

Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet "Sabower Höhe" in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg - Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 19.05.2022	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)	07.06.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)	28.06.2022	Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadt Schönberg hat das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 begonnen, um Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbebestandes zu schaffen. Im Bereich an der Rottensdorfer Straße sind zusätzliche Möglichkeiten zur Einbeziehung von Gewerbegrundstücken das städtische Ziel.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Unterlagen zum Vorentwurf ist in der Zeit vom 09.03.2013 bis zum 11.11.2013 erfolgt. Die Beteiligung im Vorentwurfsverfahren ist unter Berücksichtigung und Einbeziehung der Flächen des Landhandelsbetriebes und der seiner Zeit vorhandenen Schweinemastanlage erfolgt.

Im Weiteren fand eine Beteiligung mit den Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 11.11.2014 bis zum 15.12.2014 statt. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt. Hierbei wurden die Flächen der Landwirte an der Rottensdorfer Straße nicht mehr mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die Stadt Schönberg hatte zunächst das Ziel der planungsrechtlichen Regelung der Zufahrt von der Rottensdorfer Straße in das Bebauungsplangebiet zurückgestellt (Entwurf 2014). Seit dem Beteiligungsverfahren zum Entwurf sind verschiedene Varianten der baulichen Entwicklung und planungsrechtlichen Regelungen überprüft worden. Seit 2017 wird an der Erstellung eines erneuten Entwurfs für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 gearbeitet.

Mittlerweile wurden die Flächen des ehemaligen Schweinemastbetriebes durch die Stadt Schönberg erworben und zurückgebaut. Die Flächen stehen für gewerbliche Ansiedlungen und für die Realisierung der Durchfahrtsstraße aus dem Gebiet mit einer Anbindung an die Rottensdorfer Straße zur Verfügung. Nunmehr liegt ein Planungsstand von Mai 2022 (Beschlussvorlage erneuter Entwurf) vor. In diesem erneuten Entwurf spiegeln sich die Zielsetzungen der Stadt Schönberg wieder, die Anbindung an die Rottensdorfer Straße planungsrechtlich zu regeln und umzusetzen. Die Stadt Schönberg hat die Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes in den Plangeltungsbereich mit einbezogen und diese Flächen für die gewerbliche Entwicklung erworben. Für die Flächen des Landhandelsbetriebes besteht kein Planungserfordernis. Deshalb verbleiben diese Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Planung berücksichtigt nunmehr die verkehrliche Anbindung an die Rottensdorfer Straße und zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes.

Im Weiteren wurden Abstimmungen mit Versorgern geführt. Das Plangebiet wird von den 110 - KV Freileitungen der E.DIS AG und der WEMAG berührt. Zur weiteren planungsrechtlichen Vorbereitung des Standortes wurden Beschlüsse am 14.05.2020 gefasst. Diese werden nunmehr umgesetzt. Die 110-KV Freileitung der E.DIS AG soll nicht mehr umverlegt werden. Deshalb bleiben die ursprünglichen Festsetzungen für den Bereich der Freileitung der E.DIS AG bestehen. Die entsprechenden Freihalte- oder Sicherheitsbereiche können entsprechend präzisiert werden. Im Zusammenhang mit der WEMAG besteht das Ziel, den Verlauf der 110-KV Freileitung wieder an die ursprüngliche Trasse heranzubringen. Dadurch werden die Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke optimiert. Verträge für die Umverlegung der Leitungen auf den ursprünglichen Verlauf liegen bisher nicht vor. Deshalb wird hier über ein bedingtes Baurecht geregelt, dass im Bereich der ehemaligen Trasse dauerhaft die Regelungen für die Unterbauung einzuhalten sind. Es handelt sich hier um den Teilbereich West der WEMAG-Leitungen. Im Bereich der bisher vorhandenen WEMAG-Leitungen, hier handelt es sich um den Teilbereich Ost, sind die Einschränkungen zur Unterbauung so lange einzuhalten, bis eine andere Lösung (im Verlauf der ursprünglichen Trasse) besteht.

Das Plankonzept sieht zusätzlich eine Verkehrsfläche im nördlichen Teil des Plangebietes vor. Im Bereich des GE 3 Gebietes wird eine zusätzliche Verkehrsfläche berücksichtigt. Diese soll die Möglichkeit eröffnen, bei Bedarf kleiner Gewerbegrundstücke zuzulassen. Ein entsprechender Parzellierungsvorschlag wird dargestellt. Ebenso werden im Bereich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 6 Parzellierungsvorschläge unterbreitet.

Das Gewerbegebiet GE 1 wird unter Einbeziehung der Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes differenziert in die Gewerbegebiete GE 1.1 (ursprünglich Gewerbegebiet GE 1) und in das Gewerbegebiet GE 1.2 (Fläche des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes). Diese Fläche wurde zusätzlich einbezogen.

Darüber hinaus wird die bereits in ursprünglichen Planungsüberlegungen vorgesehene Stichstraße, Planstraße B, die in eine Wendeanlage mündet, zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 6 bis an das Gebiet GI 9 (Teilbereich aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 012 der Stadt Schönberg) und bis an das Gebiet GI 9 herangeführt. Somit werden ursprüngliche Planungsziele wieder weiterverfolgt.

Der erneute Entwurf berücksichtigt die Vorgaben der technischen Planung und die technische Lösung der Oberflächenwasserbeseitigung. Die Erkenntnisse aus dem Planverfahren für die technischen Anlagen werden berücksichtigt, Weitere

Abstimmungen erfolgen auch im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung der Erschließung des Standortes.

Unter Berücksichtigung des Rückbaus der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen an der Rottensdorfer Straße konnte das Plangebiet, wie bereits ursprünglich vorgesehen, vergrößert werden.

Unter Berücksichtigung der veränderten Vorbelastungen und heranrückenden Windenergieanlagen war es erforderlich eine erneute Schalluntersuchung zu erstellen und die Planfestsetzungen an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Schalluntersuchung liegt mit Datum vom 03.03.2022 von der Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter, Berlin, vor.

Unter Berücksichtigung der nunmehr zu berücksichtigenden Vorgaben ergeben sich weitergehende Einschränkungen für die Lärmemissionskontingente. Die bisherigen Festsetzungen in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg basieren auf einem früheren Gutachten, das in die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln mündete. Nunmehr sind entsprechend der geltenden DIN Lärmemissionskontingente zu berücksichtigen.

Die Lärmemissionskontingente(LEK) gelten für diejenigen Flächen, die der Neuüberplanung unterliegen. Flächenbezogene Schallleistungspegel (Lw") gelten als Vorbelastung und für die Bereiche, die mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 nicht neu überplant werden.

Die Beschlussvorlage sieht entsprechend der bisherigen Vorgaben auch für die Teilgebiete 7, 8 und 9 Industriegebiete (GI (GE)) vor. Aus planerischer Sicht ergeht die Empfehlung, unter Berücksichtigung der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung, Gewerbegebiete festzusetzen. Auch diese Gewerbegebiete sind bereits als eingeschränkt zu bewerten. Grundlage für die Entscheidung der Stadt Schönberg ist, dass die Teilflächen für die Ansiedlungen im Bebauungsplan Nr. 008 als uneingeschränkte Gebiete bewertet werden können, selbst wenn hier nicht die Maximalwerte für flächenbezogene Schallleistungspegel erreicht werden. Für die Teilgebiete GI 5 und GI 6 ist davon auszugehen, dass es sich um uneingeschränkte Industriegebiete im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg handelt. Für die Gebiete GI 1 und GI 2 des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg werden die Flächen wie uneingeschränkte Gewerbegebiete bewertet. Dies ist die Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen uneingeschränkter Gewerbegebiete innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg. Durch den Abriss der landwirtschaftlichen Anlagen kann auf die Festsetzung der Geruchsisoplethe verzichtet werden. Geruchsimmissionen sind im erneuten Entwurf nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Forst wird im nordöstlichen Bereich die Waldabstandsfläche entsprechend beachtet. Hieraus ergeben sich Anforderungen im Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Teil B, Text des Bebauungsplanes werden im erneuten Entwurf im Vergleich zum Entwurf die Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens und somit die aktuelle Situation und Kenntnis berücksichtigt.

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtvertretung anstelle der Festsetzung der GI-Gebiete GI 7, GI 8 und GI 9 Gewerbegebiete festzusetzen.

Zusätzlich werden zum Zufahrtsverbot von der Rottensdorfer Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können noch nicht vollständig abgesichert werden. Eine bereits mit dem Entwurf vorgesehene Maßnahme EM 5, als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, ist noch zu sichern. Hierfür können Maßnahmen im Stadtgebiet oder Maßnahmen in der gleichen Landschaftszone („Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“) durchgeführt werden.

Für das Verfahren ist nun die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB bewertet und im erneuten Entwurf unter Berücksichtigung der neuen Planungsziele berücksichtigt. Die Vorschläge werden im erneuten Entwurf beachtet und nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens mit dem erneuten Entwurf abschließend behandelt.
2. Der erneute Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen begrenzt:
 - im Norden: durch die Rottensdorfer Straße (teilweise mit einbezogen),
 - im Westen: durch das Betriebsgrundstück des Landhandelsbetriebes Boock,
 - im Südwesten: durch die Betriebsgrundstücke der Firmen Lindal und Verzinkerei Schönberg GmbH sowie unbebaute Gewerbeflächen,
 - im Süden: durch Grünflächen an der Liebeck,
 - im Osten: durch das Betriebsgrundstück der Firma Goodmann und die Ortsumgehungsstraße im Zuge der B 104,
 - im Nordosten: durch Waldflächenund der erneute Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
3. Die erneuten Entwürfe der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut für den Zeitraum von 6 Wochen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die erneute Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 12 "Industrie- & Gewerbegebiet Sabower Höhe" - Planzeichnung (klein) (öffentlich)
2	Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 12 "Industrie- & Gewerbegebiet Sabower Höhe" - Textteil B (öffentlich)
3	Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 12 "Industrie- & Gewerbegebiet Sabower Höhe" - Begründung (öffentlich)
4	Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 12 "Industrie- & Gewerbegebiet Sabower Höhe" - Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)