GE008-TF5 und GE008-TF7 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.

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.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

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.

2.Ä)**5. Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**

- 5.1** 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.

- 5.2** 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.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) und/oder Geh- und Leitungsrechte (GL-R) zugunsten von Belangen der Ver- und Entsorgung/ Havariefall und der Anlieger bzw. Grundstückseigentümer festgesetzt. Die Bewirtschaftung und Bedienung der Flächen durch die jeweiligen Ver- und Entsorger und Anlieger ist auf den Flächen zuzulassen.

2.Ä)

7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

7.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Die Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg werden im Sinne von § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO bezüglich der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Folgende Geräuschemissionskontingente werden für die Flächen innerhalb der Baugrenzen festgesetzt:

	Lärmemissionskontingente (Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel - IFSP)	
	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)/m²	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)/m²
<i>GE 1 – GE 4 GE 008-TF 4</i>	62	40
<i>GE 5.1, GE 5.2, GE 6 GE 008-TF 2, GE 008-TF 7</i>	62	45
<i>GI 7</i>	65	50
<i>GI 8, GE 008-TF 5</i>	67	55
<i>GI 9</i>	67	52

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche der Betriebsansiedlung innerhalb der Baugrenzen mit Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie der Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10¹ bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz und einer Emissionshöhe von 1 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

¹Die DIN ISO 9613-2:1999-10 „Akustik Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem im Amt SchönbergerLand, Dassower Straße 4, Fachbereich IV-Gemeindeentwicklung, 2. OG, in 23923 Schönberg, eingesehen werden.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- 7.2.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Gebäude hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109², Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV genügen:

Büroräume und ähnliches: erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

- 7.2.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109² und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.
- 7.2.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- 7.2.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

7.3 Ergänzender Ausschluss geruchsempfindlicher Nutzungen in den nach § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB gekennzeichneten durch Tierhaltung vorbelasteten Bereichen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

- 7.3.1 Im Bereich mit Geruchsbelastungen von 15% bis unter 20% der Jahresstunden sind Arbeitsplätze mit dauerndem Aufenthalt von Menschen unzulässig. Ausnahmen von der Regelung können für Dauerarbeitsplätze auf den betroffenen Flächen zugelassen werden, wenn nachweislich keine Beeinträchtigungen z. B. aufgrund von besonderen Vorkehrungen für Gebäude wie abgewandte Lüftungen etc. erfolgen.
- 7.3.2 Im Bereich mit Geruchsbelastungen von 15% bis unter 20% der Jahresstunden sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- 7.3.3 Im Bereich mit Geruchsbelastungen von 15% bis unter 20% der Jahresstunden sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- 7.3.4 Im Bereich mit Geruchsbelastungen von 15% bis unter 20% der Jahresstunden ist eine dauerhafte offene Lagerung geruchsempfindlicher Stoffe ausgeschlossen.

²Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem im Amt SchönbergerLand, Dassower Straße 4, Fachbereich IV-Gemeindeentwicklung, 2. OG, in 23923 Schönberg, eingesehen werden.

- 8. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

2.Ä)

~~Maßnahme M1:~~

~~Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen sind flächenhaft zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Abstand von maximal 25 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze, zu 70 % Schlehe und Weißdorn, 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), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hunds-Rose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa) und Brombeeren (Rubus fruticosus). Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m.~~

*) Maßnahme entfällt

2.Ä)

~~Maßnahme M2:~~

~~Die nördlich der Liebeck festgesetzte öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der freien Sukzession zu überlassen. In den ersten drei Jahren sind die Flächen 2-mal jährlich, frühestens Ende Juni, zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.~~

*) nicht Gegenstand des Gebietes

2.Ä)

8.1.1

Maßnahme M3:

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Krautsaum der vorhandenen Hecke der freien Sukzession zu überlassen. In den ersten drei Jahren ist die Fläche 2-mal jährlich, frühestens Ende Juni, zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

2.Ä)

~~Maßnahme M4:~~

~~Die auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer Strauchhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,0 m. Es sind ausschließlich heimische Zwerg- und Kleinsträucher folgender Arten zu verwenden:~~

~~Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix); Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum); Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum „Schmidt“); Feld-Rose (Rosa arvensis) Hunds-Rose (Rosa canina); Ohr-Weide (Salix aurita). Auf der Pflanzfläche ist die Aufschüttung von Boden, wallartig ausgebildet und maximal 1 m hoch, zulässig.~~

*) Maßnahme entfällt

2.Ä)

8.1.2

~~Maßnahme M5:~~

~~Im Bereich der geplanten Anbindung an die Rottensdorfer Straße sind die Gehölzbestände, der Ausgleichsflächen der Ortsumgebung, fachgerecht zu entnehmen und nach Beendigung der Bautätigkeiten vor Ort einzupflanzen. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dazu sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am geplanten Knotenpunkt zu nutzen.~~

~~*) nicht Gegenstand des Gebietes~~

8.1.3 Maßnahme 6:

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 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.Ä)

8.1.4

Maßnahme 7:

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

8.1.5 Maßnahme 8:

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

8.1.6 Maßnahme 9:

Die Regenwasserrückhaltemulde (RRM) beinhaltet Gehölzpflanzungen, Grünlandflächen sowie einen Schotterweg. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Ver- und Entsorgungsflächen sind Strauchhecken einreihig oder mehrreihig zu pflanzen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Sträucher zu verwenden. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Im Anschluss an die Gehölzpflanzungen sind Grünlandflächen für die RRM herzustellen, welche mind. 4-mal im Jahr zu pflegen sind. Um die Zufahrt an der RRM zu gewährleisten, ist am südlichen Rand der RRM zu den Gewerbegebieten eine mindestens 3 m breite und teilbefestigte Fläche (Schotterrasen) herzustellen.

8.1.7 Bei Neupflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Heister: 3 x verschult, m. B. Höhe 175- 200 cm;

Sträucher: 2 x verschult, Höhe 125-150 cm.

2.Ä)

8.1.10

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

Flächennutzung	Fläche in m ²	GRZ	vollversiegelte Fläche in m ²	% Versiegelung nach Abzug GI9	Kompensations- flächen- äquivalent gemäß % Versiegelung in m ²
GE 1	13.435	0,8	10.748	7,96%	32.650
GE 2	12.517	0,8	10.013	7,42%	30.419
GE 3	15.798	0,8	12.638	9,36%	38.393
GE 4	14.005	0,8	11.204	8,30%	34.037
GE 5.1	30.542	0,8	24.433	18,10%	
GE 5.2	29.877	0,8	23.901	17,70%	
GE 6	17.177	0,8	13.741	10,18%	41.744
GE 008 TF 2	511	0,8	409	0,30%	
GE 008 TF 4	366	0,8	293	0,22%	
GE 008 TF 5	676	0,8	541	0,40%	
GE 008 TF 7	467	0,8	374	0,28%	
Gewerbegebiete	135.369		108.296	80,22%	177.243

GI 7	5.741	0,8	4.593	3,40%	13.953
GI 8	10.548	0,8	8.439	6,25%	25.635
GI 9	34.974	0,8	27.979		0
Industriegebiete	51.263		41.011	9,65%	39.588
GE GI gesamt	186.633		149.306		216.831
Planstraße A	6.221	0,95	5.910	4,38%	17.955
Planstraße B	8.169	0,95	7.761	5,75%	23.576
Planstraßen gesamt	14.391		13.671	10,13%	41.531
Gesamtsumme	227.352		162.977	100,00%	410.106

2. Ä)

8.1.11 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. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Straßen) und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,40 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

1.1 Außerhalb des unter 1.1 definierten Bereiches sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe bis 2,50 m zulässig.

2. Parkplätze

2.1 Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind nicht durchgehend anzulegen. Es werden Abschnitte von 50 m Länge jeweils festgesetzt.
Die Parkplatzabschnitte sind durch anzupflanzende Einzelbäume bzw. die dafür notwendigen Anpflanzflächen in Abschnitte zu gliedern.

3. Einfahrten

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze = P) dürfen für Zufahrten zu den Industrie- und Gewerbegrundstücken unterbrochen werden.

4. Vorgärten

- 4.1 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten.
- 4.2 Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.
- 4.3 Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

5. Lagerplätze

- 5.1 Lagerplätze sind innerhalb des Plangebietes mit einer mindestens 2 m hohen Einfriedung einzufrieden, so dass die gelagerten Gegenstände von außen nicht einsehbar sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Lagerplätze zur Lagerung von unbenutzten Baustoffen und Baumaterialien.
- 5.2 Die Höhe von gelagerten Gegenständen darf die Höhe der Einfriedung des jeweiligen Lagerplatzes nicht überschreiten.
- 5.3 Einfriedungen sind zu begrünen.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone ist nur ein Werbeträger, der die Höhe von 4,50 m nicht überschreiten darf, zulässig.
- 6.2 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die Traufhöhe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten. Es sind nur Werbeanlagen ohne wechselndes oder flimmerndes Licht zulässig.

7. Bußgeld

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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

1. Bodendenkmale

Innerhalb des Bereiches des Plangebietes sind Bodendenkmale von der Planung betroffen, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V folgende Hinweise zu beachten:

In den mit „BD“ für Belange der Bodendenkmalpflege gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff.). Über die in Aussicht

genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig (4 Wochen) schriftlich oder telefonisch, vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für die mit „bd“ gekennzeichneten Flächen, wird das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen bzw. ist sehr nahe liegend.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V) Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält. (§ 26 Abs. 1 und § DSchG M-V)

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind durch vertragliche Vereinbarung zwischen dem von der Stadt Schönberg beauftragten Erschließungsträger/ treuhänderischen Projektentwickler (Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH), und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege für die von Eingriffen betroffenen Flächen geregelt.

2. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) 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.

3. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

VI. HINWEISE

1. Bodenschutz

2.Ä) 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 Landkreis 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.

2. Abfall und Kreislaufwirtschaft

2.Ä) Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. Munitionsfunde

2.Ä) 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.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

4. Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

5. Gewässerschutz

2.Ä) Entlang der Liebeck ist ein ~~7-m~~ **5,00 m** breiter Gewässerschutzstreifen zur Gewässerunterhaltung freizuhalten.

6. Vermeidung von Emissionen

Schadstoffemissionen aus dem Bebauungsplangebiet sind, entsprechend der Regeln der Technik, zu reduzieren, um eine Beeinträchtigung des Natura 2000 - Gebietes „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) zu vermeiden.

7. Hinweise zu Versorgungsleitungen

2.Ä) 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.

8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

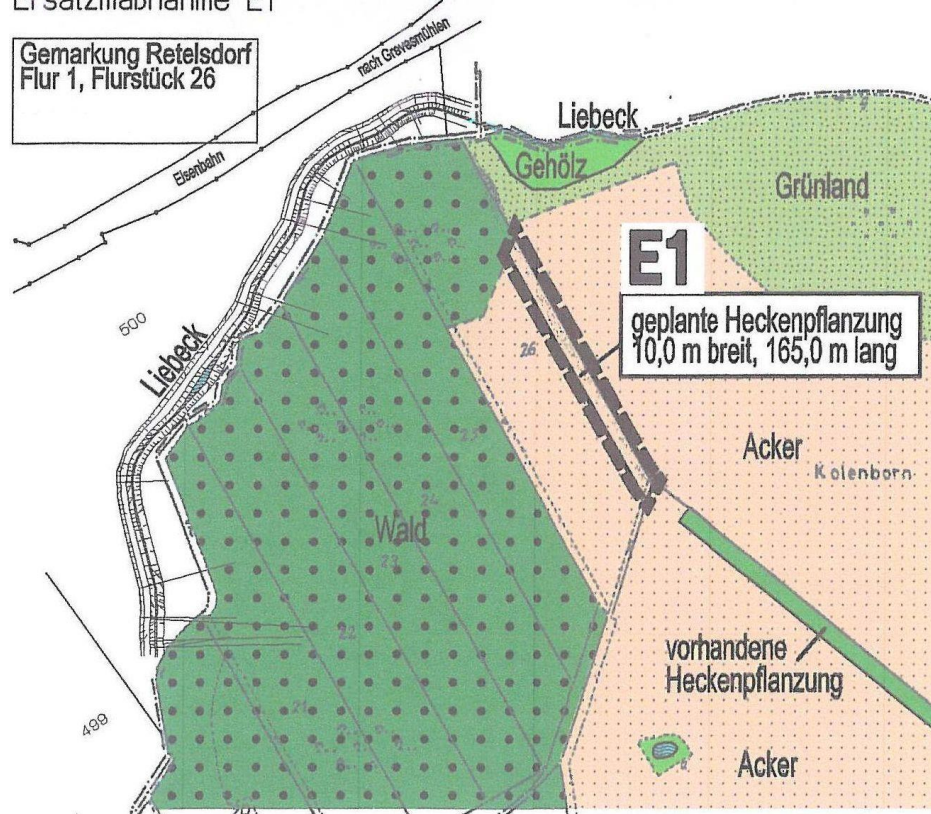
8.1 Ersatzmaßnahme 1:

Innerhalb der Gemarkung Retelsdorf, Flur 1, Flurstück 26 ist auf einer Fläche von 0,165 ha eine 6 reihige Heckenanpflanzung vorzunehmen. Die Pflanz- und 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: Eingriffliger 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 E1



2.Ä)

8.2

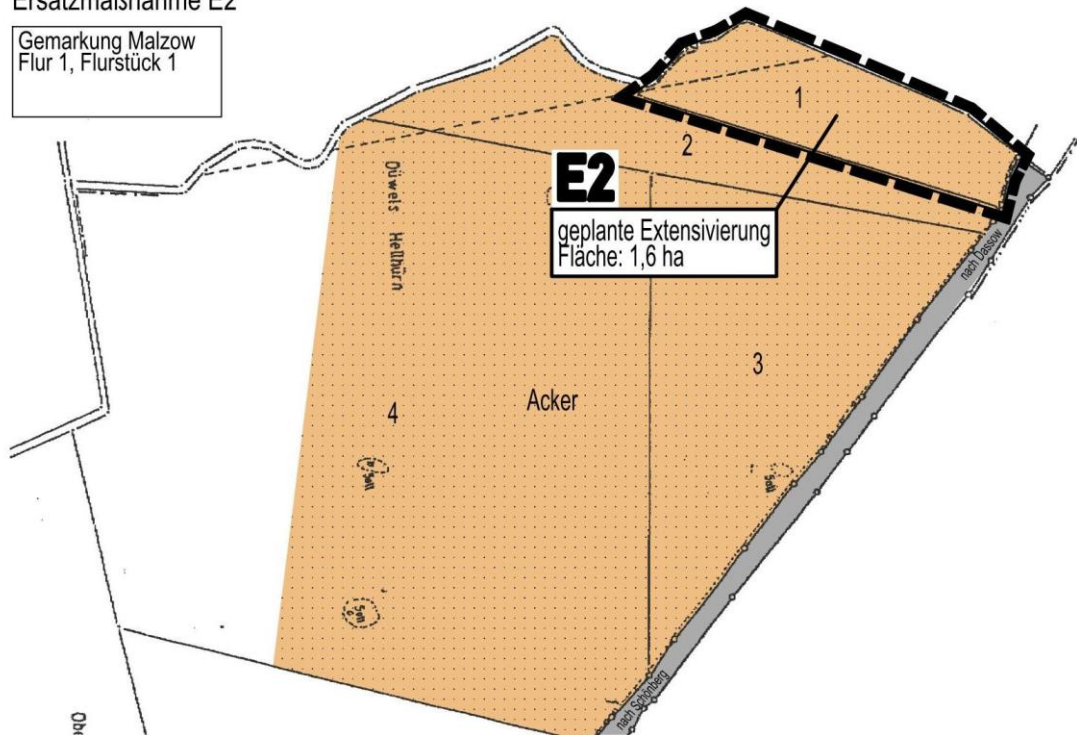
Ersatzmaßnahme 2:

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.

Ersatzmaßnahme E2

Gemarkung Malzow
Flur 1, Flurstück 1



8.3 Ersatzmaßnahme 3:

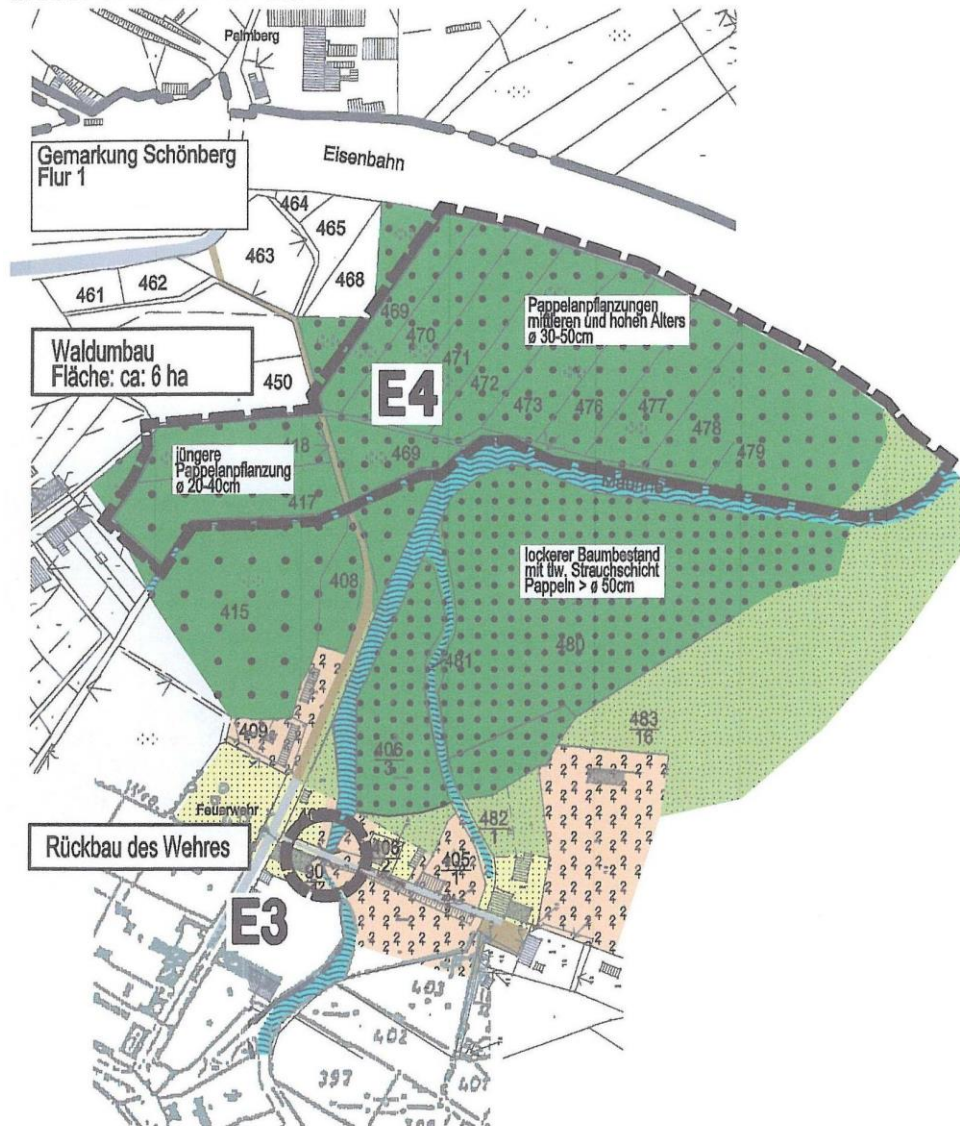
Zur Wiederherstellung der Durchlässigkeit der Maurine ist der Rückbau des Wehres (Gemarkung Schönberg, Flur 1, angrenzende Flurstücke: 90/1 396, 402, 403, 406/3, 407) und der Einbau einer Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage, als abgestufte Sohlgleite vorzunehmen.

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

8.4 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.

Ersatzmaßnahmen E3 und E4



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

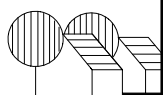
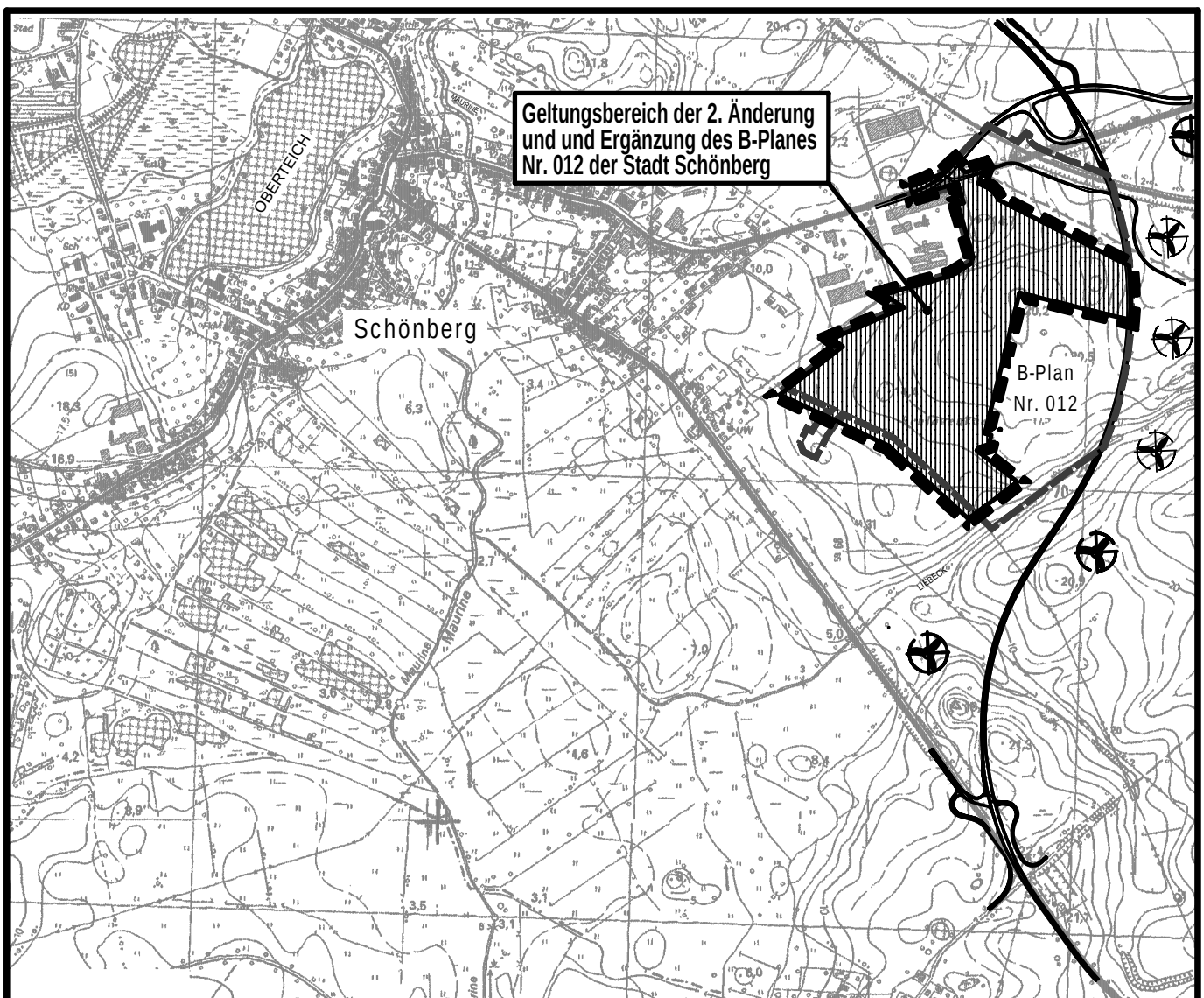
9. Artenschutzbelange

- 2.Ä)** Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLAN 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
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. Oktober 2014

BESCHLUSSVORLAGE
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

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Allgemeines	4
1.1	Anlass und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012	4
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Kartengrundlage	7
1.4	Rechtsgrundlagen	7
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	9
1.6	Verfahrensdurchführung	9
1.7	Raumordnerische Bewertung	10
2.	Planungsziel	10
3.	Änderungen im Einzelnen	12
3.1	Geltungsbereich	12
3.2	Art baulichen Nutzung	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	14
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5	Nebenanlagen	15
3.6	Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich	15
3.7	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
3.7.1	Lärmimmissionen-Gewerbelärm	17
3.7.2	Lärmimmissionen-Verkehrslärm	19
3.7.3	Geruchsimmissionen	20
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.	Erschließung	21
5.	Flächennachweis	22
6.	Immissionsschutz/ Klimaschutz	23
7.	Ver- und Entsorgung	24
7.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	25

7.2	Abwasserbeseitigung Oberflächenwasser	26
7.3	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	26
7.4	Energieversorgung	27
7.5	Gasversorgung	27
7.6	Telekommunikation	28
7.7	Abfallentsorgung	28
8.	Auswirkungen der Planung	28
9.	Nachrichtliche Übernahmen	29
9.1	Belange der Bodendenkmalpflege	30
9.2	Gewässerschutz	31
10.	Hinweise	31
10.1	Bodenschutz	31
10.2	Abfall und Kreislaufwirtschaft	32
10.3	Munitionsfunde	32
10.4	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	32
10.5	Vermeidung von Emissionen	32
10.6	Hinweise zu Versorgungsleitungen	32
10.7	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	33
10.8	Artenschutzbelange	35
10.9	Belange der Bahn	35
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	37
1.	Anlass und Aufgabenstellung	37
2.	Vorbemerkungen und vorhandene Planungen	37
2.1	Übersicht über Umfang und Inhalt der Prüfung der Umweltbelange im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012	37
2.2	Untersuchungsumfang für die zur Änderung vorgesehenen Belange im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012	39
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	40
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	43
5.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	43
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	46
6.1.1	Bewertungsmethodik	46
6.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	48
6.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	57
6.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	66
6.4.1	Allgemeine Grundlagen	66

6.4.2	Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	69
6.4.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	71
7.	Gesamtbilanzierung	89
8.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	89
9.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	90
10.	Zusätzliche Angaben	90
10.1	Hinweise auf Kenntnislücken	90
10.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	90
11.	Zusammenfassung	91
TEIL 3	Ausfertigung	92
1.	Beschluss über die Begründung	92
2.	Arbeitsvermerke	92
3.	Anlagen	92

Vorhaltung einer zusätzlichen Regenentwässerung standen hierbei im Vordergrund.

Mit der beabsichtigten 2. Anbindung des Standortes an das örtliche/überörtliche Verkehrsnetz, verbunden mit der Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens, entstehen weitere Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes. Die Stadt Schönberg hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung und Ergänzung eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Einmündung Marienstraße/Sabower Höhe und es ist zusätzlich eine neu auszubauende Anbindung an die Rottensdorfer Straße in Höhe der derzeitigen Einfahrt der Betriebe Boock und Dührsen vorgesehen. In Auswertung der gutachterlichen Empfehlungen wird festgestellt, dass die alleinige Anbindung des Gewerbestandes 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 Änderung dieses Planungsziels macht einen Verbleib der Flächen des Landwirtschaftsbetriebes Dührsen und des Landhandelsbetriebes Boock nicht mehr erforderlich. Es erfolgt eine Änderung des Plangeltungsbereiches mit dem Entwurf.

Mit der Realisierung der Erschließung des Baugebietes haben sich Änderungen/Ergänzungen zum Konzept der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ergeben. Während ursprünglich jeweils die gedrosselte Ableitung über Regenwasserrückhaltung mit einer Einleitung in die Vorflut in der Marienstraße vorgesehen war, ist nunmehr die gedrosselte Ableitung innerhalb des Plangebietes mit einer Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Oberflächenwassers in westliche Richtung, über die Wiesen zur Maurine, vorgesehen und favorisiert. Deshalb ergeben sich neue Anforderungen an die Erstellung des Konzeptes zur Regenwasserableitung die im Zuge des Planaufstellungsverfahrens beachtet werden.

Ebenso werden die Anforderungen an den Schallschutz und an die Geruchssituation gutachterlich überprüft und sind Gegenstand der Unterlagen der Änderung.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 befindet sich im Bogen der Umgehungsstraße im Zuge der B 104 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Rottensdorfer Straße (teilweise mit einbezogen) und private Grünflächen,
- im Süden/ Südwesten: durch gewerbliche Betriebsgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 008 (z.B. Firma Lindal, Verzinkerei Schönberg GmbH),
- im Osten: durch die Ortsumgehungsstraße im Zuge der B 104 und das Betriebsgrundstück der Firma Goodman,
- im Westen: durch Wiesenflächen zum Grünen Weg.

Das Plangebiet wurde um nordwestlich gelegene Flächen, die landwirtschaftlich, gewerblich genutzt werden, ergänzt.

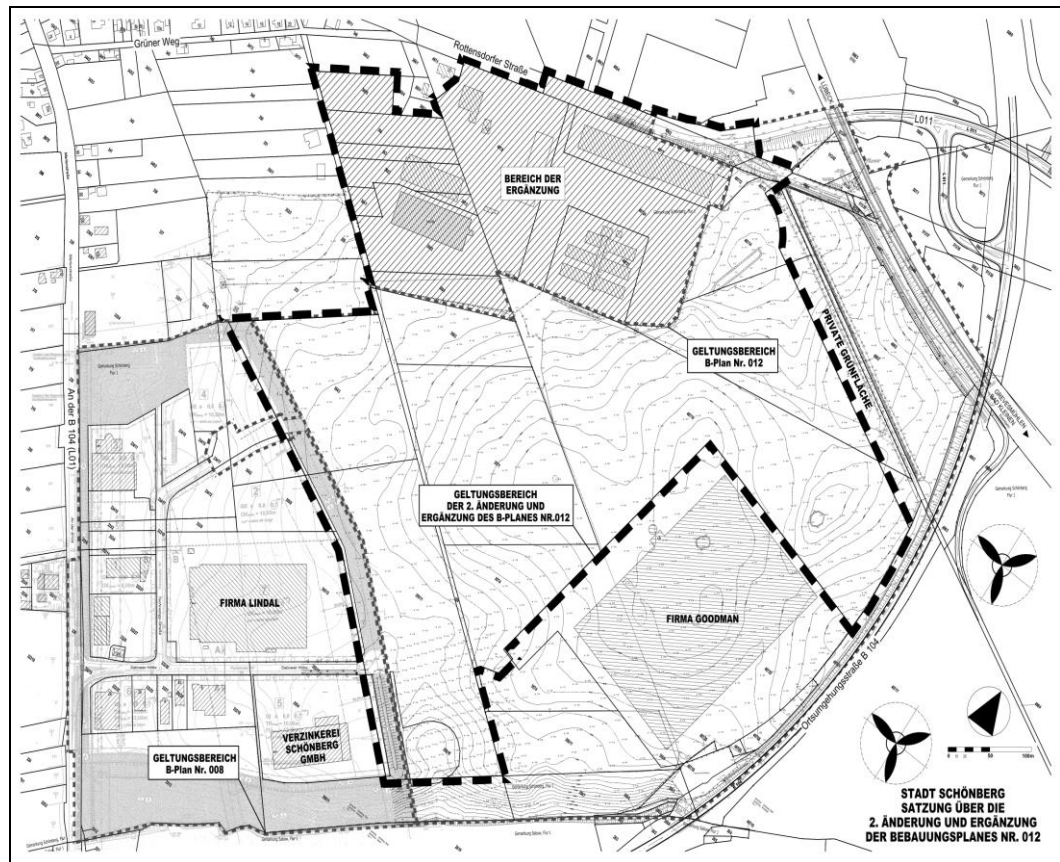


Abb. 1: Plangeltungsbereich Vorentwurf

Der Plangeltungsbereich wird mit dem Entwurf um die nördlich des Plangebietes gelegen Ergänzungsflächen reduziert und das Plangebiet wird nunmehr wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Betriebsgrundstücke des Landhandelsbetriebes Boock und des Landwirtschaftsbetriebes Dührsen,
- im Nordwesten: durch unbebaute Flächen,
- 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.

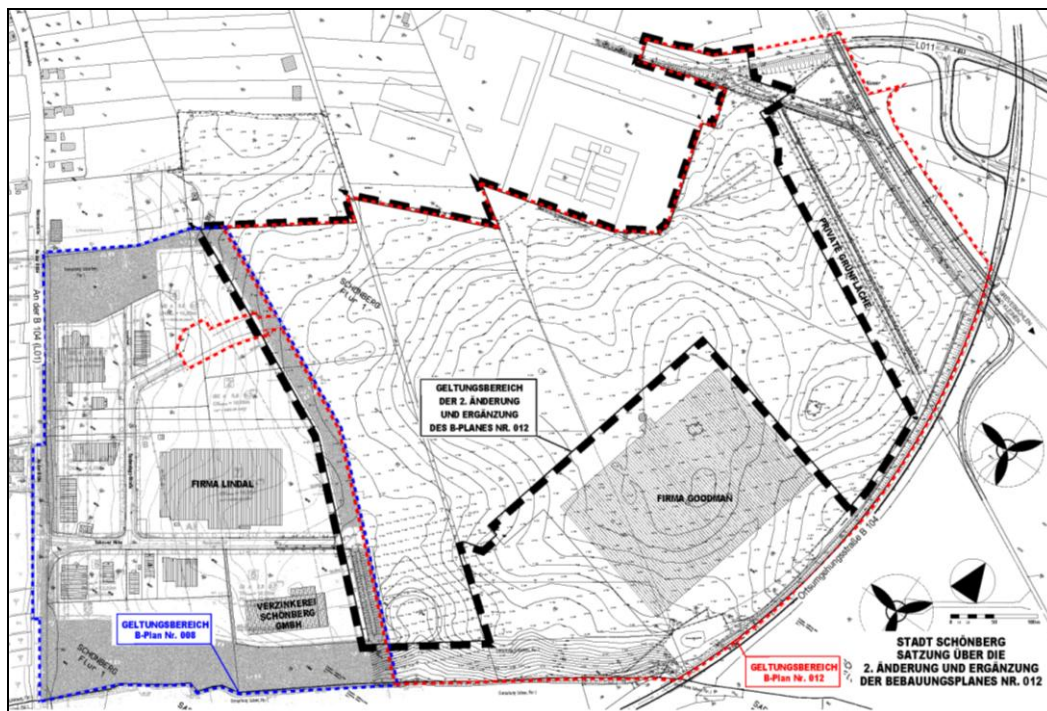


Abb. 2: Plangeltungsbereich Entwurf

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012. Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 012 diente ein Lage- und Höhenplan mit Katasterangaben im Maßstab M 1 : 1.000. Die Kartengrundlage für den Bebauungsplan wurde durch das Vermessungsbüro Dubbert, ÖbVI, Gramkow erstellt.

Ergänzend wurden in die Plangrundlage die Verläufe der 110 kV-Leitungen der WEMAG und der E. DIS. AG übernommen. Der Verlauf der WEMAG-Leitung im westlichen Plangebiet wurde nach Rechtskraft des Ursprungsplanes geändert und ist bei der Planüberarbeitung zu berücksichtigen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des

Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg ebenso zugrunde:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759.
- BNatSchG Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 /AmtsBl. M-V 2007 S.530 ff).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 759).
- Verordnung über die Zuständigkeiten der Abfallbehörden, (Abfallzuständigkeitsverordnung AbfzustVO MV) vom 15. Juni 2012, GS Meckl.-Vorp.Gl. Nr. 2129-1-6.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Zur Vergleichbarkeit der neuen Planungsziele mit den rechtskräftigen Satzungen (Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 008 der Stadt Schönberg) ist der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung auf der Planzeichnung der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr.012 dargestellt.

1.6 Verfahrensdurchführung

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 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. Zur Sicherung der Planungsziele hat die Stadt Schönberg eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen und diese um ein weiteres Jahr verlängert.

Es erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf. Die Behörden wurden ebenso im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf beteiligt.

Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fließen in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen ein. Es ergeben sich wesentliche Änderungen zum Vorentwurf. Die nördlich des Plangebietes gelegenen Betriebe Landhandelsbetrieb Boock und Landwirtschaftsbetrieb Dührsen werden im Entwurf nicht mehr als Ergänzungsflächen in den Plangeltungsbereich einbezogen. Eine abschließende Bestandsermittlung dieser Nutzungen ist erfolgt.

1.7 Raumordnerische Bewertung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg sollen bedeutsame Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung stehen, die regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen und in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen (vgl. Pkt. 4.3.1 (2) und (3) RREP WM). Die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 unterstützt dieses raumordnerische Erfordernis.

2. Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Industrie- und Gewerbebestandes „Sabower Höhe“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 wurde um die Flächen südlich der Rottensdorfer Straße erweitert. Berücksichtigt werden innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen des Landwirtschaftsbetriebes Volker Dührsen und Kerstin Dührsen Landwirtschaft, Rottensdorfer Straße 29 sowie die Flächen der Körber Handels GmbH & Co.KG (ehemals Christian Boock e.G. Landhandel und Lagerei). Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg wird im Verfahren der 2. Änderung und Ergänzung erweitert um die genannten Flächen. Die Erweiterungsflächen befinden sich in Angrenzung an das Gewerbegebiet bis zur Rottensdorfer Straße. Hierbei handelt es sich um eine Splitterfläche im Außenbereich, die die Stadt Schönberg städtebaulich neu ordnen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 mit einbeziehen möchte. Eine Bestandsermittlung dieser Nutzungen ist erfolgt. In Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse zu Lärm- und Geruchsimmissionen und der verkehrstechnischen Untersuchung wird auf eine Einbeziehung der Flächen verzichtet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 berücksichtigt im westlichen Bereich Flächen, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg sind. Diese Ergänzungen ergeben sich aus den Anforderungen zur Umverlegung der WEMAG-Freileitung, die erfolgt ist. Die Stadt Schönberg reagiert hier planungsrechtlich auf die Änderungen.

Der Leitungsverlauf, der sich nunmehr ergibt, wird berücksichtigt. Dies hat sowohl Einfluss auf den Geltungsbereich des Planes als auch auf Festsetzungen. Dies betrifft betriebsbedingte Wohnungen. Dies betrifft ebenso die Auswirkungen auf Flächen, die ursprünglich für eine Überbauung festgesetzt waren. Die Lage der Fläche, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. für die Restriktionen in Bezug auf die Höhe bestehen, verändert sich. Es

ergibt sich ein veränderter Leitungsverlauf. Daraus ergeben sich Auswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 008. Diese Auswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 008 werden entsprechend beachtet. Die überbaubaren Flächen verändern sich. Dies hat zur Folge, dass entweder die Baugrundstücke zum Bebauungsplan Nr. 008 hin vergrößert werden oder für Baugrundstücke aus dem Bebauungsplan Nr. 012 eine Unterbauung der Leitung zu regeln ist. Die Bebauung ist nur bis zu einer Leitungsverlaufshöhe, die durch den jeweiligen Versorger vorgegeben wird, möglich. Die Anforderungen der WEMAG sind bekannt. Die Anforderungen der E.DIS. AG werden im weiteren Planverfahren abgestimmt. Derzeit gelten für den Bereich der Leitungen des E. DIS. AG (110-kV-Freileitung) noch die Festlegungen der Ursprungssatzung. Dies setzt jedoch die Zustimmung des Versorgungsträgers, der hierfür zuständig ist, voraus. Die bisherigen Grünflächen unter der bisherigen Leitung werden gestrichen und zu Bauland für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen. Für einen kleinen Teilbereich am Westrand des Planänderungsbereiches bleiben die Festsetzungen für die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 008 erhalten. Die Baugrenze wird fließend vom Bebauungsplan Nr. 008 in den Bebauungsplan Nr. 012 fortgeführt, um hier eine geltungsbereichsübergreifende Bebauung zuzulassen.

Das im Bebauungsplan Nr. 012 an der Bahn festgesetzte Mischgebiet wird nicht Bestandteil der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012.

Die Straßenerschließung ist über eine neue Anbindung an die übergeordnete Straße herzustellen. Die verkehrliche Anbindung an die Rottensdorfer Straße ist an einem übersichtlichen Anbindepunkt nun vorgesehen. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Anbindepunkt dar. Aus Sicht der Fahrdynamik ergibt sich eine Verbesserung.

Aus Sicht der Ansiedlungsstrategie ergeben sich ebenso Verbesserungen. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibende Verkehrsnetz ist geeignet, die Ansiedlungsgrundstücke verkehrlich zu erschließen. Der Aufwand für Verkehrsanlagen wird optimiert. Auch ohne Umsetzung der Anbindung an die Rottensdorfer Straße wird die Optimierung der Erschließungsanlagen als Planungsziele möglich.

Hinsichtlich der Flächenbilanz ergeben sich andere Ausnutzungsmöglichkeiten. Die Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung vergrößern sich. Die Flächen für Grünflächen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gebietes reduzieren sich. Es werden umfangreich Grünflächen reduziert, um Ansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die ursprünglichen Festsetzungsinhalte werden entsprechend überarbeitet. Im Text Teil B wird dies berücksichtigt. Einzelne Festsetzungen werden gestrichen; einzelne Festsetzungen bleiben nur noch teilweise bestehen. Der Biotopstatus der geschützten Feldhecke im Plangeltungsbereich wird im Verfahren überprüft. Aufgrund der umfangreichen vorhandenen und geplanten baulichen Umgebung wird für die Zukunft davon ausgegangen, dass kein gesetzlicher Biotopschutz mehr besteht.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes. Es ist daher von einem hohen Anteil an versiegelter Fläche auszugehen. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich und nicht vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Regenwasserrückhaltebecken gedrosselt in

die Liebeck bzw. Maurine. Die Regenwasserrückhaltebecken sind zur Minimierung des Schadstoffeintrages mit Sandfang und Ölabscheider auszustatten. In Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde die Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes gefordert. Im Zuge der Überprüfungen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird der Nachweis erbracht, dass die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist. Dabei wird vom Grundsatz her angestrebt, das Oberflächenwasser in westliche Richtung abzuleiten, ohne den vorhandenen Kanal in der Marienstraße zusätzlich zu betrachten. Dies ist der wesentliche Unterschied zur Planungsabsicht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg.

3. Änderungen im Einzelnen

Die in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit einbezogen Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 008 wurden so bezeichnet, dass der Bezug eindeutig hergestellt werden kann und in die Festsetzungssystematik mit integriert.

Die entsprechenden Nutzungsschablonen und Festsetzungen zur Art der Nutzung werden entsprechend berücksichtigt und beachtet. Die Gebietsbezeichnungen der Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 012 bleiben erhalten und für die Flächen im Westen, Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 008 gelten dann diese Festsetzungen.

Als Besonderheit ist zu werten, dass im westlichen Planbereich, in dem Bereich, in dem die Flächen um Teile des Bebauungsplanes Nr. 008 und Änderungen erweitert werden, für die einbezogenen Grundstücke die Festsetzungen wie im Ursprungsplan gelten. Dies betrifft nur kleine Teilflächen, die zu den Betriebsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 008 gehören. Die Flächen wurden einbezogen, um durchgehende Baugrenzen zu erhalten und ein Überwachsen von Gebieten aus dem Bebauungsplan Nr. 008 in den Bebauungsplan Nr. 012 zuzulassen. Dieses Erfordernis ergibt sich aus der bereits realisierten Verlagerung der Hochspannungsfreileitung im westlichen Teil des Plangebietes.

Die bisherigen Grünflächen (private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzession) unter dem bisherigen Leitungsverlauf der 110kV-Leitung der WEMAG werden gestrichen und den Baugebieten im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 zugeordnet. Für einen kleinen Teilbereich am Westrand des Planänderungsbereiches bleiben die Festsetzungen für die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 008 erhalten. Die Baugrenze wird fließend vom Bebauungsplan Nr. 008 in den Bebauungsplan Nr. 012 fortgeführt, um hier eine geltungsbereichsübergreifende Bebauung zuzulassen.

3.1 Geltungsbereich

Das Planungsziel bestand ursprünglich in der Einbeziehung der Flächen des Landhandelsbetriebes Boock und des Landwirtschaftsbetriebes Dührsen in den Plangeltungsbereich. Dieses Planungsziel wird nicht weiter verfolgt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 berücksichtigt im westlichen Bereich Flächen, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg sind. Die Einbeziehung dieser Flächen begründet sich in der Umverlegung der vorhandenen 110 kV-Leitung der WEMAG.

Flächen im westlichen Plangebiet werden um Teile des Bebauungsplanes Nr. 008 ergänzt. Diese Ergänzungen ergeben sich aus den Anforderungen zur Umverlegung der WEMAG-Freileitung, die erfolgt ist. Die Stadt Schönberg reagiert hier planungsrechtlich auf die Änderungen. Für die Flächen, die Gewerbegebietsfestsetzungen der Teilflächen 2, 4, 5 und 7 des Bebauungsplanes Nr. 008 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 berühren, werden die Ausnutzungskennziffern gemäß ursprünglicher Festsetzung im vorgenannten Bebauungsplan beibehalten. Lediglich für die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 008 bzw. dessen 1. Änderung als Grünflächen festgesetzt waren, werden die Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg, dort wo eine enge Verbindung gegeben ist, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 012 erweitert. Dies betrifft die Baugebiete GE 5.2 und GI 8. Im nördlichen Bereich, in dem das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 012 ein Regenwasserrückhaltebecken festsetzt, werden die Flächen für bauliche Nutzung mit den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 008 für die Teilfläche 4 ergänzt.

3.2 Art baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 9 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird entsprechend dem Ursprungsplan beibehalten. Die Einschränkungen durch Vorbelastungen des vorhandenen Landwirtschaftsbetriebes und des Landhandelsbetriebes sind bis zu einer Verbesserung weiterhin zu beachten. Darüber hinaus sind die Anforderungen unter Hochspannungsfreileitungen entsprechend zu berücksichtigen.

Auf eine Wiedergabe der textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung wird verzichtet. Die Festsetzungen sind Gegenstand des Text-Teil B. Die Auswirkungen des Bestandes der Anlagen der Landwirtschaft bleiben bis zu einer Verbesserung der Situation als Festsetzungen berücksichtigt und erhalten. Hinsichtlich der Zulässigkeit von geruchsunempfindlichen Nutzungen wird hier ergänzt, dass sich dies damit vereinbaren muss, dass keine zusätzlichen Emissionsherde entstehen - Ausschluss von Biogasanlagen in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde für bestimmte Teilbereiche bereits im Ursprungsplan und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. In der 2. Änderung 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.

Die Geruchsimmissionsprognose wurde überarbeitet, so dass der Bereich der Überschreitung mit Geruchsbelastungen von 15% bis unter 20% der Jahresstunden präzisiert wurde und für diesen Bereich nunmehr der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu berücksichtigen ist. Es hat sich im Vergleich zum Vorentwurf eine geringfügige Verbesserung der Geruchsbelastungen im Plangeltungsbereich ergeben.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Gebieten GE 5.1 und GE 6 wurde entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachten im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 getroffen.

Der Verzicht auf Windenergieanlagen wird durch die Stadt Schönberg auch mit der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 aufrechterhalten. Die seinerzeit dafür geeigneten Flächen im Gebiet GI 9 wurden durch ein Logistik-Unternehmen besiedelt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Aufstellungsverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 wird weiterhin an dem Verzicht von Windenergieanlagen festgehalten. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sind Windenergieanlagen, die hinsichtlich der Höhe dem heutigen Stand der Technik entsprechen, nicht möglich. Dies ist aus städtebaulicher Sicht in stadtnaher Lage auch nicht Planungsziel der Stadt Schönberg.

Innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Biogasanlagen unzulässig. Beeinträchtigungen von Anlagen und Betrieben dürfen über das jeweilig betroffene Betriebsgrundstück nicht hinausgehen. Das bedeutet, dass Auswirkungen durch Schall, Gerüche nicht über das gesetzliche Maß hinaus auf andere Grundstücke abstrahlen dürfen. Innerhalb des Plangebietes besitzt die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe Priorität. Die Emissionen innerhalb des Gebietes sollen nicht erhöht werden. Die Vorbelastung durch die landwirtschaftlichen Anlagen/Tierhaltungsanlage besteht bereits. Unabhängig davon wird befürchtet, dass zusätzliche Transporte und landwirtschaftliche Fahrzeuge durch das innere Stadtgebiet fahren. Dies ist unter Berücksichtigung der langfristigen Stadtentwicklung und der Wohn- und Lebensverhältnisse im Stadtbereich nicht Ziel der Stadt Schönberg.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -19 BauNVO)

Grundflächenzahl

Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Stadt Schönberg die Festsetzung der GRZ für die Gebiete GE 1 und GI 7 überprüft. Die Festsetzung wurde im Ursprungsbebauungsplan getroffen. Dies war begründet mit Voruntersuchungen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers. Eine Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist ohne besondere Vorkehrungen in diesem Bereich nicht möglich. Das nunmehr veränderte Entwässerungskonzept ermöglicht für diese Grundstücke eine veränderte Grundflächenzahl. Es wird eine GRZ von nunmehr 0,8 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zu Höhe der baulichen Anlagen einschließlich der Ausnahmeregelungen wurden entsprechend den Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne Nr. 008 und Nr. 012 beibehalten.

Für die Flächen des einbezogenen Bebauungsplanes Nr. 008 bleiben die Ursprungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 008 für die Teilflächen 2, 4, 5 und 7 erhalten.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 werden die Festsetzungen zur Höheder baulichen Anlagen für das GI 9 Gebiet nicht verändert, um hier eine Erweiterung des Logistiklers zuzulassen.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig. Diese Festsetzung entspricht den Ursprungsbebauungsplänen Nr. 008 und 012 und soll ebenso beibehalten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Das Planungsziel besteht, begründet durch die Verlegung der 110 kV-Freileitung der WEMAG und durch den Wegfall der Sukzessionsfläche, in der Verbindung der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 008 mit den überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes Nr. 012.

Darüber hinaus wurden die Baugrenzen im vorliegenden Entwurf dem veränderten Entwässerungskonzept angepasst.

3.5 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.

Durch die entsprechende Festsetzung wird gesichert, dass im Bereich zwischen Straße und Baugrenze keine Nebenanlagen entstehen. Der so von Nebenanlagen freizulassende Bereich ist als Vorgartenbereich zu betrachten. Dieser Vorgartenbereich wird als konsequente Fortsetzung des Festsetzungsrahmens des Bebauungsplanes Nr. 008 betrachtet. Hier sind im Vorgartenbereich, das ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbegleitender Baugrenze, Baumpflanzungen vorgesehen und teilweise auch erfolgt. Damit kann der beabsichtigte straßenbegleitende begrünte Gesamteindruck gesichert werden.

3.6 Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Dies hat sowohl Einfluss auf den Geltungsbereich des Planes als auch auf Festsetzungen - insbesondere zu den 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 Leitungverlauf.

Der konkrete Leitungverlauf für die WEMAG-Leitung im westlichen Planungsbereich und sich daraus ergebende Einschränkungen werden entsprechend beachtet. Dies hat auch Auswirkungen auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 008. Die Einschränkungsbereiche für den Ausschluss von Wohnungen könnten entfallen. Hier wird auf Verfahren der Ausnahmegenehmigung unter Berücksichtigung des konkreten planungsrechtlichen Bestandes innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg orientiert.

Die oberirdischen 110kV-Versorgungsfreileitungen der WEMAG und der E.DIS AG wurden in der Planzeichnung dargestellt und mit dem vom Versorgungsträger vorgegebenen Schutzbereich gekennzeichnet.

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

Es ergeben sich Auswirkungen auf die überbaubaren Flächen. Die überbaubaren Flächen verändern sich. Dies hat zur Folge, dass die im Bebauungsplan Nr. 008 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 den angrenzenden Baugebieten im Bebauungsplan Nr. 012 zugeordnet wird. Diese werden erweitert und gleichzeitig wurden Regelungen zur Unterbauung der 110kV-Versorgungsfreileitung gemäß den Anforderung des Versorgungsträgers getroffen. Die Bebauung ist nur bis zu einer Leitungsverlaufshöhe, die durch den jeweiligen Versorger vorgegeben wird, möglich.

Die bisherigen Grünflächen (private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzession) unter dem bisherigen Leitungverlauf der 110kV-Leitung der WEMAG werden gestrichen und den Baugebieten im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 zugeordnet. Für einen kleinen Teilbereich am Westrand des Planänderungsbereiches bleiben die Festsetzungen für die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 008 erhalten. Die Baugrenze wird fließend vom Bebauungsplan Nr. 008 in den Bebauungsplan Nr. 012 fortgeführt, um hier eine geltungsbereichsübergreifende Bebauung zuzulassen.

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

3.7.1 Lärmimmissionen-Gewerbelärm

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bereits ein Gutachten (Nr. 03-09-3) erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 012 eingeflossen sind.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg wurde ein Gutachten (Gutachten Nr. 08-10-1) durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler zur Aktualisierung der Geräuschkontingentierung der Industrie- und Gewerbeflächen aufgrund des Ansiedlungsbegehrens eines Logistikunternehmens erstellt.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg wurde eine „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“ (Gutachten Nr.14-05-1. Teil A Untersuchung der Industrie- und Gewerbelärmimmissionen) durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erstellt.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgte eine Vorbelastungsermittlung, die Geräuschkontingentierung der geänderten und ergänzten Industrie- und Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 012 und der Abgleich der Geräuschkontingente für die Ergänzungsflächen mit der Bestandssituation der vorhandenen Betriebe.

„Um den Anschluss an die bei den Festsetzungen für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 012 und dessen 1. Änderung (sowie bei der Kontingentierung der als Vorbelastungen zu berücksichtigenden Industrie- und Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 008) angewendete früher übliche Vorgehensweise zu wahren, wird bei der vorliegenden Aktualisierung abweichend von der DIN 45691 weiterhin die Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 und die Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz, einer Emissionshöhe von 1,0 m und einem Raumwinkelmaß von 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung berücksichtigt.

Dies führt zwar zu numerisch abweichenden Werten gegenüber der DIN 45691, hat aber keine relevanten Auswirkungen auf das Ziel der Kontingentierung, sofern bei der späteren Ermittlung von Immissionswerten für die einzelnen Teilflächen auf das gleiche Berechnungsverfahren zurückgegriffen wird.“

Unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten Vorbelastungen und bestehenden Geräuschkontingentierungen des Bebauungsplanes Nr. 012 kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

...„Danach können am Tag die IFSP der Teilflächen GE 1 – GE 6 mit bisher $LW'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ einschließlich der Erweiterungsflächen GE-neuW und GE-neuO auf $LW'' = 62 \text{ dB(A)/m}^2$ angehoben werden (Das zusätzliche Emissionspotenzial gewinnt man im Wesentlichen durch den Wegfall des früheren Immissionsortes IO 7 am südlichen Rand der im Flächennutzungsplan

dargestellten – aber noch nicht realisierten – Wohnbaufläche nördlich der Rottensdorfer Straße gegenüber dem Landhandelsbetrieb Boock). Die Tagwerte der Teilflächen GI 7 – GI 9 mit $L_W = 65 - 67 \text{ dB(A)/m}^2$ bleiben unverändert. In der Nacht ergeben sich gegenüber den früheren Untersuchungen keine Änderungen der IFSP. Den Teilflächen GE-neuW und GE-neuO sind analog zu GE 1 – GE 4 IFSP von $L_W = 40 \text{ dB(A)/m}^2$ zuzuordnen..... Die in den früheren Untersuchungen zusätzlich betrachteten Immissionsorte in Retelsdorf und in Sabow können abstandsbedingt vernachlässigt werden. Sie haben entsprechend den damaligen Berechnungsergebnissen keinen Einfluss auf die Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 012.“

Die Geräuschkontingentierung und damit verbunden die Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Emissionsverhalten – Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels, wurde auf der Grundlage des Gutachtens vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (18.06.2014, Nr.14-05-1.A) wie folgt festgesetzt:

Die Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg werden im Sinne von § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO bezüglich der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Folgende Geräuschemissionskontingente werden für die Flächen innerhalb der Baugrenzen festgesetzt:

	Lärmemissionskontingente (Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel - IFSP)	
	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)/m²	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)/m²
GE 1 – GE 4 GE 008-TF 4	62	40
GE 5.1, GE 5.2, GE 6, GE 008-TF 2, GE 008-TF 7	62	45
GI 7	65	50
GI 8, GE 008-TF 5	67	55
GI 9	67	52

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche der Betriebsansiedlung innerhalb der Baugrenzen mit Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie der Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10¹ bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz

und einer Emissionshöhe von 1 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

3.7.2 Lärmimmissionen-Verkehrslärm

Im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg wurde eine „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“ (Gutachten Nr.14-05-1. Teil B Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen) durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erstellt.

Das Büro LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH hat im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 eine verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet und das Verkehrsaufkommen beurteilt. Es wurden zwei Szenarien mit ausschließlicher Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 012 im Süden an die Marienstraße (Variante 1) sowie mit zusätzlicher Anbindung im Norden an die Rottensdorfer Straße (Variante 2) untersucht. Bei einer Realisierung der Anbindung an die Rottensdorfer Straße wurde gutachterlich dargelegt, dass sich Entlastungseffekte an der Marienstraße einstellen werden und mit verbleibenden Mehrbelastungen im Bereich der Ortschaft Schönberg von 1,4 dB(A) am Tag und 1,7 dB(A) in der Nacht zu rechnen ist.

Nach derzeitigem Planungsstand verzichtet die Stadt Schönberg auch in Ermangelung einer zeitnahen Umsetzung dieser Variante aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit auf die Realisierung der Variante 2 (die zusätzliche Anbindung an die Rottensdorfer Straße).

Gutachterlich wurden die planbezogenen Verkehrslärm-Mehrbelastungen wie folgt beurteilt ...*„Für die im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 vorgesehene zusätzliche Verkehrsanbindung des Industrie- und Gewerbegebietes im Norden werden in der dazugehörigen Verkehrsuntersuchung Mehrbelastungen an der Rottensdorfer Straße prognostiziert, deren Auswirkungen bezüglich der Lärmimmissionen innerhalb eines zumutbaren Bereichs liegen und keine Schallschutzmaßnahmen auslösen.“*

Gutachterlich wurden die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes wie folgt beurteilt:...*„Die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 bis auf marginale Randbereiche eingehalten.“*

Mit Hinzurechnung der potenziellen Industrie- und Gewerbelärmimmissionen liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 im Lärmpegelbereich IV mit den gemäß DIN 4109 verknüpften Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume von erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ für Büronutzungen und erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ für betriebsbezogene Wohnungen.“

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entsprechend dem Gutachten folgende Lärmschutzfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Text-Teil B getroffen.

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Gebäude hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109², Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV genügen:

Büroräume und ähnliches: erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109² und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.“

3.7.3 Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der Schweinemast- und -zuchtanlage Dührsen, die sich im Nordwesten des Plangebietes anschließt, wurde eine Geruchsimmissionsprognose vom 02.09.2008 durch das Büro ECO-CERT erstellt. Im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg wurde entsprechend der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg die vorliegende Geruchsimmissionsprognose unter Beachtung der GIRL M-V vom 15. August 2011 überarbeitet. Das Gutachten wurde somit an die aktuellen Beurteilungsgrundlagen bei der Bewertung von Geruchsemissionen und -immissionen angepasst.

Die wesentlichen Ergebnisse des nun vorliegenden Gutachtens lauten:

„Aufgrund der ausgeprägten Ost-West-Ausrichtung der Windsituation am Standort kommt es in südlicher Richtung, in der sich Großteile des Gewerbegebietes befinden, nur vergleichsweise selten zu

Geruchswahrnehmungen. Der für Gewerbegebiete maßgebende Orientierungswert der Geruchsimmissionsrichtlinie in Höhe von 15 % der Jahresstunden wird auf dem Gewerbegrundstück „GE neu O“ (Anlagenstandort) sowie auf den Flächen GE 1 und GE 7 jedoch vollständig überschritten. Auf den Flächen GE neu W, GE 2, GE 6 und GE 9 sind Teilbereiche von Geruchsimmissionen größer 15 % der Jahresstunden betroffen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte für die betreffenden Teilflächen eine Festsetzung aufgenommen werden, die Wohnnutzungen bzw. anderweitige Nutzungen, die nicht nur einen vorübergehenden Aufenthalt von Personen erfordern (z.B. dauerhafte Arbeitsplätze), ausschließt. Ebenso sollte hier die dauerhafte offene Lagerung geruchsempfindlicher Stoffe ausgeschlossen werden.“

Unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit der langjährigen Vorbelastung durch die vorhandene Schweinemast- und -zuchtanlage ist diese leichte Überschreitung des Orientierungswertes der Geruchsimmissionsrichtlinie M-V aus Sicht der Stadt Schönberg als zulässig anzusehen. Die Gliederung des Gebietes hat so zu erfolgen, dass die Überschreitungen berücksichtigt werden. Der Bereich mit Geruchsbelastungen von 15% bis unter 20% der Jahresstunden der relativen Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen ist in der Planzeichnung dargestellt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in diesem Bereich entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen ein ergänzender Ausschluss geruchsempfindlicher Nutzungen in den nach § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB gekennzeichneten durch Tierhaltung vorbelasteten Bereichen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 nicht verändert.

4. Erschließung

Für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes war ein neues Straßensystem vorgesehen. Die Anforderungen an die Verkehrserschließung sollten über eine zweite Anbindung des Industrie- und Gewerbebestandes an die Rottensdorfer Straße verändert werden.

Die Stadt Schönberg hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung und Ergänzung eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die verkehrliche Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes erfolgt derzeit über die bestehende Einmündung Marienstraße/Sabower Höhe und es war zusätzlich eine neu auszubauende Anbindung an die Rottensdorfer Straße in Höhe der derzeitigen Einfahrt der Betriebe Boock und Dührsens vorgesehen. 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. Das Planungsziel, eine zusätzliche Anbindung des Standortes an die Rottensdorfer Straße zu schaffen, wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Die Straßenverkehrsflächen wurden so festgesetzt, dass in der nachfolgenden Ausführungsplanung die RAST 06 zugrunde gelegt werden kann. Der Bebauungsplan gibt den Rahmen der Erschließungsflächen und Empfehlungen für die Straßenprofile vor. Die tatsächliche Ausführung ist mit der Ausführungsplanung der Behörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Auf die Wendeanlage, die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 008 am Ende der Erschließungsstraße festgesetzt war, wird verzichtet. Die Wendeanlage im Bereich des GI 8-Gebietes bleibt erhalten, um die Anbindung des besiedelten Grundstückes des GI 9-Gebietes weiterhin leistungsfähig zu gewährleisten. Die Lage der Wendeanlage wurde verkehrstechnisch optimiert.

5. Flächennachweis

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 umfasst eine Fläche von etwa 22,74 ha. Dabei ergibt folgende Flächenverteilung (es handelt sich dabei um gerundete Werte):

Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012	Fläche in m²
Gewerbegebiete	133.349
GE 1	13.435
GE 2	12.516
GE 3	15.798
GE 4	14.005
GE 5.1	30.542
GE 5.2	29.877
GE 6	17.176
Industriegebiete	51.263
GI 7	5.741
GI 8	10.548
GI 9	34.974
Gewerbegebiete als Übernahme aus dem B-Plan Nr. 008	2.020
Teilflächen	
GE 2	511
GE 4	366
GE 5	676
GE 7	467
Straßenverkehrsflächen	19.036
Planstraße A	6.222
Planstraße B	8.169
Vorhandene Straße	4.645
Ver- und Entsorgung	18.845
Regenwasserrückhaltemulde im Nordwesten	15.237
Regenwasserrückhaltebecken südlich GI 8	3.608

Grünflächen	2.848
Krautsaum M3/ GM	982
Schutzpflanzung M7/ GM	1.866
Summe GE (B 012)	133.349
Summe GE (B 008)	2.020
Summe GI	51.263
Summe Bauflächen	186.632
Summe Straßenverkehrsflächen	19.036
Summe Ver- und Entsorgung	18.845
Summe Grünflächen	2.848
Summe Plangebiet	227.361

6. Immissionsschutz/ Klimaschutz

Immissionsschutz

Der Stadt Schönberg erhielt im Zuge früherer Aufstellungsverfahren Aussagen für das Plangebiet und seine immissionsrelevante Umgebung. Diese Ausführungen, bekannt gegeben durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN), heute Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), werden berücksichtigt. Danach ergeben sich für die Stadt Schönberg folgende Erkenntnisse für die nach BImSchG durch das StAUN/StALU genehmigten bzw. dem StAUN/StALU angezeigten Betriebe:

- IAG Ihlenberger Abfallentsorgungs GmbH Deponie, BHKW mit 2 Hochtemperaturfackeln, Anlage zum Wertstoffumschlag, Abfallkonditionierungsanlage, Lager für nicht gefährliche Stoffe,
- RABA Ihlenberg GmbH Restabfallbehandlungsanlage,
- Willi Kopf Feuerverzinkerei,
- Kerstin und Melitta Dührsen Güllelagerung.

Die Betriebsstätte von Kerstin und Melitta Dührsen (Güllelagerung) wurde im Rahmen der Geruchsprognose bei der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 (auch bereits schon bei der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg) aufgrund ihrer Nähe zu den Ansiedlungsflächen berücksichtigt. Für die übrigen drei genannten Betriebe wurden keine gutachterlichen Bearbeitungen berücksichtigt. Die IAG Ihlenberger Abfallentsorgungs- GmbH und die RABA Ihlenberg GmbH befinden sich in ausreichendem Abstand zu den Ansiedlungsflächen, so dass hier auf weitere Gutachten verzichtet werden kann. In Bezug auf die Feuerverzinkerei, die sich im angrenzenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg befindet, ist zu verzeichnen, dass hier umliegend bereits Industrie- und Gewerbeunternehmen angesiedelt sind. Dabei ist festzustellen, dass die Errichtung des Betriebes unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg erfolgt. Für Ansiedlungen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Feuerverzinkerei wird auf eine Regelung im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 Baunutzungsverordnung) orientiert. Deshalb wurde hier auch keine gutachterliche Überprüfung vorgenommen.

Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Verbindung des Gewerbegebietes Nr.008 und des Industrie- und Gewerbegebietes Nr. 012 wird ein kompakter Industrie – und Gewerbestandort in Angrenzung an die Ortslage Schönberg planungsrechtlich gesichert. Verdichtungen der Ansiedlungsflächen ergeben sich durch die Reduzierung der Grünflächen unterhalb der ehemaligen 110kV-Freileitung der WEMAG, die umverlegt wurde. Durch die geplanten Festsetzungen kann sich der Versiegelungsanteil im Plangebiet geringfügig erhöhen, klimatisch bedeutsame Strukturen sind jedoch nicht betroffen.

Das Oberflächenwasser kann aufgrund der anstehenden Böden nicht versickert werden und ist über eine Regenwasserrückhaltemulde, die im nördlichen Plangebiet festgesetzt ist, der Vorflut zuzuführen. Dies führt zu keiner Beeinträchtigung klimatischer Strukturen. Die Bewahrung einer Durchluftzone wird gesichert.

Der KFZ-Anteil wird sich im Vergleich zur aktuellen Gesamtverkehrsbelastung geringfügig erhöhen, erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise unter Verwendung moderner Technologien und einer ausgereiften Gebäudetechnik große Effekte für den allgemeinen Klimaschutz erreicht werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen klimatischen und lufthygienischen Situation keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Die Sicherung der Ver- und Entsorgung erfolgt durch entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Vorhabenträgern/ Erschließungsträgern und den Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 012 erstellte das Ingenieurbüro Groth & Michelis im Auftrag der Stadt Schönberg ein Entwässerungskonzept, welches die Grundlage für die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 bildete. Die Anforderungen der Ver- und Entsorgung waren somit bereits mit der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 abschließend berücksichtigt bzw. geregelt.

In Verbindung mit der Ansiedlung eines Logistikunternehmens der Firma Goodman Germany erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Unternehmen für eine Teilfläche von 7 ha eine eigene Einleitung in das angrenzende Gewässer 2. Ordnung (Liebeck) hergestellt hat.

Im Folgenden sollte die Ableitung des Niederschlagswassers der Bebauungspläne Nr. 008 und Nr. 012 in das Hochwasserschutzkonzept der Stadt Schönberg welches durch das Ingenieurbüro Pöyry im Auftrag der Stadt erstellt wurde, einbezogen werden.

Das Hochwasserschutzkonzept wurde nicht umgesetzt. Eine Nutzung als Vorflut war somit nicht gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 wurde ein neues Entwässerungskonzept gefordert. Das nunmehr betrachtete Entwässerungskonzept berücksichtigt die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser in westliche Richtung über die Wiesen mit einer Einleitung in die Maurine. Die Einleitmenge in die Marienstraße soll minimiert werden.

7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Der ZVG hat bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 012 mitgeteilt, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser gewährleistet werden kann. Zwischen ZVG und Erschließungsträger ist vor Beginn der Erschließung ein Erschließungsvertrag abzuschließen

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen) unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden. Dementsprechend sind die Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Sofern dies nicht durchgängig möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen und eine Zustimmung des ZVG ist erforderlich.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt der Stadt Schönberg. Die Stadt Schönberg hat diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Die Abwasserentsorgung der Grundstücke ist gemäß Anforderung des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgrund gültiger gesetzlicher Anforderungen zu realisieren. Die Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Anschluss- und Benutzerzwang des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Zwischen ZVG und Erschließungsträger ist vor Beginn der Erschließung ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

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

Die Abwasserentsorgung für das Vorhaben soll über die Einbindung in das Abwasserpumpwerk in der Marienstraße zur Abwasserkläranlage Dassow erfolgen.

7.2 Abwasserbeseitigung Oberflächenwasser

Der bisherigen Vorgehensweise zur Beseitigung des Oberflächenwassers wird grundsätzlich nicht mehr zugestimmt. Das wurde mit der Beteiligung zum Vorentwurf vom Zweckverband Grevesmühlen dargelegt.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes. 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 Regenwasser vollständig abgeleitet werden muss.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll über Regenwasserrückhaltebecken gedrosselt in die Liebeck bzw. Maurine erfolgen. Die Regenwasserrückhaltebecken sind zur Minimierung des Schadstoffeintrages mit Sandfang und Ölabscheider auszustatten. Entsprechend der technischen Planung und dem verkleinerten Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nunmehr vorgesehen, im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches zusätzlich zu den vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken einen Entwässerungsgraben herzustellen, der geeignet ist, dass anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und gedrosselt in die Vorflut abzugeben. Der Nachweis zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Leistungsfähigkeit der umgebenden Vorflut ist in den Unterlagen zur Entwässerungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umverlegung von Gewässern sowie der Verrohrung von Gewässerabschnitten wird seitens der unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt.

Es werden auch weiterhin keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ erwartet. Unter der Voraussetzung, dass die wasserrechtlichen Auflagen eingehalten werden, bestehen keine Einwände.

Zielsetzung der Stadt Schönberg ist es, nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen der Maurine, insbesondere bei Starkregenereignissen entstehen. Abstimmungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. technischen Planung geführt.

7.3 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Die Stadt Schönberg ist für den Grundsatz der Löschwasserbereitstellung verantwortlich. Für das Plangebiet ergibt sich nach DVGW Arbeitsblatt W405 ein Löschwasserbedarf für Gewerbegebiete von mindestens 1.600 l/min (entspricht 96 m³/h) und für Industriegebiete mindestens 3.200 l/min (entspricht 192 m³/h). Die vorzuhaltende Löschwassermenge muss über einen

ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden durch die Feuerwehr gefördert werden können. 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.

In Vorbereitung konkreter Bauvorhaben sowie im Rahmen der Erschließungsplanung sind genügend und ausreichende Entnahmemöglichkeiten zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs im unmittelbaren Umgebungsbereich (Gewässer, Regenwasserrückhaltebecken) zu sichern. Der Vertrag bzw. die Vereinbarung zur Löschwasserbereitstellung zwischen der Stadt Schönberg und dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen zur Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken ist dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Hydranten sind in ausreichender Zahl zu errichten.

Der Löschwasserbedarf wird durch geeignete natürliche (Liebeck) und künstliche Gewässer (Regenwasserrückhaltebecken) sowie durch das öffentliche Trinkwassernetz über Hydranten gesichert. Im Rahmen der technischen Planung sind ausreichend Hydranten im Plangebiet zu berücksichtigen.

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.

7.4 Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die E.DIS AG. In Randbereichen des Plangebietes, im Bereich der Planstraße A, sind unterirdische Leitungen vorhanden. Diese sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Die vermutlichen Leitungsverläufe der 110 kV Freileitungen sind gemäß bisheriger Kenntnisse im Plan nachrichtlich dargestellt. Die Flächen des Plangelungsbereiches werden von Leitungen gequert, die in Unterhaltungspflicht der E.DIS AG und der WEMAG liegen. Die Verläufe der Leitungen wurden nachrichtlich übernommen. Hierzu liegen Abstimmungsergebnisse vor. Entsprechende Festsetzungen zu Überbauungen / Unterbauungen unter den Leitungen werden entsprechend präzisiert dargestellt.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe der Versorgungsleitungen der E.DIS AG und der WEMAG sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Text Teil-B in den Planunterlagen erfolgt.

7.5 Gasversorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen der E.ON Hanse AG. Diese sind nachrichtlich gemäß den bisher bekannten Bestandsunterlagen des

Unternehmens dargestellt. Auf die Darstellung der Grundstücksanschlüsse wird verzichtet, deren Sicherung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Das Versorgungsunternehmen weist generell darauf hin, dass vor Beginn der Erdarbeiten die genaue Lage und Deckung der Versorgungsleitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden muss; dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Text Teil-B in den Planunterlagen erfolgt.

Das Versorgungsunternehmen hat mitgeteilt, dass im Bereich der Sabower Höhe eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes vorgesehen ist. Das Projekt befindet sich derzeit in Vorbereitung/ Planung.

7.6 Telekommunikation

Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Anlagen und Leitungen möglich ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind durch den Erschließungsplaner aktuelle Bestandsunterlagen einzuholen. Die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom AG sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Text Teil-B in den Planunterlagen erfolgt.

7.7 Abfallentsorgung

Die Planung sowie mit der Realisierung von Vorhaben sind die Belange einer stets geordneten Abfallentsorgung zu beachten. Dabei sind gegebenenfalls auch Einrichtungen für die Getrennthaltung von Abfällen vorzusehen.

8. Auswirkungen der Planung

Die Stadt Schönberg hatte im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 bereits das Konzept zur inneren verkehrlichen Erschließung geändert. Hierzu hatte die Stadt Schönberg ausgeführt. Im Zuge der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg hat sich die Stadt mit der grundsätzlichen verkehrlichen Erschließung innerhalb des Planbereiches nochmals beschäftigt. Unter Berücksichtigung der Einbeziehung der Ergänzungsflächen wurde die Straßenanbindung erneut überprüft.

Die Stadt Schönberg hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung und Ergänzung eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Einmündung Marienstraße/Sabower Höhe und es ist zusätzlich eine neu auszubauende Anbindung an die Rottensdorfer Straße in Höhe der derzeitigen Einfahrt der Betriebe Boock und Dührsen vorgesehen. In Auswertung der gutachterlichen Empfehlungen wird festgestellt, dass die alleinige Anbindung des Gewerbestandes 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 bekanntgegebenen Leitungsverläufe der 110kV-Freileitungen einschließlich der bekanntgegebenen Schutzbereiche hat die Stadt Schönberg in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen.

Die oberirdischen 110kV-Versorgungsfreileitungen der WEMAG und der E.DIS.AG wurden in der Planzeichnung dargestellt und mit dem vom Versorgungsträger vorgegebenen Schutzbereich gekennzeichnet.

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

Es ergeben sich Auswirkungen auf die überbaubaren Flächen. Die überbaubaren Flächen verändern sich. Dies hat zur Folge, dass die im Bebauungsplan Nr. 008 festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 den angrenzenden Baugebieten im Bebauungsplan Nr. 012 zugeordnet wird. Diese werden erweitert und gleichzeitig wurden Regelungen zur Unterbauung der 110kV-Versorgungsfreileitung gemäß den Anforderung des Versorgungsträgers getroffen. Die Bebauung ist nur bis zu einer Leitungsverlaufshöhe, die durch den jeweiligen Versorger vorgegeben wird, möglich.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll über Regenwasserrückhaltebecken gedrosselt in die Liebeck bzw. Maurine erfolgen. Die Regenwasserrückhaltebecken sind zur Minimierung des Schadstoffeintrages mit Sandfang und Ölabscheider auszustatten.

Entsprechend der technischen Planung und dem verkleinerten Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nunmehr vorgesehen, im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches zusätzlich zu den vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken einen Entwässerungsgraben herzustellen, der geeignet ist, dass anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und gedrosselt in die Vorflut abzugeben. Die Ableitungsmenge in die umliegenden Gewässer ist nach der Erschließung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand nicht zu erhöhen

Die Belange der Bundeswehr sind berührt da sich der Bereich innerhalb der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst befindet. Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da Bauhöhen bis zu 30 m im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig sind. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 14,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden dem tatsächlichen Stand der Erkenntnisse auf der Ebene des Entwurfs angepasst. Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden im Wesentlichen redaktionell angepasst. Zusätzliche Anforderungen werden zu neuen Erkenntnissen zur Leitungsverlaufshöhe für die 110kV-Versorgungsfreileitungen

der WEMAG und der E.DIS AG beachtet. Ebenso werden Auswirkungen in Bezug auf die Artenschutzbelange betrachtet.

9.1 Belange der Bodendenkmalpflege

In Teilen des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Im Rahmen der Vorbereitung von konkreten Vorhaben sind Abstimmungen und vertragliche Regelungen durch die jeweiligen Erschließungsträger mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erforderlich. Die Hinweise im Text Teil B sind dahingehend ergänzt.

Innerhalb des Bereiches des Plangebietes sind Bodendenkmale von der Planung betroffen, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V folgende Hinweise zu beachten:

In den mit „BD“ für Belange der Bodendenkmalpflege gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVOBl. M-V 1998, S. 12, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig (4 Wochen) schriftlich oder telefonisch, vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für die mit „Bd“ gekennzeichneten Flächen, wird das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen bzw. ist sehr nahe liegende.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V) Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält. (§ 26 Abs. 1 und § DSchG M-V)

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind durch vertragliche Vereinbarung zwischen dem von der Stadt Schönberg beauftragten Erschließungsträger, u.a. der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH (LGE), und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege für die von Eingriffen betroffenen Flächen geregelt.

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind durch vertragliche Vereinbarung zwischen dem von der Stadt Schönberg beauftragten Erschließungsträger/ treuhänderischen Projektentwickler (Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH), und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege für die von Eingriffen betroffenen Flächen geregelt.

Abstimmungen zwischen beauftragten Erschließungsträger/ treuhänderischen Projektentwickler und Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurden geführt und entsprechende vertragliche Regelungen wurden getroffen. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind somit beachtet.

9.2 Gewässerschutz

Entlang der Liebeck ist ein 5,00 m breiter Gewässerschutzstreifen zur Gewässerunterhaltung freizuhalten.

Im Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 befinden sich keine Gewässer II. Ordnung.

Gemäß § 38 Abs. 1, 2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zwischen geplanten baulichen Anlagen und der Böschungsoberkante grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Weiterhin sollte dieser Abstand auch bei Bepflanzungen mit Gehölzen eingehalten werden, um Pflege- und Unterhaltungsarbeiten nicht zu beeinträchtigen.

Die Herstellung, wesentliche Umgestaltung oder Beseitigung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG). Der Umverlegung von Gewässern sowie der Verrohrung von Gewässerabschnitten wird seitens der unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt.

Mit der Realisierung der Planung ist zu sichern, dass mögliche vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren könnten, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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 zu.

10. Hinweise

10.1 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 Landkreis 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.

10.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

10.3 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.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

10.4 Zeitraum für die Realisierung von 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 des Industrie- und Gewerbegebietes umzusetzen. Die Sicherstellung der Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

10.5 Vermeidung von Emissionen

Schadstoffemissionen aus dem Bebauungsplangebiet sind, entsprechend der Regeln der Technik, zu reduzieren, um eine Beeinträchtigung des Natura 2000 - Gebietes „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) zu vermeiden.

10.6 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.

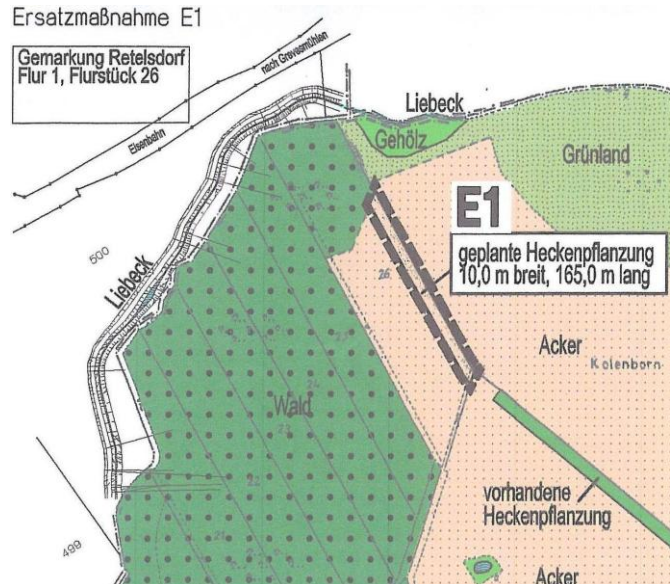
10.7 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

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*).

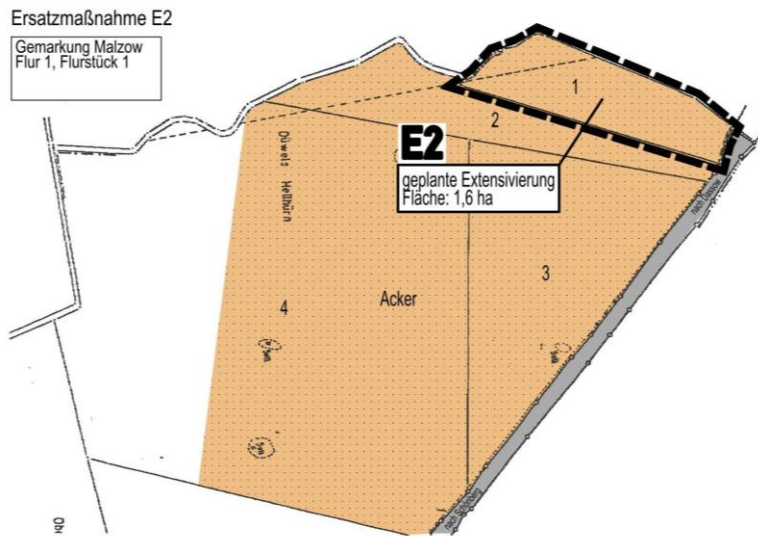
Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.



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.



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 Evertibratenaufstiegsanlage, als abgestufte Sohlgleite vorzunehmen.

Die Fisch- und Evertibratenaufstiegsanlage ist unmittelbar im Anschluss an den Brückenkörper einzubauen. Länge und Breite der Fisch- und Evertibratanlage 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.

Ersatzmaßnahmen E3 und E4



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

10.8 Artenschutzbelange

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

10.9 Belange der Bahn

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Lübeck – Strasburg (Mecklenburg). Aufgrund des Kenntnisstandes über die Anforderungen der Deutschen Bahn ergeben sich aus Sicht der Stadt Schönberg keine konkreten Anforderungen für die einzelnen Baugebiete innerhalb des Plangebietes.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg beurteilbaren Auswirkungen (insbesondere Lärm) der Bahnanlagen wurden überprüft. Auf dieser Grundlage wurden Festsetzungen zum Schallschutz – vor Lärm von Straße und Schiene – getroffen, die auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 gelten.

In jedem Fall ist den Gesetzen und Verordnungen Rechnung zu tragen.

Die Bahnanlagen haben den Anforderungen des heutigen Standes der Technik zu entsprechen und von ihnen dürfen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgehen.

Die Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben, der in der Regel Anträge auf Einzelvorhaben folgen werden. Nicht alle Nuancen der späteren Bauantragsverfahren/Einzelvorhaben können hier beachtet werden, da nicht alles durch Festsetzungen in der Bauleitplanung reglementiert werden kann.

Das Planverfahren wird unter Beachtung der Anforderungen des BauGB durchgeführt, d.h. die Anforderungen der Deutschen Bahn AG, die erkennbar sind, werden beachtet.

Durch die Stadt Schönberg kann keine Gewähr für Ansprüche zukünftiger Ansiedler bzw. Absichten für Ansprüche zukünftiger Ansiedler gegenüber der Deutschen Bahn AG übernommen werden.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

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.

Innerhalb des Umweltberichtes müssen die Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange betrachtet werden, die sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 ergeben würden.

2. Vorbemerkungen und vorhandene Planungen

2.1 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 m² 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 Gewerbestandortes 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 / Lufthygiene, 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 in Anspruchnahme 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.

2.2 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 dabei geprüft wurde, flächenbezogene Schallleistungspegel 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.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen des Plangebietes nehmen eine Größe von etwa 22,74 ha ein. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 sind nachfolgende Änderungen (siehe nachfolgende Tabelle und Abbildung) verbunden, die im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange berücksichtigt werden:

B-Plan	Ifd. Nr. der Änderungen	derzeitige Nutzung (rechtskräftig)	Ziel 2. Änderung
B008	1	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sukzessionsfläche	Gewerbegebiet
	2	öffentliche Grünfläche- Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (tlw. GFL-R)	Gewerbegebiet

B-Plan	Ifd. Nr. der Änderungen	derzeitige Nutzung (rechtskräftig)	Ziel 2. Änderung
B012	3	M4-G1 Gestaltungsmaßnahme im GE 5-2	Gewerbegebiet
	4	M1-I1 Immissionsschutzmaßnahme Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung sowie private/ öffentliche Grünflächen aus B008	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Regenwasser- rückhaltemulde)
	5	M7-B4 Biotopschutzmaßnahme	Regenwasser-rückhaltemulde (RRM)
	6	Gewerbegebiet	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Regenwasserrückhaltemulde)
	7	M1-I1 Immissionsschutzmaßnahme Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung	Gewerbegebiet
	8	M7-B4 Biotopschutzmaßnahme	M7-EM Erhaltungsmaßnahme, da kein gesetzlicher Biotopschutz mehr berücksichtigt wird
	9	M3-B2 Biotopschutzmaßnahme Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum	Gewerbegebiet
	10	M3-B2 Biotopschutzmaßnahme Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum	M3-GM Gestaltungs-maßnahme, da kein gesetzlicher Biotopschutz für benachbarte Fläche (M7-EM) mehr berücksichtigt wird
	11	Straßenverkehrsfläche Planstraße B	Gewerbegebiet
	12	M8-G3 Fläche für Versorgungsanlagen Regenwasser- rückhaltebecken (RRB)	Gewerbegebiet
B008	13	Straßenverkehrsfläche Planstraße A	Gewerbegebiet



Abb. 3: Übersicht der Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 auf der Planzeichnung der 1. Änderung

Planungsstand: Beschlussvorlage Entwurf 16. Oktober 2014

42

Die detaillierten Planungsziele sowie Lage des Plangebietes sind bereits in der Begründung, städtebaulicher Teil dargelegt.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen und Schutzgebiete sind in der Begründung darlegt.

5. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000- Gebiete

Das FFH-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 FFH-Gebiet. Die durchschnittliche Entfernung beträgt etwa 500 m.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das SPA „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) in einer Entfernung von ca. 900 m.

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“.

Geschützte Biotope und Geotope

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.

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 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.

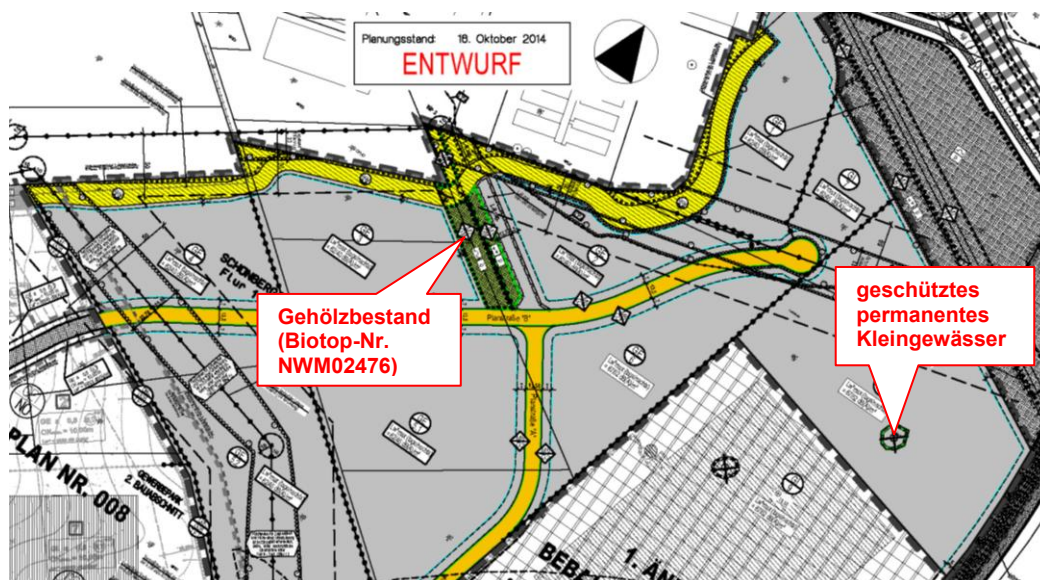


Abb. 4: geschütztes permanentes Kleingewässer und Gehölzbestand (Biotop-Nr. NWM02476) im Plangebiet

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 Knicks (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, 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.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter der Umwelt beziehen sich lediglich auf die Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber der rechtskräftigen Fassung und auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange. Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft/ Landschaftsbild,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB sind weiterhin 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.

Als Grundlage für die Bewertung der Änderung des Bebauungsplanes werden herangezogen:

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg,
- Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008
- Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 012 fand eine intensive Prüfung der Umweltbelange statt. Die Ergebnisse (Vorschläge; Bedingungen etc.) der dazu erstellten Gutachten und Unterlagen wurden im Bebauungsplan Nr. 012 entsprechend berücksichtigt, so dass die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg umweltverträglich sind.

Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurden Hinweise zur regionalgeologischen Situation im Plangebiet gegeben, die hier nachrichtlich aufgeführt werden:

Das Plangebiet liegt im Bereich eines jungpleistozänen Beckens, im östlichen Randbereich der Maurineniederung. Über dem Geschiebemergel der Grundmoräne lagern tonig-schluffige Beckensedimente von mehr als 5 m Mächtigkeit. Ton, Schluff und Geschiebemergel sind tragfähige Böden, jedoch frostempfindlich.

Der obere Grundwasserleiter 2 ist gedeckt und gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Grundwasserspiegel ist bei etwa 5 m ü NN zu erwarten. In unbeeinflusstem Zustand ist leichte Artesik möglich. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Westen zur Maurine.

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

6.1.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt eingehen. Als Ausgangssituation werden Planungsziele der rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes bezogen auf die Planungsziele der rechtskräftigen Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu verstehen. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

„Betroffenheit“ wird mit „Beeinträchtigung“ gleichgesetzt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	größtenteils Gewerbegebiet gemäß 1.Änderung des B-Planes Nr. 012	siehe a9 und c
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt; artenschutz- rechtliche Belange	unerheblich	Prinzipiell werden die Flächen jetzt als bebaut angesehen. In der faunistischen Bestandserfassung von 2014 wurden folgende Aussagen getroffen: - Brutvögel: Vorkommen von Artenspektrum eines Siedlungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft - keine geeigneten Winterquartiere für Fledermäuse, keine Sommerquartiere vorhanden, Gehölze weisen keine geeigneten Höhlungen auf - , geringe Bedeutung als Jagd- bzw. Nahrungshabitat Weiterhin wurden in der ergänzenden Kartierung von 2008 folgende Aussagen getroffen: - geeignete Biotop für Amphibien und Reptilien fehlen - geringe Bedeutung des Planungsraumes für Flora und Fauna Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten, da die Fläche stark anthropogen geprägt ist.	Die Umsetzung des Vorhabens kann zu einem zur Fällung von Gehölzen führen. Unter Voraussetzung der Einhaltung der Maßnahmen (siehe Artenschutzfachbeitrag) sind die zu betrachtenden Artengruppen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der lokalen Populationen, da der Gesamtlebensraum vor allem Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Gehölzbestand im Norden des Plangebietes bleibt größtenteils erhalten. Bei Umsetzung der Planung werden neue hochwertige Biotop in Form von Gehölzstrukturen geschaffen. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate der Fledermäuse liegen außerhalb des Vorhabengebietes. Aufgrund des aktuellen Insektenreichtums der Flächen bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung erfüllt.
a5-a6) Boden, Wasser	unerheblich	überwiegend versiegelte Flächen gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 012 Liebeck als Gewässer II. Ordnung fließt in die Maurine, welche als Bestandteil eines FFH-Gebietes eine überregionale Bedeutung einnimmt. Regenwasserrückhaltebecken mit Sandfang und Ölabscheider; Ein Abfluss darf nur gedrosselt in die Liebeck erfolgen. Nordwestlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer II. Ordnung (7/4/B2). Es befindet sich außerhalb des Plangebietes.	Geländemodellierungen und Maßnahmen zur Verbesserung des Baugrundes sind zu erwarten; Umfang der Versiegelung ändert sich Entlang der Liebeck ist ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen zur Gewässerunterhaltung freizuhalten. Das Regenwasserrückhaltebecken im Süden des Plangebietes wird weiterhin im Plan festgesetzt. Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird eine Regenwasserrückhaltemulde festgesetzt. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes werden als Gewerbegebiet überplant. Die Einleitung des Regenwassers nach Vorreinigung über Sandfang, Ölabscheider und Regenrückhaltebecken bzw. -mulde, unter Berücksichtigung der Auflagen der Unteren Wasserbehörde, in die Liebeck ist vorgesehen. Damit werden Voraussetzungen für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geschaffen. Das Gewässer II. Ordnung (7/4/B2) befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
a7-a8) Luft, Klima		umfangreiche, gewerbliche Bebauung gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 012; vorhandene Geruchsemission durch landwirtschaftliche Betriebsanlage nördlich des Plangebietes	Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 sind weiterhin Gewerbe-/ Industriegebiete im Plangebiet vorgesehen. Die veränderten Planungsziele haben keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen. vorhandene Geruchsemission durch landwirtschaftliche Betriebsanlage im Norden des Plangebietes; Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in Bereich mit einer Geruchsbelastungen von 15% bis unter 20% der Jahresstunden der relativen Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen ein ergänzender Ausschluss geruchsempfindlicher Nutzungen festgesetzt.
a9) Landschaftsbild	unerheblich	umfangreiche, gewerbliche Bebauung gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 012	Die maximal zulässigen Höhen ändern sich nicht. Daher sind keine zusätzlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	Auszug aus der FFH-Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.008: „Es ist davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser der Straßen und Dachflächen aus dem Gewerbegebiet, trotz Vorreinigung durch Sandfang und Ölabscheider, eine gewisse Schadstoffbelastung aufweist. Es wird eingeschätzt, dass das in die Liebeck eingeleitete	Die Anforderungen an die Oberflächenentwässerung bleiben bestehen. Daher werden die nebenstehenden Grundlagen und Ergebnisse der FFH- Vorprüfung aufrechterhalten.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		Oberflächenwasser bis zur Maurine verdünnt wird und die Schadstoffbelastung bei Einmündung in die Maurine keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität bewirkt. Daher können erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzzwecken und –zielen des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Bekannt ist, dass für die Westgroppe Schwebstoffe eine Beeinträchtigung darstellen. Diese können aufgrund der entfernten Einleitung ausgeschlossen werden. Mit der Einleitung von Oberflächenwasser ist keine erhebliche Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen verbunden. Als Schlussfolgerung werden auch keine Beeinträchtigungen der FFH-Arten eintreten. Eine Gefährdung der Kalktuffquellen besteht durch Nährstoff- und Pestizideintrag. Diese können bezüglich des Vorhabens ausgeschlossen werden. Da die Quellen grundwasserbeeinflusst sind, werden keine Beeinträchtigungen durch die Einleitung des Oberflächenwassers erwartet. Zum Schutz der Kalktuffquellen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, die Immissionen nachweislich, durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu beschränken. Auswirkungen des Vorhabens auf die Kalktuffquellen werden nicht erwartet. Zum Schutz vor Schadstoffeinträgen in die Maurine ist im Bedarfsfall – in Abhängigkeit von den Anforderungen des jeweiligen Betriebes - die Aufstellung eines Havarieplanes im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Dieses ist als	

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		vorbeugende Maßnahme geeignet, Beeinträchtigungen zu verhindern.	
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	nicht betroffen	siehe a1	Im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg wurde eine „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“ (Gutachten Nr.14-05-1. Teil A Untersuchung der Industrie- und Gewerbelärmimmissionen) durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erstellt. Gutachterlich wurden die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes wie folgt beurteilt:..."<i>Die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 bis auf marginale Randbereiche eingehalten.</i> <i>Mit Hinzurechnung der potenziellen Industrie- und Gewerbelärmimmissionen liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 012 im Lärmpegelbereich IV mit den gemäß DIN 4109 verknüpften Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Büronutzungen und erf. $R'_{w,res} = 40$ dB für betriebsbezogene Wohnungen.</i>"

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entsprechend dem Gutachten Lärmschutzfestsetzungen (siehe Städtebaulicher Teil unter Punkt 3.7.2) getroffen. Auf eine zusätzliche Anbindung an die Rottensdorfer Straße wird verzichtet. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen der Schweinemast- und -zuchtanlage Dührsen, die sich im Nordwesten des Plangebietes anschließt, wurde eine Geruchsimmissionsprognose vom 02.09.2008 durch das Büro ECO-CERT erstellt. Im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg wurde entsprechend der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg die vorliegende Geruchsimmissionsprognose unter Beachtung der GIRL M-V vom 15. August 2011 überarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse des nun vorliegenden Gutachtens lauten: <i>„Aufgrund der ausgeprägten Ost-West-Ausrichtung der Windsituation am Standort kommt es in südlicher Richtung, in der sich Großteile des Gewerbegebietes befinden, nur vergleichsweise selten zu Geruchswahrnehmungen. Der für Gewerbegebiete maßgebende Orientierungswert der Geruchsimmissionsrichtlinie in Höhe von 15 % der Jahresstunden wird auf dem Gewerbegrundstück „GE neu O“ (Anlagenstandort) sowie auf den Flächen GE 1 und GE 7 jedoch</i>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			vollständig überschritten. Auf den Flächen GE neu W, GE 2, GE 6 und GI 9 sind Teilbereiche von Geruchsimmissionen größer 15 % der Jahresstunden betroffen.“ Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in Bereich mit einer Geruchsbelastungen von 15% bis unter 20% der Jahresstunden der relativen Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen ein ergänzender Ausschluss geruchsempfindlicher Nutzungen festgesetzt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte und Festsetzungen von Schalleistungspegeln werden weiterhin eingehalten. siehe weiterhin a7, a8 und a9
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	Planungsrechtlich überwiegend versiegelte Flächen gemäß 1. Änderung des B-Planes Nr. 012; landwirtschaftliche Betriebsanlage im Norden des Plangebietes ebenfalls größtenteils versiegelt, Vorkommen von Bodendenkmalen	Die veränderten Planungsziele bewirken keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen. Der Umgang mit Bodendenkmalen; Grabungen, Bergung und Dokumentation wird im Bedarfsfall über städtebauliche Verträge geregelt und in den Teil B aufgenommen. Aufgrund der bisherigen Kenntnis wird kein Bedarf gesehen. Untersuchung und Bergung von Flächen mit Bodendenkmalen und Verdachtsflächen erfolgt vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen.
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter	unerheblich	Festsetzungen zum Schallschutz gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes; ebenso sind Restriktionen aufgrund bestehender	Die gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte und Festsetzung von Schalleistungspegeln werden weiterhin eingehalten. Die veränderten

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
Umgang mit Abfällen/ Abwässern		Geruchsemissionen festgesetzt. Für zusätzliche einbezogene Gebiete werden Werte aufgrund der Kenntnis zur Vorbelastung festgesetzt.	Planungsziele bewirken keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen.
f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen		Die veränderten Planungsziele haben keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen.
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht betroffen	-	veränderte Planungsziele haben keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen. Die Stadt Schönberg stellt zusätzlich zum Flächennutzungsplan einen Landschaftsplan als Grundlage für die weitere langfristige Entwicklung des Stadt- und Gemeindegebietes auf. Für den hier betroffenen Bereich geht die Stadt davon aus, dass die Entwicklung durch die früheren Planverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes gedeckt sind.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	unerheblich	-	Siehe a7, a8; veränderte Planungsziele bewirken keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen
i) Wechselwirkungen zwischen einz. Belangen des Umweltschutzes nach den	nicht betroffen	-	Die veränderten Planungsziele bewirken keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
Buchstaben a, c, und d			

6.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Demnach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortslage von Schönberg und ist stark anthropogen geprägt. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) geprägt. Insgesamt stellen Plangebiet und Umgebung aufgrund der Verkehrstrassen einen stark verinselten Lebensraum dar.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische sowie floristische Bedeutung aufweist. Eventuelle Vergrämungen von geschützten Tierarten, insofern keine Anpassungen der Arten erfolgt, bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein erhöhter Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

Grundlage für die Einschätzung der faunistischen Bedeutung des Plangebietes im Rahmen des Entwurfs bildet die faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ 2. Änderung und Ergänzung in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Schönberg (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg) (Gutachterbüro Martin Bauer, 10.2014) sowie das faunistische Gutachten von 2003 und die ergänzende Kartierung von 2008 für die relevanten Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien.

Zur Begutachtung des Gebäudebestandes, der Freiflächen und der Gebüsche wurden ergänzende Bestandserfassungen der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse werden im AFB berücksichtigt. Die Flächen mit Gebäudebestand befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes (nördlich) und werden daher außerhalb des Verfahrens geregelt.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG Absatz 5 wird behandelt.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.“

„Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

„Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Für die nicht aufgeführten Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der verinselten Lage am Siedlungsrand und der intensiven ackerbaulichen Nutzung kein geeigneter Lebensraum vorhanden bzw. diese sind vom Vorhaben nicht betroffen.

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

2014 konnten insgesamt 22 Brutvogelarten auf den Freiflächen und im Gehölzbestand nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum eines Siedlungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft. Die Ergebnisse der Erfassungen aus dem Jahr 2008 konnten für die Freiflächen bestätigt werden.

In der folgenden Tabelle werden alle 22 im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten (2014) dargestellt.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Vogel SchRL	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg		
2	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I	Sg		
3	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg		
4	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
6	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg		
7	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg		
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg		
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
10	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg		
11	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg		

12	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
13	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg		
14	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg		
15	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg		
16	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg		
17	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V
18	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
19	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg		
20	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		
21	Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	X	Bg		
22	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg		

Des Weiteren sind im und am Gebäudebestand folgende Brutvogelarten festgestellt worden:

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Vogel SchRL	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	X	Bg		V
2	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
3	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg		
4	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		

Die Flächen mit Gebäudebestand befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes (nördlich) und werden daher außerhalb des Verfahrens geregelt.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungsrandlage ausgeschlossen werden.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Fledermäuse

2014 erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Gebäude und Freiflächen innerhalb des Vorhabengebietes hinsichtlich der Bedeutung als Winterquartier bzw. Sommerquartier/ Wochenstube. Die Flächen mit Gebäudebestand befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes (nördlich) und werden daher außerhalb des Verfahrens geregelt.

„Aktuell konnten im Untersuchungsgebiet keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben) von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Einflugverhalten an Gebäuden konnte nicht beobachtet werden. Es konnten im Untersuchungsgebiet ebenfalls keine Winterquartiere bzw. potenziell dazu geeignete Habitate von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet weisen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist weitgehend auszuschließen.“ (faunistische Bestanderfassung, Gutachterbüro Martin Bauer, 10.2014)

Im Rahmen der Abendbegehungen konnten insgesamt fünf Arten festgestellt werden. Diese sind in der folgenden Tabelle aufgelistet:

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Sg	3	G	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Sg	3	V	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Sg	4	-	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sg	4	-	IV
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentoni</i>	Sg	4	-	IV

„Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil ihres Jagdreviers. ... Der Stellenwert dieses Jagdhabitats in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist aber infolge der fehlenden Nähe zum Sommerquartier/ Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten.“ (faunistische Bestanderfassung, Gutachterbüro Martin Bauer, 10.2014)

Reptilien/ Amphibien

Das Plangebiet bietet aufgrund fehlender, geeigneter Biotope nur eine geringe Eignung als Lebensraum für Reptilien und Amphibien.

2003 sowie 2008 wurden keine FFH-Arten der Reptilien festgestellt.

Südöstlich des Plangebietes, im Niederungsbereich der Liebeck wurden 2003 Moorfrosch und Laubfrosch festgestellt. Der Teichfrosch konnte innerhalb des Regenwasserrückhaltebeckens im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 008 nachgewiesen werden. Die Erdkröte (keine FFH-Art) wurde in den Heckenstrukturen des Retelsdorfer Weges beobachtet. Innerhalb des Plangebietes wurden 2003 keine Amphibien festgestellt. Auch 2008 konnten innerhalb des Plangebietes keine Amphibien nachgewiesen werden. Es sind keine Wanderbewegungen bekannt.

III Standorte wild lebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten, da die Fläche stark anthropogen geprägt ist.

Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Schönberg werden folgende Auswirkungen erwartet:

- Überbauung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie Grünflächen
- zusätzliche Verlärmung
- Fällung von Gehölzen
- Schaffung eines Regenwasserrückhaltebeckens und einer Regenwasserrückhaltemulde

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Der Gehölzbestand im Norden des Plangebietes bleibt größtenteils erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln können daher nahezu ausgeschlossen werden. Während der Baumaßnahmen kann eine Kollision einzelner Individuen, welche die Fläche als Nahrungshabitat benutzen, mit den Baumaschinen nicht ausgeschlossen werden. Generell sind Vögel jedoch in der Lage den Baumaschinen auszuweichen.

Bei einer Fällung von Gehölzen ist die Tötung von brütenden Vögeln oder Jungtieren auszuschließen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Säugetiere

Im Vorhabengebiet konnten keine geeigneten Winter- bzw. Sommerquartiere festgestellt werden. Die Gehölze im Vorhabengebiet weisen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Entsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

Reptilien/ Amphibien

Als Wanderachse und Lebensraum ist das Plangebiet nicht geeignet. Durch das Vorhaben wird der Niederungsbereich im Bereich der Liebeck, welcher eine potentielle Bedeutung als Lebensraum für Amphibien einnimmt, nicht beeinträchtigt.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird ein Regenrückhaltebecken geschaffen, das von den Amphibien als ein neuer Lebensraum angenommen werden kann.

Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der lokalen Populationen, da der Gesamtlebensraum vor allem Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Gehölzbestand im Norden des Plangebietes bleibt größtenteils erhalten. Bei Umsetzung der Planung werden neue hochwertige Biotop in Form von Gehölzstrukturen geschaffen.

Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate der Fledermäuse liegen außerhalb des Vorhabengebietes. Aufgrund des aktuellen Insektenreichtums der Flächen bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt.

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Die zu betrachtenden Artengruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Derzeit ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten, da die Fläche stark anthropogen geprägt ist.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Abs. 2 des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Die Heckenstruktur im Norden des Plangebietes bleibt größtenteils erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln können daher nahezu ausgeschlossen werden. Während der Baumaßnahmen kann eine Kollision einzelner Individuen, welche die Fläche als Nahrungshabitat benutzen, mit den Baumaschinen nicht ausgeschlossen werden. Generell sind Vögel jedoch in der Lage den Baumaschinen auszuweichen.

Bei einer Fällung von Gehölzen ist die Tötung von brütenden Vögeln oder Jungtieren auszuschließen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der lokalen Populationen, da der Gesamtlebensraum vor allem Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Gehölzbestand im Norden des Plangebietes bleibt größtenteils erhalten. Bei Umsetzung der Planung werden neue hochwertige Biotope in Form von Gehölzstrukturen geschaffen.

Im Vorhabengebiet konnten keine geeigneten Winter- bzw. Sommerquartiere für Fledermäuse festgestellt werden. Die Gehölze im Vorhabengebiet weisen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Entsprechend

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate der Fledermäuse liegen außerhalb des Vorhabengebietes. Aufgrund des aktuellen Insektenreichtums der Flächen bedingt durch die Habitatdiversität besitzen die Flächen heute eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Diese Funktion wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt.

Zur Begutachtung des Gebäudebestandes wurden ergänzende Bestandserfassungen der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse werden im AFB berücksichtigt. Die Flächen mit Gebäudebestand befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes (nördlich) und werden daher außerhalb des Verfahrens geregelt.

Als Wanderachse und Lebensraum ist das Plangebiet nicht geeignet. Durch das Vorhaben wird der Niederungsbereich im Bereich der Liebeck, welcher eine potentielle Bedeutung als Lebensraum für Amphibien einnimmt, nicht beeinträchtigt. Bei Umsetzung des Vorhabens werden ein Regenwasserrückhaltebecken sowie eine Regenwasserrückhaltemulde geschaffen, die von den Amphibien als ein neuer Lebensraum angenommen werden können. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

6.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

6.4.1 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 ein 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 im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 008 und des B- Plans Nr. 012 festgesetzte Grünflächen in Gewerbeflächen umgewandelt.

Folgende Änderungen sind zu verzeichnen:
Tabelle

B-Plan	lfd. Nr. der Änderungen	derzeitige Nutzung (rechtskräftig)	Ziel 2. Änderung
B008	1	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sukzessionsfläche	Gewerbegebiet
	2	öffentliche Grünfläche- Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (tlw. GFL-R)	Gewerbegebiet
B012	3	M4-G1 Gestaltungsmaßnahme im GE 5-2	Gewerbegebiet
	4	M1-I1 Immissionsschutzmaßnahme Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung sowie private/ öffentliche Grünflächen aus B008	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Regenwasser-rückhaltemulde)
	5	M7-B4 Biotopschutzmaßnahme	Regenwasser-rückhaltemulde (RRM)

B-Plan	Ifd. Nr. der Änderungen	derzeitige Nutzung (rechtskräftig)	Ziel 2. Änderung
	6	Gewerbegebiet	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Regenwasser-rückhaltemulde)
	7	M1-I1 Immissionsschutzmaßnahme Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung	Gewerbegebiet
	8	M7-B4 Biotopschutzmaßnahme	M7-EM Erhaltungsmaßnahme, da kein gesetzlicher Biotopschutz mehr berücksichtigt wird
	9	M3-B2 Biotopschutzmaßnahme Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum	Gewerbegebiet
	10	M3-B2 Biotopschutzmaßnahme Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum	M3-GM Gestaltungsmaßnahme, da kein gesetzlicher Biotopschutz für benachbarte Fläche (M7-EM) mehr berücksichtigt wird
	11	Straßenverkehrsfläche Planstraße B	Gewerbegebiet
	12	M8-G3 Fläche für Versorgungsanlagen Regenwasser-rückhaltebecken (RRB)	Gewerbegebiet
B008	13	Straßenverkehrsfläche Planstraße A	Gewerbegebiet



Abb. 5: Übersicht der Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 auf der Planzeichnung der 1. Änderung

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.

6.4.2 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 Krautsaumbereich (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.

Der Bereich nördlich des Plangebiets der 2. Änderung B- Planes Nr.012 ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Lagerhallen und Viehställe (ODT). Neben den Gebäuden sind auch großflächigen Versiegelungen für Wege, Kläranlagen und Lagerflächen ausgebildet. Die unversiegelten Flächen in diesem Bereich sind als Rasen, sonstige Lagerbereiche und teilweise Flächen mit ruderaler Hochstaudenfluren entwickelt. Diese Bereiche werden ebenfalls als landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODT) erfasst. Die westlich angrenzenden Flächen im Übergang zur Bebauung der Straße „Am Grünen Weg“ sind intensiv genutzte Grünlandflächen (GIM) vorhanden.

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 dem Landwirtschaftshof 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 Biototyp 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.

6.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Bestandsbewertung

Für jeden im Bestand vorhandenen Biototyp 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 Biotypen 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.

Tabelle 2

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 Biototyp 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 oben stehenden Tabelle 2 ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl (K- Wert) zu den einzelnen Werteinstufungen dargestellt.

Tabelle 3 - Biotopwerteinstufung

Biotop-Nr.	Biotop-kürzel	Biototyp	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 Biototyps gewählt. Bei besonders schlecht bzw. gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung bzw. Aufwertung.

Für die Strauchhecken mit Überschirmung (BHS) wird ein mittlerer Kompensationswert von 5 verwendet. Diese Hecken liegen nördlich und nordöstlich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B- Planes Nr. 012 der Stadt Schönberg. Da sie den Geltungsbereich berühren, werden sie hier mit dargestellt. Sie sind nicht von Eingriffen betroffen, sondern zum Erhalt festgesetzt. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Wohnbebauung in diesem Bereich und die landwirtschaftliche Betriebsanlage. Die Hecken sind maßgeblich mit heimischen standortgerechten Arten ausgestattet und übernehmen wichtige landschaftsprägende Funktionen.

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 Tierproduktionsanlage 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 Flächenverluste 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 ≥ 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 in einem kleinflächigen Abschnitt die Baumhecke (vgl. 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.

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 m² (34,99 ha) KFÄ ausgewiesen.

Tabelle 4 - Versiegelung

Ifd. Nr. Änderungen	Eingriffsbereich	Fläche in m ²	Fläche Versiegelung (A) in m ²	K-Wert (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (Ko)	KFÄ=Ax(K+Z)xWxKo in m ²
1	B008-private Grünfläche- Zweckbestimmung Sukzessionsfläche in GE 5.2	4.666	3.733	1,5	0,5	0,75	5.599
2	B008- öffentliche Grünfläche- Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (tlw. GFL-R) in GE 5.2	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-	1.639	1.639	2	0,2	0,75	2.704

	Fläche RRM : Anteil Schotterrasen (teilbefestigt)						
5	B012- M7 -B4 (Baumhecke) in V+E- Fläche RRM: Anteil Schotterrasen (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
9	B012 M3 -B2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum in GE 4	787,9	630,32	2	0,5	0,75	1.182
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	3.966,9	3173,52		0,2	0,75	476
13	B008- Straßenverkehrsflächen in GE 5.2	305	244	0		0,75	0

Fläche Versiegelung in m²		Eingriff Versiegelung	
gesamt:	23.346	KFÄ in m²	gesamt: 26.736

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.

Tabelle 5- Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

lfd. Nr. der Änderungen	Eingriffsbereich	Fläche Biotopverlust (A)	K-Wert (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeschränkungsträchtigungsgrad (Ko)	KFÄ= Ax(K+M)xWxKo
1	B008-private Grünfläche- Zweckbestimmung Sukzessionsfläche in GE 5.2	933	1,5	-0,5	0,75	700
2	B008- öffentliche Grünfläche- Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (tlw. GFL-R) in GE 5.2	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 Grünland	561	4	-2	0,75	842
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= $A \times (K+M) \times W \times K_o$
9	B012 M3 -B2 private Grünfläche mit Zweckbestimmung Krautsaum in GE 4	158	2	-0,5	0,75	178
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 GE 5.2	46	0	-1	0,75	-34
Fläche Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust in m² gesamt:			Eingriff Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust KFÄ in m² gesamt:			
5.902			3.227			

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 zukünftige mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen werden, wurde eine Minimierung (entspricht dem jeweiligen Kompensationswert des Zielbiotops) angerechnet.

Tabelle 6 - Minimierung

lfd. Nr. der Änderungen	Eingriffsbereich	Fläche Biotopverlust (A)	K-Wert (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (Ko)	KFÄ= $A \times (K+M) \times W \times K_o$
-------------------------	------------------	--------------------------	------------	-----------------	--	--

lfd. Nr. der Änderungen	Eingriffsbereich	Fläche Biotopverlust (A)	K-Wert (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (Ko)	KFÄ= Ax(K+M)xWxKo
6	B012 Anteil GE1 in V+E- Fläche RRM	2.724	2	-2	0,75	-4.086
6	B012 2. Anteil GE 1 + Anteil GE 2 in V+E- Fläche RRM	120	2	-2	0,75	-180
Fläche Minimierung in m ² gesamt:			Eingriff Minimierung KFÄ in m ² gesamt:			
2.844			-4.265			

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 Alleen

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 mit Berücksichtigung der internen Kompensationsmaßnahmen, jedoch ohne Berücksichtigung der externen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von 349.900 m² KFÄ.

Tabelle 7- Zusammenstellung

Eingriff	KFÄ in m²
Flächenversiegelung	26.736
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.227
Minimierung	-4.265
Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 4	-
Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 3	-
Sonderfunktion Arten mit großen Raumansprüchen	-
Sonderfunktion gefährdete Tierpopulationen	-
Sonderfunktion Boden/Geologie	-
Sonderfunktion Wasser/Grundwasser	-
Sonderfunktion Klima/Luft	-
Sonderfunktion Landschaftsbild	-
Geschützte Einzelbäume und Alleen	-
<u>Gesamteingriff 2. Änderung KFÄ in m²: 25.698</u>	

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 sind zusätzliche Eingriffe in Höhe von 25.698 m² KFÄ zu verzeichnen. Insgesamt steigt mit den Änderungen der externe Kompensationsbedarf auf 402.928 m² KFÄ.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 8 -Interne Maßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung des B 012

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent KFÄ=FxKxL
1. M6 (G2) – Gestaltungsmaßnahme Baumpflanzungen zwischen Straßenraum und Grundstücksgrenze (ca. 139 Bäume x 25 m ² =3.475 m ²)	3.475	2	2	0,6	4.170
2. M3 (GM) – Gestaltungsmaßnahme Sukzession Krautsaum östlich der Baumhecke M7 (EM) - Teil der Fläche war ehemals M3 (B2)östlich der Baumhecke/ M7 (B4)	982	2	2	0,6	1.178
Interne Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung B012:					5.348

Die internen Kompensationsmaßnahmen entsprechen den Punkten 1.4, 1.5 und 1.6 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.

Tabelle 9 – Maßnahmen im weiteren Geltungsbereich des B 012

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationswert-zahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensations-flächenäquivalent KFA=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 m² Fläche und 945,48 m² KFA</i>	20.383	2	2	0,6	24.460
2. M5 (B3) – Biotopschutzmaßnahmen; Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher (für Gehölze der Ausgleichsflächen der Ortsumgehung)	610	2	2	0,6	732
3. M6 (G2) – Gestaltungsmaßnahme Baumpflanzungen zwischen Straßenraum und Grundstücksgrenze (ca. 11 Bäume x 25 m² =275 m²)	275	2	2	0,6	330
Weitere Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B012:					25.522

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.

Tabelle 10- Externe Maßnahmen

Ersatzmaßnahme Lage / Standort / Gegenwärtige Nutzung; in Karte	<u>Eigentümer</u> Flurkataster	Fläche A in m²	(Wertstufe) Kompensationswertzahl K	Leistungsfaktor L	Kompensationsflächen- äquivalent m² KFÄ A x K x L
E1 Heckenanpflanzung 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.	<u>Stadt</u> Gemarkung Retelsdorf Flur 1 Flurstück: 26 Widmung: Acker Fläche (A) gesamt: 1,6645 ha, verfügbar: 0,165 ha,	1.650	(2) 3,0	1,0	4.950
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;					

E2 Grünlandextensivierung Lage: an der Dassower Straße Gegenwärtige Nutzung: Acker/Grünland	Stadt Gemarkung: Malzow Flur: 1 Flurstück: 1 Widmung: Acker A gesamt: 1,6 ha	16.000	(2) 2,0	0,9	28.800
Maßnahmevorschlag aus naturschutzfachlicher Sicht realisierbar; geschützte Biotop/ 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.					
E3 Rückbau des Wehres u. Errichtung einer Sohlgleite in der Maurine (Mühlenweg), bereits realisiert behinderte die Durchlässigkeit des Gewässers	Gemarkung: Schönberg Flur: 1 angrenzende Flurstücke: 90/1 396, 402, 403, 406/3, 407,	53.0 60 17.5 00 199. 980	(2) 2,0 2,0 2,0 	0,6 0,8 1,0 	63.672 28.000 399.960 insg. 491.632 ant. für B012: 220.200 m²
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 Evertibratenanlage (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 Biotop (Uferbereichen) werden baubedingt beeinträchtigt. Eine Ermittlung des Eingriffes durch die Baumaßnahme kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung durchgeführt werden; Zustand wird jedoch durch Bepflanzungen wieder hergestellt. 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 x 70 = 53.060 m²

250 x 70 = 17.500 m²

3.333 x 60 = 199.980 m²

E4 Waldumbau Lage: nördlich des Mühlenwehres Niederungsbereich der Maurine z.T. nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Nr. 0403243B4017) geschützte Schilf- und Röhrichtflächen werden nicht aufgeforstet	<u>Privatbesitz</u> Gemarkung: Schönberg Flur: 1	60.000	(2) 2,0	0,8	96.000
	Flurstücke: 417, 418, 469 - 473, 476-479 Widmung: Unland Gesamtfläche: ca. 6,6 ha (incl. Wege etc). für Ausgleichs- maßnahmen angerechnete Fläche: ca. 6 ha				

Bestand:

Niederungsbereich der Maurine

Die Flächen weisen einen dichten standortuntypischen Pappelbestand auf. Die Pappeln sind zum Teil umgestürzt.

Maßnahmen und Begründung:

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

Bestand: Niederungsbereich der Maurine Die Flächen weisen einen dichten standortuntypischen Pappelbestand auf. Die Pappeln sind zum Teil umgestürzt. Maßnahmen und Begründung: 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,					
E 5 Lage / Standort / Gegenwärtige Nutzung; in Karte	<u>Eigentümer</u> Flurkataster	Fläche A in m²	(Wertstufe) Kompensations- wertzahl K	Leistungsfaktor L	Kompensationsflächen- äquivalent m² KFÄ A x K x L
Maßnahme ist zu ergänzen. Beabsichtigt ist die Renaturierung der Flächen an der Regenwasservorflut westlich der Marienstraße	–	–	–	–	mind. 52.978

Neben den bereits festgesetzten Externen Maßnahmen EM 1 bis EM 4 ist eine weitere Externe Maßnahmen – EM 5- in einem Umfang von 52.978 m² KFÄ herzustellen. Im Zusammenhang mit den Flächen zur Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des B- Plans Nr. 012 westlich der Marienstraße (außerhalb Geltungsbereich 2. Änderung des B- Planes Nr.012) wird die naturschutzfachliche Aufwertung dieser Flächen geprüft. Es handelt sich um Flächen in Privatbesitz. Die Abstimmungen mit Eigentümer und Behörden laufen derzeit. 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.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu den Baugebieten erfolgt für das Industriegebiet GI 9 entsprechend dem Stand der 1. Änderung des B- Plans Nr. 012, da diese Flächen schon überwiegend bebaut sind. Der Flächenanteil vom GI 9 innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung beträgt rund 70.384,5 m² und der Flächenanteil des GI 9 im Geltungsbereich der 2. Änderung beträgt 34.974 m² (zusammen rund 105.359 m²). Die Umlegung der Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) für den Anteil im Geltungsbereich der 2. Änderung erfolgt proportional zur Gesamtflächengröße des GI 9.

Für die verbleibenden Flächen erfolgt eine Zuordnung auf Grundlage der Flächengröße und der festgesetzten Grundflächenzahl.

Tabelle 11- Zuordnung der Kompensationsflächenäquivalente

Flächennutzung	Fläche in m²	GRZ	vollversiegelte Fläche in m²	% Versiegelung- nach Abzug GI9	Kompensations- flächenäquivalent gemäß % Versiegelung in m²
GE 1	13.435	0,8	10.748	7,96%	22.100
GE 2	12.517	0,8	10.013	7,42%	20.590
GE 3	15.798	0,8	12.638	9,36%	25.988
GE 4	14.005	0,8	11.204	8,30%	23.039
GE 5.1 + GE 5.2	60.419	0,8	48.335	35,80	99.392
GE 6	17.177	0,8	13.741	10,18%	28.256
GE 008 TF 2	511	0,8	409	0,30%	841
GE 008 TF 4	366	0,8	293	0,22%	602

GE 008 TF 5	676	0,8	541	0,40%	1.113
GE 008 TF 7	467	0,8	374	0,28%	768
Gewerbegebiete	135.369		108.296	80,22%	222.689
GI 7	5.741	0,8	4.593	3,40%	9.445
GI 8	10.548	0,8	8.439	6,25%	17.352
GI 9	105.359	0,8	84.287		156.200
Industriegebiete	121.649		97.319	9,65%	182.997
GE +GI gesamt	186.633		149.306		405.686
Planstraße A	6.221	0,95	5.910	4,38%	12.153
Planstraße B	8.169	0,95	7.761	5,75%	15.959
Planstraßen gesamt	14.391		13.671	10,13%	28.112
Gesamtsumme	227.352		162.977	100,00%	433.798

7. Gesamtbilanzierung

Tabelle 12 - Gesamtbilanzierung

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend
-Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation der 2.Änderung	- zusätzliche externe Maßnahme
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Planung):
25.698 m ² KFÄ (Gesamtbedarf B012+2. Änderung= 433.798m ² KFÄ)	52.978 KFÄ (Gesamtkompensation B012 + 2. Änderung= 5.348 m ² + 25.522 m ² + 4.950 m ² + 28.800 m ² + 220.200 m ² + 96.000 m ² + 52.978 m ² = 433.798 m ² KFÄ)

Bemerkungen und Erläuterungen

Der Eingriff durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 beträgt 25.698 m² KFÄ. Somit erhöht sich der Gesamtbedarf für den Bebauungsplan Nr. 012 einschließlich der 1. und 2. Änderung auf **433.798** m² KFÄ. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Bereich der 2. Änderung, der Kompensationsmaßnahmen im weiteren Geltungsbereich des B-Planes Nr. 012, der Externen Maßnahmen EM 1 bis 4 sowie einer weiteren Externen Maßnahmen EM 5 im Umfang von 52.978 m² KFÄ, die noch zu bestimmen ist, 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.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan und die 1. Änderung würden weiterhin wirksam bleiben.

9. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten werden nicht betrachtet, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Unterlagen wurden nach dem frühzeitigen Stellungnahmeverfahren ergänzt.

10.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, 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.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft:

- den Schutz des Grundwassers, und des Oberflächenwassers,
- die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz,
- die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und

Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

11. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der 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 sind voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu erwarten.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch Festsetzungen zum Schallschutz und zum Schutz vor Gerüchen gewahrt.

Unter Berücksichtigung der Auflagen der unteren Wasserbehörde, und der damit verbundenen Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers, vor Einleitung in die Liebeck, können Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen werden.

Für die unvermeidbaren, mittelbaren Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope liegen Ausnahmegenehmigungen im Zusammenhang mit der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 vor.

Im Plangebiet wurde bisher keine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Arten festgestellt, die dem speziellen Artenschutz unterliegen. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetzes, die einer Befreiung durch das Landesamt für Umwelt, Geologie und Natur bedürfen würden, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und der vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes können zu erwartende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erheblich gemindert und ausgeglichen werden.

Die Unterlagen wurden nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 wurde amdurch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg gebilligt.

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 gilt nur im Zusammenhang mit den Begründungen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg und der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg.

Schönberg, den.....

(Siegel)

.....
Lutz Götze
Bürgermeister der Stadt Schönberg

2. Arbeitsvermerke

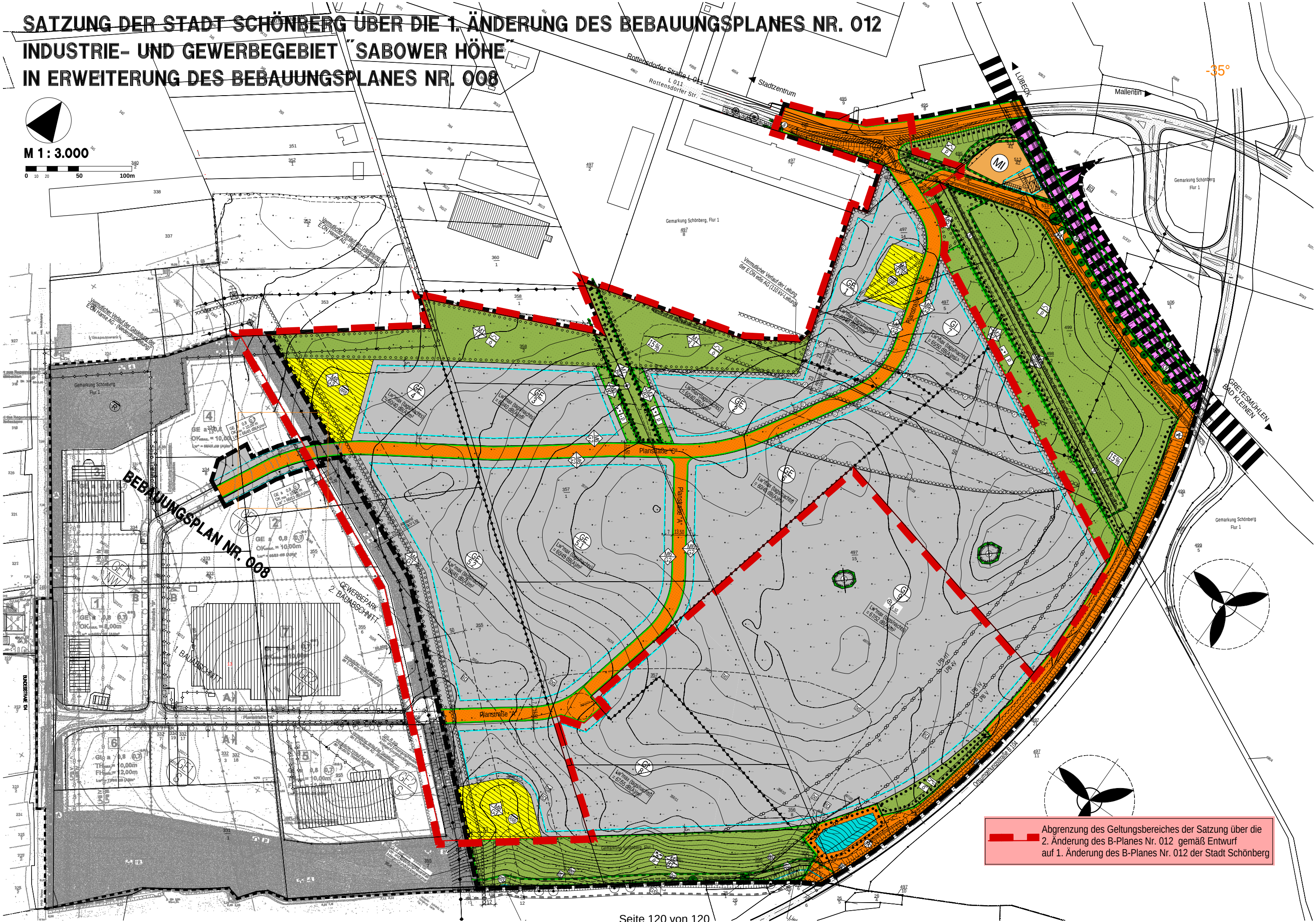
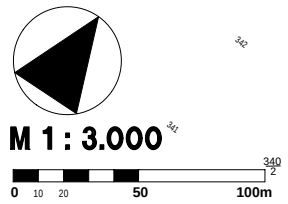
Aufgestellt für die Stadt Schönberg
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

3. Anlagen

Anlage 1:

Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 gemäß Entwurf auf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg

SATZUNG DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 012
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "SABOWER HÖHE"
IN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008



Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 012 gemäß Entwurf auf 1. Änderung des B-Planes Nr. 012 der Stadt Schönberg