

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Schönberg	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0741/2019 - Fachbereich IV</b>	
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>	
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>	
	<b>Datum:</b>	<b>25.02.2019</b>	
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-1410</b>	
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de</b>	
<b>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der BAB A 20 der Stadt Schönberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>			
<b>Beratungsfolge</b> Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg Hauptausschuss der Stadt Schönberg Stadtvertretung Schönberg	<b>Abstimmung:</b>		
	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>

## **Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 021 wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen und im Amtsblatt, Ausgabe 10/17 vom 27. Oktober 2017, bekannt gemacht.

Die Stadt Schönberg hat mit dem seit 30.06.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der BAB 20 die Möglichkeit geschaffen, einen Industrie- und Gewerbestandort mit direkter Anbindung an die Autobahn zu realisieren. Der Stadt Schönberg liegen Ansiedlungsbegehren zur Errichtung eines ca. 10 ha großen Solarparks zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor. Der Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben soll innerhalb des Plangeltungsbereiches aufgrund der positiven Standortvorteile der Vorrang vor der Möglichkeit der Ansiedlung von flächenintensiven Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien, eingeräumt werden.

Durch die Modifizierungen der Art der baulichen Nutzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 der Stadt Schönberg im vereinfachten Verfahren abgesehen. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im vereinfachten Verfahren aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung verzichtet.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 als Textbebauungsplan, begrenzt:
  - im Nordwesten: durch die Ortslage von Sabow,
  - im Osten: durch den Verlauf der Bundesstraße 104,
  - im Süden: durch den Verlauf der Bundesautobahn 20,
  - im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.021 und der Entwurf der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen.
4. Die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Finanzielle Auswirkungen:**

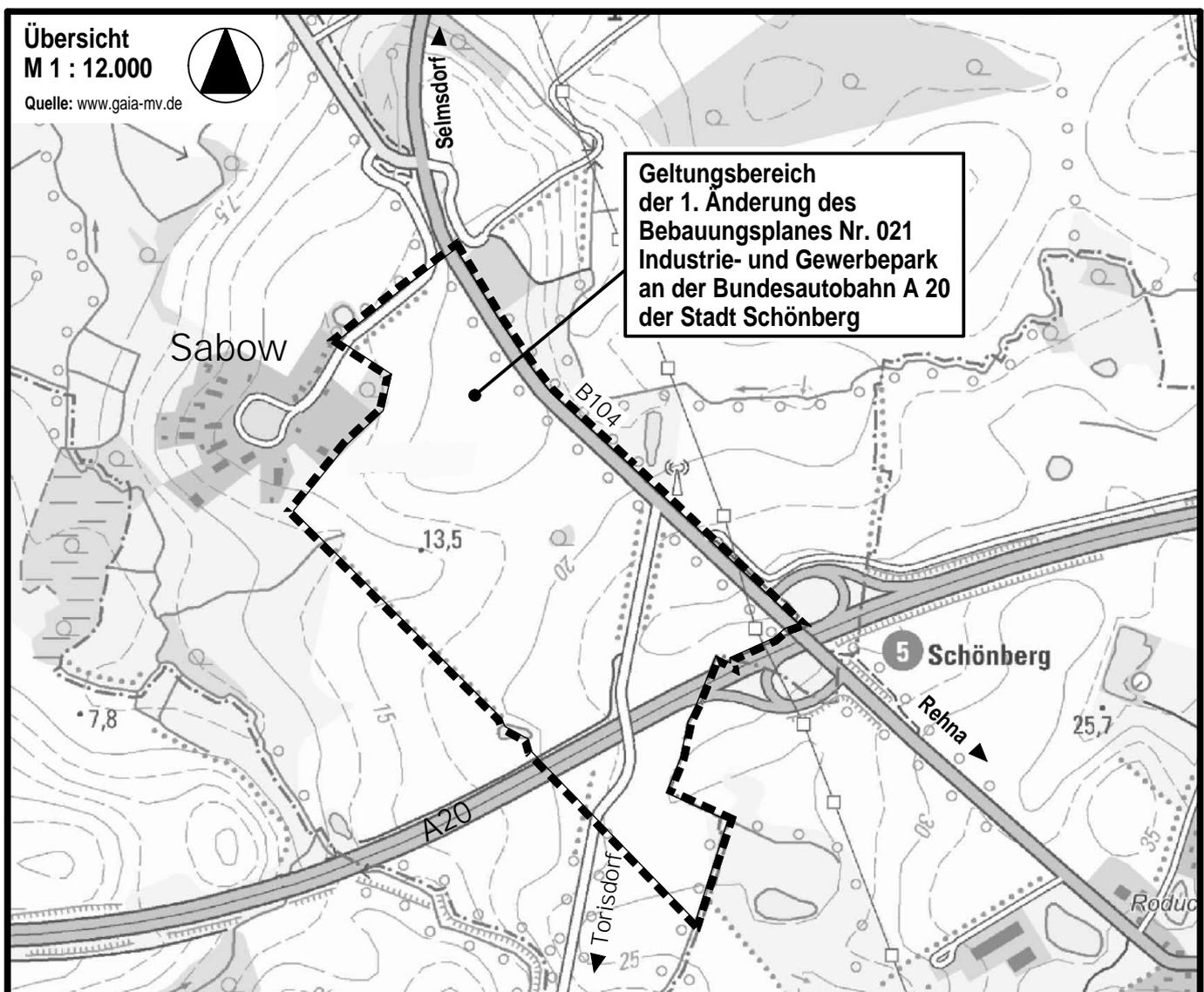
Ausgaben Planungskosten unter Produkt 51102

**Anlage:**

Textbebauungsplan, Begründung

# SATZUNG

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN 20 DER STADT SCHÖNBERG IM VERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

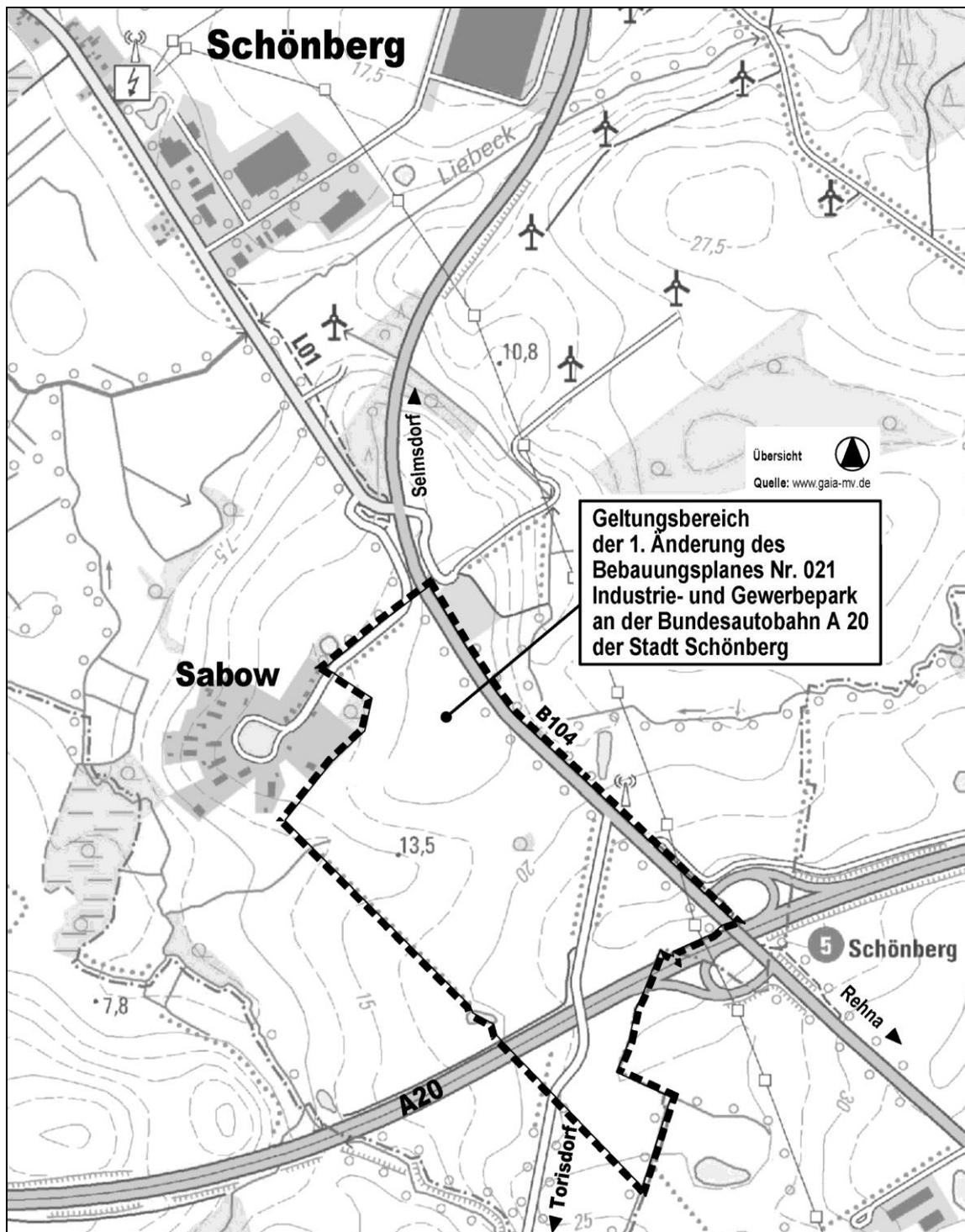
Planungsstand: März 2019

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# TEXTBEBAUUNGSPLAN

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN 20 DER STADT SCHÖNBERG IM VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

## ÜBERSICHTSPLAN



Der Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 der Stadt Schönberg festgesetzt durch Satzung vom 20.04.2006 und bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land Ausgabe 06/06 vom 30.06.2006 wird wie folgt geändert:

## **PLANZEICHNUNG TEIL-A**

Es gilt die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 der Stadt Schönberg in der rechtsverbindlichen Fassung vom 30.06.2006.

## **TEIL – B TEXT**

Die unveränderten textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 der Stadt Schönberg in der rechtsverbindlichen Fassung vom 30.06.2006 gelten uneingeschränkt fort.

Es werden folgende textliche Festsetzungen (**SÄ 1**) ergänzt:

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

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

1.1.1 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.

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

1.1.3 (**SÄ 1**) Innerhalb der Gewerbegebiete sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen als allgemein zulässige Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 (**SÄ 1**) Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

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

1.2.1 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.

- 1.2.2 Nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen sind nur außerhalb eines Abstandes von 50,00 m zur 110 kV Hochspannungsfreileitung zulässig.
- 1.2.3 Innerhalb der Industriegebiete sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 1.2.4 **(SÄ 1)** Innerhalb der Industriegebiete sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen als allgemein zulässige Industriebetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

## 8. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

### 8.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Die Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 021 der Stadt Schönberg werden im Sinne von § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  in dB(A) je m<sup>2</sup> werden festgesetzt:

Teilfläche	Art der Nutzung	Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel
1	GE	60 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 50 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
2	GE	65 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 52 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
3	GE	65 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 52 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
4	GE	65 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 52 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
5	GI	65 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 52 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
6	GI	65 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 52 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
7	GI	65 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 52 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
8	GI	65 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 52 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
9	GI	67 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 57 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
10	GI	67 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 57 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts
11	GI	67 dB(A) pro m <sup>2</sup> tags und 57 dB(A) pro m <sup>2</sup> nachts

**(SÄ 1)** Bei der Ansiedlung eines Betriebes ergeben sich die einzuhaltenden Immissionswerte aus der Größe und Lage des Betriebsgrundstückes und den dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Dabei sind bei der Schallausbreitungsberechnung diejenigen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die auch bei der Bestimmung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zugrunde gelegt wurden (Schallausbreitungsberechnungen nach DIN ISO 9613-2<sup>1</sup> mit Summenpegeln bei 500 Hz und einer Schallquellenhöhe von 1 m). Die Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes  $A_{gr}$  wird nach Abschnitt 7.3.2. der DIN ISO 9613-2 berechnet. Die meteorologische Korrektur  $C_{met}$  wird nicht angesetzt. Die Bebauungen zwischen den Emissionsflächen und Immissionsorten bleiben als Schallausbreitungshindernisse unberücksichtigt. Nur topographische Abschirmungen sind zu berücksichtigen.

<sup>1</sup>Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften, DIN ISO 9613-2:1999-10 Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, können im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV-Gemeindeentwicklung, 2. OG, in 23923 Schönberg, eingesehen werden.

**(SÄ 1)** Die Einhaltung der Immissionswerte ist im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von Betriebsansiedlungen durch Geräuschemissionsprognosen nachzuweisen. Zur groben Abschätzung der Zulässigkeit eines Vorhabens bzw. der Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung die prognostizierten und auf die Betriebsfläche sowie

die maßgebenden Beurteilungsverfahren bezogenen Gesamt-Schalleistungen mit den im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln verglichen werden.

## 8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen in den Industriegebieten

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen:

Die Außenbauteile der Gebäudefassaden müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989)<sup>2</sup>, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume	
		in Wohnungen	Büroräume
LPB III	erf. $R'_{w,res} =$	35 dB	30 dB
LPB IV	erf. $R'_{w,res} =$	40 dB	35 dB
LPB V	erf. $R'_{w,res} =$	45 dB	40 dB
LPB VI	erf. $R'_{w,res} =$	50 dB	45 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

In den Lärmpegelbereichen  $\geq$  IV sind Fassaden mit Fenstern von betriebsbezogenen Wohnräumen, die dem Schlafen und dem Aufenthalt von Kindern dienen, mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Die Schalldämmungen dieser Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.

### (SÄ 1)

<sup>2</sup>Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“: 1989-11 und Beiblatt 1 zu DIN 4109: 1989-11, können im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV-Gemeindeentwicklung, 2. OG, in 23923 Schönberg, eingesehen werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Uns Amtsblatt" am 27.10.2017 erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom .....wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die Stadtvertretung hat am .....den Entwurf der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 (Textbebauungsplan) und die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Die berührten Behörden sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom .....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 als Textbebauungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom .....bis zum .....während der folgenden Zeiten: Montag – Donnerstag 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag 14:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Mittwoch 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr, Donnerstag 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1.OG an der Aushangtafel, nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Uns Amtsblatt" am .....ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 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 und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die berührten Behörden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen konnten zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Schönberger Land eingesehen werden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden am .....geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 als Textbebauungsplan, wurde am .....von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.06.2018 gebilligt.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung als Textbebauungsplan wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse des Amtes Schönberger Land und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Uns Amtsblatt" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

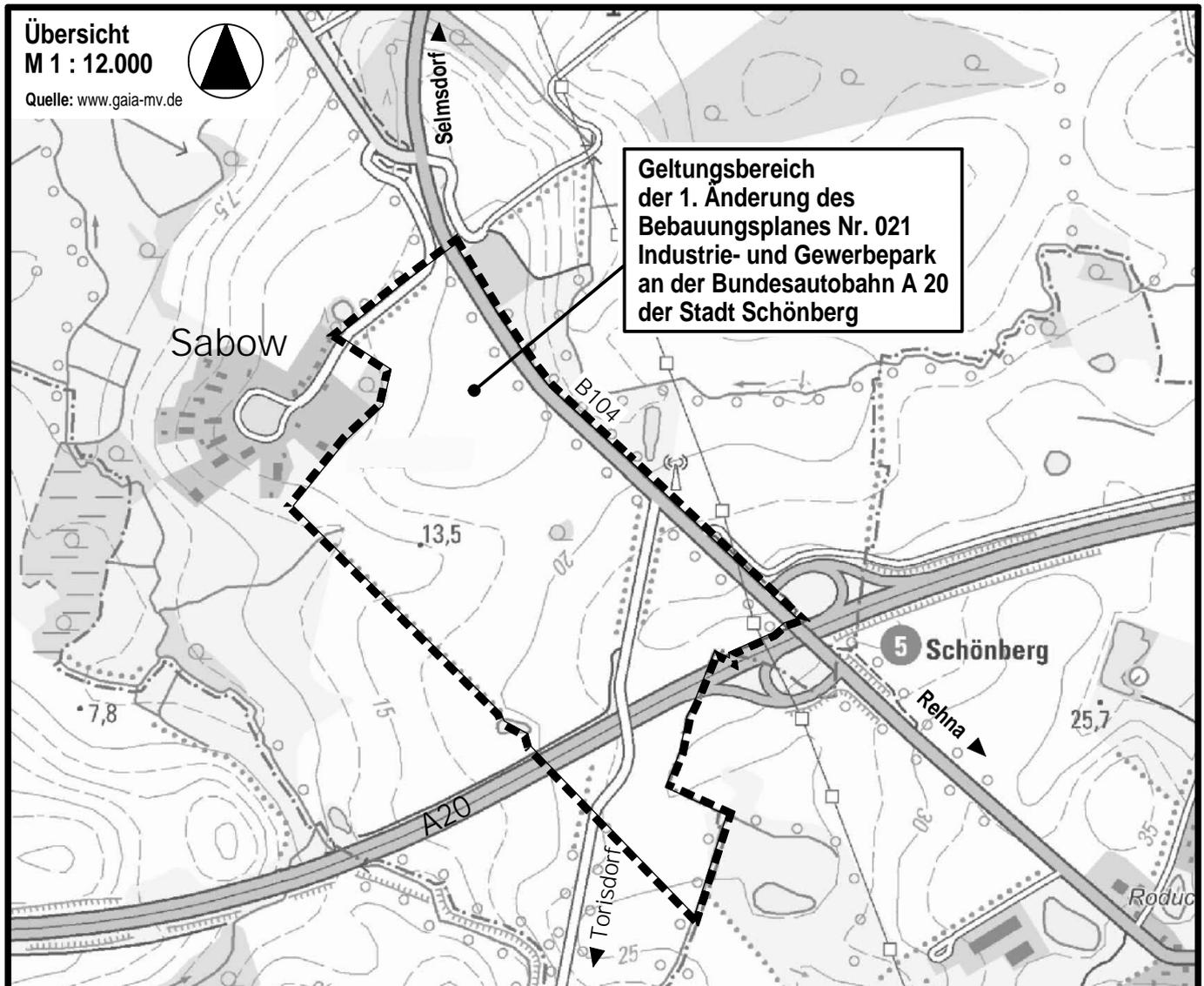
# **SATZUNG**

## **DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 FÜR DEN INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN 20 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB GEMÄSS PAR. 10 BAUGB**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom ..... folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 als Textbebauungsplan erlassen.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN 20 DER STADT SCHÖNBERG IM VERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: März 2019

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Planverfahren	4
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.5	Rechtsgrundlagen	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2	Plangrundlage	6
2.3	Gebiets- und Bestandssituation	6
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
3.1	Ziele der Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
<b>4.</b>	<b>Planinhalte und Planfestsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1	Planungsziele	7
4.2	Planfestsetzungen	8
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>11</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>11</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>12</b>
Anlage 1:	Teil-B Text der Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20, Lesefassung	12

Anlage 2: Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 021  
Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20,  
unmaßstäbig

12

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Stadt Schönberg hat mit dem seit 30.06.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der BAB 20 die Möglichkeit geschaffen, einen Industrie- und Gewerbestandort mit direkter Anbindung an die Autobahn zu realisieren. Der Stadt Schönberg liegen Ansiedlungsbegehren zur Errichtung eines ca. 10 ha großen Solarparks zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind Gewerbebetriebe aller Art und somit in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Der Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist hier aufgrund der positiven Standortvorteile der Vorrang vor der Möglichkeit der Ansiedlung von flächenintensiven Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien, für die durchaus andere Standorte außerhalb des Bebauungsplangebietes Eignung haben, einzuräumen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war für die Stadt Schönberg nicht erkennbar, dass wertvolle Flächen zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe für Photovoltaik-Freiflächenanlagen flächenmäßig überdimensioniert genutzt werden können. Diese Auffassung entspricht auch der Einschätzung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V in dem Hinweis vom 03.05.2010, wonach bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf größeren Flächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten von deren Unzulässigkeit auszugehen sei. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ausgeschlossen werden. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe, vorzubereiten. Diese Betriebe sind i.d.R. auf größere und zusammenhängende Flächen angewiesen.

Zur Realisierung der Zielsetzung wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Die Stadt Schönberg hat bereits die Sicherung und Entwicklung eines Standortes für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe mit diesem Bebauungsplan vorbereitet.

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Städtebauliches Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 021 ist es, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe, vorzubereiten. Diese Betriebe sind i.d.R. auf größere und zusammenhängende Flächen angewiesen. Zur Realisierung der Zielsetzung wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan entsprechende Modifizierungen zu zulässigen Arten der baulichen Nutzung innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete vorgenommen.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute überregionale Anbindung an die BAB 20. Die Flächen im Plangebiet bieten die Möglichkeit, auch größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke zu entwickeln. Die Planung ist aus Sicht der Stadt Schönberg geeignet, neue Kapazitäten für die Ansiedlung von externen Unternehmen zu schaffen oder die Erweiterung von bereits in Schönberg ansässigen Unternehmen zu ermöglichen. Es gilt, die positiven Standortvorteile zu sichern und die Nutzungen auszuschließen, die an anderen Standorten im Stadtgebiet realisiert werden können. Das städtebauliche Ziel der Stadt Schönberg an diesem Standort besteht in dem ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet den gewerblichen Nutzungen des produzierenden Gewerbes den Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Die Stadt Schönberg sieht die Sicherung des planungsrechtlich vorbereiteten Standortes als Ergänzung der stadtnahen rechtsverbindlichen Bebauungspläne für Gewerbegebiete Nr. 012 und Nr. 008. Der Bedarf an Ansiedlungsgrundstücken für Industrie- und Gewerbegebiete besteht in der Stadt Schönberg nach wie vor und die Stadt Schönberg kann Ansiedlungsbegehren von Firmen und Unternehmen mit der planungsrechtlichen Sicherheit begegnen. Ein Ansiedlungsbegehren innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 021 der Stadt Schönberg liegt vor.

Der Standort ist bisher nicht realisiert, dies ist jedoch aus Sicht der Stadt Schönberg nicht verwerflich, da eine abschnittsweise Entwicklung und Standortvorsorge ausdrückliches Ziel der Stadt Schönberg ist. Die Erschließung des Gebietes soll erst bei konkretem Bedarf erfolgen, um die besonderen Standortvorteile optimal zu nutzen. Diese Vorgehensweise ist eine durch die Stadt so beabsichtigt und entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung. Eine abschnittsweise Realisierung des Gebietes entspricht den Erfordernissen an die heutige Industrie- und Gewerbepolitik. Diese auf den tatsächlichen Bedarf orientierte Erschließung kann durch die Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes zu Fragen der Ver- und Entsorgung und der Erschließung sichergestellt werden.

### **1.3 Planverfahren**

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen und wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sind insofern gegeben, da mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes die festgesetzte Art der Nutzung beibehalten wird und lediglich eine Gliederung des Industrie- und Gewerbegebietes erfolgen soll, indem die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen wird und darüber hinaus in den Gewerbegebieten die allgemein zulässigen

Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen den Ausschluss von bestimmten Arten von baulichen Nutzungen und den Ausschluss von Arten baulicher Anlagen als Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO. Diese Änderungen beinhalten offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es werden keine neuen Baurechte begründet.

Das Planungsziel eines Gewerbe- und Industriegebietes bleibt erhalten, die städtebaulichen Zielsetzungen bleiben bestehen und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

#### **1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Es handelt sich mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 um einen Textbebauungsplan, dem diese Begründung beigefügt wird.

#### **1.5 Rechtsgrundlagen**

Der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 (GVObI. M-V S. 777).

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes und befindet sich südlich der Ortslage Sabow, unmittelbar an der BAB 20.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 45 ha und wird begrenzt:

im Nordwesten	durch die Ortslage von Sabow,
im Osten	durch den Verlauf der Bundesstraße 104,
im Süden	durch den Verlauf der Bundesautobahn 20,
im Südwesten	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **2.2 Plangrundlage**

Die Plangrundlage für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 021 der Stadt Schönberg.

### **2.3 Gebiets- und Bestandssituation**

Es liegt für ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der planungsrechtlichen Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes vor. Der Bebauungsplan ist noch nicht realisiert. Die Flächen wurden bisher durch die Stadt Schönberg planungsrechtlich vorbereitet. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat parallel zum Aufstellungsbeschluss am 17.10.2017 beschlossen, für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 021 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Diese wurde im Amtsblatt, Ausgabe 10/17 vom 27. Oktober 2017, bekannt gemacht.

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

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Stadt Schönberg aus folgenden Grundlagen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016,
- Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011.

Für das Plangebiet bestehen folgende Ziele und Grundsätze:

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

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

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

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

Die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen den landesplanerischen Zielsetzungen von bedeutsamen Entwicklungsstandorten für Industrie- und Gewerbe.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 021 im Parallelverfahren geändert. Es handelt sich hierbei um die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 28.04.2006 rechtswirksam. Der Planänderungsbereich ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 021 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelt.

## **4. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **4.1 Planungsziele**

Die positive Entwicklung der Stadt Schönberg hat dazu geführt, dass in absehbarer Zeit keine erschlossenen Flächen in geeigneter Größe für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen werden. Auch die bestehenden Betriebe haben derzeit nur eingeschränkte Möglichkeiten im Rahmen von Betriebserweiterungen neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Vor diesem Hintergrund soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 gesichert werden, dass die Flächenverfügbarkeit und das Flächenangebot an Gewerbe- und Industrieflächen für produzierendes Gewerbe weiterhin gesichert

werden kann. Es handelt sich hierbei um die Deckung des mittel- und langfristigen Flächenbedarfs der Stadt. Somit kann die Stadt Schönberg weiterhin ein attraktives Angebot für interessierte Unternehmen vorhalten. Ziel der Planung ist es, Flächen für produzierendes Gewerbe vorzuhalten und die Zielsetzungen der Landesplanung für Industrie- und Gewerbegebiete umzusetzen.

Die Stadt Schönberg hat unter Berücksichtigung der Planungsziele bereits Nutzungsausschlüsse innerhalb des Plangebietes im Ursprungsbebauungsplan getroffen. Im Rahmen der 1. Änderung beabsichtigt die Stadt Schönberg den Ausschluss bestimmter Unterarten von Nutzungen zu treffen und in den Gewerbegebieten den Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorzunehmen.

Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbe- und Industriegebietes durch den Ausschluss von wenigen Nutzungsarten weiterhin gewahrt bleibt, da die den Gebietstyp prägenden Nutzungen weiterhin repräsentiert sind.

#### **4.2 Planfestsetzungen**

Es gelten die Festsetzungen des Teil-B Text des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 der Stadt Schönberg in der rechtsverbindlichen Fassung vom 30.06.2006.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende modifizierte Festsetzungen getroffen:

##### Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Hierbei handelt es sich um den Ausschluss von Anlagen für regenerative Energien zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Ansiedlung produzierender Gewerbebetriebe. Eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Energieerzeugung stellt einen Gewerbebetrieb aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dar und wäre demzufolge in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes dienen diese vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Gewerbegebieten sind somit alle Betriebe zulässig, sofern es sich nicht um erheblich belästigende Betriebe handelt. Dies trifft für Photovoltaik-Freiflächenanlagen somit zu. Aufgrund des großen Flächenbedarfs stehen dann am Standort entsprechend weniger Flächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung und das ist nicht das Planungsziel der Stadt. Demgegenüber bleiben Lagerplätze und Lagerhäuser an dem Standort zulässig, obwohl diese ebenso einen großen Flächenbedarf benötigen. Der direkte Anschluss an die BAB 20 ist als Standort für Logistikunternehmen gut geeignet und somit wird hier auf den Ausschluss dieser flächenintensiven Betriebe verzichtet. Der darstellbare Standortvorteil findet hier ausdrücklich Berücksichtigung.

Eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Energieerzeugung stellt einen Gewerbebetrieb aller Art dar und wäre somit in einem Industriegebiet allgemein zulässig. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung eines Industriegebietes dienen diese ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen

Baugebieten unzulässig sind. Die Möglichkeit der Industrieansiedlung soll gesichert werden, da die Lage des Plangebietes geeignet ist, Industrie anzusiedeln. Photovoltaik-Freiflächenanlagen weisen i.d.R. wenig Störpotenziale auf, somit sind hier andere Standorte zu wählen, als diejenigen, die bereits für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, vorgeprüft wurden. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen in dem ausgewiesenen Industriegebiet ausgeschlossen werden, da auch andere Flächen im Gemeindegebiet besser geeignet sind, PV-Anlagen anzusiedeln. Das betrifft auch den begleitenden Bereich zur Bundesautobahn.

Der Ansiedlung von produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben und Logistikunternehmen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 021 aufgrund der positiven Standortvorteile der Vorrang vor der Möglichkeit der Ansiedlung von flächenintensiven Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien, für die durchaus andere Standorte außerhalb des Bebauungsplangebietes Eignung haben, einzuräumen. Photovoltaikanlagen können innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes auf den Gebäuden bzw. den Dachflächen der Gebäude realisiert werden.

Der Ausschluss von Anlagen für regenerative Energien zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Ansiedlung produzierender Industrie- und Gewerbebetriebe und auch Logistikunternehmen in dem landesplanerisch ausgewiesenen bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen für diese Gebiete.

#### Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke

Zur Sicherung des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. In der Regel handelt es sich bei Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gewerbegebiet um flächenintensive Anlagen mit einem erweiterten Stellplatzbedarf. Im Übrigen sollen an diesem Standort den gewerblichen Nutzungen der Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden.

#### Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Stadt Schönberg ist das Plangebiet schlecht geeignet Anlagen mit Nutzungen sowohl für die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke als auch für die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufzunehmen. Die genannten Anlagen und Nutzungen sollten vorzugsweise innerhalb von städtebaulich integrierten Wohnstandorten und im Zentrum der Stadt Schönberg vorgesehen werden, um eine gute fußläufige Erreichbarkeit bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten. Den gewerblichen und industriellen Nutzungen wird in dem landesplanerisch ausgewiesenen bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie der Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt.

#### Verweis auf DIN-Vorschriften

Im Bebauungsplan wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Die Angaben der Berechnungsmethode und

der Berechnungsgrundlagen wurden zur rechtlichen Bestimmtheit der Festsetzungen ergänzt. Der Verweis auf die DIN-Vorschriften ist aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu ergänzen (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss v. 29.10.2010-4 BN 21.10.). Es handelt sich hierbei um Klarstellungen zu den anzuwendenden DIN-Vorschriften.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Zielsetzungen des Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Schönberg als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie gesichert.

Aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht ist die Planung positiv zu bewerten. Der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie wird der Vorrang eingeräumt. Neben den bereits ausgeschlossenen Einzelhandelsbetrieben werden gebäudeunabhängige Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) an dem Standort ausgeschlossen. Die Stadt Schönberg sichert damit, dass sich ein breit gefächertes gewerbliches Nutzungsspektrum innerhalb der gewerblichen Standorte ansiedeln kann.

Der Wert der Grundstücke wird in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen weiterhin den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die modifizierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bedeuten keine wesentliche Änderung gegenüber den bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen. Es wird lediglich verhindert, dass flächenmäßig überdimensionierte Photovoltaik-Freiflächenanlagen entstehen können. Es handelt sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bedeutsamen Entwicklungsstandortes für Gewerbe und Industrie somit um ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung.

Mit 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern werden nicht geändert. Die Belange von Umwelt Natur und Landschaft wurden bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan geregelt.



### **TEIL 3                    Anlagen**

---

Anlage 1: Teil-B Text der Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20, Lesefassung

Anlage 2: Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20, unmaßstäbig

# Teil B Text

## **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 021 der Stadt Schönberg Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20 (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

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

1.1.1 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.

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

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

1.2.1 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.

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

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

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

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

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude, für Trauf- und Firsthöhen und Oberkanten der Gebäude, gilt 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.

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

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (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)**

Bei der 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 nicht im Vorgartenbereich, Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, entstehen.

## 5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszonen (A) zur Bundesstraße und zur Bundesautobahn ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig.
- 5.2 In Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

## 6. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für einen Abschnitt am Einmündungsbereich der Planstraße „A“ in die B 104 wird in einer Länge von 60 m beidseitig der Planstraße „A“ festgesetzt, dass Zufahrten unzulässig sind.

## 7. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Gebiete GI 7 und GI 8 ist das auf den Dachflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser innerhalb der versickerungsfähigen Bereiche zu versickern.

Auf Teilfläche der Gebiete GE 2 und GI 6 wird vorsorglich neben den Flächen für die Regenwasserrückhaltung, die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt sind, eine Vorbehaltsfläche für Regenwasserrückhaltung gekennzeichnet.

## 8. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

### 8.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Die Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 021 der Stadt Schönberg werden im Sinne von § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  in dB(A) je  $m^2$  werden festgesetzt:

Teilfläche	Art der Nutzung	Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel
1	GE	60 dB(A) pro $m^2$ tags und 50 dB(A) pro $m^2$ nachts
2	GE	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
3	GE	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
4	GE	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
5	GI	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
6	GI	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
7	GI	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
8	GI	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
9	GI	67 dB(A) pro $m^2$ tags und 57 dB(A) pro $m^2$ nachts
10	GI	67 dB(A) pro $m^2$ tags und 57 dB(A) pro $m^2$ nachts
11	GI	67 dB(A) pro $m^2$ tags und 57 dB(A) pro $m^2$ nachts

## 8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen in den Industriegebieten

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen:

Die Außenbauteile der Gebäudefassaden müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume		
		in Wohnungen	Büroräume
LPB III	erf. $R'_{w,res} =$	35 dB	30 dB
LPB IV	erf. $R'_{w,res} =$	40 dB	35 dB
LPB V	erf. $R'_{w,res} =$	45 dB	40 dB
LPB VI	erf. $R'_{w,res} =$	50 dB	45 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

In den Lärmpegelbereichen  $\geq$  IV sind Fassaden mit Fenstern von betriebsbezogenen Wohnräumen, die dem Schlafen und dem Aufenthalt von Kindern dienen, mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Die Schalldämmungen dieser Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.

## 9. Sicherheitsbereiche zu Hochspannungsfreileitungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- 9.1 Der Sicherheitsbereich zur Hochspannungsfreileitungstrasse ist für die 110 kV-Freileitung mit  $\pm$  23 m festgesetzt.
- 9.2 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. Bei jeglicher Bautätigkeit in der Nähe von 110 kV-Freileitungen ist gemäß DIN VDE 0210 grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3 m bei Außentemperaturen von + 40 °C zu den Leiterseilen einzuhalten. Desgleichen gilt für Bauwerke neben der Leitungstrasse der Mindestabstand 3 m zum maximal ausgeschwungenen Leiterseil. Für Gebäude unterhalb der Leitung gelten in Abhängigkeit von der Dachneigung folgende Werte:  
 Dachneigung  $\leq$  15° - 5 m Abstand  
 Dachneigung  $>$  15° - 3 m Abstand  
 Abstand zwischen Leiter und Antennen- oder Blitzschutzanlagen 3 m.

**10. Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen, 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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

**10.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

10.1.1. Maßnahme M1:

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den privaten Grünflächen sind einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind maximal 2 mal jährlich, frühestens Ende Juni, zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Beweidung ist zulässig.

10.1.2 Maßnahme M2:

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den privaten Grünflächen, südlich der Autobahn BAB 20, sind einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind maximal 2 mal jährlich, frühestens Ende Juni, zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Beweidung ist zulässig.

10.1.3 Maßnahme M3:

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen, nördlich der Baugebiete sind zu 50 % mit Sträuchern und Heistern gruppenweise zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Restflächen sind als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen. Je Strauchgruppe ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen.

10.1.4 Maßnahme M4:

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen am westlichen Rand des Plangebietes sind zu 50 % mit Sträuchern und Heistern gruppenweise zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Restflächen sind als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen. Je Strauchgruppe ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen.

10.1.5 Maßnahme M5:

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen sind dreireihig als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Abstand von 25 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1m, der Abstand zwischen den Sträuchern, innerhalb einer Reihe 1,50 m. Der vorgesehene Entwässerungsgraben ist naturnah mit Böschungen von max. 1:2 anzulegen. Die Restflächen sind als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen.

10.1.6 Maßnahme M6:

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Allee der B 104, sind als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen.

- 10.1.7 Maßnahme M7:  
Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, innerhalb der Anbauverbotszone entlang der BAB A 20, sind als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen.
- 10.1.8 Maßnahme M8:  
Die vorhandenen Gehölzbestände am Soll sind zu erhalten. Das Soll ist im Rahmen der Nutzung als Regenwasserrückhaltebecken naturnah zu gestalten und mit Sandfang und Ölsperre auszustatten. Zur Ableitung des Oberflächenwassers ist die Anlage eines Entwässerungsgrabens, mit Verbindung zum Soll, zulässig.
- 10.1.9 Maßnahme M9:  
Auf den privaten Grundstücken sind entlang der Planstraßen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, beidseitig Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume als Hochstämme 3 x verschult, STU 16 - 18 in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.1.10 Maßnahme M10:  
Die mit Erhaltungsgeboten versehenen Flächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Die Krautsäume der vorhandenen Gehölzflächen sind als extensiv gepflegter Krautsaum anzulegen.
- 10.1.11 Maßnahme M11:  
Das Versickerungs- und Regenwasserrückhaltebecken auf der Entsorgungsfläche zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Entsorgungsfläche ist mit Sandfang und Ölsperre auszustatten und naturnah zu gestalten.
- 10.1.12 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.  
Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:  
Bäume:  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Sträucher:  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*)
- 10.2 Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese entsprechend der Pflanzliste unter 10.1.12 zu ersetzen.

## **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 Gewerbestandteilen 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 und nur an der Bundesstraße ist nur ein Werbeträger als Hinweistafel, 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 Gebäude nicht überschreiten. Es sind nur angestrahlte Werbeanlagen ohne wechselndes oder flimmerndes Licht zulässig.
- 6.3 Für die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb des Bereiches von 40 – 100 m zur BAB 20 ist die Zustimmung des Straßenbauamtes Schwerin einzuholen.

## 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 UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 1. Vorhandene Bodendenkmale

Für Teilbereiche des Plangebietes sind der Stadt Schönberg aufgrund von früheren Beteiligungsverfahren (Flächennutzungsplan) sowie nach neueren Stellungnahmen Bodendenkmale bekannt, die durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege und den Landkreis bekannt gegeben wurden. Es handelt sich um Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, 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; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Bei den mit „bd“ gekennzeichneten Bereich, handelt es sich um Flächen, für die ein Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegend ist.

### 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVObI. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVObI. S. 247) geändert durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVObI. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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).

### **4. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

### **5. Munitionsfunde**

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelasteter Bereich Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und umgehend der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern oder die örtliche Ordnungsbehörde und die zuständige Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

### **6. 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 Industrie- und Gewerbegebietes umzusetzen. Die Sicherstellung der Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

### **7. Gehölzschutzverordnung**

Die Gehölze im Außenbereich unterliegen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

### **8. Vermeidung von Emissionen**

Schadstoffemissionen aus dem Bebauungsplangebiet sind, entsprechend der Regeln der Technik, zu reduzieren, um eine Beeinträchtigung des FFH- Gebietes Nr. 111 „Kalktuffquellen bei Schönberg“ zu vermeiden.

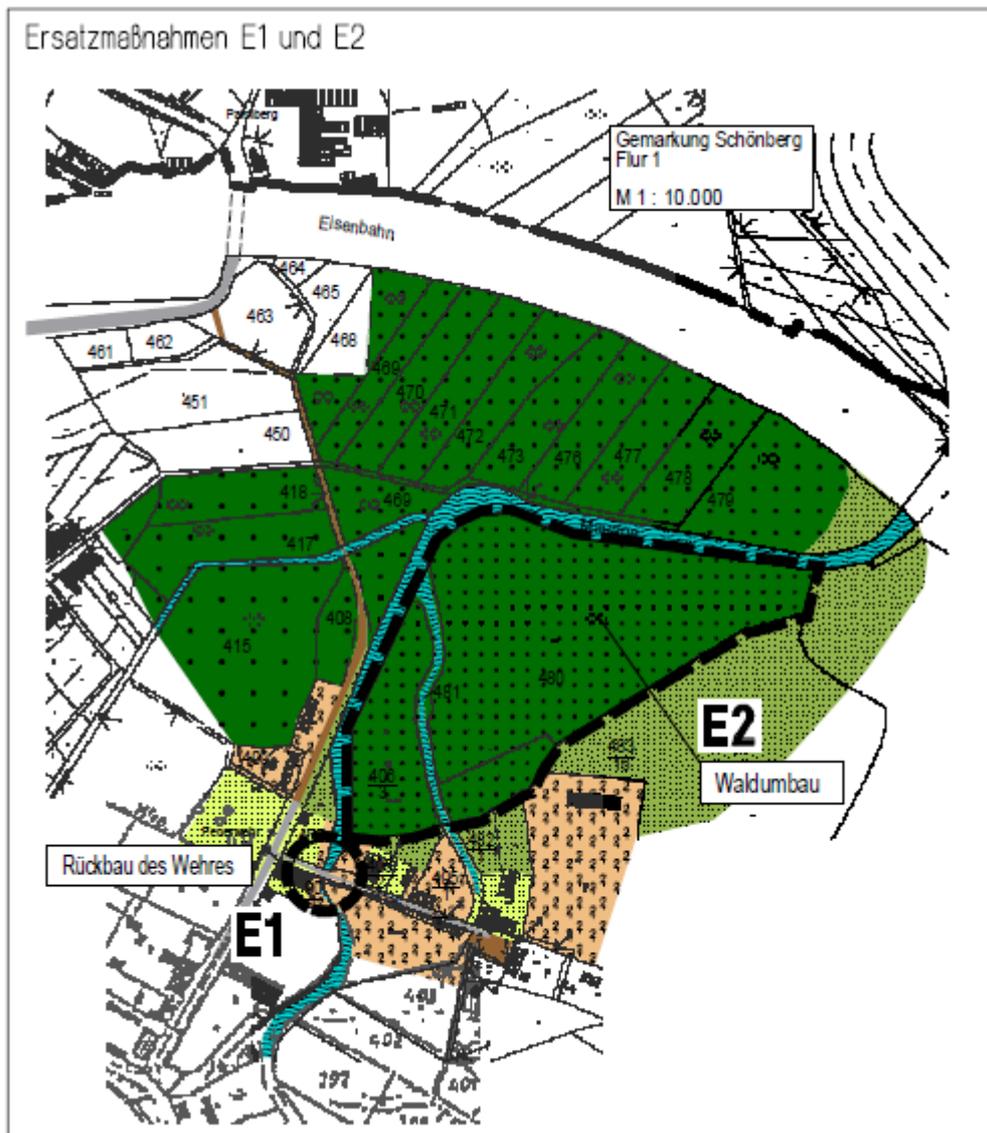
## 9. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

### 9.1 Ersatzmaßnahme 1

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. Die Maßnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg realisiert. Der resultierende Überschuss des Kompensationsflächenäquivalents wird für Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 021 angerechnet.

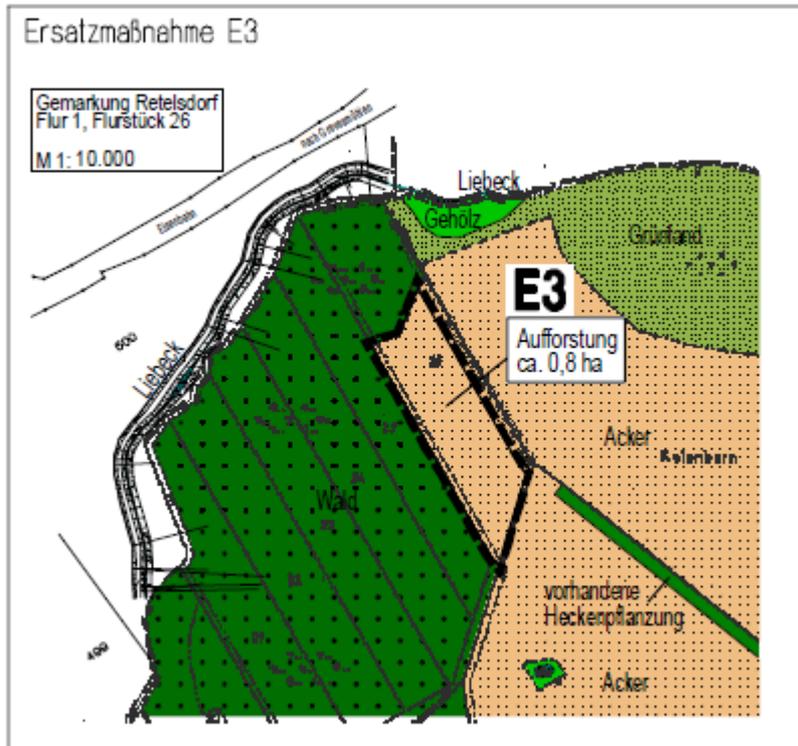
### 9.2 Ersatzmaßnahme 2

Der vorhandene Pappelbestand ist innerhalb der Gemarkung: Schönberg, Flur:1, Flurstücke: 480, 482/1 anteilig 406/3, auf einer Fläche von ca.3,64 ha zu roden und durch einheimische Gehölze zu ersetzen. Die Neuanpflanzung erfolgt mit folgenden standorttypischen Arten (Pflanzqualität Forstware) Schwarzerle (*Alnus glutinosa*). Dabei sind geschützte Biotopflächen wie Schilf- und Röhrichtflächen nicht aufzuforsten.



### 9.3 Ersatzmaßnahme 3:

Innerhalb der Gemarkung Retelsdorf, Flur 1, Flurstück: 26 sind 0.8 ha Ackerfläche mit Forstware standortgerechter, einheimischer Laubgehölze aufzuforsten.



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

## 10. Ausgleichsflächen für die Autobahn BAB A20

Die mit „M BAB A20“ gekennzeichneten Grünflächen wurden aus dem Landschaftspflegerischem Begleitplan zur Planfeststellung für die BAB A20 übernommen. Die Maßnahmen sind gemäß Festlegungen des Planfeststellungsverfahrens auszuführen.

## 11. Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze

Innerhalb des Planbereiches ist ein Lagefestpunkte vorhanden. Diese ist im Plan nachrichtlich dargestellt. In der Örtlichkeit sind die Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg – Vorpommern gesetzlich geschützt.

## 12. Hinweise zu Bodenbewegungen

Bodenabtragungen und –ablagerungen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit Geländemodellierungen zulässig. Bodenablagerungen sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes unzulässig.

