

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

1.1 GEWERBEGEBIETE

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

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

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

Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 m² Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 m² Verkaufsfläche beträgt.

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

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

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

1.2 INDUSTRIEGEBIETE

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

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

1.3. FESTLEGUNG FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL ZUM SCHUTZ VOR GEWERBELÄRM [ÜBERLAGERUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN NR. 008]

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

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

*) Quellhöhe 1,5 m über mittlerem Teilflächenniveau

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

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

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

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

1.4 LÄRMEMISSIONSKONTINGENTE

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

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

Teilflächen	Emissionskontingente	
	LEK in dB(A)/m ² am Tag	LEK in dB(A)/m ² in der Nacht
GE 1.1	60	40
GE 1.2	60	40
GE 2	58	40
GE 3	58	40
GE 4	56	40

GE 5.1	56	40
GE 5.2	56	40
GE 6	58	45
GE 7	60	45
GE 8	60	45
GE 9	60	45

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine Überschreitung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen kann für Aufzugsanlagen, technische Aufbauten, Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silos) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden, wenn die

Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche nicht überschreitet.

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

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

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

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

3.1 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

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

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

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

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

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

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

Ein- und Ausfahrten an der Rottensdorfer Straße sind unzulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 8.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der

Gebäude im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

10.1.1 Maßnahme M6 G2:

Auf den privaten Grundstücken sind entlang der Planstraßen, zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, beidseitig Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind Winterlinden als Hochstämme 3 x verschult, STU 16 - 18 in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterhalb

von Kabeltrassen sind in einem Pufferbereich von 46 m (23 m zu beiden Seiten) keine Baumpflanzungen zulässig.

10.1.2 Maßnahme M7:

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

10.1.3 Maßnahme M8 G3:

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

10.1.4 Maßnahme M9:

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

10.1.5 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.

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

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

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

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

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

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

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.

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

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

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

Einfriedungen

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

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

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

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

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

1. BAU- UND BODENDENKMALE

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

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

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum

Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. WALDABSTAND

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

3. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

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

IV. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

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

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

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

4. ZEITRAUM FÜR BEGRÜNUNGS- AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

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

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

6. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

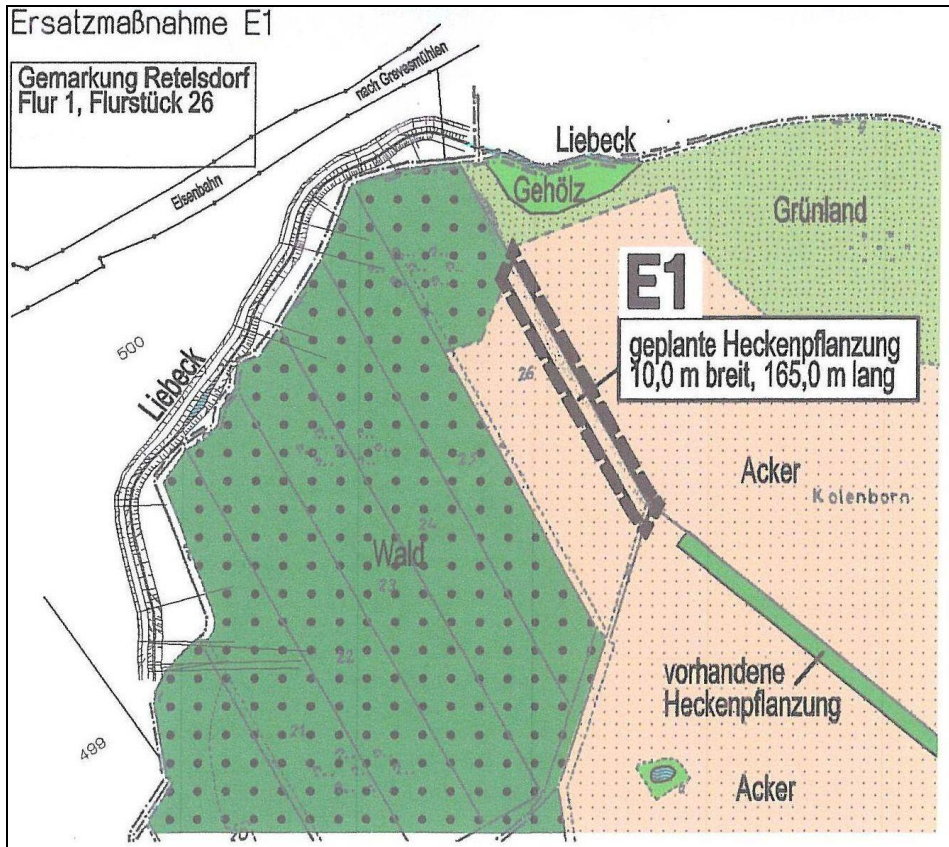
6.1 Ersatzmaßnahme 1

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

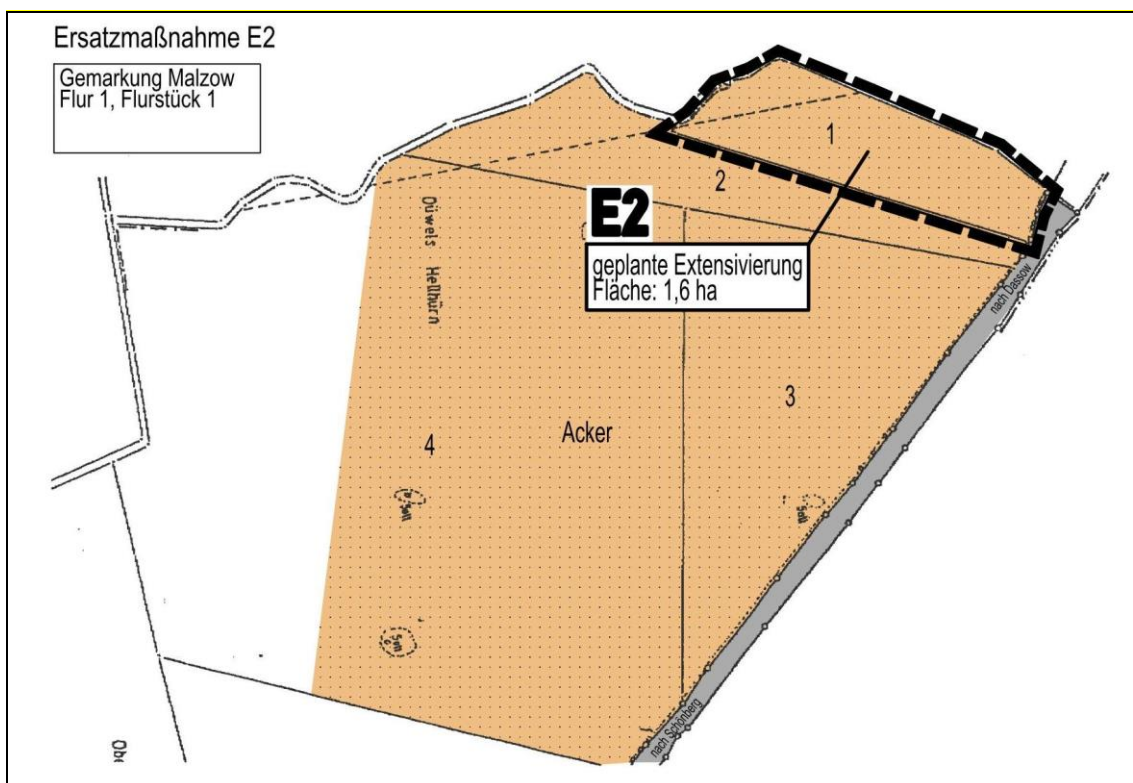
Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*),

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.



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



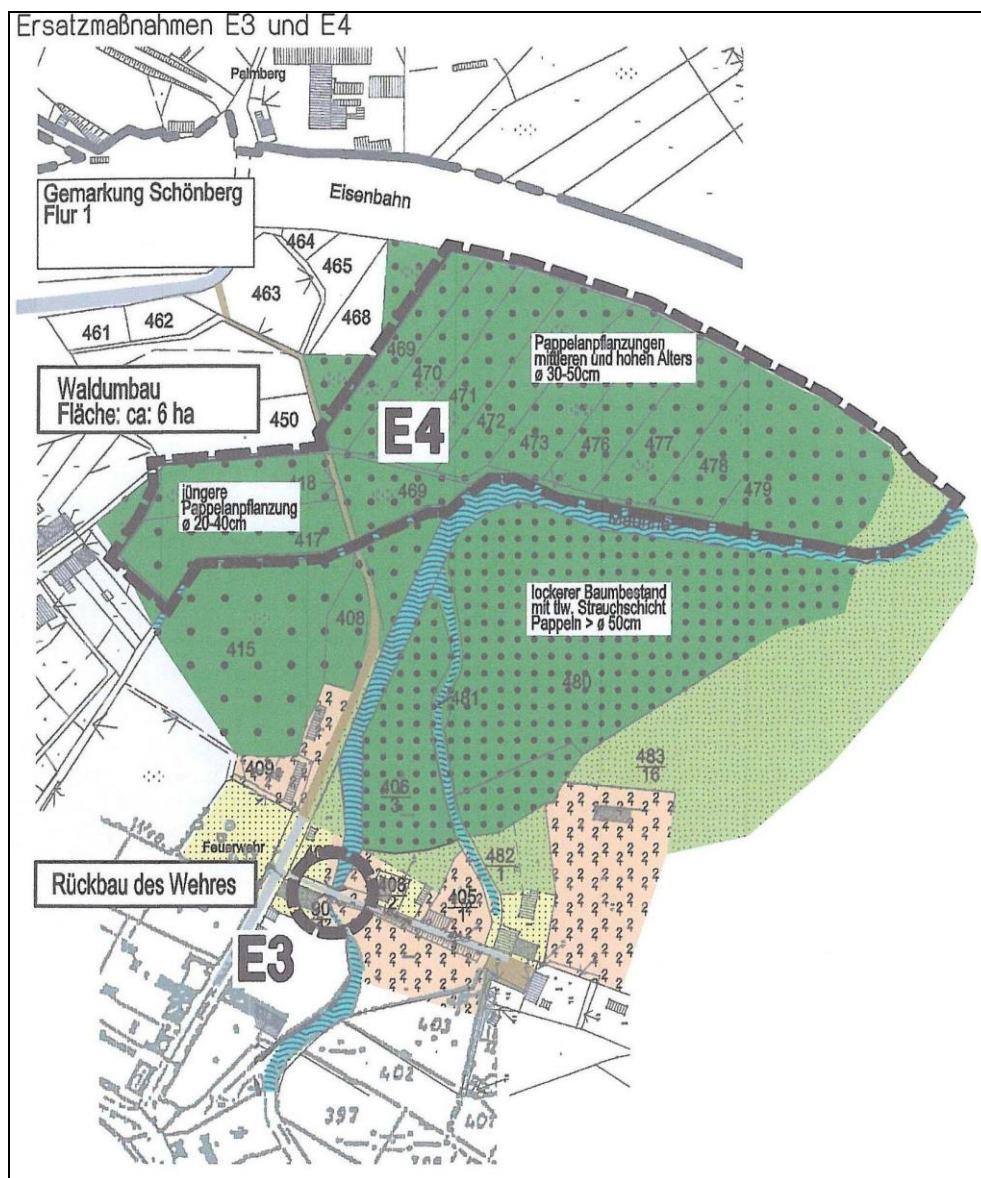
6.3 Ersatzmaßnahme 3

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

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

6.4 Ersatzmaßnahme 4

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



6.5 Ersatzmaßnahme 5

Im Zusammenhang mit den Flächen zur Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des B- Planes Nr. 012 westlich der Marienstraße

(außerhalb Geltungsbereich 2. Änderung des B- Planes Nr.012) wird die naturschutzfachliche Aufwertung dieser Flächen geprüft. Eine weitere externe Maßnahme EM 5 in einem Umfang von 80.641 m² KFÄ ist neben den bereits festgesetzten und verbindlichen externen Maßnahmen EM 1 bis EM 4 gemäß Satzung über den B-Plan Nr. 012 der Stadt Schönberg herzustellen. Lage, Ausführung und Bewertung dieser externen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs 2. Änderung des B- Planes Nr.012 oder ggf. einer anderen externen Maßnahme werden vor Satzungsbeschluss ergänzt.

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

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse

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

Brutvögel

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

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur

zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

8. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

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

9. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

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

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

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