

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Schönberg

- Betrifft:** Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg
- hier:** 2. erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
-

Der von der Stadtvertretung der Stadt Schönberg in der Sitzung am 19.03.2026 gebilligte und zur zweiten erneuten Veröffentlichung bestimmte Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), den textlichen Festsetzungen im Text Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt Schönberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden erneut in der Zeit

vom 05.05.2026 bis einschließlich 09.06.2026

im Internet veröffentlicht. Die vorgenannten Unterlagen können auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter der Adresse <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen/> während der Dauer der Veröffentlichung (Veröffentlichungsfrist) eingesehen werden.

Die Unterlagen stehen auch im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die oben genannten Planunterlagen während der Veröffentlichungsfrist als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, in 23923 Schönberg, während folgender Zeiten:

Montag - Donnerstag:	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
Dienstag:	von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr,
Donnerstag:	von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr

und darüber hinaus nach vorheriger Terminabstimmung (Tel.-Nr. 038828/330-1410) zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Rottensdorfer Straße (teilweise mit einbezogen)
- im Nordwesten: durch unbebaute Flächen
- im Westen: durch das Betriebsgrundstück des Landhandelsbetriebes Boock
- im Südwesten: durch die Betriebsgrundstücke der Firmen Lindal und Verzinkerei Schönberg GmbH sowie unbebaute Gewerbeflächen,
- im Süden: durch Grünflächen an der Liebeck,
- im Osten: durch das Betriebsgrundstück eines Logistikunternehmens und die Ortsumgehungsstraße im Zuge der B 104.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Bebauungsplanes Nr. 012 sind dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften, 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“ sowie 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, eingesehen werden.

Folgende umweltbezogene Unterlagen, Fachgutachten und Stellungnahmen sind verfügbar und liegen zur Einsichtnahme mit aus:

1. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung

2. Fachgutachten zum Bebauungsplan

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ 2. Änderung und Ergänzung in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg (Mecklenburg- Vorpommer, Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 01.06.2022
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 12 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg, HOFFMANN- LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand 03.03.2022
- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 12 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg, HOFFMANN- LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand 01.04.2026
- Ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg, Schadstoffkataster und Hinweise zum Rückbau, PRO UMWELT, C. Jaggi e. K., 19061 Schwerin, Stand 16.02.2017, überarbeitet 07.01.2019
- Ehem. Schweinezuchtanlage Schönberg, Abschlussbericht, PRO UMWELT, C. Jaggi e. K., 19061 Schwerin, Stand 04.03.2022
- Entwässerungskonzept zur 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“, Ingenieurbüro Möller GbR, 23936 Grevesmühlen, Stand 10/2014
- Hochwasserschutz Schönberg Gewässerausbau 7/4/2/B1/B1, Ausführungsplanung Ingenieurbüro Möller, 23936 Grevesmühlen, Stand Juli 2019
- Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Schönberg, Logos Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Hamburg, Stand 28.10.2014
- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Gewerbegebiet B-Plan Nr. 12 in Schönberg Kreis NWM, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, Stand 19.08.2003
- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Gewerbegebiet B-Plan Nr. 12 in Schönberg Kreis NWM, Regenrückhaltebecken Standort I-III, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, Stand 15.12.2003
- Archäologische Voruntersuchung im Bereich des B-Plans Nr. 12, Gewerbegebiet Schönberg (3544-5677-LS), Bericht von Frank Mewis, Mai 2019.

Die vorstehenden Unterlagen (Umweltbericht und Fachgutachten) enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Aussagen zur Immissionssituation, Bestandsbewertungen und Vorbelastungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm, Vorbelastungen durch Windenergieanlagen, Aussagen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund der erhöhten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten aufgrund nächtlicher Einschränkungen, Festsetzung von Richtungssektoren, Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, Aussagen zur Flächeninanspruchnahme und Auswirkungen auf Freiraum- und Erholungsnutzungen, Aussagen zur Verkehrserschließung, Nutzungsbeschränkungen unterhalb und in der Umgebung der vorhandenen 110 kV-Freileitungen WEMAG und E.DIS. AG.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Aussagen zum vorhandenen Vegetationsbestand und Biotoptypen, Bewertung der Biotoptypen auf Grundlage der Biotoptypenkartierung, Reduzierung von innergebietlichen Grünflächen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zusätzlicher Eingriffe und Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches, Erwerb von Kompensationsflächenäquivalenten aus Ökokonten, Bestandserfassung und Bewertung der prioritären Arten (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) und deren Lebensräume, Artenschutz und Maßnahmen zum Artenschutz, Festsetzung von CEF-Maßnahmen für die Feldlerche, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Baumanpflanzungen, Bauzeitenregelungen, Aussagen zu internationalen und nationalen Schutzgebieten.

Schutzgut Fläche:

Inanspruchnahme von bereits planungsrechtlich vorbereiteten Gewerbe- und Industriegebieten und von beräumten ehemals gewerblich/ landwirtschaftlich bebauten Flächen, Darstellung der Flächenanteile für Versiegelungen und Freiflächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs.

Schutzgut Boden:

Beschreibung der Bodenverhältnisse und -eigenschaften, Aussagen zur Bodenbeschaffenheit und -bewertung sowie zur Baugrundsichtung und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet, Aussagen zur Untersuchung von Bodenproben, Aussagen zum Wirkungspfad Boden-Mensch, Informationen zum Vorhandensein von beräumten Flächen, Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut unter Berücksichtigung der bereits bewerteten und ausgeglichenen Eingriffe, Aussagen zum Umfang künftiger Bodenversiegelungen und Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch zusätzliche Eingriffe sowie damit verbundene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen, Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung, Darstellung bodenfunktionsbezogener Kompensationsmaßnahmen, Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz.

Schutzgut Wasser:

Beschreibung der Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse, Informationen zur Grundwasserbeschaffenheit und Grundwasserneubildungsrate und zur Nichtgeeignetheit der Flächen für eine Versickerung von Oberflächenwasser, Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und der Einleitung in das hergestellte Gewässer II. Ordnung 7/4/2/B1/B1, kein separater Fachbeitrag gemäß Wasserrahmenrichtlinie für die Einleitstellen erforderlich, Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser, Aussagen zu Minderungsmaßnahmen von nachteiligen Auswirkungen durch Versiegelung von Flächen, Aussagen zur Vorreinigung von Niederschlagswasser, Informationen zur Lage des Plangebietes außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Schutzgut Klima und Luft:

Beschreibung der Klimaverhältnisse und des Schutzgutes, Beschreibung der Auswirkungen durch die Planung, Bedeutung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen auf das Lokalklima, Aussagen zu regenerativen Energien, Aussagen zu baubedingten zeitlich begrenzten Erhöhungen von Schadstoffemissionen.

NATURA 2000-Gebiete:

Keine Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild:

Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes und Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen durch in der Umgebung vorhandene Windenergieanlagen und die 110 kV-Freileitungen (WEMAG und E.DIS. AG) im Plangebiet, Aussagen zur Wertigkeit des Landschaftsbildes, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut, Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Hinweise zum Vorhandensein von Bodendenkmalen deren Veränderung oder Beseitigung nach fachgerechter Bergung und Dokumentation genehmigungsfähig ist. Ausweitung des Bereiches mit vorhandenen Bodendenkmalen, Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung, Darstellung der Eingriffe und die Sicherung des Bodendenkmals, Hinweise zu Bodendenkmalen und deren Umgang bei evtl. Funden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Beschreibung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

3. Umweltbezogene Stellungnahmen

Mit den überarbeiteten Unterlagen zum erneuten Entwurf haben sich der Plangeltungsbereich, Regelungsinhalte der Planung sowie zu berücksichtigende Vorbelastungen maßgeblich geändert, sodass für das weitere Planverfahren auf die Inhalte der umweltbezogenen Stellungnahmen für die Beteiligung mit dem erneuten Entwurf und dem Verfahren der Betroffenenbeteiligung vom 12.09.2023 abgestellt wird. Folgende umweltbezogene Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren zum erneuten Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und der Betroffenenbeteiligung liegen vor und werden mit ausgelegt. Darin werden folgende umweltbezogene Belange vorgebracht.

Schutzgut / Belang	Stellungnahme	Thematischer Bezug
Mensch, menschliche Gesundheit	Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Immissionsschutzbehörde v. 06.10.2022	Festsetzung der maximal zulässigen LEK gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 03.03.2022 bedarf der Überprüfung und der Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten, Überprüfung der Berechnungsmethodik des Irrelevanzkriteriums bei der als Vorbelastung zu bewertenden Windenergieanlagen.
	Landkreis Nordwestmecklenburg FD öffentlicher Gesundheitsdienst v. 06.10.2022	Einhaltung der Festsetzungen und gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz gemäß der erneuten schalltechnischen Untersuchung vom 03.03.2022.
	Landkreis Nordwestmecklenburg FD Bauordnung und Planung v. 06.10.2022	Verzicht auf die Darstellung der Geruchsisoplethe, Hinweise zu DIN-Vorschriften.
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg v. 26.10.2022	Hinweise auf nach Bundesimmissionschutzgesetz genehmigte Windenergieanlagen in der Umgebung sowie Anlagen im Genehmigungsverfahren.
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg v. 20.11.2022	Rückbau bzw. Stilllegung von zwei Windenergieanlagen.
	WEMAG v. 14.10.2022	Hinweis auf vorhandene 110 kV- Freileitung und deren Schutzbereiche.
	Deutsche Bahn v. 30.09.2022	Hinweise zu Immissionen auf die benachbarte Bebauung, Hinweis auf die zukünftige Elektrifizierung der Bahnstrecke.
	Eisenbahn-Bundesamt v. 27.10.2022	Hinweise auf Immissionen und Erschütterungen.
	Amt Schönberger Land v. 07.10.2022	Sicherung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz, Darstellung der Fehlbedarfe

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Naturschutzbehörde v. 06.10.2022	Neubestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der externen Kompensationsmaßnahme sowie den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto, Zustimmung zur CEF- Maßnahme für die Feldlerche und zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Nichtbetroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten, Nichtbetroffenheit von 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützten Biotopen.
	Landkreis Nordwestmecklenburg FD Bauordnung und Planung v. 06.10.2022	Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Nachweis des gesicherten Ausgleichs zum Satzungsbeschluss.
	Landkreis Nordwestmecklenburg FD Bauordnung und Planung v. 06.10.2022	Hinweis zur Zulassung von Ausnahmen nach Landeswaldgesetz.
	Landkreis Nordwestmecklenburg FD Bauordnung und Planung v. 05.10.2023	Hinweise zur Zuordnung bzw. der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme eines Feldgehölzes.
	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben v. 24.10.2022	Vorhandensein eines Feldgehölzes als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, welches auf Gewerbegebietsfläche liegt.
	Forstamt Grevesmühlen v. 29.09.2022; 07.11.2023	Zustimmung zur Planung aus forstrechtlicher Sicht, Zustimmung zur Ersatzmaßnahme 4, Einhaltung der Waldabstände.
	BUND M-V e.V. v.29.09.2022	Vermeidung von Baumrodungen im Zuge der Ausgleichsmaßnahme E4
	Landesanglerverband v. 23.09.2022	Zustimmung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Hinweis auf Ausnahmegenehmigung für die Überplanung des permanenten Kleingewässers als nach 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop.
Boden/ Fläche	Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Bodenschutzbehörde v. 06.10.2022	Notwendigkeit der Ermittlung von Bodenbelastungen auf dem Areal der ehemaligen Schweinemastanlage durch Bodenuntersuchungen, Kennzeichnungen der Flächen in der Planzeichnung. Prüfung der Minderung von Bodeneingriffen, Begrünung von flachgeneigten Dachflächen und Nutzung von Solarenergie, Überstellung von Stellplatzanlagen mit Bäumen und Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster, Fassadenbegrünung. Hinweise auf

		vorhandene organische Böden im Plangebiet.
	Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Bodenschutzbehörde v. 08.06.2023	Die Anforderungen aus der Stellungnahme vom 06.10.2022 werden unter Bewertung der vorliegenden Gutachten nicht weiter aufrechterhalten, Festsetzungspflicht entfällt.
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg v. 26.10.2022	Entzug landwirtschaftlicher Flächen durch Gewerbegebiete sowie durch notwendige Ausgleichsmaßnahmen (E2), Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen, allgemeine Hinweise zum Bodenschutz.
	Bergamt Stralsund v. 20.10.2022	Keine Bergbauberechtigungen vorhanden, Hinweise auf Leitungsverläufe.
	BUND M-V e.V. v. 29.09.2022	Vermeidung von zusätzlichen Flächenversiegelungen, Hinweise zur bodenkundlichen Baubegleitung, Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes.
Wasser	Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde v. 10.10.2022	Darstellung der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, Verzicht auf die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz, Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis für das bestehende Regenrückhaltebecken, Hinweis auf den Fachbeitrag Wasser und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie, Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis, Allgemeine Hinweise zum Schutz des Grundwassers, zum Gewässerschutz und zum Gewässerrandstreifen. Keine Trinkwasserschutzzonen berührt.
	Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Bodenschutzbehörde v. 06.10.2022	Hinweis auf Entwässerungskonzept aufgrund der anstehenden organischen Böden.
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg v. 26.10.2022	Keine wasserwirtschaftlichen Belange betroffen.
	Zweckverband Grevesmühlen v. 14.10.2022	Berücksichtigung des Entwässerungskonzept und Hinweise zur Abwasserentsorgung und Löschwasserversorgung, Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung.
	Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine v. 26.09.2022	Vorhandensein des Gewässers II. Ordnung 7/4/2/B1/B1, Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens.
Klima / Luft	BUND M-V e.V. v. 29.09.2022	Mikroklimatische Erwärmung durch geplante Flächenversiegelung, verpflichtende Festsetzung zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien.
Kultur- und	Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Denkmalschutzbehörde v. 06.10.2022	Ausweitung des Bereichs mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

sonstige Sachgüter		
-----------------------	--	--

Zusätzlich ist der Inhalt dieser Bekanntmachung in das Internet unter der Adresse <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen/> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt.

Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutzgrundverordnung (DSVGO) und dem Landesdatenschutzgesetz-DSG M-V. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Auf die Datenschutzerklärung des Amtes Schönberger Land wird hingewiesen. <http://www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung>.

Schönberg, den 14.04.2026

(Siegel)

gez. Lutz Götze
Bürgermeister