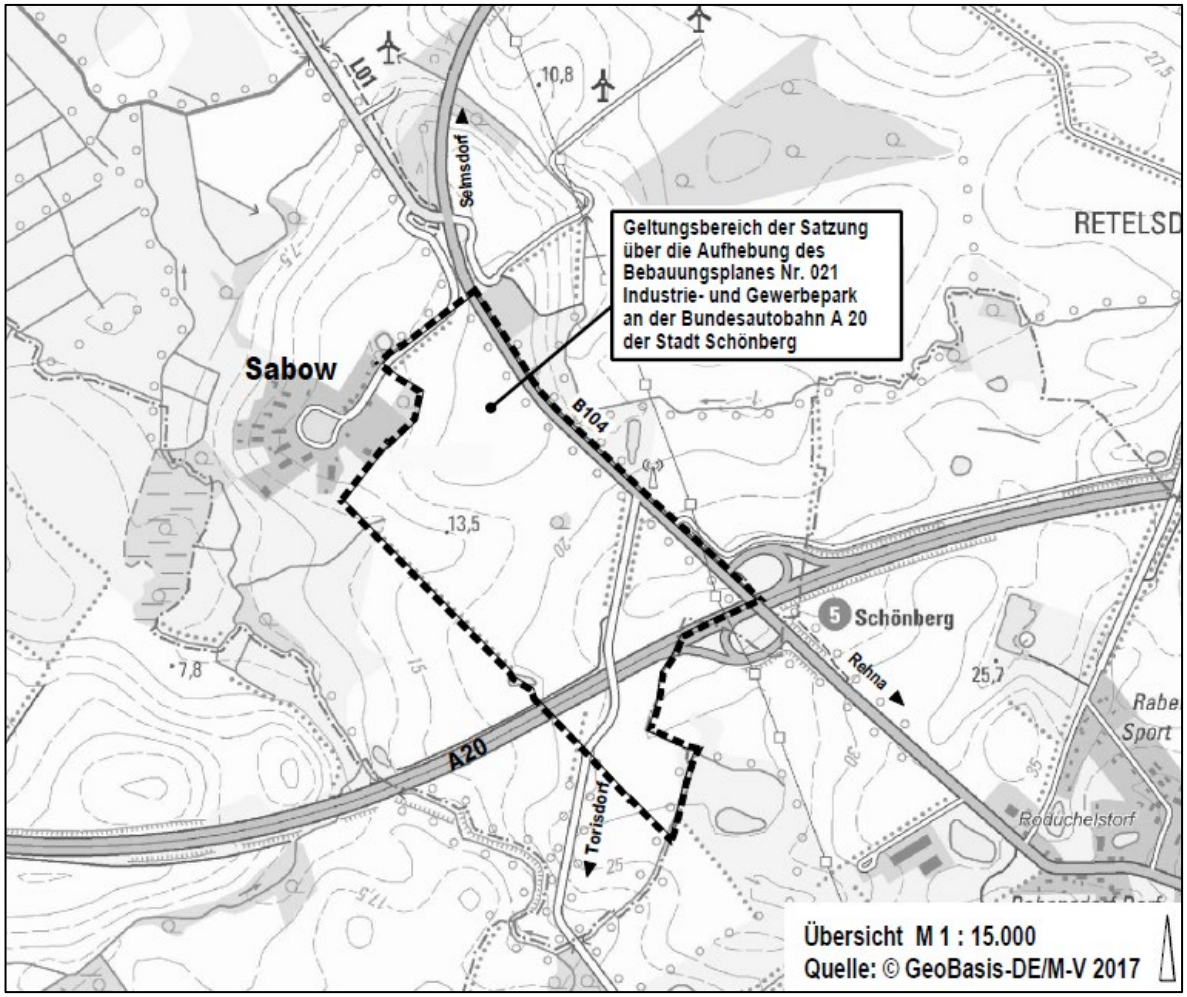
UMWELTBERICHT

zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 für den Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20 der Stadt Schönberg



Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Schönberg durch das:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50
E-Mail: mahnel@pbm-mahnel.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange / Umweltbericht 5

1. Einleitung 5

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 5
1.2 Gegenstand der 2. Änderung / Aufhebung 5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.4 Ziele und Zwecke der Aufhebung 6
1.5 Ausgangssituation und bisheriges Planungsrecht 6
1.6 Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 021 7
1.7 Umfang und Methodik der Umweltprüfung 8
1.8 Verwendete Fachgutachten und Datengrundlagen 8

2. Ziele des Umweltschutzes und maßgebliche Fachplanungen 9

2.1 Fachgesetze, Rechtsverordnungen und technische Regelwerke 9
2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 10
2.3 Fachplanungen und Landschaftsplanung 10
2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte 11
2.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden 14
2.6 Eingriffsregelung und Ausgleich 14

3. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes 15

3.1 Tatsächliche Flächennutzung und planungsrechtlicher Nutzungsrahmen 15
3.2 Mensch und menschliche Gesundheit 17
3.3 Tiere 18
3.4 Pflanzen und Biotope 18
3.5 Biologische Vielfalt 19
3.6 Fläche 19
3.7 Boden 20
3.8 Wasser 20
3.9 Klima und Luft 21
3.10 Landschaft und Landschaftsbild 22
3.11 Kultur- und sonstige Sachgüter 22
3.12 Wechselwirkungen 23

4. Vorbelastungen des Plangebietes 23

4.1 Vorhandene Nutzungen 23
4.2 Windenergieanlagen 24
4.3 Schalltechnische Vorbelastungen 24
4.4 Auswirkungen der Vorbelastung auf die bisher vorgesehene gewerbliche Entwicklung 24

5. Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Aufhebung 24

5.1 Fortgeltung des Bebauungsplanes Nr. 021 24
5.2 Planungsrechtlich weiterhin mögliche Eingriffe 25
5.3 Mögliche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen 25

5.4 Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter 25

6. Umweltentwicklung bei Durchführung der Aufhebung 26

6.1 Entfall der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen 26
6.2 Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung 26
6.3 Entwicklung bei Aufhebung der rechtskräftigen Planfassung unter Erhaltung der tatsächlichen Nutzung 28
6.4 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit 28
6.5 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 29
6.6 Auswirkungen auf Fläche und Boden 29
6.7 Auswirkungen auf Wasser 29
6.8 Auswirkungen auf Klima und Luft 29
6.9 Auswirkungen auf Landschaft und Landschaftsbild 29
6.10 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 29
6.11 Wechselwirkungen 29

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 30

7.1 Aufgabe und methodischer Ansatz 30
7.2 Flächenbilanz des Ursprungsbebauungsplanes 30
7.3 Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 021 30
7.4 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes 31
7.5 Externe Ersatzmaßnahmen der Ursprungsplanung 32
7.6 Gesamtbilanz des Bebauungsplanes Nr. 021 33
7.7 Aufhebungsbilanz 34
7.8 Vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Aufhebung 34

8. Artenschutzrechtliche Belange 34

9. Vermeidung, Verringerung und Sicherung verbleibender Umweltwirkungen 34

10. Planungsalternativen und Gründe für die gewählte Lösung 35

10.1 Fortführung des bestehenden Bebauungsplanes 35
10.2 Änderung bzw. Reduzierung der gewerblichen Nutzung 35
10.3 Aufhebung des Bebauungsplanes 35
10.4 Umweltfachliche Bewertung der Alternativen 35

11. Zusätzliche Angaben 35

11.1 Methodik und technische Verfahren 35
11.2 Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 35
11.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 36

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung 36

13. Quellen- und Literaturverzeichnis 37

14. Arbeitsvermerk 38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope 12
Abb. 2: Auszug aus dem Interaktiven Baumkataster für Bundes- und Landesstraßen M-V – Darstellung der Alleen 13
Abb. 3: Darstellung des GGB (DE 2132-303) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ 14

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bewertungsstufen der Umweltprüfung 8
Tab. 2: Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen 17
Tab. 3: Entwicklung der Schutzgüter bei Fortgeltung des B-Planes Nr. 021 25
Tab. 4: Flächenbilanz des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 021 30
Tab. 5: Historischer Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 021 31
Tab. 6: Interne Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen M1 bis M11 32
Tab. 7: Externe Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 der Ursprungsplanung 33
Tab. 8: Historische Gesamtbilanz des Bebauungsplanes Nr. 021 33

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange / Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Schönberg führt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“ mit dem Ziel der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplanes durch. Der Bebauungsplan bildet bislang die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige gewerbliche und industrielle Entwicklung südöstlich der Ortslage Sabow. Die ursprünglich verfolgte Entwicklung ist bislang nicht umgesetzt worden. Mit dem Aufhebungsverfahren soll die bisherige planerische Zielsetzung aufgegeben und die planungsrechtliche Situation neu geordnet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zunächst im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde war der Verfahrenswechsel erforderlich. Nach dem Verfahrenswechsel wird die Aufhebung im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB. Der Aufbau orientiert sich an Anlage 1 BauGB. Im Mittelpunkt steht nicht die erstmalige Vorbereitung eines Eingriffs, sondern die vergleichende Bewertung der Fortgeltung des bestehenden Bebauungsplanes gegenüber dessen Aufhebung.

1.2 Gegenstand der 2. Änderung / Aufhebung

Gegenstand der Planung ist die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 einschließlich seiner zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Mit Rechtswirksamkeit der Aufhebung entfallen die aus dem Bebauungsplan abgeleiteten Zulässigkeitsmaßstäbe für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete, Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Aufhebung selbst begründet keine neue bauliche Nutzung und bereitet keine Bau- oder Erschließungsmaßnahmen vor.
Die Umweltprüfung unterscheidet deshalb zwischen dem planungsrechtlich weiterhin möglichen Vollzug des Bebauungsplanes bei Nichtdurchführung der Aufhebung, dem tatsächlichen Bestand im Plangebiet und dem nach der Aufhebung maßgeblichen planungsrechtlichen Rahmen. Eine Wiederherstellung eines früheren tatsächlichen Zustandes wird durch den Satzungsbeschluss nicht automatisch bewirkt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Südosten der Stadt Schönberg. Er wird im Nordwesten durch die Ortslage Sabow, im Osten durch die Bundesstraße B 104, im Süden durch die Bundesautobahn A 20 und im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung der Aufhebungssatzung. Die nähere Umgebung wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Verkehrsanlagen, Windenergieanlagen und die Siedlungsbereiche von Sabow geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 021 und umfasst nach der Flächenbilanz der Ursprungsplanung 45,092 ha, somit rund 45 ha. Er liegt in der Gemarkung Sabow, Flur 1. Vollständig betroffen sind die Flurstücke 59/3, 51/1, 48, 43, 42/8, 42/7, 42/6, 42/5, 42/9, 42/10, 41/1, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 40/1, 40/2, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 39/1 und 39/2. Teilweise betroffen sind die Flurstücke 59/1, 59/4, 51/2, 49/3, 49/4, 49/10, 42/11, 41/7, 40/18 und 39/6.

Maßgeblich für die räumliche Abgrenzung ist die Planzeichnung der Aufhebungssatzung auf Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems © GeoBasis-DE/M-V 2022.

1.4 Ziele und Zwecke der Aufhebung

Die Stadt Schönberg hält an der bisherigen Zielsetzung, einen Industrie- und Gewerbepark in dem festgesetzten Umfang zu entwickeln, nicht mehr fest. Ausschlaggebend ist insbesondere die veränderte immissionsschutzrechtliche Ausgangslage. Die Schalltechnische Untersuchung von HOFFMANN-LEICHTER vom 22. April 2021 zeigt, dass die Geräuschvorbelastung aus Anlagenlärm die nächtlichen Richtwerte an mehreren Immissionsorten in Sabow bereits überschreitet und die zusätzlichen Geräuschbeiträge des Plangebietes deshalb stark zu begrenzen wären. Hinzu kommen erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen der BAB 20 und der B 104 auf Teile des Plangebietes.
Die Aufhebung dient außerdem dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Planungsrechtlich vorgehaltene, tatsächlich aber voraussichtlich nur eingeschränkt nutzbare gewerbliche Flächen sollen nicht allein aufgrund einer überholten Planungsabsicht fortgeführt werden. Mit der Aufhebung wird die Möglichkeit großflächiger Bodenversiegelungen und einer zusätzlichen Zerschneidung des Freiraumes auf Grundlage dieses Bebauungsplanes beendet.

1.5 Ausgangssituation und bisheriges Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 021 ist als Angebotsbebauungsplan angelegt. Er setzt Gewerbe- und Industriegebiete mit zugehöriger Erschließung sowie grünordnerischen und immissionsschutzrechtlichen Regelungen fest. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan weiterhin für eine gewerbliche Entwicklung dargestellt. Der Flächennutzungsplan entfaltet kein unmittelbares Baurecht. Eine Anpassung ist gegebenenfalls zukünftig vorgesehen; derzeit ist aus Sicht der Stadt Schönberg keine Handlungsnotwendigkeit gegeben.

Der Bebauungsplan vermittelt im Rahmen seiner Festsetzungen eine verbindliche planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlage. Solange er fortgilt, sind Vorhaben nicht allein nach dem tatsächlichen, überwiegend landwirtschaftlich geprägten Bestand zu beurteilen, sondern nach den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den ergänzend anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften. Die fehlende tatsächliche Umsetzung beseitigt die planungsrechtlich eröffneten Nutzungsmöglichkeiten nicht.

Die Aufhebung schafft für die zukünftige Entwicklung des Gebietes einen neuen planungsrechtlichen Rahmen. Für den Bereich des Plangebietes bestehen im

Sinne der Planfestsetzungen keine Genehmigungen oder Nutzungen oder rechtlich gesicherte Rechte, die zu berücksichtigen wären. Künftige Vorhaben können sich nach Wirksamkeit der Aufhebung jedoch nicht mehr auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 021 berufen.

Nach dem derzeit dokumentierten Kenntnisstand wird der überwiegende Teil des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baugebiete und Planstraßen sind nicht umgesetzt. Der Vollzugsstand der Kompensationsmaßnahmen wird bewertet. Erschließungs- und Entwässerungsmaßnahmen wurden nicht umgesetzt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan bleibt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zunächst unberührt. Die Stadt Schönberg beabsichtigt, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Aufhebungsverfahrens.

Nach Wirksamwerden der Aufhebung richtet sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben nach dem jeweils einschlägigen Bauplanungsrecht und gegebenenfalls nach Fachplanungsrecht. Für die überwiegenden Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beurteilung nach § 35 BauGB naheliegend. Die fortbestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind dabei als öffentlicher Belang zu berücksichtigen. Die abschließende Beurteilung bleibt dem jeweiligen Zulassungsverfahren vorbehalten.

1.6 Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 021

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbe- und Industrieflächen und gliedert das Plangebiet in mehrere Teilflächen. Die Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2021 verwendet die Teilflächen GE 1 bis GE 4 und GI 5 bis GI 11.[1] Die Baugrenzen dieser Teilflächen bildeten zugleich die Grundlage der Geräuschkontingentierung. Ergänzend bestehen Festsetzungen zur Erschließung, zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Grünordnung sowie zur Eingriffskompensation.

Für die Umweltprüfung ist zwischen dem abstrakt zulässigen Nutzungsrahmen des Bebauungsplanes und dem tatsächlichen Vollzugsstand zu unterscheiden. Der planungsrechtliche Rahmen umfasst die festgesetzten Baugebiete, Baugrenzen, Erschließungs- und Entwässerungsflächen, Grünfestsetzungen, Maßnahmenflächen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben. Der tatsächliche Vollzug umfasst dagegen nur solche Vorhaben und Maßnahmen, die genehmigt, hergestellt oder rechtlich gesichert worden sind.

Diese Trennung ist insbesondere für die Prognose bei Nichtdurchführung bedeutsam: Nicht umgesetzte Bauflächen dürfen nicht wie bereits vorhandene Belastungen behandelt werden, bleiben bei Fortgeltung des Bebauungsplanes jedoch als mögliche künftige Entwicklung zu berücksichtigen. Umgekehrt dürfen bereits vollzogene Eingriffe oder rechtlich verselbständigte Verpflichtungen durch

[1] HOFFMANN-LEICHTER, Schalltechnische Untersuchung vom 22.04.2021

die Aufhebung nicht als automatisch entfallen bewertet werden. Solche Nutzungen gibt es nicht. Solche Nutzungen sind somit nicht zu beachten.

Mit Wirksamwerden der Aufhebung entfallen die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Zukunft. Bereits erteilte Genehmigungen, bestehende Rechte sowie rechtlich gesicherte Entscheidungen und Maßnahmen sind nicht zu berücksichtigen.

1.7 Umfang und Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage des derzeitigen Umweltzustandes als Basisszenario. Dieses wird mit zwei Planungsalternativen verglichen: der Fortgeltung des Bebauungsplanes Nr. 021 und der Durchführung der Aufhebung. Für jedes Schutzgut werden Bestand, Vorbelastung, Empfindlichkeit, mögliche Auswirkungen und die Erheblichkeit bewertet.

Die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage des derzeit bekannten Vollzugsstandes.

Tab. 1: Bewertungsstufen der Umweltprüfung

Bewertungsstufe	Bedeutung
gering	nach Art, Umfang und Dauer geringfügig; keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten
mittel	wahrnehmbare Veränderung; fachliche Prüfung und gegebenenfalls Sicherung erforderlich
hoch	erhebliche nachteilige Auswirkung möglich oder zu erwarten; Vermeidung, Minderung oder Ausgleich erforderlich
positiv	Entlastung oder Vermeidung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht

1.8 Verwendete Fachgutachten und Datengrundlagen

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 021 einschließlich Planzeichnung und Textteil B, Stand 20.04.2006.
- Begründung und Umweltbericht zur Ursprungsplanung sowie Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.
- Planzeichnung und Begründung zum Vorentwurf der Aufhebung.
- Beschlussvorlage zum Verfahrenswechsel und zum Vorentwurf, 20.08.2026.
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 22.04.2021.
- Luftbildplan, Bearbeitungsstand 14.10.2026.
- Bodenschätzungs- und Flurstücksplan, Bearbeitungsstand 15.06.2026.
- Entwässerungsunterlagen sowie ältere faunistische und grünordnerische Unterlagen der Ursprungsplanung.
- BauGB, BNatSchG, BBodSchG, WHG, BImSchG, NatSchAG M-V sowie einschlägige Fachnormen und Verwaltungsvorschriften.

2. Ziele des Umweltschutzes und maßgebliche Fachplanungen

2.1 Fachgesetze, Rechtsverordnungen und technische Regelwerke

Die Umweltprüfung berücksichtigt insbesondere die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB. Nach § 2a BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange in einem gesonderten Umweltbericht darzulegen. Anlage 1 BauGB verlangt unter anderem das Basisszenario, Prognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Alternativen, Überwachung sowie eine Referenzliste der verwendeten Quellen.

Für Natur und Landschaft sind die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes maßgeblich. Für Boden und Wasser gelten insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und die jeweiligen landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen. Lärmeinwirkungen werden nach den für die konkrete Fragestellung einschlägigen Regelwerken bewertet, insbesondere TA Lärm, DIN 45691, DIN 18005 und DIN 4109 in der dem Gutachten zugrunde liegenden Fassung. Für die Aufhebung eines Bauleitplans ist ergänzend § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten; soweit durch die Aufhebung Eingriffe zu erwarten wären, wäre über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Da die Aufhebung selbst keine Eingriffe vorbereitet, wird kein neuer Kompensationsbedarf ausgelöst.

Für den Vorentwurf werden die einschlägigen Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils geltenden Fassung zugrunde gelegt. Vor der Entwurfs- und Satzungsfassung ist der Rechtsstand erneut zu prüfen.

Fachgesetze
- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere §§ 1, 1a, 2, 2a, 4c und 35 sowie Anlage 1 BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz und Artenschutz
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)
- ergänzend einschlägige landesrechtliche Fachgesetze sowie kommunale Schutzsatzungen

Rechtsverordnungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- gegebenenfalls weitere auf Grundlage der Fachgesetze erlassene Verordnungen

Technische Regelwerke und fachliche Standards
- TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
- DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau
- DIN 45691 – Geräuschkontingentierung

- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau
- weitere anerkannte technische Regeln und fachliche Standards, soweit für die Umweltprüfung und die Bewertung der Umweltauswirkungen relevant

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 20.08.2026 beurteilt die Aufhebung auf Grundlage des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016, des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 sowie der in der Stellungnahme benannten Teilfortschreibungen. Danach entfaltet die vorgesehene Aufhebung zunächst keine Auswirkungen auf die Festlegungen dieser Programme.
Die Stadt Schönberg ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie festgelegt. Mit dieser Festlegung ist grundsätzlich die Aufgabe verbunden, Flächen für regional oder überregional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen vorzuhalten. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung weist darauf hin, dass im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms zu prüfen sein wird, ob dieser Status für die Stadt Schönberg aufrechterhalten werden kann.
Insbesondere die in der Umgebung entstandenen Windenergieanlagen haben die Möglichkeiten für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung des Standortes deutlich reduziert. Die Aufhebung steht den derzeit geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nach der vorliegenden Stellungnahme nicht entgegen.
Die fortbestehende Darstellung einer gewerblichen Entwicklung im Flächennutzungsplan und die regionalplanerische Funktion Schönbergs sind voneinander zu unterscheiden. Der Flächennutzungsplan begründet kein unmittelbares Baurecht; zugleich sind seine Darstellung sowie die Festlegungen der Raumordnung bei der weiteren Abwägung und in späteren Planungs- oder Zulassungsverfahren zu berücksichtigen. Die beabsichtigte spätere Anpassung des Flächennutzungsplanes bleibt einem gesonderten Bauleitplanverfahren vorbehalten.

2.3 Fachplanungen und Landschaftsplanung

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg 2011)
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg
- Landschaftsplan der Stadt Schönberg
- Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg

Die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms, des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg und gegebenenfalls des kommunalen Landschaftsplans sind für die Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild auszuwerten. Die Aufhebung ist mit den dort formulierten Entwicklungszielen abzugleichen. Soweit die Aufhebung die planungsrechtliche

Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen beendet, ist grundsätzlich eine Entlastung gegenüber dem Vollzug des Bebauungsplanes zu erwarten.

Für die Stadt Schönberg liegt ein Landschaftsplan als Entwurf vor. Die Aufhebung des Bebauungsplanes entspricht dem landschaftsplanerisch bedeutsamen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, weil eine bauliche Inanspruchnahme der bislang unbebauten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht weiter vorbereitet wird.

Die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommern, des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg sowie des Landschaftsplans der Stadt Schönberg werden im weiteren Verfahren anhand der aktuellen Karten- und Textwerke ausgewertet und berücksichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes und der damit verbundene Verzicht auf die bislang planungsrechtlich vorbereitete gewerblich-industrielle Entwicklung geeignet sind, die Belange des Freiraum-, Boden-, Biotop- und Landschaftsschutzes zu unterstützen. Hierdurch werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und weitere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die bei Umsetzung der bisherigen Planung grundsätzlich möglich sind, vermieden. Die abschließende fachliche Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der fortschreitenden Auswertung der maßgeblichen Fachplanungen.

Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches weiterhin als gewerbliche Bauflächen dar. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 lässt diese Darstellung zunächst unberührt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen bleibt einem gesonderten Planverfahren vorbehalten.

2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Alleen, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Natura-2000-Gebiete sind für den Vorentwurf anhand der vorliegenden amtlichen Karten- und Verfahrensdaten ausgewertet. Die Unterlagen der Ursprungsplanung weisen ergänzend auf strukturreiche Landschaftselemente und artenschutzrechtlich relevante Lebensräume hin.

Bekannte und vermutete Bodendenkmale unterliegen den Schutzbestimmungen des DSchG M-V. Die in den Ursprungsunterlagen gekennzeichneten Denkmalbereiche bleiben von der Aufhebung unberührt. Die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz archäologischer Fundstellen gelten unabhängig von der Bauleitplanung fort.

Innerhalb der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen nach den vorliegenden Unterlagen mehrere nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

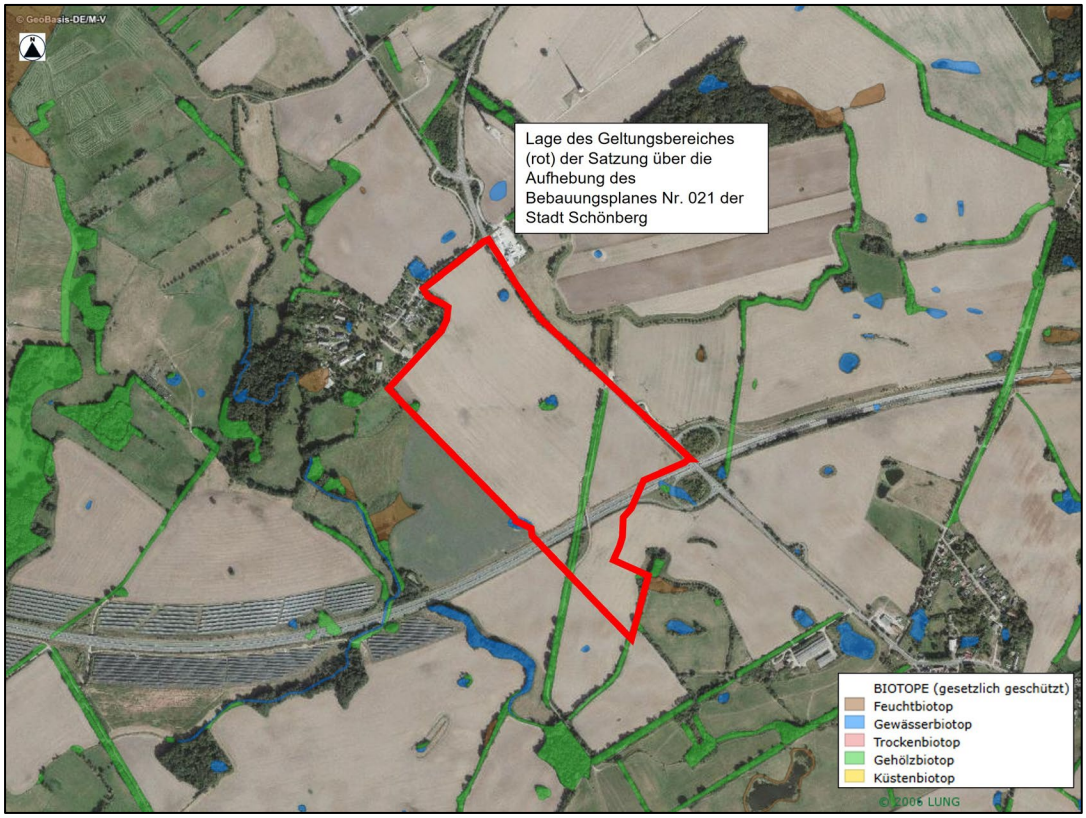


Abb. 1: Nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2026, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Der Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt außerdem vorhandene Sölle, Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die Allee an der B 104. Durch die Aufhebung werden keine Eingriffe in diese Schutzobjekte vorbereitet. Die jeweiligen gesetzlichen Schutzbestimmungen gelten unabhängig von der Aufhebung fort.

Im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandene Schutzobjekte unterliegen den jeweils einschlägigen Schutzvorschriften. § 18 NatSchAG M-V schützt bestimmte Bäume, § 19 NatSchAG M-V schützt Alleen und einseitige Baumreihen und § 20 NatSchAG M-V schützt bestimmte Biotope und Geotope. Die Schutzbestimmungen gelten unabhängig vom Bebauungsplan fort.

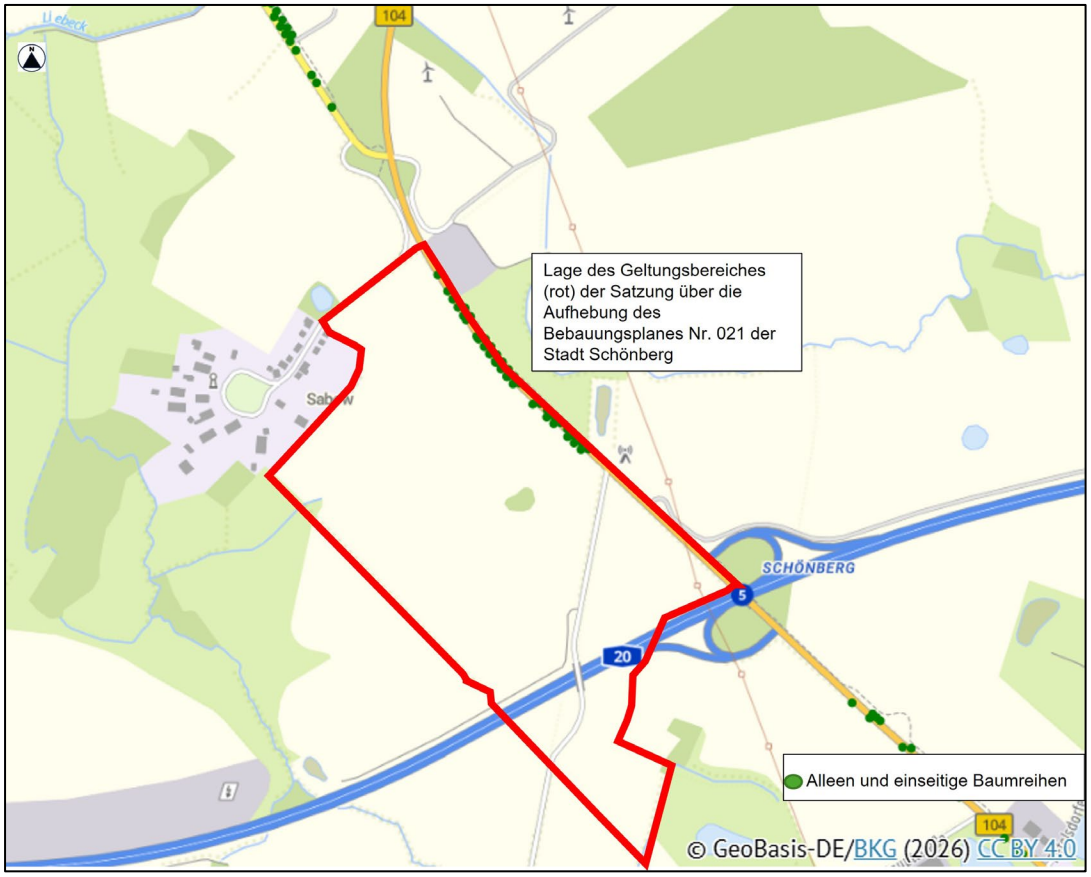


Abb. 2: Auszug aus dem Interaktiven Baumkataster für Bundes- und Landesstraßen M-V – Darstellung der Alleen
(Quelle: © Straßenbau- und Verkehrsverwaltung Mecklenburg-Vorpommern (SBV M-V), 2026, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) werden durch die Planung nicht berührt.

Auf die aktuellen Gebietsdaten und Erhaltungsziele wird aufgrund der Lage und der Entfernung zum GGB verzichtet.



Abb. 3: Darstellung des GGB (DE 2132-303) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2026, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

Bewertung

Die im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotope, Gewässerstrukturen, Gehölze und Alleen besitzen eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund, den Artenschutz und das Landschaftsbild. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt weder zu einer Beseitigung noch zu einer Beeinträchtigung dieser Schutzobjekte. Gegenüber einer möglichen Umsetzung der bisherigen Gewerbe- und Industrieplanung ist von einer positiven Wirkung auszugehen, da potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

2.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB verlangt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Begrenzung von Versiegelungen auf das notwendige Maß und eine besondere Begründung für die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen. Die Aufhebung nimmt bestehende Baurechte für eine großflächige gewerblich-industrielle Entwicklung zurück. Gegenüber der Fortgeltung des Bebauungsplanes werden dadurch zusätzliche Versiegelungen, Bodenabtrag, Verdichtung und der dauerhafte Entzug landwirtschaftlicher Produktionsflächen vermieden.

2.6 Eingriffsregelung und Ausgleich

Die Kompensationszuordnungen der Ursprungsplanung sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes getrennt zu behandeln. Aus der historischen Planbilanz kann weder automatisch ein Anspruch der Stadt auf „Rückgabe von Ausgleichspunkten“ noch eine freie Wiederverwendbarkeit sämtlicher Kompensationswerte abgeleitet werden. Maßgeblich sind für jede Maßnahme der

tatsächliche Herstellungs- und Pflegezustand, die naturschutzrechtliche beziehungsweise vertragliche Sicherung, die Zuordnung zu B-Plan Nr. 012 oder Nr. 021, eine mögliche Eintragung im Kompensationsverzeichnis beziehungsweise Ökokonto und die Frage, ob bereits Eingriffe kompensiert wurden. Erst nach schriftlicher Bestätigung der unteren Naturschutzbehörde kann festgestellt werden, ob und in welchem Umfang eine Zuordnung aufgehoben, geändert oder ein noch nicht verbrauchter Kompensationswert anderweitig verwendet werden darf.

Innerhalb des Plangebietes sind die gewerblichen Bauflächen und die gesamten Erschließungsanlagen nicht umgesetzt. Nach Auskunft der Stadt Schönberg vom 20.10.2026 gilt die externe Ersatzmaßnahme E1 als umgesetzt. Die Maßnahme E2 ist nicht durchgeführt. Bei der Maßnahme E3 besteht eine teilweise Aufforstung des vorgesehenen Flurstücks. Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen sind aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und der nicht erfolgenden Erschließung nicht umgesetzt. Für E1 und E3 sind Umfang, Abnahme, rechtliche Sicherung und konkrete Zuordnung weiterhin anhand der maßgeblichen Unterlagen zu dokumentieren.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Tatsächliche Flächennutzung und planungsrechtlicher Nutzungsrahmen

3.1.1 Tatsächliche Nutzung

Bestand: Das Plangebiet umfasst 45,092 ha und ist überwiegend unbebaut. Nach der Flächenbilanz der Aufhebungsbegründung entfallen etwa 42,61 ha auf überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und etwa 2,48 ha auf vorhandene Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan setzt 20,750 ha Baugebiete und 2,218 ha neu geplante Straßenverkehrsflächen fest. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebiete, Planstraßen sowie wesentlichen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen sind bislang nicht umgesetzt. Vorhanden sind insbesondere die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die bestehenden Verkehrswege sowie eingelagerte Gräben, Sölle, Gehölze und sonstige Landschaftselemente.

Bewertung: Die unbebauten Freiflächen besitzen eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, Nutzungsumwandlung und Zerschneidung. Der rechtskräftige Bebauungsplan eröffnet weiterhin eine großflächige bauliche Entwicklung.

Auswirkungen: Mit der Aufhebung entfällt die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebiete sowie die Planstraßen. Eine zusätzliche großflächige Flächeninanspruchnahme auf Grundlage des Bebauungsplanes wird vermieden. Die Aufhebung sichert jedoch nicht automatisch dauerhaft eine bestimmte landwirtschaftliche oder naturschutzfachliche Nutzung.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen:

Tatsächlich ist der 45,092 ha große Geltungsbereich überwiegend unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Bei Fortgeltung bleiben 20,750 ha Gewerbe- und Industriegebiete sowie 2,218 ha neue Straßenverkehrsflächen und weitere Erschließungsanlagen umsetzbar. Nach der Aufhebung bleibt die tatsächliche

Nutzung zunächst bestehen; die flächenhafte Zulässigkeitsgrundlage des Bebauungsplanes entfällt, während Einzelvorhaben nach dem allgemeinen Planungsrecht möglich bleiben. Gegenüber der Fortgeltung wirkt die Aufhebung deutlich flächensparend.

3.1.2 Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Nutzung

Unabhängig von der tatsächlichen Nutzung eröffnet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 021 weiterhin eine großflächige gewerbliche und industrielle Entwicklung. Festgesetzt sind insgesamt 20,750 ha Baugebiete, davon 5,54 ha Gewerbegebiete und 15,21 ha Industriegebiete. Für die Baugebiete gilt eine Grundflächenzahl von 0,8. Damit können innerhalb der überbaubaren Flächen umfangreiche Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen hergestellt werden. Hinzu kommen 2,218 ha neu geplante Straßenverkehrsflächen, Erschließungs- und Entwässerungsanlagen sowie teilflächenbezogene Gebäudehöhen von überwiegend 10,00 m beziehungsweise 12,00 m.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält darüber hinaus Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4, Industriegebiete GI 5 bis GI 11, die Planstraßen A bis C, ein Regenwasserrückhaltebecken und umfangreiche grünordnerische Maßnahmen. Die Planzeichnung weist für die Baugebiete eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 0,7 aus.

3.1.3 Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung

Mit der Aufhebung entfallen die Festsetzungen zu den Gewerbe- und Industriegebieten, den Baugrenzen, den Planstraßen, den Erschließungs- und Entwässerungsflächen sowie den grünordnerischen und immissionsschutzrechtlichen Regelungen. Die tatsächlichen Nutzungen werden hierdurch nicht unmittelbar verändert. Insbesondere die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung kann nach Maßgabe des anschließend geltenden Planungsrechts fortgeführt werden.

Künftige Vorhaben können sich nach der Aufhebung nicht mehr auf die Festsetzungen des Bebauungsplans stützen. Nach der derzeitigen räumlichen und tatsächlichen Situation ist für die überwiegenden Flächen eine Beurteilung nach § 35 BauGB naheliegend. Privilegierte und sonstige Vorhaben sind damit nicht vollständig ausgeschlossen, unterliegen aber einem wesentlich engeren, vorhabenbezogenen Zulässigkeitsmaßstab.

3.1.4 Bewertung

Der tatsächliche Zustand und der nach der Aufhebung voraussichtlich fortbestehende Zustand stimmen weitgehend überein. Die wesentliche planerische Veränderung besteht deshalb nicht in einer unmittelbaren Änderung der Flächennutzung, sondern im Entfall des bislang rechtsverbindlich eröffneten gewerblich-industriellen Nutzungs- und Eingriffsrahmens.

Durch die Aufhebung werden insbesondere die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Herstellung von 20,750 ha Gewerbe- und Industriegebieten und 2,218 ha neuer Straßenverkehrsflächen zurückgenommen. Die bei vollständigem Vollzug mögliche Überbauung, Versiegelung, Erschließung, Entwässerung und technische Überprägung kann danach nicht mehr auf Grundlage des Bebauungsplans verwirklicht werden.

Tab. 2: Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen

Betrachtungsebene	Maßgebliche Nutzung	Umweltbezogene Bedeutung
Rechtskräftiger Bebauungsplan	20,750 ha GE-/GI-Flächen, GRZ 0,8, 2,218 ha neue Straßenverkehrsflächen, Erschließungs- und Entwässerungsanlagen	Großflächige Versiegelung, Nutzungsumwandlung, Lebensraumverlust, zusätzliche Emissionen und technische Überprägung planungsrechtlich möglich
Tatsächlicher Bestand	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung; vorhandene Verkehrsflächen, Gräben, Sölle, Gehölze und Biotope	Eingriffe der gewerblich-industriellen Planung überwiegend nicht vollzogen; bestehende Vorbelastungen bleiben
Nach Aufhebung	tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung kann im Rahmen des allgemeinen Planungsrechts fortgeführt werden; künftige Vorhaben voraussichtlich nach § 35 BauGB	bisheriger großflächiger Nutzungs- und Eingriffsrahmen entfällt; Einzelvorhaben bleiben unter engeren Voraussetzungen möglich

3.2 Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand: Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die Wohnnutzungen in Sabow, die Arbeitsbedingungen innerhalb potenzieller Gewerbe- und Industrieflächen sowie die Erholungsfunktion des Freiraums relevant. Vorbelastungen bestehen durch Anlagenlärm aus Windenergieanlagen und einer Transportbetonmischanlage sowie durch Verkehrslärm der BAB 20 und der B 104. Die Schalluntersuchung weist nachts an mehreren Immissionsorten in Sabow Überschreitungen des Richtwertes von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2,9 dB(A) aus. In den Teilflächen GI 9 bis GI 11 werden entlang der BAB 20 zudem die im Gutachten herangezogenen Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht überschritten.

Bewertung: Das Schutzgut weist aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen und der bereits hohen Geräuschvorbelastung eine hohe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlichen gewerblichen und industriellen Emissionen auf. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist nur unter Beachtung differenzierter Emissionskontingente sowie teilweise umfangreicher passiver Schallschutzmaßnahmen und Einschränkungen der Nutzungsorganisation möglich.

Auswirkungen: Die Aufhebung erzeugt keine neuen Lärmquellen oder Verkehrsströme. Zusätzliche gewerblich-industrielle Geräuschbeiträge auf Grundlage des Bebauungsplanes werden vermieden. Die vorhandenen Belastungen durch Verkehr, Windenergieanlagen und Betonmischanlage bleiben bestehen. Gegenüber der Fortgeltung ist die Auswirkung positiv.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Im tatsächlichen Bestand bestehen die beschriebenen Vorbelastungen aus Anlagen- und Verkehrslärm. Bei Fortgeltung des Bebauungsplanes bleiben auf 20,750 ha Baugebietsfläche zusätzliche gewerbliche und industrielle Nutzungen möglich, wegen der

Vorbelastung jedoch nur unter Beachtung der Geräuschkontingentierung und weiterer Schallschutzanforderungen. Nach der Aufhebung bleiben die vorhandenen Lärmquellen bestehen; die flächenhafte Zulässigkeitsgrundlage für zusätzliche Gewerbe- und Industrieemittenten entfällt. Gegenüber dem Bestand tritt zunächst keine unmittelbare Änderung ein, gegenüber der Fortgeltung ist die Wirkung positiv.

3.3 Tiere

Bestand: Die landwirtschaftlich geprägten Offenflächen, Gehölzstrukturen, Säume und vorhandenen beziehungsweise potenziellen Kleingewässer können Lebensräume für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Insekten darstellen. Aus der Ursprungsplanung liegen faunistisch-ökologische Untersuchungen vor. Diese geben Hinweise auf frühere Artvorkommen und Habitatstrukturen, bilden wegen ihres Alters jedoch keine abschließende aktuelle Bestandserfassung.

Bewertung: Die Bedeutung konzentriert sich voraussichtlich auf Gehölze, Säume, Sölle, Gräben und sonstige strukturierende Landschaftselemente. Die Empfindlichkeit gegenüber Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Bodenbewegungen, Licht und Störungen ist grundsätzlich hoch. Für den Vorentwurf ist eine artenschutzfachliche Plausibilitätsprüfung ausreichend; der aktuelle Habitatbestand und ein gegebenenfalls erforderlicher weiterer Untersuchungsumfang sind im Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auswirkungen: Die Aufhebung löst keine Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung oder Veränderung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus. Unmittelbare Tötungs-, Störungs- oder Lebensstättenverluste sind daher nicht zu erwarten. Gegenüber dem möglichen Vollzug des Bebauungsplanes werden großflächige Habitatverluste und Störungen vermieden. Spätere Einzelvorhaben bleiben eigenständig artenschutzrechtlich zu prüfen.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Im tatsächlichen Bestand bestehen potenzielle Lebensräume insbesondere in Offenflächen, Gehölzen, Säumen, Gräben und Söllen. Bei Fortgeltung können Baugebiete, Planstraßen und Entwässerungsanlagen zu Habitatverlusten, Zerschneidung, Störungen sowie Licht- und Lärmwirkungen führen; § 44 BNatSchG wäre in nachfolgenden Zulassungsverfahren weiterhin zu beachten. Nach der Aufhebung bleibt der Lebensraumbestand zunächst unverändert, während der flächenhafte gewerblich-industrielle Eingriffsrahmen entfällt. Gegenüber der Fortgeltung ist die Wirkung positiv; spätere Einzelvorhaben bleiben artenschutzrechtlich zu prüfen.

3.4 Pflanzen und Biotope

Bestand: Der Realbestand wird überwiegend durch Acker- und sonstige landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Innerhalb und am Rand des Plangebietes bestehen Sölle, Gräben, Hecken, Gehölze, Säume und weitere strukturierende Landschaftselemente. Die Begründung zur Aufhebung weist auf eingelagerte, nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope hin.

Bewertung: Die großflächigen Ackerbereiche besitzen voraussichtlich eine geringere bis mittlere Biotopwertigkeit. Gehölze, Hecken, Säume, Gräben und Kleingewässer sind dagegen als höherwertige und teilweise gesetzlich geschützte Strukturen einzustufen. Für die Entwurfsfassung sind die Biotoptypen aktuell zu

plausibilisieren beziehungsweise zu kartieren, geschützte Biotope abzugrenzen und in einer Bestandskarte zu dokumentieren.

Auswirkungen: Durch die Aufhebung werden keine Biotope beseitigt oder verändert. Die bislang mögliche flächenhafte Umwandlung durch Baugebiete und Erschließungsanlagen entfällt. Die gesetzlichen Schutzbestimmungen gelten unabhängig von der Aufhebung fort. Gegenüber der Fortgeltung ist eine positive Wirkung zu erwarten.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Der tatsächliche Bestand wird überwiegend durch Ackerflächen sowie durch Sölle, Gräben, Hecken, Gehölze und Säume geprägt. Bei Fortgeltung sind unmittelbare und mittelbare Biotopbeeinträchtigungen durch Bau-, Verkehrs- und Entwässerungsflächen weiterhin möglich; gesetzlich geschützte Biotope blieben unabhängig davon geschützt. Nach der Aufhebung werden keine Biotope unmittelbar verändert und der flächenhafte Eingriffsrahmen entfällt. Gegenüber dem Bestand tritt keine unmittelbare Änderung ein, gegenüber der Fortgeltung ist die Wirkung positiv.

3.5 Biologische Vielfalt

Bestand: Die biologische Vielfalt wird durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung begrenzt. Erhöhte Vielfalt ist insbesondere in linearen und punktuellen Strukturelementen sowie in den Übergängen zu angrenzenden Freiräumen zu erwarten.

Bewertung: Die Bedeutung ist auf den strukturarmen Nutzflächen eher gering bis mittel, in Gehölzen, Säumen, Gewässern und Biotopverbundelementen dagegen erhöht. Die Bewertung ist mit der aktuellen Biotop- und Habitatkartierung zu plausibilisieren.

Auswirkungen: Die Aufhebung sichert die vorhandenen Strukturen nicht als neue naturschutzrechtliche Festsetzung, verhindert aber den Vollzug der bislang möglichen flächenhaften Umwandlung. Lebensraumverlust, Zerschneidung und zusätzliche Störungen werden gegenüber der Fortgeltung vermieden. Die Auswirkung ist positiv.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Im tatsächlichen Bestand ist die biologische Vielfalt auf den Ackerflächen voraussichtlich begrenzt und in Gehölzen, Säumen, Gewässern und Übergangsbereichen erhöht. Bei Fortgeltung können Flächenverlust, Zerschneidung, Beleuchtung und Störungen die Struktur- und Artenvielfalt beeinträchtigen. Nach der Aufhebung bleibt der Bestand zunächst unverändert; zugleich entfällt der flächenhafte Entwicklungsrahmen des Bebauungsplanes. Gegenüber der Fortgeltung vermindert sich damit das Risiko großflächiger Struktur- und Lebensraumverluste.

3.6 Fläche

Bestand: Der 45,092 ha große Geltungsbereich ist überwiegend unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Vorhandene Verkehrsflächen umfassen nach der Aufhebungsbegründung etwa 2,48 ha; die übrigen Flächen werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt und enthalten einzelne Gewässer-, Gehölz- und Biotopstrukturen.

Bewertung: Das Schutzgut Fläche besitzt wegen der Größe des bislang unbebauten Freiraums und des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan eröffneten Umnutzungs- und Zerschneidungspotenzials eine hohe Bedeutung. Bei

Fortgeltung bleiben insbesondere 20,750 ha Baugebiete und 2,218 ha neue Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich umsetzbar.

Auswirkungen: Die Aufhebung verändert die tatsächliche Nutzung zunächst nicht, beseitigt jedoch den flächenhaften Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplanes für Gewerbe, Industrie und Planstraßen. Gegenüber der Fortgeltung wird eine zusätzliche großflächige Flächeninanspruchnahme vermieden. Einzelvorhaben nach dem anschließend geltenden Planungs- oder Fachrecht bleiben möglich und sind gesondert zu prüfen.

3.7 Boden

Bestand: Die Böden werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und erfüllen Funktionen als Pflanzenstandort, Filter- und Pufferkörper, Bestandteil des Wasserhaushalts sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Nach den ausgewerteten Bodenschätzungsunterlagen weisen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend hohe bis sehr hohe Ackerzahlen auf. Böden mit geringerer Ertragsfähigkeit treten nur in begrenztem Umfang und kleinflächig auf.

Bewertung: Unter Berücksichtigung des Aufhebungsverfahrens und der zu erwartenden Verringerung der Eingriffe wird auf weitere Angaben zu Bodenarten, Boden- beziehungsweise Ackerwertzahlen, natürlichen Bodenfunktionen, Archivfunktion, Erosionsgefährdung sowie Hinweise auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen verzichtet.

Auswirkungen: Die Aufhebung verursacht keine unmittelbare Bodenveränderung. Die bislang vorbereitete großflächige Versiegelung, Verdichtung und sonstige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird gegenüber der Fortgeltung vermieden. Die überwiegend hochwertigen landwirtschaftlichen Böden bleiben zunächst unversiegelt und nutzbar. Die Wirkung ist deutlich positiv; spätere Einzelvorhaben bleiben eigenständig bodenschutzrechtlich und planungsrechtlich zu prüfen.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Im tatsächlichen Bestand sind die Böden überwiegend unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt. Bei Fortgeltung sind auf den Baugebieten bei einer GRZ von 0,8 umfangreiche Überbauungen und Befestigungen sowie zusätzlich 2,218 ha neue Straßenverkehrsflächen möglich; die historische Bilanz ging innerhalb der Baugebiete von rund 16,6 ha bebauten oder befestigten Flächen aus. Nach der Aufhebung bleibt der Bodenzustand zunächst unverändert und der flächenhafte Versiegelungsrahmen entfällt. Gegenüber der Fortgeltung ist die Wirkung deutlich positiv.

3.8 Wasser

Bestand: Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt. Nach den Unterlagen der Ursprungsplanung wird der Untergrund in weiten Teilen von gering durchlässigem Geschiebelehm und Geschiebemergel geprägt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in Teilbereichen mit sandigen Böden möglich. Für die übrigen Flächen sieht die Ursprungsplanung eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers vor. Zum Wasserhaushalt des Gebietes gehören Gräben, Sölle sowie die im Umfeld verlaufenden Fließgewässer Wohlbäk und Rabensdorfer Graben.

Bewertung: Die unversiegelten Flächen besitzen Bedeutung für Wasserrückhalt, Verdunstung und die örtliche Grundwasserneubildung. Aufgrund der überwiegend geringen Bodendurchlässigkeit ist die natürliche Versickerungsleistung räumlich

eingeschränkt. Gräben, Fließgewässer und Sölle erfüllen wichtige Funktionen für den Wasserhaushalt und sind gegenüber Stoffeinträgen sowie Veränderungen des Wasserabflusses empfindlich. Maßgebliche Rechtsgrundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Auswirkungen: Die Aufhebung führt zu keiner Neuversiegelung und verändert die bestehenden Wasserverhältnisse nicht. Gleichzeitig entfällt die Umsetzung der bislang vorgesehenen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen. Das Entwässerungskonzept der Ursprungsplanung sieht hierfür ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von rund 2.100 m³ sowie eine gedrosselte Ableitung in einen vorhandenen Graben vor. Da die gewerblich-industrielle Entwicklung nicht weiterverfolgt wird, besteht hierfür kein Umsetzungsbedarf. Wasserrechtliche Anforderungen an bestehende Gewässer, Gewässerrandstreifen, die Niederschlagswasserbeseitigung sowie mögliche künftige Einzelvorhaben bleiben unberührt.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Im tatsächlichen Bestand prägen überwiegend unversiegelte landwirtschaftliche Flächen, Gräben und Sölle den örtlichen Wasserhaushalt. Bei Fortgeltung des Bebauungsplanes sind zusätzliche Versiegelungen sowie die Umsetzung der vorgesehenen Entwässerungsanlagen einschließlich Regenrückhaltebecken möglich. Nach der Aufhebung bleiben die bestehenden Wasserverhältnisse zunächst unverändert; die planungsrechtlich vorbereitete Erschließung und Flächenversiegelung entfällt. Gegenüber der Fortgeltung ist dies für das Schutzgut Wasser positiv zu bewerten.

3.9 Klima und Luft

Bestand: Die landwirtschaftlichen Freiflächen tragen zur nächtlichen Kaltluftentstehung bei. Gehölze und Säume übernehmen lokale Filter- und Ausgleichsfunktionen. Technische Vorbelastungen bestehen durch BAB 20, B 104, Windenergieanlagen und weitere Infrastrukturen. Eine erhebliche lufthygienische Belastung des Plangebietes ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ableitbar.

Bewertung: Die Freiflächen besitzen eine lokale klimatische Ausgleichsfunktion. Empfindlichkeiten bestehen gegenüber großflächiger Versiegelung, Baukörpern, zusätzlichem Verkehr und betrieblichen Emissionen. Eine quantitative Klimabilanz ist mangels konkreter Vorhaben nicht möglich.

Auswirkungen: Die Aufhebung vermeidet die mögliche Überbauung kaltluftproduzierender Freiflächen sowie zusätzliche verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen. Gegenüber der Fortgeltung ist eine positive Wirkung für Lokalklima und Luft zu erwarten.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Im tatsächlichen Bestand besitzen die Freiflächen lokale Kaltluft- und Ausgleichsfunktionen; Verkehrstrassen und technische Infrastruktur wirken vorbelastend. Bei Fortgeltung können Versiegelung, Gebäudevolumen sowie zusätzliche betriebs- und verkehrsbedingte Emissionen diese Funktionen mindern. Nach der Aufhebung bleibt der Freiflächenzustand zunächst bestehen und der flächenhafte gewerblich-industrielle Entwicklungsrahmen entfällt. Gegenüber der Fortgeltung ist die Wirkung positiv; eine quantitative Emissionsminderung ist mangels konkreter Vorhaben nicht bestimmbar.

3.10 Landschaft und Landschaftsbild

Bestand: Das Landschaftsbild wird durch einen offenen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Raum zwischen Sabow, B 104 und BAB 20 geprägt. Technische Vorbelastungen bestehen durch Autobahn, Bundesstraße, Windenergieanlagen, Freileitungen und weitere Infrastruktur. Der bislang unbebaute Freiraum besitzt trotz dieser Vorbelastungen eine gliedernde Wirkung zwischen der Ortslage Sabow und den Verkehrskorridoren.

Bewertung: Die Eigenart, Offenheit und landwirtschaftliche Prägung des Landschaftsraums sind gegenüber großmaßstäblichen Gebäuden, Werbeanlagen, Beleuchtung und neuen Verkehrsflächen empfindlich. Die vorhandene technische Vorbelastung mindert die landschaftliche Qualität, hebt die Bedeutung des verbliebenen Freiraums und seiner gliedernden Strukturen jedoch nicht auf. Gehölze, Hecken, Sölle und sonstige Landschaftselemente erhöhen die Strukturvielfalt und sind für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen: Die Aufhebung vermeidet die bislang planungsrechtlich mögliche großflächige gewerblich-industrielle Überprägung des offenen Landschaftsraums. Zusätzliche großmaßstäbliche Baukörper, Werbeanlagen, Beleuchtung sowie neue Erschließungs- und Verkehrsflächen werden auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht mehr ermöglicht. Die bestehenden technischen Vorbelastungen bleiben erhalten. Gegenüber der Fortgeltung ist die Wirkung auf das Landschaftsbild positiv; die Aufhebung bewirkt jedoch keine eigenständige dauerhafte Sicherung eines bestimmten Landschaftszustandes.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Tatsächlich besteht ein offener, durch Autobahn, Bundesstraße, Windenergieanlagen und weitere Infrastruktur vorbelasteter Landschaftsraum. Bei Fortgeltung können auf 20,750 ha Baugebietsfläche großmaßstäbliche Gewerbe- und Industriebauten, Verkehrsflächen, Beleuchtung und Werbeanlagen entstehen; die festgesetzten Gebäudehöhen liegen überwiegend bei 10,00 m beziehungsweise 12,00 m. Nach der Aufhebung bleibt das Landschaftsbild zunächst unverändert und die flächenhafte Zulässigkeit dieser Entwicklung entfällt. Gegenüber der Fortgeltung ist die Wirkung positiv.

3.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand: Im Plangebiet und dessen Umfeld sind bekannte Bodendenkmale dokumentiert. Bereits die Ursprungsplanung kennzeichnete entsprechende Denkmalbereiche und Bereiche mit vermuteten Bodendenkmalen. Die Flächen besitzen kulturhistorische Bedeutung als archäologische Fundbereiche und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzrechts.

Bewertung: Bodendenkmale und archäologische Fundbereiche sind nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) geschützt. Für Teile des Plangebietes sind bereits in der Ursprungsplanung bekannte oder vermutete Bodendenkmalbereiche dokumentiert und gekennzeichnet. Die Aufhebung des Bebauungsplanes bereitet selbst keine Eingriffe in Bodendenkmale vor. Die denkmalrechtlichen Anforderungen, insbesondere zur Anzeige, Sicherung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde, gelten unabhängig von der Aufhebung fort.

Auswirkungen: Da die Aufhebung keine Erdarbeiten, Überbauungen oder Veränderungen vorhandener Anlagen vorbereitet, entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen. Landwirtschaftliche Nutzung, Leitungen, Wege und

Entwässerungsstrukturen bleiben unberührt. Denkmalrechtliche Pflichten gelten für spätere Vorhaben unabhängig von der Aufhebung fort.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Im tatsächlichen Bestand sind insbesondere landwirtschaftliche Produktionsflächen, Verkehrs- und Entwässerungsanlagen sowie Leitungen als Sachgüter zu berücksichtigen; Bau- und Bodendenkmale sind nach Kenntnisstand ebenso zu beachten. Bei Fortgeltung können Bau- und Erschließungsstraßen landwirtschaftliche Flächen entziehen und bislang unbekannte Belange berühren. Nach der Aufhebung entstehen keine unmittelbaren Eingriffe und die vorhandenen Sachgüter bleiben bestehen. Gegenüber der Fortgeltung wird der großflächige Flächenentzug vermieden; denkmalrechtliche Belange werden nicht verändert.

3.12 Wechselwirkungen

Bestand: Wesentliche Wechselwirkungen bestehen zwischen Fläche, Boden und Wasser, zwischen Vegetationsstrukturen und Artenvorkommen sowie zwischen Landschaftsbild, Erholungsfunktion und menschlicher Gesundheit. Verkehr, Windenergieanlagen und gewerbliche Entwicklung können sich kumulativ auf mehrere Schutzgüter auswirken.

Bewertung: Die Wechselwirkungen sind besonders relevant, weil Versiegelung gleichzeitig Bodenfunktionen, Grundwasserneubildung, Mikroklima, Lebensräume und Landschaftsbild beeinträchtigen würde. Die vorhandenen Vorbelastungen bleiben auch nach der Aufhebung bestehen.

Auswirkungen: Die Aufhebung vermeidet die mit einer großflächigen Bebauung verbundenen Wirkungsketten. Positive Wirkungen für Fläche und Boden wirken zugleich günstig auf Wasserhaushalt, Klima, Arten und Landschaft. Zusätzliche kumulative Belastungen aus dem Bebauungsplan werden vermieden; erhebliche negative Wechselwirkungen der Aufhebung sind nicht erkennbar.

Vergleich der planungsrechtlichen Ausgangslagen: Im tatsächlichen Bestand bestehen Wechselwirkungen zwischen Fläche, Boden, Wasser, Klima, Arten, Landschaft und menschlicher Gesundheit sowie kumulative Vorbelastungen durch Verkehr, Windenergie, Betonmischanlage und Landwirtschaft. Bei Fortgeltung können Bau-, Verkehrs- und Entwässerungsflächen gleichzeitig mehrere Schutzgüter beeinträchtigen und die Vorbelastungen verstärken. Nach der Aufhebung bleiben Bestand und Vorbelastungen zunächst bestehen, der zusätzliche flächenhafte Wirkkomplex entfällt jedoch. Gegenüber der Fortgeltung werden kumulative Zusatzbelastungen deutlich vermindert.

4. Vorbelastungen des Plangebietes

4.1 Vorhandene Nutzungen

Vorbelastungen ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, den angrenzenden Hauptverkehrswegen, der nördlich gelegenen Transportbetonmischanlage, Windenergieanlagen sowie weiteren technischen Infrastrukturen. Die landwirtschaftliche Nutzung kann mit Bodenbearbeitung, Stoffeinträgen und geringer Strukturvielfalt verbunden sein. Die Verkehrsanlagen verursachen Lärm, Luftschadstoffe, Zerschneidung und visuelle Wirkungen.

4.2 Windenergieanlagen

Die Schalltechnische Untersuchung berücksichtigt nordöstlich des Plangebietes und der Immissionsorte in Sabow mehrere bestehende und geplante Windenergieanlagen. Die Eingangsdaten stammen nach Darstellung des Gutachtens vom LUNG M-V und weisen den Stand 01.03.2021 auf. Die Anlagen sind ein wesentlicher Bestandteil der Geräuschvorbelastung und begrenzen insbesondere nachts die verbleibenden Immissionsspielräume für zusätzliche gewerbliche Emissionen.

4.3 Schalltechnische Vorbelastungen

Die Geräuschvorbelastung aus der Transportbetonmischanlage und den Windenergieanlagen führt nachts an den Immissionsorten Dorfstraße 1a, 1b, 1c und 16 zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete. Zur Erfüllung des Irrelevanzkriteriums der DIN 45691 setzt das Gutachten für die betroffenen Immissionsorte nachts Planwerte von 25 dB(A) an. Die ermittelten Emissionskontingente reichen je nach Teilfläche von 59 bis 72 dB(A)/m² am Tag und von 30 bis 55 dB(A)/m² in der Nacht.
Der Verkehrslärm wirkt insbesondere von der BAB 20 und der B 104 auf das Gebiet ein. Entlang der BAB 20 werden in den Teilflächen GI 9 bis GI 11 hohe Beurteilungspegel erreicht. Das Gutachten untersucht aktive und passive Maßnahmen. Eine mindestens 4 m hohe Wand unmittelbar an der Autobahn kann die Orientierungswerte rechnerisch unterstützen, wird jedoch wegen Kosten und Verhältnis zur Schutzbedürftigkeit des Standortes kritisch bewertet. Für die oberen Geschosse sind bei einer gebietsinneren Lösung noch größere Bauwerkshöhen erforderlich.

4.4 Auswirkungen der Vorbelastung auf die bisher vorgesehene gewerbliche Entwicklung

Die Vorbelastung schließt eine gewerbliche Nutzung nicht ausnahmslos aus, reduziert aber die betrieblichen Entwicklungsspielräume erheblich und führt zu differenzierten Kontingenten und Schutzanforderungen. Besonders die Nachtzeit ist durch sehr geringe verbleibende Immissionsanteile geprägt. Verkehrslärm erfordert in Teilen des Gebietes baulichen Schallschutz und eine lärmoptimierte Organisation schutzbedürftiger Räume. Die ursprüngliche Zielsetzung eines flexibel nutzbaren Industrie- und Gewerbeparks ist daher nur eingeschränkt erreichbar.

5. Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Aufhebung

5.1 Fortgeltung des Bebauungsplanes Nr. 021

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung bleibt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen rechtswirksam. Die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung kann zunächst fortbestehen, zugleich bleiben jedoch die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur gewerblich-industriellen Bebauung und Erschließung eröffnet. Die tatsächliche Umsetzung hängt von Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Wirtschaftlichkeit, Immissionsschutz und Genehmigungsfähigkeit ab.
Planungsrechtlich bleibt damit nicht nur der heutige Bestand maßgeblich. Vielmehr ist als realistischer ungünstiger Entwicklungspfad auch eine schrittweise oder abschnittsweise Ausschöpfung der Festsetzungen zu berücksichtigen. Dabei

können einzelne Vorhaben genehmigungsfähig sein, obwohl eine vollständige Entwicklung des gesamten Industrie- und Gewerbeparks aufgrund der Schallvorbelastung erschwert ist. Die Umweltprüfung bewertet deshalb die fortbestehende Möglichkeit der Inanspruchnahme, ohne eine vollständige kurzfristige Umsetzung zu unterstellen.

Die immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen reduzieren die Nutzbarkeit einzelner Teilflächen, beseitigen die festgesetzten Baugebiete aber nicht. Bei Fortgeltung sind konkrete Vorhaben daher jeweils anhand der festgesetzten Kontingente, der tatsächlichen Vorbelastung und der Anforderungen des Bauordnungs- und Immissionsschutzrechts zu prüfen.

5.2 Planungsrechtlich weiterhin mögliche Eingriffe

Möglich bleiben insbesondere Bodenversiegelung, Geländemodellierung, Herstellung von Verkehrs- und Entwässerungsanlagen, Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, Beseitigung oder Beeinträchtigung von Biotopstrukturen, zusätzliche Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Veränderungen des Landschaftsbildes. Art und Umfang ergeben sich aus den Festsetzungen und der ursprünglichen Eingriffsbilanz.

5.3 Mögliche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen

Eine Entwicklung ist nur unter Beachtung der stark differenzierten Geräuschkontingente und der Verkehrslärmbelastung möglich. Nutzungen mit hohen Nachtanteilen oder hohem Emissionsniveau sind in mehreren Teilflächen deutlich erschwert. Schutzbedürftige Räume sind teilweise durch Grundrissgestaltung, Lüftung und Außenbauteile geschützt werden. Aktive Schallschutzlösungen sind nach dem Gutachten nur mit erheblichem Aufwand umsetzbar.

5.4 Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tab. 3: Entwicklung der Schutzgüter bei Fortgeltung des B-Planes Nr. 021

Schutzgut	Entwicklung bei Fortgeltung
Mensch	zusätzliche gewerbliche Emissionen; hohe Anforderungen an Schallschutz und Kontingentierung
Tiere/Pflanzen/Biodiversität	möglicher Lebensraum- und Strukturverlust durch Bebauung und Erschließung
Fläche/Boden	großflächige Umnutzung, Versiegelung, Verdichtung und Funktionsverlust
Wasser	mehr Oberflächenabfluss; technische Entwässerung und Rückhaltung erforderlich
Klima/Luft	Verlust von Freiflächenfunktionen; zusätzliche Verkehre und Emissionen
Landschaft	deutliche technische Überprägung des offenen Freiraums
Kultur/Sachgüter	mögliche Betroffenheit bisher nicht abschließend ermittelter Belange
Wechselwirkungen	kumulative Belastung durch Verkehr, Windenergie und gewerbliche Entwicklung

6. Umweltentwicklung bei Durchführung der Aufhebung

6.1 Entfall der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Aufhebung entfallen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 021. Dies betrifft die Baugebiete, Baugrenzen, Erschließungsflächen, grünordnerischen Festsetzungen, Ausgleichszuordnungen und immissionsschutzrechtlichen Regelungen. Bereits aufgrund anderer Rechtsgrundlagen bestehende Rechte, Pflichten, Genehmigungen, Schutzvorschriften oder dingliche Sicherungen werden nicht automatisch aufgehoben.

Die Aufhebung entfaltet ihre Wirkung grundsätzlich für die Zukunft. Bereits bestehende Rechte, Genehmigungen und abgeschlossene Sachverhalte bleiben hiervon unberührt. Für bislang nicht genehmigte oder nicht begonnene Vorhaben können die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Wirksamwerden der Aufhebung nicht mehr als planungsrechtliche Grundlage herangezogen werden.

Vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen werden durch die Aufhebung nicht neu festgesetzt, können jedoch im Rahmen der bestehenden Rechtslage fortgeführt werden. Ebenso entsteht durch die Aufhebung kein Anspruch auf Renaturierung, Rückbau oder Wiederherstellung eines historischen Landschaftszustandes.

6.2 Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebung entfällt die bisherige qualifizierte Zulässigkeitsgrundlage aus dem Bebauungsplan. Künftige Vorhaben sind dann nach dem jeweils einschlägigen allgemeinen Bauplanungsrecht zu beurteilen. Nach der derzeitigen räumlichen und tatsächlichen Ausgangslage ist für die nicht dem Siedlungszusammenhang zuzurechnenden Flächen eine Außenbereichsbeurteilung nach § 35 BauGB naheliegend. Ob einzelne Teilflächen ausnahmsweise einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden könnten, ist anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse und nicht allein anhand der bisherigen Plangrenze zu beurteilen.

Im Außenbereich sind privilegierte Vorhaben nicht generell ausgeschlossen. Ihre Zulässigkeit setzt jedoch voraus, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und die weiteren fachgesetzlichen Anforderungen erfüllt werden. Sonstige Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Aufhebung führt daher nicht zu einem vollständigen baulichen Veränderungsverbot, sondern zu einem deutlich engeren, einzelfallbezogenen Zulässigkeitsmaßstab.

Bei der Prüfung öffentlicher Belange können unter anderem Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen, Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Denkmalschutz und die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung relevant werden. Die jeweilige Entscheidung bleibt einem späteren Zulassungsverfahren vorbehalten.

Die bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichszuordnungen verlieren mit der Aufhebung ihre bauplanungsrechtliche Festsetzungsgrundlage. Soweit ihre Bindungswirkung zusätzlich auf Verträgen, Genehmigungen, Grundbucheintragungen, behördlichen Entscheidungen oder bereits vollzogenen Eingriffen beruht, kann sie unabhängig vom Bebauungsplan fortbestehen. Die Aufhebung kann diese Rechtswirkungen nicht pauschal bestimmen; erforderlich ist eine maßnahmenbezogene Prüfung.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden die bisher zulässigen Industrie- und Gewerbenutzungen aufgegeben. Zwar können im Außenbereich weiterhin privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sein, diese sind jedoch hinsichtlich Umfang, Standortbindung und Genehmigungsvoraussetzungen deutlich enger gefasst als die bislang durch den Bebauungsplan eröffneten gewerblichen und industriellen Entwicklungsmöglichkeiten. Daher führt die Aufhebung insgesamt zu einer erheblichen Verringerung des planungsrechtlich zulässigen Eingriffspotenzials. Im Folgenden erfolgt eine Auflistung typischer privilegierter Vorhaben sowie nicht privilegierter Vorhaben:

Typische privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB sind:
- landwirtschaftliche Betriebe einschließlich Stallanlagen, Maschinenhallen und Lagerhallen,
- forstwirtschaftliche Betriebe,
- gartenbauliche Betriebe,
- Anlagen zur öffentlichen Versorgung (z. B. Strom, Wasser, Telekommunikation),
- bestimmte Windenergieanlagen,
- bestimmte Biogasanlagen im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben,
- ortsgebundene gewerbliche Betriebe, die auf einen Außenbereichsstandort angewiesen sind,
- bestimmte öffentliche Infrastrukturmaßnahmen.

Nicht privilegiert sind dagegen regelmäßig:
- neue Gewerbegebiete,
- neue Industriegebiete,
- Logistikparks,
- großflächige Lager- und Umschlagflächen,
- allgemeine Wohnbebauung,
- sonstige gewerbliche Ansiedlungen ohne Außenbereichsbezug.

Für den Umweltbericht kann daher festgestellt werden, dass die Aufhebung den bislang durch den Bebauungsplan eröffneten großflächigen gewerblich-industriellen Nutzungsrahmen deutlich reduziert. Einzelne privilegierte, sonstige oder fachplanungsrechtlich zuzulassende Vorhaben bleiben grundsätzlich möglich. Deren konkrete Umweltauswirkungen können erst anhand einer hinreichend bestimmten Vorhabenbeschreibung, des Standortes und des jeweiligen Zulassungsverfahrens bewertet werden.

6.3 Entwicklung bei Aufhebung der rechtskräftigen Planfassung unter Erhaltung der tatsächlichen Nutzung

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt zunächst zu keiner tatsächlichen Veränderung der vorhandenen Flächennutzungen. Die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, die vorhandenen Verkehrsflächen sowie die bestehenden Gräben, Gewässer, Gehölze und sonstigen Landschaftselemente bleiben bestehen. Die Aufhebung bewirkt insbesondere keinen automatischen Rückbau vorhandener Anlagen und keine rechtliche Festsetzung eines bestimmten landwirtschaftlichen oder naturschutzfachlichen Zustandes.

Die wesentliche Wirkung der Planung liegt im Entfall der bisher rechtsverbindlich zulässigen gewerblichen und industriellen Entwicklung. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan könnten 20,750 ha Gewerbe- und Industriegebiete sowie 2,218 ha neue Straßenverkehrsflächen entwickelt werden. Bei einer GRZ von 0,8 wären innerhalb der Bauflächen großflächige Überbauungen und Befestigungen zulässig. Ergänzend könnten Planstraßen, Entwässerungsanlagen, ein Regenwasserrückhaltebecken und weitere technische Einrichtungen hergestellt werden.

Mit der Aufhebung werden diese bislang planungsrechtlich eröffneten Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft zurückgenommen. Dadurch entfallen insbesondere die aus dem Bebauungsplan ableitbaren Möglichkeiten zu großflächiger Versiegelung, Bodenabtrag und Bodenverdichtung, Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen, Veränderung des Wasserhaushalts, Beseitigung oder Beeinträchtigung von Lebensraumstrukturen, zusätzlicher Beleuchtung und Lärmentwicklung sowie erheblicher Veränderung des Landschaftsbildes.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben nach dem dann geltenden allgemeinen Planungsrecht. Für die überwiegenden, nicht dem Siedlungszusammenhang zuzurechnenden Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beurteilung nach § 35 BauGB naheliegend. Die Aufhebung begründet daher kein vollständiges Veränderungs- oder Bauverbot. Der nach § 35 BauGB verbleibende Zulässigkeitsrahmen ist jedoch enger und einzelfallbezogen und eröffnet insbesondere keine mit den bisherigen Gewerbe- und Industriegebieten vergleichbare flächenhafte Entwicklung.

Gegenüber der Nichtdurchführung der Aufhebung ergibt sich somit eine deutliche Verringerung des planungsrechtlich zulässigen Eingriffspotenzials. Der tatsächliche Umweltzustand bleibt zunächst im Wesentlichen erhalten; zugleich entfällt die Möglichkeit, die bislang nicht umgesetzten Bau-, Verkehrs- und Erschließungsflächen auf Grundlage des Bebauungsplans zu realisieren. Die Aufhebung ist daher vor allem als planungsrechtliche Eingriffsvermeidung zu bewerten.

6.4 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Die Aufhebung erzeugt keine neuen Lärmquellen und keine zusätzlichen Verkehrsströme. Sie beseitigt den bisher durch den Bebauungsplan eröffneten flächenhaften Zulässigkeitsrahmen für weitere gewerbliche und industrielle Emittenten. Die bestehende Geräuschbelastung aus Windenergie,

Betonmischanlage und Verkehr bleibt bestehen. Gegenüber der Fortgeltung wird das Risiko zusätzlicher planbedingter Geräuschbeiträge vermindert.

6.5 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unmittelbare Eingriffe sind nicht vorgesehen. Der Fortbestand der gegenwärtigen Nutzungen und Strukturen wird wahrscheinlicher, ohne dass die Aufhebung selbst eine dauerhafte naturschutzrechtliche Sicherung bewirkt. Gegenüber dem Vollzug des Bebauungsplanes werden potenzielle Lebensraumverluste, Zerschneidung, Lichtwirkungen und Störungen vermieden. Die Wirkung ist insgesamt positiv.

6.6 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Aufhebung beendet die planungsrechtlich vorbereitete großflächige Inanspruchnahme für Gewerbe, Industrie und Erschließung. Damit werden zusätzliche Versiegelung, Bodenabtrag, Verdichtung und Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche vermieden. Für Fläche und Boden ist dies die wesentliche positive Umweltwirkung der Planung.

6.7 Auswirkungen auf Wasser

Die derzeitigen Abfluss- und Versickerungsverhältnisse werden durch die Satzungsaufhebung nicht baulich verändert. Gegenüber der Fortgeltung werden zusätzliche versiegelungsbedingte Abflussspitzen und der Bedarf an neuer technischer Regenwasserbewirtschaftung vermieden. Bestehende Gewässerunterhaltung und wasserrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

6.8 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Aufhebung vermeidet die mögliche Überbauung kaltluftproduzierender Freiflächen sowie zusätzliche verkehrs- und betriebsbedingte Emissionen. Sie leistet damit einen Beitrag zur Begrenzung zusätzlicher Treibhausgasemissionen und zur Anpassung an zunehmende Wärme- und Starkregenbelastungen. Eine quantitative Klimabilanz ist aufgrund fehlender konkreter Vorhaben nicht möglich.

6.9 Auswirkungen auf Landschaft und Landschaftsbild

Die offene Prägung des Raums bleibt voraussichtlich erhalten. Die Aufhebung vermeidet zusätzliche großmaßstäbliche Baukörper, Werbeanlagen, Beleuchtung und Erschließung. Die bereits vorhandene technische Prägung durch Autobahn, Bundesstraße und Windenergieanlagen bleibt bestehen. Insgesamt ist die Wirkung gegenüber dem Vollzug des Bebauungsplanes positiv.

6.10 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Mangels baulicher Maßnahmen entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter. Landwirtschaftliche Nutzflächen bleiben als Sachgut nutzbar. Rechte an Leitungen, Wegen und Anlagen bleiben unberührt. Etwaige Bodendenkmale werden durch die Aufhebung nicht beeinträchtigt.

6.11 Wechselwirkungen

Die positiven Wirkungen für Fläche und Boden wirken zugleich günstig auf Wasserhaushalt, Klima, Arten und Landschaft. Das Unterbleiben zusätzlicher gewerblicher Emissionen entlastet den Menschen und vermeidet kumulative

Belastungen mit den vorhandenen Verkehrstrassen und Windenergieanlagen. Negative Wechselwirkungen aus der Aufhebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

7.1 Aufgabe und methodischer Ansatz

Die nachfolgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz stellt zunächst die im Jahr 2006 für den Bebauungsplan Nr. 021 prognostizierten Eingriffe und den daraus abgeleiteten Kompensationsbedarf dar. Grundlage ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 021, endgültiges Exemplar vom 20. April 2006. Die damalige Bilanzierung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern, Ausgabe 1999. Die Werte werden als historische Planbilanz wiedergegeben. Eine Neuberechnung nach einer späteren Methodik wird mit der Aufhebung nicht erforderlich, solange durch die Aufhebung selbst kein neuer Eingriff vorbereitet wird.

7.2 Flächenbilanz des Ursprungsbebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst nach dem GOP 45,092 ha. Vorgesehen sind 20,750 ha Baugebiete und 2,218 ha neu zu planende Straßenverkehrsflächen. Die Grünflächen umfassen insgesamt 16,852 ha. Der Bebauungsplan setzte für die Gewerbe- und Industriegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Der GOP bilanziert die Eingriffsflächen differenziert nach Bauflächen, Verkehrsflächen, Funktionsverlusten und mittelbaren Wirkungen bilanziert.

Tab. 4: Flächenbilanz des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 021

Flächennutzung	**Fläche in ha**
Baugebiete, davon GE 5,54 ha und GI 15,21 ha	20,750
Verkehrsflächen insgesamt, einschließlich Bestand, BAB A 20, Geh-/Radweg und Planung	6,464
davon neu geplante Straßenverkehrsflächen	2,218
Grünflächen insgesamt	16,852
Wasserflächen / Sölle	0,081
Flächen zur Ver- und Entsorgung	0,838
Entwässerungsgräben, Bestand und Planung	0,107
Gesamtfläche	45,092

7.3 Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 021

Der GOP weist einen gesamten Kompensationsbedarf von 39,973 ha Kompensationsflächenäquivalenten aus. Den größten Anteil verursachen die Baugebiete. Hinzu kommen die geplanten Verkehrsflächen, unmittelbare Biotopverluste, mittelbare Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes und die Wirkzonen außerhalb beziehungsweise am Rand des Plangebietes.

Tab. 5: Historischer Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 021

Eingriffskomponente	Kompensationsbedarf in ha KFÄ	Anteil
Baugebiete	30,828	77,12 %
Verkehrsflächen	3,686	9,22 %
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1,061	2,65 %
Mittelbare Eingriffswirkungen innerhalb des Plangebietes	1,638	4,10 %
Wirkzonen I und II	2,760	6,90 %
Gesamtsumme	39,973	100,00 %

Die für die Baugebiete angesetzte Bruttofläche beträgt rund 20,68 ha. Davon bewertet der GOP bei einer GRZ von 0,8 rund 16,6 ha als bebaute oder befestigte Flächen und rund 4,15 ha als unbefestigte Nebenflächen. Der hieraus ermittelte Bedarf beträgt 30,828 ha KFÄ. Für die Planstraßen A und B mit insgesamt 2,218 ha weist der GOP 3,686 ha KFÄ aus.

Als unmittelbare Funktionsverluste berücksichtigt der GOP insbesondere einen Heckeneingriff am Torisdorfer Weg, Flächen für Ver- und Entsorgung sowie einen neu anzulegenden Entwässerungsgraben. Daraus ergeben sich 1,061 ha KFÄ. Mittelbare Wirkungen auf Gräben, Sölle, Hecken, Gehölze, Grünland und Siedlungsrandstrukturen sind mit 1,638 ha KFÄ innerhalb des Plangebietes und 2,760 ha KFÄ für die Wirkzonen I und II angesetzt.

7.4 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Der GOP setzt die Maßnahmen M1 bis M11 fest. Für die rechnerische Kompensation sind M1 und M2 ausdrücklich nicht angerechnet, weil die Flächen zum damaligen Bilanzierungsstand nicht zur Verfügung stehen. Rechnerisch berücksichtigt sind M3 bis M9 mit insgesamt 5,575 ha KFÄ. M10 dient überwiegend dem Erhalt vorhandener Gehölze; M11 betrifft die naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens und ist in der tabellarischen KFÄ-Summe nicht eigenständig ausgewiesen.
Nach Auskunft der Stadt Schönberg sind die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und der nicht erfolgenden Erschließung nicht umgesetzt. Die rechnerische Berücksichtigung der Maßnahmen M3 bis M9 in der historischen Soll-Bilanz ist daher vom tatsächlichen Maßnahmenvollzug zu unterscheiden.

Tab. 6: Interne Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen M1 bis M11

Maßnahme	Inhalt	Fläche ha	KFÄ	Behandlung in der Bilanz 2006
M1 (A1)	Extensivierung intensiv genutzter Ackerflächen südöstlich von Sabow	5,400	7,560	nicht angerechnet; Fläche nicht verfügbar
M2 (A2)	Extensivierung intensiv genutzter Ackerflächen südlich der BAB A 20	4,090	5,726	nicht angerechnet; Fläche nicht verfügbar
M3 (I1)	Strauchgruppen, Heister und extensiver Krautsaum	1,714	2,057	angerechnet
M4 (I2)	Strauchgruppen, Heister und extensiver Krautsaum	0,770	0,924	angerechnet
M5 (B1)	Heckenpflanzung und naturnaher Entwässerungsgraben	0,344 + 0,078	0,413 + 0,047	angerechnet
M6 (B2)	Krautsaum und Schutzabstand entlang der Allee B 104	0,818	0,714	angerechnet
M7 (I3)	Extensiver Krautsaum in der Anbauverbotszone der BAB A 20	0,587	0,528	angerechnet
M8 (B3)	Erhaltungsgebot und Krautsaum am Soll	0,475	0,428	angerechnet
M9 (G1)	Straßenbaumpflanzungen, rechnerisch ca. 155 Bäume	0,387	0,464	angerechnet
M10 (B4)	Erhaltung von Gehölzflächen und Einzelbäumen	nicht separat bilanziert	nicht separat bilanziert	Erhaltungs- und Minderungsmaßnahme
M11 (G2)	Naturnahe Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens	nicht separat bilanziert	nicht separat bilanziert	Gestaltungs- und Minderungsmaßnahme

Rechnerisch ergibt sich: 39,973 ha KFÄ Gesamtbedarf abzüglich 5,575 ha KFÄ anrechenbarer Maßnahmen innerhalb des Plangebietes gleich 34,398 ha KFÄ externer Kompensationsbedarf.

7.5 Externe Ersatzmaßnahmen der Ursprungsplanung

Der GOP ordnet dem Bebauungsplan Nr. 021 drei externe Ersatzmaßnahmen zu. E1 besteht in der anteiligen Anrechnung des Überschusses aus dem Rückbau des Wehres und der Herstellung einer Fisch- und Evertebratenaufstiegsanlage als abgestufte Sohlgleite in der Maurine. E2 sieht einen Waldumbau im Niederungsbereich der Maurine nördlich des Mühlenwehres vor. E3 umfasst die Aufforstung einer Ackerfläche in der Gemarkung Retelsdorf.

Tab. 7: Externe Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 der Ursprungsplanung

Maßnahme	Lage und Inhalt	Fläche / Ansatz	KFÄ laut Einzelansatz
E1	Maurine, Mühlenweg; Rückbau Wehr und abgestufte Sohlgleite; anteiliger Überschuss aus B-Plan Nr. 012	anteilige Anrechnung	27,1432
E2	Gemarkung Schönberg, Flur 1, Flurstücke 480, 482/1 und anteilig 406/3; Waldumbau Pappelbestand zu standorttypischem Erlenbestand	3,64 ha	5,824
E3	Gemarkung Retelsdorf, Flur 1, Flurstück 26; Aufforstung intensiv genutzter Ackerfläche	0,80 ha	1,440
Summe aus den Einzelansätzen			34,4072

Die den externen Ersatzmaßnahmen zugeordneten Kompensationsflächenäquivalente werden in den vorliegenden Unterlagen teilweise mit geringfügig abweichenden Werten dokumentiert. Auf Grundlage der nachvollziehbaren Einzelansätze ergibt sich gegenüber dem externen Kompensationsbedarf von 34,398 ha KFÄ rechnerisch ein geringer Überschuss von 0,0092 ha KFÄ. Diese Differenz wird im Weiteren vernachlässigt, weil es ohnehin um die Aufhebung des Bebauungsplanes geht.

Nach Mitteilung der Stadt Schönberg gilt die Maßnahme E1 als umgesetzt. Die Maßnahme E2 ist nicht durchgeführt. Die Maßnahme E3 ist bislang nur teilweise umgesetzt. Für E3 erfolgt eine Anrechnung, sofern die Flächen nicht bereits dem Bebauungsplan Nr. 013 zugeordnet wurden.

7.6 Gesamtbilanz des Bebauungsplanes Nr. 021

Tab. 8: Historische Gesamtbilanz des Bebauungsplanes Nr. 021

Bilanzposition	ha KFÄ
Gesamter Kompensationsbedarf	39,9730
Anrechenbare interne Maßnahmen M3 bis M9	-5,5750
Verbleibender externer Bedarf	34,3980
Externe Maßnahmen E1 bis E3, Summe der nachvollziehbaren Einzelansätze	-34,4072
Rechnerischer Überschuss	0,0092

Die Ursprungsplanung weist mit den internen und externen Maßnahmen eine vollständige Kompensation nach. Diese Aussage beschreibt die planungsrechtliche Soll-Bilanz des Jahres 2006. Sie belegt nicht, dass die Eingriffe oder die Kompensationsmaßnahmen tatsächlich umgesetzt, abgenommen, dauerhaft gesichert oder gepflegt sind. Der rechnerische Unterschied wird hingenommen.

7.7 Aufhebungsbilanz

Nach den Unterlagen zum Aufhebungsverfahren sind die Baugebiete und Planstraßen nicht umgesetzt. Auch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind nach Auskunft der Stadt Schönberg nicht realisiert. Von den externen Ersatzmaßnahmen gilt E1 als umgesetzt, E2 als nicht durchgeführt und E3 als teilweise umgesetzt. Damit sind die historische Soll-Bilanz und der tatsächliche Vollzug differenziert zu behandeln.

7.8 Vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Aufhebung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 bereitet keine neue bauliche oder sonstige eingriffsrelevante Nutzung vor; es entsteht kein neuer Kompensationsbedarf. Vermieden wird der ursprünglich bilanzierte, bislang nicht vollzogene Eingriffsbedarf von bis zu 39,9730 ha KFÄ. Davon zu unterscheiden ist die Abwicklung der Kompensationszuordnungen: 5,5750 ha KFÄ sind intern angerechnet; die nachvollziehbaren externen Einzelwerte betragen 34,4072 ha KFÄ. Ein verfügbarer oder rückbuchbarer Wert kann erst nach Bestätigung durch die untere Naturschutzbehörde angegeben werden.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Die Aufhebung selbst löst keine Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Bodenbewegung oder Veränderung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus. Unmittelbare Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten. Die Aufhebung wirkt vielmehr eingriffsvermeidend, weil die bisherige planungsrechtliche Grundlage für eine flächenhafte Bebauung entfällt.

Die Aufhebung selbst löst keine Veränderungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, keine Gehölzbeseitigungen und keine Baufeldfreimachung aus. Daher sind unmittelbar durch die Aufhebung keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.

9. Vermeidung, Verringerung und Sicherung verbleibender Umweltwirkungen

Die zentrale Vermeidungswirkung liegt im Entfall des bislang eröffneten großflächigen Nutzungs- und Eingriffsrahmens. Weitere bauliche Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen werden durch die Aufhebung selbst nicht erforderlich. Für bereits hergestellte oder rechtlich gesicherte Kompensationsmaßnahmen sind Vollzug, Pflege, Bindung und Zuordnung maßnahmenbezogen zu prüfen. Eine Änderung oder erneute Verwendung von Kompensationswerten setzt die Abstimmung und Bestätigung durch die zuständige Naturschutzbehörde voraus.

Bei Pflege oder Unterhaltung sind artenschutzrechtliche Zeiträume und Verbote zu beachten.

Für spätere Einzelvorhaben sind eigenständige Prüfungen der Eingriffsregelung, des Artenschutzes und des Immissionsschutzes durchzuführen.

10. Planungsalternativen und Gründe für die gewählte Lösung

10.1 Fortführung des bestehenden Bebauungsplanes

Die Fortführung würde die bestehenden gewerblich-industriellen Baurechte erhalten. Vorteil wäre die Beibehaltung eines planungsrechtlich vorbereiteten Standortes. Dem stehen die erhebliche Geräuschvorbelastung, Verkehrslärmeinwirkungen, eingeschränkte nächtliche Emissionsspielräume, hohe Anforderungen an den baulichen Schallschutz und die fortbestehende Möglichkeit großflächiger Eingriffe gegenüber.

10.2 Änderung bzw. Reduzierung der gewerblichen Nutzung

Eine Reduzierung, Neuordnung oder andere Nutzungsfestsetzung kommt grundsätzlich in Betracht. Sie würde jedoch eine neue städtebauliche Zielsetzung, einen konkreten Bedarf, ein tragfähiges Immissionsschutzkonzept und eine erneute Eingriffsplanung erfordern. Eine solche Zielsetzung wird von der Stadt derzeit nicht verfolgt.

10.3 Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Aufhebung beendet die nicht mehr verfolgte Angebotsplanung, vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahme und trägt den erheblichen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen Rechnung. Sie belässt künftige Einzelvorhaben im allgemeinen planungsrechtlichen Rahmen und erzeugt selbst keine baulichen Eingriffe.

10.4 Umweltfachliche Bewertung der Alternativen

Aus Umweltgesichtspunkten ist die Aufhebung unter den im Verfahren betrachteten Alternativen gegenüber der Fortführung oder bloßen Reduzierung der gewerblichen Planung vorzugswürdig. Sie vermeidet das größte planungsrechtlich eröffnete Potenzial für Eingriffe in Fläche, Boden, Wasser, Arten und Landschaft sowie für zusätzliche Lärmbelastungen. Die noch offene Ausgleichsthematik betrifft die Abwicklung des bisherigen Plans, nicht die grundsätzliche Umweltentlastung durch den Entfall nicht realisierter Nutzungsmöglichkeiten.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Methodik und technische Verfahren

Die Bewertung beruht auf Dokumentenanalyse, Luftbild- und Karteninterpretation, Auswertung des Schallgutachtens und verbal-argumentativer Schutzgutbewertung. Neue quantitative Modellierungen sind nicht Bestandteil des Vorentwurfs. Die Umweltprüfung wertet die Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung zusammenfassend aus; die Originalberechnungen bleiben maßgeblich.

11.2 Kenntnislücken und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für den Vorentwurf liegen wesentliche behördliche Stellungnahmen bereits vor. Danach bestehen gegen die Aufhebung aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde, der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde sowie der Denkmalfachbehörde keine

grundsätzlichen Bedenken. Nach der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sind Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie Natura-2000-Gebiete durch die Aufhebung nicht betroffen. Das Forstamt hat mitgeteilt, dass keine Waldflächen betroffen sind.

Für die Kompensationsmaßnahmen ist der Vollzugsstand teilweise geklärt: Die internen Maßnahmen sind nicht umgesetzt; E1 gilt als umgesetzt, E2 als nicht durchgeführt und E3 als teilweise umgesetzt. Offen bleiben insbesondere die dokumentierte Abnahme und Sicherung von E1, der genaue Umfang und die Sicherung von E3 sowie deren eindeutige Zuordnung zum Bebauungsplan Nr. 013 oder Nr. 021. Die Auskunftslage zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen ist anhand der zuständigen Katasterstelle zu dokumentieren.

Einzelne faunistische und landschaftsökologische Grundlagen stammen aus der Ursprungsplanung. Da die Aufhebung selbst keine Veränderungen von Lebensstätten oder Biotopen vorbereitet und nach den vorliegenden Behördenstellungnahmen keine entsprechenden Belange betroffen sind, dienen diese Unterlagen im Vorentwurf vor allem der Beschreibung des Basisszenarios. Für die Entwurfsfassung ist ihre Übertragbarkeit auf den heutigen Habitatbestand fachlich zu plausibilisieren. Art, Umfang und Umweltauswirkungen künftig möglicherweise nach § 35 BauGB oder nach Fachplanungsrecht zulässiger Einzelvorhaben sind mangels konkreter Vorhabenbeschreibung nicht prognostizierbar. Diese verbleibenden Kenntnislücken stehen nach derzeitigem Stand der grundsätzlichen Bewertung der Aufhebung nicht entgegen; sie sind anhand aktueller Daten, der Ergebnisse der Beteiligung und gegebenenfalls ergänzender Erhebungen fortzuschreiben und in der Abwägung zu berücksichtigen.

11.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplans eintreten können. Da die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 selbst keine baulichen Entwicklungen, Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Eingriffe vorbereitet, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die ein umfassendes Monitoring erfordern.

Im weiteren Verfahren sind jedoch die Ergebnisse der Vollzugsprüfung sowie die Fortgeltung bestehender Kompensationsbindungen zu dokumentieren. Darüber hinaus sind Hinweise der Fachbehörden auf bislang nicht erkannte Umweltauswirkungen bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.
Sollten sich im weiteren Verfahren neue Erkenntnisse ergeben, sind diese in die Entwurfsfassung und die abschließende Abwägung einzustellen.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schönberg beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“ vollständig aufzuheben. Das Plangebiet wird nach den vorliegenden Unterlagen überwiegend landwirtschaftlich genutzt; die ursprünglich vorgesehene großflächige gewerbliche und industrielle Entwicklung ist bislang nicht umgesetzt.

Ein wesentlicher Anlass für die Aufhebung sind die erheblichen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen durch die vorhandene Anlagen- und Verkehrslärmvorbelastung. Eine Umsetzung des bisherigen Bebauungsplanes ist nur unter differenzierten Geräuschkontingenten und teilweise umfangreichen Schallschutzanforderungen möglich.
Mit der Aufhebung entfällt der durch den Bebauungsplan eröffnete flächenhafte Zulässigkeitsrahmen für Gewerbe-, Industrie-, Verkehrs- und Erschließungsflächen. Die tatsächliche Nutzung wird dadurch zunächst nicht verändert. Künftige Einzelvorhaben können nach dem anschließend geltenden allgemeinen Bauplanungsrecht, insbesondere § 35 BauGB, oder gegebenenfalls nach Fachplanungsrecht zulässig sein und sind vorhabenbezogen zu prüfen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Aufhebung selbst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Gegenüber der Fortgeltung werden insbesondere zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, Versiegelungen, Lebensraumverluste und weitere gewerblich-industrielle Emissionen vermieden. Bestehende Vorbelastungen bleiben erhalten.

Die Aufhebung löst keinen neuen Kompensationsbedarf aus.

13. Quellen- und Literaturverzeichnis

- Stadt Schönberg: Bebauungsplan Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“, Satzungsunterlagen, 20.04.2006.
- Stadt Schönberg: Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 021.
- Stadt Schönberg / Planungsbüro Mahnel: Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 021.
- Stadt Schönberg: Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021, Planzeichnung und Begründung, Vorentwurf 2026.
- Stadt Schönberg: Beschlussvorlage zum Verfahrenswechsel und Vorentwurf, 20.08.2026.
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, Berlin, 22.04.2021.
- Planungsbüro Mahnel: Luftbildplan B 021, Bearbeitungsstand 14.10.2026.
- Planungsbüro Mahnel: Bodenschätzungs- und Flurstücksplan, Bearbeitungsstand 15.06.2026.
- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere §§ 1, 1a, 2, 2a, 4c, 35 und Anlage 1.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).
- TA Lärm; DIN 45691 Geräuschkontingentierung; DIN 18005 Schallschutz im Städtebau; DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, jeweils nach fachgutachterlich verwendeter Fassung.
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern und weitere einschlägige landesrechtliche Vorschriften in der zum Verfahrenszeitpunkt geltenden Fassung.
- Stadt Schönberg, Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung: Information zum Umsetzungsstand der externen und internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 021.

- Stadt Schönberg: Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 013 „Sport- und Freizeitanlage an der Rudolf-Hartmann-Straße“, Satzungsstand 26.05.2004.

14. Arbeitsvermerk

Aufgestellt für die Stadt Schönberg durch das
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50
E-Mail: mahnel@pbm-mahnel.de