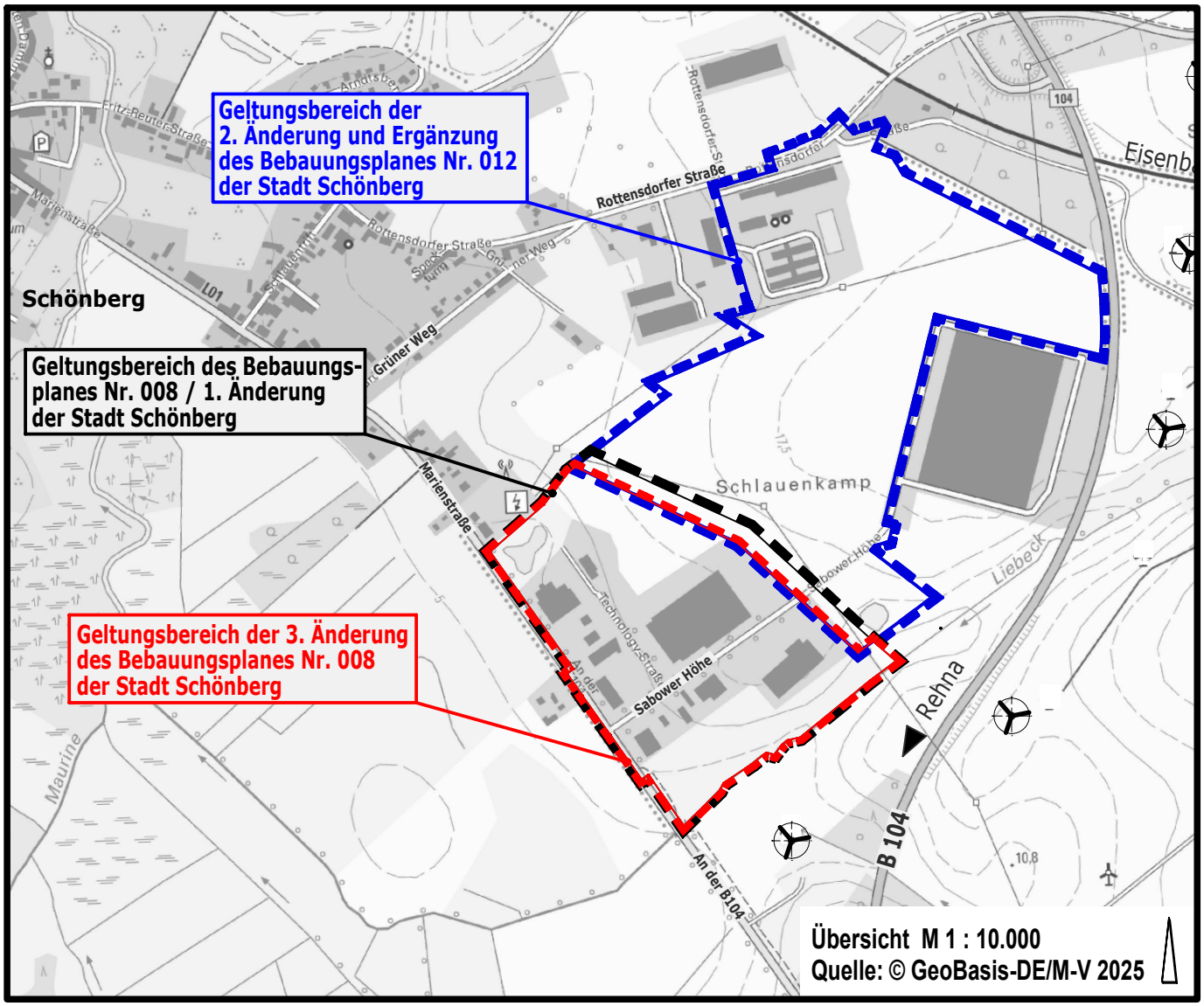
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 008 "GEWERBEPARK SABOWER HÖHE" DER STADT SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 01. Oktober 2026

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 „Gewerbepark Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 2

1. Planungsgegenstand 2

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung 2
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 2
1.3 Wahl des Planverfahrens 3

2. Beschreibung des Plangebietes 4

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 4
2.2 Plangrundlage 5
2.3 Gebiets- und Bestandssituation 5
2.3.1 Bestandssituation 5
2.3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
2.3.3 Technische Infrastruktur 6

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 6

3.1 Ziele der Raumordnung 6
3.2 Flächennutzungsplan 7

4. Inhalte des Bebauungsplanes 7

4.1 Planungsziele 7
4.2 Begründung der Änderungsinhalte 8

5. Auswirkungen der Planung 11

5.1 Kosten 11
5.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen 11

TEIL 2 Ausfertigung 13

1. Beschluss über die Begründung 13

2. Arbeitsvermerke 13

TEIL 3 Anlagen 14

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Schönberg hat mit dem Bebauungsplan Nr. 008 „Gewerbepark Sabower Höhe“ und der am 20.08.1998 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 die Möglichkeit geschaffen, einen Industrie- und Gewerbestandort mit guter verkehrlicher Anbindung an die Autobahn (A 20) zu realisieren. Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 wurde aufgrund der fehlenden Satzungsbekanntmachung nicht zum Abschluss gebracht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 008 wurden die Möglichkeiten geschaffen, der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben Rechnung zu tragen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe, seiner Ortsrandlage und der sehr guten Verkehrsanbindungen an das Hauptverkehrsstraßennetz in besonderer Weise für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und standortverträglichen Industriebetrieben geeignet. Im Plangebiet haben sich zahlreiche produzierende Gewerbebetriebe und Unternehmen angesiedelt.

Ein Ansiedlungsbegehren zur Errichtung einer gewerblichen Batteriespeicheranlage mit insgesamt 18 Containern, die keinem produzierenden Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebietes dient oder zugeordnet werden kann, sondern als eigenständiger Gewerbebetrieb aller Art allgemein zulässig sein könnte, hat die Stadt Schönberg geprüft und zum Anlass genommen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 aufzustellen.

Der Ansiedlung produzierender Industrie- und Gewerbebetriebe soll innerhalb des Plangeltungsbereiches aufgrund der besonderen Standortvorteile Vorrang vor sonstigen eigenständigen Hauptnutzungen eingeräumt werden, die die für produzierendes Gewerbe vorgesehenen Flächen dauerhaft binden würden, sodass die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel der Stadt Schönberg ist nach wie vor die weitere Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu Zwecken der Erzielung von Gewerbesteuereinnahmen und der gewerblichen und industriellen Entwicklung der Stadt. Die ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen sollen gewerblich und industriell genutzt werden.

Für die Erschließung und Entwicklung des Gesamtstandortes hat die Stadt Schönberg Fördermittel für wirtschaftsnahe Infrastrukturmaßnahmen mit einer Zweckbindung bis 2030 erhalten, um die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu priorisieren.

Für das Plangebiet ist der gemeindliche Planungswille und das Planungsziel dadurch umzusetzen, dass die Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergieanlagen als allgemein zulässige Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig sind. Die Befugnis zum Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzungsarten ergibt sich aus § 1 Abs. 5 BauNVO. Zur Klarstellung des gemeindlichen Planungswillens sollen Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, gewerbliche Batteriespeicheranlagen, Großbatteriespeicher sowie Energieerzeugungsanlagen als eigenständige Hauptnutzungen innerhalb des Plangebietes künftig ausgeschlossen werden. Zur Wahrung des gemeindlichen Planungswillens besteht daher das Erfordernis einer klarstellenden Regelung im Bebauungsplan.

1.3 Wahl des Planverfahrens

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, 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.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 008/1. Änderung verfolgte Planungsziel der Stadt eines Gewerbe- und Industriegebietes und die städtebaulichen Zielsetzungen bleiben bestehen und die Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigte vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008/1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber hat für die Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen neben dem Regelverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Dies betrifft in der Regel nicht die Schaffung von Baurechten, sondern die Veränderung bereits bestehender Baurechte, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von so geringem Gewicht in Bezug auf den planerischen Grundgedanken, sodass die Grundzüge der Planung durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Darüber hinaus ist das vereinfachte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Änderungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 berühren die Ausschlusstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht.

Der Bebauungsplan ist bereits teilweise realisiert und lässt noch Erweiterungsmöglichkeiten zu. Der Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständige Hauptnutzung ist nicht geeignet, Projekte mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zuzulassen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet wird.

Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter anzunehmen wären.
Das GGB-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) liegt westlich und nördlich des Plangebietes. Die durchschnittliche Entfernung westlich beträgt etwa 500 m. Nördlich des Plangebietes befindet sich in Überlagerung mit dem GGB-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) das VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) in einer Entfernung von mindestens 1,2 km. Der vorhandene Abstand zu den Schutzgebieten sowie die dazwischen liegenden baulichen Nutzungen und Verkehrstrassen führen zu keinen Beeinträchtigungen der dargestellten Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete.

Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von so geringem Gewicht in Bezug auf den planerischen Grundgedanken, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Ergebnis wurde die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind erfüllt.

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 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 der Stadt Schönberg umfasst lediglich einen Teilbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 008 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008. Die nicht mit in den Änderungsbereich einbezogenen Flächen in Angrenzung an den Bebauungsplan Nr. 012 der Stadt Schönberg werden künftig durch die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg planungsrechtlich geregelt.

Der Plangeltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 „Gewerbepark Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg wird begrenzt:

- im Norden: durch das Umspannwerk und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Nordosten: durch das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südosten: durch die Liebeck,
- im Südwesten: durch die Landesstraße L 01.

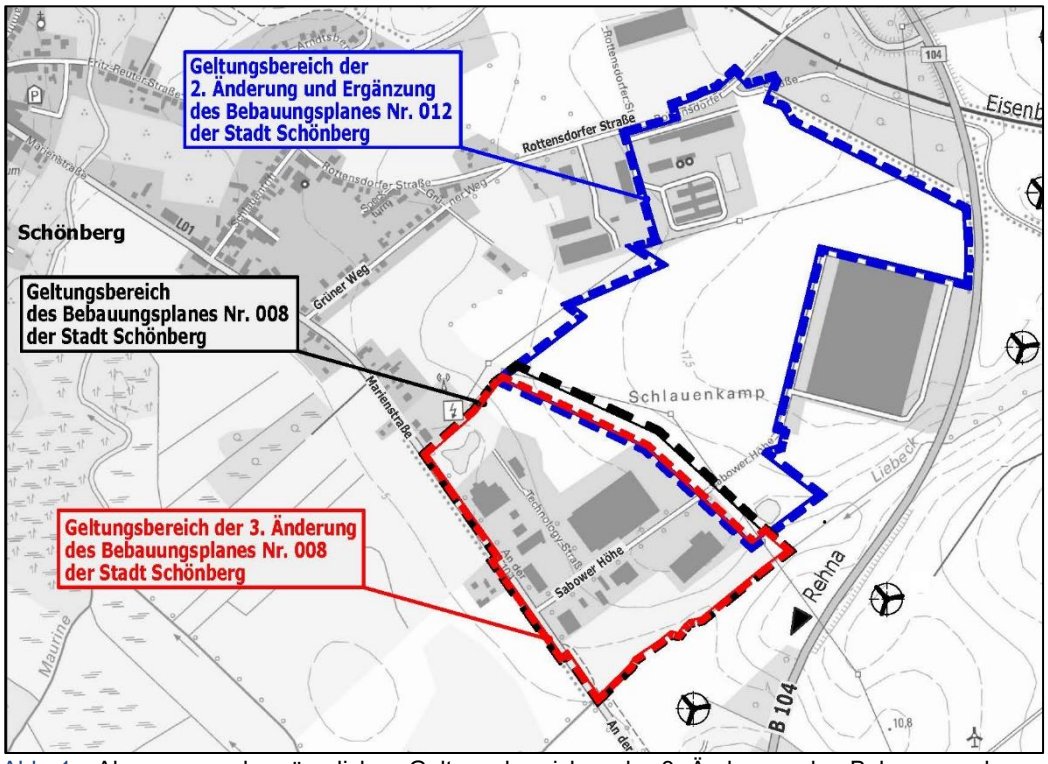


Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 mit Darstellung der Überlagerungsbereiche

2.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 008/1. Änderung „Gewerbepark Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg.

2.3 Gebiets- und Bestandssituation

2.3.1 Bestandssituation

Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan einschließlich seiner 1. Änderung mit der planungsrechtlichen Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes vor. Der Bebauungsplan ist überwiegend realisiert. Es bestehen noch Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe sowie noch Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches. Das Plangebiet wird durch die realisierten gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt. Hierbei handelt es sich um gewerbliche Hallen- und Industriebauten mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

2.3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Schönberg verfügt seit dem 20.08.1998 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 008 „Gewerbepark Sabower Höhe“ und dessen 1. Änderung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 008/1. Änderung „Gewerbepark Sabower Höhe“.

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 diente der Schaffung von Planungsrecht für eine Einzelhandelseinrichtung. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen.

2.3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über einen inneren Erschließungsring und über die Straße „Technology-Straße“ und „Sabower Höhe“ erschlossen und über diese an die Landesstraße L0 1 angebunden. Das Plangebiet ist somit direkt an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz und darüber an die A 20 angebunden. Die bestehende Erschließungssituation wird durch die Planung nicht verändert.

Alle Baugebietsflächen sind an die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Versorger angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist geregelt und wird durch die Planänderung nicht berührt.

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,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011.

Für das Plangebiet bestehen folgende Ziele und Grundsätze:
Die übergeordnete landesplanerische Zielsetzung gemäß LEP M-V besteht in der Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen und beinhaltet die Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen. Die Stadt Schönberg ist als Zentraler Ort definiert und wird dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen und gut an das großräumige, überregionale und regionale Straßennetz angebunden. Dabei sind für den Standort besonders die gute verkehrliche Anbindung sowie die Nähe zum Wirtschaftsraum Lübeck von Bedeutung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da die übergeordneten Planungen keine Ziele der Raumordnung enthalten, die der Planungsabsicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Planungsziele

In dem Gewerbe- und Industriegebiet haben sich zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Logistik und Produktion angesiedelt. Die Ansiedlung weiterer Unternehmen stellt das städtebauliche Ziel der Stadt Schönberg dar. Die ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen sollen gewerblich und industriell genutzt werden. Es bestehen noch Möglichkeiten für die Erweiterung der bestehenden Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.

Der Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben soll innerhalb des Plangeltungsbereiches aufgrund der positiven Standortvorteile Vorrang vor der Möglichkeit der Ansiedlung von anderen Nutzungen eingeräumt werden. Das Planungsziel besteht in der Sicherung des Industrie- und Gewerbegebietes für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe. Für das Plangebiet ist der gemeindliche Planungswille und das Planungsziel dadurch umzusetzen, dass die Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergieanlagen als allgemein zulässige Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig sind. Zur Klarstellung des gemeindlichen Planungswillens sollen Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, gewerbliche Batteriespeicheranlagen, Großbatteriespeicher sowie Energieerzeugungsanlagen als eigenständige Hauptnutzungen innerhalb des Plangebietes künftig ausgeschlossen werden. Zur Wahrung des gemeindlichen Planungswillens besteht daher das Erfordernis einer klarstellenden Regelung im Bebauungsplan.

Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbe- und Industriegebietes durch den Ausschluss von wenigen allgemein zulässigen Nutzungsarten weiterhin gewahrt bleibt. In diesem Zusammenhang liegt auch keine Verhinderungsplanung vor, da eine solche nur dann vorliegt, wenn positive Planungen erfolgen, deren Umsetzung in Wahrheit nicht beabsichtigt ist und die nur dem Zweck dienen, andere Nutzungen zu verhindern. So liegt der Fall hier jedoch nicht, die Stadt Schönberg hat für diesen Standort eine Förderung wirtschaftsnaher Infrastrukturmaßnahmen mit einer Zweckbindung bis 2030 erhalten und möchte dies umsetzen. Die allgemeine Zulässigkeit selbstständiger Batteriespeicheranlagen ist erst mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 03.07.2023 zweifelsfrei gegeben. Sie gehören zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art. Sie sind dennoch nicht den produzierenden Gewerbebetrieben zuzuordnen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich allein auf den Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständige Hauptnutzung innerhalb des Änderungsbereiches.

4.2 Begründung der Änderungsinhalte

Die Inhalte der Planzeichnung (Teil A) und alle hier nicht aufgeführten textlichen Festsetzungen des Teil B-Text der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 008 und der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 „Gewerbepark Sabower Höhe“ behalten ihre Gültigkeit.

Die textlichen Festsetzungen im Teil B -Text der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 008 und der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 „Gewerbepark Sabower Höhe“ sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008

Für einen Teilbereich der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 008 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 der Stadt Schönberg wird die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 aufgestellt. Die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 beziehen sich auf einen Geltungsbereich, der gegenüber dem Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 reduziert wurde. Die Flächen, die künftig nicht mehr zum Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 gehören, werden planungsrechtlich durch Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg geregelt.

In der Planzeichnung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 der Stadt Schönberg ist der Überlagerungsbereich, der sich östlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 008 befindet, durch Bemaßung nachvollziehbar dokumentiert und entsprechend gekennzeichnet. Hierdurch wird die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs eindeutig nachvollziehbar.

Die gegenüber der bisherigen Planung vorgenommene Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 008 im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 dient der klaren Zuordnung der betroffenen Flächen zu den künftig maßgeblichen planungsrechtlichen Festsetzungen und gewährleistet eine eindeutige Abgrenzung zwischen den Regelungsinhalten der Bebauungspläne Nr. 008 und Nr. 012 der Stadt Schönberg.

Änderung der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

*)1.1 Für alle Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplangebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

außerhalb des Abstandes von 50,00 m zur 110-kV-Freileitungstrasse allgemein zulässig.
Innerhalb des Abstandes von 50,00 m zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig.

*)1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).
Versandhandels- und Großhandelsbetriebe sind davon unabhängig innerhalb des Plangebietes zulässig.

***)** Kennzeichnung von Änderungen gemäß satzungsänderndem Beschluss der Stadtvertretersitzung vom 21. November 1996.

3.Ä)

1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständige Hauptnutzung,
- Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, gewerbliche Batteriespeicheranlagen, Großbatteriespeicher als eigenständige Hauptnutzung.

Begründung der textlichen Festsetzung 1.3:
Zur Sicherung des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich, werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen.
Die genannten Anlagen und Nutzungen können vorzugsweise an anderen Standorten im Stadtgebiet vorgesehen werden und nicht am gewerblich und industriell ausgebildeten Siedlungsrand der Stadt Schönberg. Den gewerblichen und industriellen Nutzungen an dem vorhandenen und entwickelten Standort für Gewerbe und Industrie wird der Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt.

Mit der Novellierung der BauNVO 2023 wurden die Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie klarstellend als Gewerbebetriebe aller Art eingeordnet. Diese Anlagen werden mit der vorliegenden Planung als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen. Die Stadt Schönberg verfügt derzeit über keine erschlossenen Flächen in geeigneter Größe für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Auch die bestehenden Betriebe haben derzeit nur eingeschränkte Möglichkeiten im Rahmen von Betriebserweiterungen, neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahr 2023 wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die planungsrechtliche Einordnung selbstständiger Batteriespeicheranlagen weiter konkretisiert. Zur

Wahrung des gemeindlichen Planungswillens besteht daher das Erfordernis einer klarstellenden Regelung im Bebauungsplan. Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 22.12.2025 wurden Batteriespeicheranlagen als eigenständige Nutzungsart in § 35 Abs. 1 Nr. 11 BauGB benannt. Zur Klarstellung des gemeindlichen Planungswillens soll die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt werden, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, gewerbliche Batteriespeicheranlagen, Großbatteriespeicher als eigenständige Hauptnutzung innerhalb des Plangebietes künftig ausgeschlossen werden.

Zur bauplanungsrechtlichen Einordnung selbstständiger gewerblicher Batteriespeicheranlagen liegt derzeit keine höchstrichterliche Rechtsprechung vor, die einer eigenständigen planungsrechtlichen Regelung im Bebauungsplan entgegensteht. Zur Vermeidung von Auslegungszweifeln und zur eindeutigen Sicherung der Planungsziele werden diese Nutzungen daher ausdrücklich geregelt. Die bislang veröffentlichte neuere Rechtsprechung des BGH betrifft die energiewirtschaftliche Einordnung von Batteriespeichern, insbesondere Netzanschluss-, Netzentgelt- und Erzeugungsfragen, nicht jedoch die bauplanungsrechtliche Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO. Vor diesem Hintergrund werden Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, gewerbliche Batteriespeicheranlagen, Großbatteriespeicher zur Klarstellung eigenständig geregelt und zukünftig ausgeschlossen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie haben durch den gesamtgesellschaftlich gewünschten Ausbau an Bedeutung gewonnen. Sie haben jedoch das Potenzial, typische großflächige Gewerbebetriebe aus den dafür erforderlichen Gewerbegebieten zu verdrängen und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe entgegenzuwirken. Ziel der Planung ist es, Flächen für produzierendes Gewerbe vorzuhalten und die Zielsetzungen der Landesplanung für Industrie- und Gewerbegebiete umzusetzen. Aufgrund des großen Flächenbedarfs von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie stehen dann innerhalb des Plangebietes entsprechend weniger Flächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung und das ist nicht das Planungsziel der Stadt Schönberg. Es handelt sich hierbei um die Deckung des Flächenbedarfs der Stadt. Maßgeblich ist hierbei zudem der Gesichtspunkt der Nichtrealisierbarkeit des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 021 als Industrie- und Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Die Nichtrealisierbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 021 ist in diesem Fall durch die veränderte immissionsschutzrechtliche Situation, durch die in der Umgebung genehmigten Windenergieanlagen und deren Repowering begründet. Die einzelnen betriebsbezogenen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie stellen keine eigenständige Hauptnutzung dar und unterliegen damit keinen Einschränkungen.

Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständige Hauptnutzung ist an anderer Stelle im Stadtgebiet möglich. Windenergieanlagen befinden sich in direkter Angrenzung an das Plangebiet und wirken sich bereits limitierend auf die Entwicklung des gewerblichen Standortes aus. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 20 besteht in dem zulässigen Korridor von 200 m entlang der A 20 ebenso die Möglichkeit, Freiflächen-Photovoltaikanlagen zeitnah zu errichten.

Zur Klarstellung in der Begründung wird dargelegt, dass der Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als eigenständige Hauptnutzung auch in den textlichen Festsetzungen des Überlagerungsbereiches mit dem Bebauungsplan Nr. 012 berücksichtigt wurde.

5. Auswirkungen der Planung

Die Planung trägt dazu bei, den etablierten Gewerbe- und Industriestandort zu sichern und weiterzuentwickeln. Damit wird sichergestellt, dass bestehende Arbeitsplätze gesichert werden und ggf. neue Arbeitsplätze auf den unbebauten Erweiterungsflächen und Grundstücken entstehen können.

Mit dem Ausschluss der allgemein zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, gewerbliche Batteriespeicheranlagen, Großbatteriespeicher als eigenständige Hauptnutzungen sind im Übrigen keine anderen Auswirkungen als die bereits bestehenden zu erwarten. Der Wert der Grundstücke wird infolge der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes durch den Ausschluss 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.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen und relevanten Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern werden nicht geändert. Die Planung trägt den Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB insoweit Rechnung, indem bereits ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete für Nutzungen im Bereich des produzierenden Gewerbes gesichert werden.

5.1 Kosten

Die Stadt Schönberg trägt die Planungskosten für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 „Gewerbepark Sabower Höhe“. Weitere Kosten fallen für die Stadt Schönberg nicht an.

5.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.

Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008 „Gewerbepark Sabower Höhe“ der Stadt Schönberg wurde am …….durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg gebilligt.

Schönberg, den…… (Siegel)

……..
Lutz Götze
Bürgermeister der Stadt Schönberg

2. Arbeitsvermerke

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

TEIL 3 Anlagen

Teil B – Text zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 008 „Gewerbepark Sabower Höhe“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 008, als gesondertes Dokument.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 008 DER STADT SCHÖNBERG FÜR DEN „GEWERBEPARK SABOWER HÖHE“ (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

*) 1.1 Für alle Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplangebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO außerhalb des Abstandes von 50,00m zur 110 kV Freileitungstrasse allgemein zulässig.
Innerhalb des Abstandes von 50,00m zur 110 kV Hochspannungsfreileitung ist die Errichtung von Wohnungen unzulässig.

*) 1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebe steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).
Versandhandels- und Großhandelsbetriebe sind davon unabhängig innerhalb des Plangebietes zulässig.

*) 2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

*) 2.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.
Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

*) 3. BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

*) 3.1 Überschreitungen der Baugrenzen zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind bis zu 1,0 m zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.
Dies betrifft nicht die Anbauverbotszone entlang der B 104.

4. SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (S) und Anbauverbotszonen (A) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig.

4.2 In den festgesetzten 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 2,00 m.

5. SICHERHEITSBEREICHE ZU HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

5.1 Der Sicherheitsbereich zur Hochspannungsfreileitungstrasse ist für die 110 kV-Freileitung mit $\pm$ 23 m dargestellt und für die verbleibenden 20 kV-Freileitungsabschnitte im Bereich des öffentlichen Grüns mit $\pm$ 10 m.

5.2 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 in der Begründung zum B-Plan dargelegten 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.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-R) bei den Hochspannungsleitungen zugunsten des zuständigen Energieversorgungsunternehmens bzw. Leitungsrechte (L-R) zungunsten der Erdverlegung von 20 kV-Leitungen festgesetzt. Die so festgesetzten Flächen dürfen gleichzeitig für die Erreichbarkeit des Regenwasserrückhalte-beckens genutzt werden.

***)7. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 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.

*)7.2 Ausgenommen von den Regelungen unter I.7.2, I.7.3 und I.7.4 sind Teile baulicher Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Lüftungsanlage, Schornsteine usw.) notwendig sind.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V

***)1. EINFRIEDUNGEN**

1.1 Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Straßen „A“ und „B“ und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

*)1.2 In einem Mindestsabstand von 7,00 m (an der Straße „A“) bzw. 5,00 m (an den Straßen „A“ und „B“) zur gehörigen Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe bis 2,50m zulässig.

***)2. PARKPLÄTZE**

*)2.1 Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind nicht durchgehend anzulegen; es werden Abschnitte von 50 m Länge jeweils festgesetzt.

Die Parkplatzabschnitte sind durch anzupflanzende Einzelbäume bzw. die dafür notwendigen Anpflanzflächen in Abschnitte zu gliedern.

3. EINFAHRTEN

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

4. VORGÄRTEN

4.1 Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten.

4.2 Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.

4.3 Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

5. LAGERPLÄTZE

5.1 Lagerplätze sind innerhalb des Plangebietes mit einer mindestens 2 m hohen Einfriedung einzufrieden, so daß die gelagerten Gegenstände von außen nicht einsehba sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Lagerplätze zur Lagerung von unbenutzten Baustoffen und Baumaterialien.

5.2 Die Höhe von gelagerten Gegenständen darf die Höhe der Einfriedung des jeweiligen Lagerplatzes nicht überschreiten.

5.3 Einfriedungen sind zu begrünen.

***)6. WERBEANLAGEN**

***)**6.1 Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone ist nur ein Werbeträger, der die Höhe von 4,50 m nicht überschreiten darf, zulässig.

6.2 In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig. Ausgenommen davon ist 1 Werbeträger, der im Bereich von bis zu 20 m vor der Einmündung in die Planstraße „B“ - von der Planstraße „A“ betrachtet - zur besseren Orientierung im Gebiet aufgestellt wird.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

1. Die als „Schutzgrün an Randflächen“ festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind als mindestens als 3 m breite, 3-reihige Hecken mit beidseitigem Krautsaum auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:
Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Hain-Buche, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Eingriffliger Weißdorn, Hasel, Eberesche, Holunder, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Zaun-Rose, Roter Hartriegel, Kornelkirsche und Brombeeren.
Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

2. Die als „flächenhaftes Schutzgrün“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Es sind die in III.1. genannten Arten zu verwenden.

3. Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1 m versetzt zu pflanzen. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume: 3 x verschult, m.B., STU 14 - 16; hochwachsende Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm; niedrig wachsende Sträucher: 2 x verschult, Höhe 40 - 60 cm.

4. Die Planstraßen „A“ und „B“ sind als Alleen auszubilden. Es sind Winterlinden als Hochstäm- me 3 x verschult, STU 14 - 16 in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m zu pflanzen.

5. Zur Erhaltung festgesetzter Baumbestände - Straßenbäume an der B 104 - sind bei Abgang einzelner Bäume nachzupflanzen.

6. Innerhalb der Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hierzu parallel verlaufender straßenseitiger Baugrenze) ist eine Bepflanzung mit Baum-, Strauch- und /oder Staudengruppen vorzunehmen. Für die Bepflanzung sind die unter III.1. genannten Gehölzarten zu verwenden.

7. Auf den Flächen des Straßenbegleitgrüns ist eine Bepflanzung mit niedrigen Gehölzen vorzunehmen.

8. Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche im Süden des Plangeltungsbereiches sowie alle im Plangeltungsbereich mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind der freien Sukzession zu überlassen.

*) 9. Die Kosten für die Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für notwendige Pflegemaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen, auf denen der Eingriff erfolgt.

*) 10. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung gemäß und entsprechend jeweiligen Erschließungsabschnitt durchzuführen.

IV. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. FESTLEGUNG FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL ZUM SCHUTZ VOR GEWERBELÄRM

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im 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/m²} *) 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 (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 (4) Satz 1, Ziff. 2 der BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachgeprüft werden kann.

2. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

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

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

LPB V - für Fläche bis 30 m Abstand zur Straßenmitte der derzeitigen B 104

LPB IV - für Fläche zwischen 30 m und 55 m Abstand zur Straßenmitte der derzeitigen B 104

LPB III - für Flächen ab 55 m Abstand zur Straßenmitte der derzeitigen B 104.

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

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

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

[1] Wände und Fenster zusammen

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

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

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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).

3. VERHALTENSWEISE BEI MUNITIONSFUNDEN

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

4. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN BODENVERFÄRBUNGEN

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

*) VI. HINWEISE

1. Der östliche Teil des Flurstückes 497 der Flur 1 der Gemarkung Stadt Schönberg - ca. 3,5 ha - wird als Ersatzfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen.

---

*) Kennzeichnung von Änderungen gemäß Satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretersitzung vom 21.November 1996.

*) *) Kennzeichnung der veränderten Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 008.