

**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
- Abwägungsbeschluss zum Entwurf und zum
erneuten Entwurf -**

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 27.01.2023	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

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

Sachverhalt

Die Stadt Schönberg hat die Aufstellung 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 beschlossen.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat den Vorentwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 beschlossen und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg am 16.10.2014 geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung gemäß Abwägungsvorschlägen ergänzt.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 16.10.2014 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Es ergaben sich wesentliche Änderungen zum Vorentwurf. Die nördlich des Plangebietes gelegenen Betriebe Landhandelsbetrieb Boock und Landwirtschaftsbetrieb Dührsen wurden im Entwurf nicht mehr in den Plangeltungsbereich einbezogen. Das Beteiligungsverfahren mit den Planunterlagen zum Entwurf und den vorliegenden umweltbezogenen Gutachten/Stellungnahmen wurde durchgeführt. Es wurden von der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von Verbänden und von Nachbargemeinden Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge zu den

Stellungnahmen zum Entwurf sind dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 (Abwägungsdokumentation zum Entwurf) beigefügt. Die Ergebnisse wurden bereits mit den Unterlagen zum erneuten Entwurf berücksichtigt.

Seit dem Beteiligungsverfahren mit den Entwurfsunterlagen wurden verschiedene Varianten der baulichen Entwicklung verbunden mit dem zusätzlichen Flächenerwerb der ehemaligen Schweinezuchtanlage durch die Stadt Schönberg diskutiert. Im Ergebnis wurden unter Berücksichtigung der vorgetragenen Belange zu den Entwurfsunterlagen die Planunterlagen geändert und ergänzt. Die Planunterlagen waren somit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Mit den Planunterlagen zum erneuten Entwurf spiegeln sich die Zielsetzungen der Stadt Schönberg wider, die Anbindung des Gewerbegebietes 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. Die Planung berücksichtigt die verkehrliche Anbindung an die Rottensdorfer Straße und zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes. Dies ermöglicht ein verändertes Erschließungskonzept, welches die Verbindung mit den vorhandenen Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes Nr. 008 beibehält und zusätzlich die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf kleinere Gewerbegrundstücke in Teilbereichen zuzulassen. Der erneute Entwurf berücksichtigt die Vorgaben der technischen Planung und die technische Lösung der Oberflächenwasserbeseitigung.

Die hinzukommenden und erhöhten Vorbelastungen durch die Windenergieanlagen waren zum Entwurf nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der veränderten Vorbelastungen und der heranrückenden Windenergieanlagen war es erforderlich, eine neue schalltechnische Untersuchung zu erstellen und die Planfestsetzungen anzupassen. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sind diese Vorbelastungen nunmehr zu berücksichtigen. Die neu ermittelten Lärmemissionskontingente (LEK) gelten für diejenigen Flächen, die der Neuüberplanung unterliegen.

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. Die 110-kV Freileitung der E.DIS AG soll nicht mehr umverlegt 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.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 die Planunterlagen zum erneuten Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18. August 2022 bis einschließlich 29. September 2022 im Amt Schönberger Land statt. Mit Schreiben vom 19. September 2022 wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zu den Planunterlagen des erneuten Entwurfs abgegeben. Von den Verbänden wurden 2 Stellungnahmen abgegeben. Es wurden 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, davon gaben 27 eine Stellungnahme ab. Im Rahmen der gemeindenachbarlichen Abstimmungen wurden 6 Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen zum erneuten Entwurf sind dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt und bilden die Grundlage für die Erörterung der Abwägungsentscheidung.

Die Abwägungsvorschläge zum erneuten Entwurf sind durch die Stadtvertretung zu beraten und zu entscheiden. Inhaltlich sind im Rahmen der Abwägung insbesondere folgende Belange von Bedeutung:

- Ergänzung der Planzeichnung durch die Gradientenhöhen zur rechtssicheren Bestimmung des unteren Höhenbezugspunktes
- Ergänzung und Ausweitung der Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Überprüfung der Festsetzung von Gewerbegebieten und Überprüfung des Irrelevanzkriteriums nach TA Lärm in Bezug auf die Vorbelastung durch den Gutachter
- Bedingtes Baurecht auf den Flächen der ehemaligen Schweinemastanlage i.V.m. weiteren Bodenuntersuchungen
- Darstellung der bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen und Festlegung und Bestimmung der noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen
- Vertragliche Sicherung der Ökopunkte innerhalb des noch festzulegenden Ökokontos
- Verbreiterung der Straßenquerschnitte und Reduzierung der Baufläche
- Sicherung der Löschwasserbereitstellung
- Beauftragung der Verlegung des Mastes 148 durch die WEMAG Netz GmbH
- Regelungen zu Gründächern, Fassadenbegrünung und erneuerbaren Energien
- Umgang mit Flurstück 497/12.

Die Planunterlagen sind um die Ergebnisse der Abwägung zu ergänzen. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen und somit zu keiner erneuten Auslegung der Planunterlagen. Die Begründung wird entsprechend der Abwägungsentscheidung fortgeschrieben und ergänzt.

Neben den zu berücksichtigenden Ergebnissen der Abwägung sind bis zum Satzungsbeschluss folgende Belange abschließend zu regeln.

- Darstellung der realisierten und noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und Anerkennung dieser durch die untere Naturschutzbehörde
- Abschluss des Vertrages über den Kauf von Ökopunkten in Höhe des erforderlichen Bedarfs
- Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis oder deren Inaussichtstellung für die Oberflächenwasserbeseitigung
- Vorlage des Nachweises der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs 2 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Stadt Schönberg zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 2 macht sich die Stadt Schönberg zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses (wird nach Erörterung ergänzt).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung gemäß § 3

Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Anlage 1 - 2. Änd. B-Plan Nr. 12 "GE Sabower Höhe" - Abwägungsdokumentation zum Entwurf (Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag in tabellarischer Form) (öffentlich)
2	Anlage 2 - 2. Änd. B-Plan Nr. 12 "GE Sabower Höhe" - Abwägungsdokumentation zum erneuten Entwurf (Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag in tabellarischer Form wird nach Erörterung ergänzt) (öffentlich)