

## Beschluss zur Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 für den Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20 der Stadt Schönberg

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <i>Amt Schönberger Land</i><br>Fachbereich IV<br><i>Bearbeitung:</i><br>Gesa Kortas-Holzerland | <i>Datum</i><br>23.07.2020 |
|--|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>   | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---|---------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung) | 04.08.2020                      | Ö            |
| Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)  |                                 | Ö            |
| Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)  |                                 | Ö            |

### **Sachverhalt**

#### 1. Grundlage für die 2. Verlängerung der Veränderungssperre

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 17.10.2017 den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 für den Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in gleicher Sitzung am 17.10.2017 beschlossen, für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 021 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Diese wurde im Amtsblatt, Ausgabe 10/17 vom 27. Oktober 2017, ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 17.10.2019 die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 021 erlassen. Diese wurde im Amtsblatt, Ausgabe 10/19 vom 25. Oktober 2019, ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre hat durch Zeitablauf derzeit ihre Wirksamkeit nicht verloren. Das Erfordernis der Sicherung der Planungsziele besteht aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Planverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 fort. Die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre sind weiterhin gegeben.

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung und der zusätzlichen Informationsveranstaltung wurde die Stadt Schönberg durch Anwohner und durch die Windenergieanlagenbetreiber auf die veränderte Umgebungssituation hingewiesen. Im Zusammenhang mit den Anregungen der Anwohner wird auf die veränderte Umgebungssituation durch die Landesstraße und durch die Nutzung der Autobahn (im Vergleich zum Zeitraum der Planaufstellung 2006)

hingewiesen. Durch die Windenergieanlagenbetreiber wird unter Bezugnahme auf die TA Lärm auf Auswirkungen, die zu einer Reduzierung der festgesetzten IFSP im Plangeltungsbereich führen können, hingewiesen. Hierfür wird die rechtliche Klärung durch die Stadt Schönberg bereits geführt. Die vorgetragenen Belange haben zu dem Ergebnis geführt, dass zur rechtssicheren Regelung innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 die veränderte Umgebungssituation entweder durch Verkehr oder durch Windenergieanlagen und laufende Planverfahren zu Windenergieanlagen zu beurteilen sind. Maßgeblich ist hierbei der Prozess der Abstimmungen im Zusammenhang mit den Antragsverfahren zum Repowering von Windenergieanlagen zu sehen. Die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und im Rahmen der zusätzlichen Informationsveranstaltung vorgetragenen Belange hat die Stadt Schönberg zum Anlass genommen, weitere Untersuchungen zur Schaffung einer verlässlichen Entscheidungsgrundlage vorzunehmen. Die weiteren Untersuchungen waren und sind mit zeitlich aufwendigen Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren verbunden, die aufgrund der mit der Corona-Pandemie verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens bisher nicht zum Abschluss gebracht werden konnten.

Diese objektiv vorliegenden besonderen Umstände rechtfertigen aus Sicht der Stadt Schönberg, die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr.

## 2. Erforderlichkeit der 2. Verlängerung der Veränderungssperre

Städtebauliches Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 021 ist es, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe, vorzubereiten. Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen - RREP 4.3.1 (2). Die bedeutsamen Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie stehen neben den landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorten vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen - RREP 4.3.1 (3). Die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen somit vorzugsweise den landesplanerischen Zielsetzungen von bedeutsamen Entwicklungsstandorten für Industrie- und Gewerbe.

Die positive Entwicklung der Stadt Schönberg hat dazu geführt, dass in absehbarer Zeit keine erschlossenen Flächen in geeigneter Größe für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen werden. Auch die bestehenden Betriebe haben derzeit nur eingeschränkte Möglichkeiten im Rahmen von Betriebserweiterungen neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Vor diesem Hintergrund soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 gesichert werden, dass die Flächenverfügbarkeit und das Flächenangebot an Gewerbe- und Industrieflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe weiterhin gesichert werden kann. Auf diese Weise sollen auch langfristig Arbeitsplätze in der Stadt Schönberg gesichert werden. Es handelt sich hierbei um die Deckung des mittel- und langfristigen Flächenbedarfs der Stadt. Die Planung ist aus Sicht der Stadt Schönberg geeignet, neue Kapazitäten für die Ansiedlung von externen Unternehmen zu schaffen oder die Erweiterung von bereits in Schönberg ansässigen Unternehmen zu ermöglichen. Es gilt, die positiven Standortvorteile zu sichern. Das städtebauliche Ziel der Stadt Schönberg an diesem Standort besteht in dem ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet den gewerblichen Nutzungen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes den Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind vergleichsweise flächenintensiv und arbeitsplatzarm und stehen somit den Planungszielen der Stadt Schönberg entgegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 wird bis zum Ablauf der 1. Verlängerung der Veränderungssperre nicht bis zur Rechtsverbindlichkeit gebracht werden.

Der Stadt Schönberg liegen Ansiedlungsbegehren zur Errichtung eines ca. 10 ha großen Solarparks zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind Gewerbebetriebe aller Art und somit in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Dem Amt Schönberger Land wurde durch die untere Baugenehmigungsbehörde mitgeteilt, dass das beantragte Vorhaben aufgrund der rechtsverbindlichen Satzung über die Veränderungssperre abgelehnt wurde. Zwischenzeitlich wurde eine Klage vor dem OVG Mecklenburg-Vorpommern durch die Antragsteller zurückgenommen und das Verfahren am 04. September 2018 durch Beschluss des OVG eingestellt. Der Grund für den Erlass der Veränderungssperre besteht fort und somit ist, zur Sicherung der Planung, die 2. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB geboten. Die Satzung über die Veränderungssperre soll nunmehr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden. Damit verlängert sich die Laufzeit der bis zum 27.10.2020 geltenden Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis spätestens 27.10.2021.

### **Beschlussvorschlag**

I. Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften (GVOBl. M-V S. 777) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), beschließt die Stadtvertretung der Stadt Schönberg folgende Satzung über die 2. Verlängerung einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 für den Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20 der Stadt Schönberg (nachfolgend Veränderungssperre genannt):

#### **§ 1 zu sichernde Planung**

- (1) Zur weiteren Sicherung der Planung wird für die in § 2 benannten Flurstücke, die am 17.10.2019 beschlossene und durch ortsübliche Bekanntmachung am 25.10.2019 in Kraft getretene 1. Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert.
- (2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der 1. Verlängerung der Veränderungssperre.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan als Bestandteil dieser Satzung, und umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke in der Gemarkung Sabow, Flur 1:

Flurstücke: 48, 43, 42/11 tlw., 42/10, 42/9, 42/8, 41/4, 41/3, 40/8, 40/7, 40/6, 40/5, 39/1.

#### **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
  - a) Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

b) keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Änderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

- (2) Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

- (1) Die Satzung über die 2. Verlängerung Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
  - (2) Sie tritt außer Kraft, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 4 oder Abs. 5 BauGB eintreten, spätestens jedoch mit Ablauf des 27.10.2021.
- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

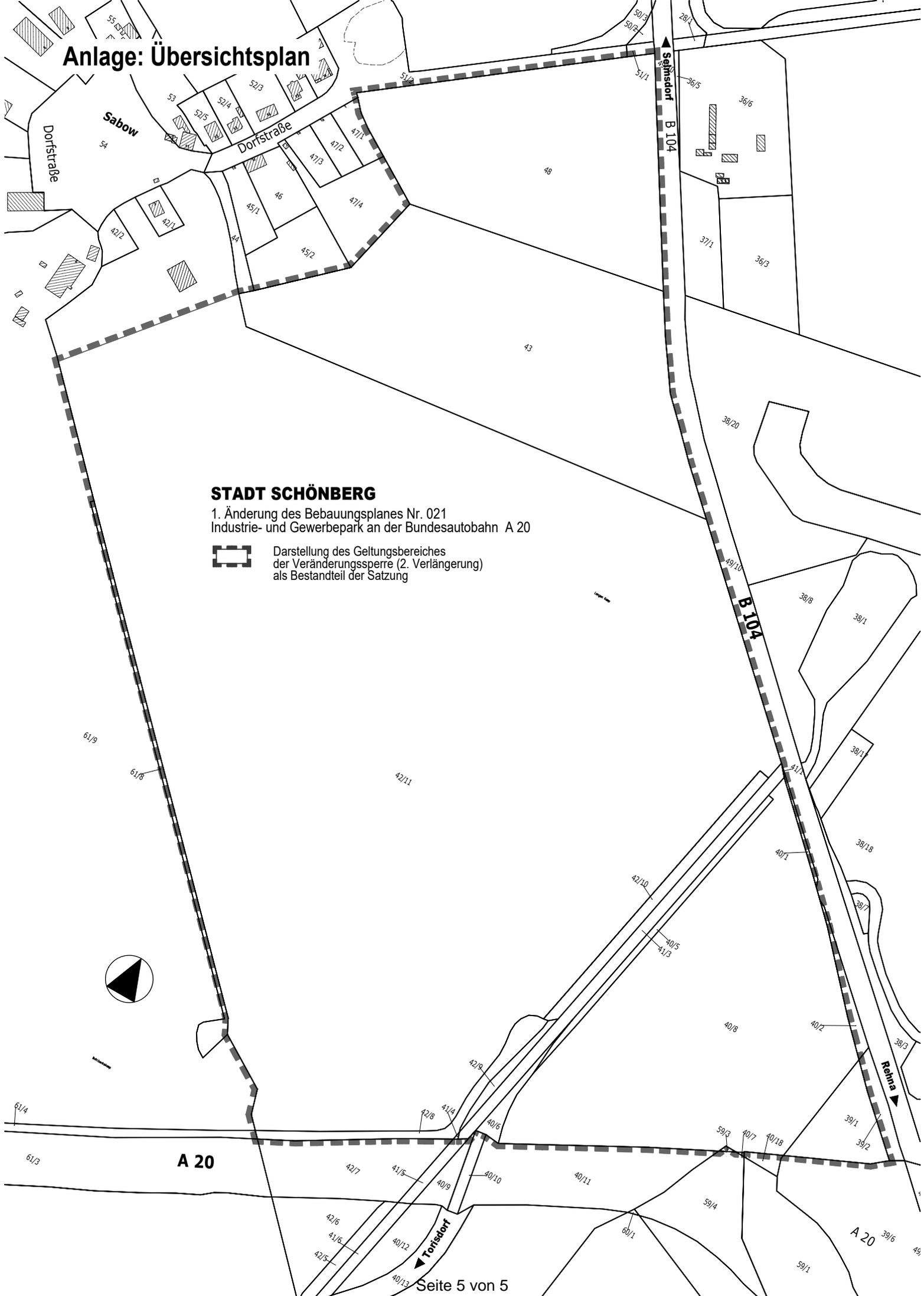
#### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

#### **Anlage/n**

|   |   |
|---|---|
| 1 | Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der 2. Verlängerung der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung (öffentlich) |
|---|---|

# Anlage: Übersichtsplan



## STADT SCHÖNBERG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021  
Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20



Darstellung des Geltungsbereiches  
der Veränderungssperre (2. Verlängerung)  
als Bestandteil der Satzung