Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Sabower Höhe" in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 19.06.2025	<i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828-330-1400
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)	01.07.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadt Schönberg stellt die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg auf.

Zuletzt wurde das Beteiligungsverfahren mit dem erneuten Entwurf Stand 28. Juni 2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durch Aufforderung im September 2022 zur Stellungnahme erfolgt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben sich abwägungsbeachtliche Stellungnahmen ergeben, die zu bearbeiten waren. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat die Abwägungsentscheidung am 23.02.2023 getroffen. Der Abwägungsbeschluss zur erneuten Betroffenenbeteiligung steht noch aus. Insbesondere haben sich Anforderungen an die schalltechnischen Belange ergeben, die durch die Stadt Schönberg behandelt wurden. Das Thema der Schallschutzthematik wurde auch im Zusammenhang mit der Errichtung und planungsrechtlichen Vorbereitung von Windenergieanlagen behandelt. Die Überlegung, die Schallschutzfestsetzungen gemäß der Ursprungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 012 zu erhalten, kann nicht weiterverfolgt werden. Durch die Ansiedlung von Windenergieanlagen wurden die Möglichkeiten für die Ausnutzung der Kontingente auf den Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb des Plangebietes eingeschränkt. Durch die nunmehr zu beachtenden Vorbelastungen können die festgesetzten Lärmemissionskontingente auf den Teilflächen nicht ausgeschöpft werden. Limitierend sind die einzuhaltenden Grenzwerte nach TA Lärm an den Immissionsorten. Dies führt dazu, dass die im Bebauungsplan Nr. 012 seiner Zeit zulässig festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht ausgeschöpft werden können und bei der Neubewertung durch LEK anstelle von IFSP die Vorbelastung durch die Windenergieanlagen zu berücksichtigen ist.

Da innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes eine Vielzahl von Teilflächen mit einem LEK kleiner 45 dB(A) pro m² ausgestattet ist, wird empfohlen, diese Teilflächen vollständig als eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen oder lediglich die Gebiete GE5.1 und GE5.2 nicht als eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen.

Damit wird die derzeit zu bewertende Situation wohl hinreichend gewürdigt. Die für die Einschränkung vorgesehenen Gebiete befinden sich im Bogen um die vorhandene Ortslage. Auf weiter entfernt liegenden Flächen sind keine Einschränkungen festgesetzt.

Die Immissionsschutzbehörde hatte darauf hingewiesen, die geplanten Gewerbeflächen als eingeschränkte Gewerbeflächen GEE und nicht als GE auszuweisen. Voraussetzung ist, dass die Stadt Schönberg andernorts uneingeschränkte Gewerbeflächen hat. Innerhalb des Gesamtbereiches an der „Sabower Höhe“ sind Bereiche vorhanden, die unter Berücksichtigung der festgesetzten Richtungssektoren uneingeschränkte betriebliche Aktivitäten im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum zulassen. Somit ist die Gliederung möglich.

Die Behörde hat darauf hingewiesen, dass auf Gewerbeflächen mit Lärmemissionskontingenten LEK von kleiner 50 dB(A) pro m² in aller Regel ein nächtlicher Betrieb außerhalb geschlossener, schalldämmend ausgeführter Hallen ausgeschlossen ist. Bei Lärmemissionskontingenten LEK von kleiner 45 dB(A) pro m² ist regelmäßig eine Nacharbeit nicht mehr möglich, so die Ausführung der Behörde.

Unter dem Gesichtspunkt der Gliederung des Gebietes geht die Stadt Schönberg davon aus, dass die zwar mit einem nächtlichen Wert von 40 dB(A) pro m² belegten Gebiete GE5.1 und GE5.2 ohne Einschränkung versehen werden, weil sie weiter entfernt von der bebauten Ortslage sind. Für diese Gebiete wäre eine entsprechende Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren dann erforderlich. Die unmittelbar am nördlichen Rand gelegenen Gebiete werden als eingeschränkte Gewerbegebiete mit dem eingeschränkten LEK von 40 dB(A) pro m² als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Grundlage sind die Abstimmungen in den Bauantragsverfahren für die Windenergieanlagen.

Eine Rücknahme von BImSch-Genehmigungen für Windenergieanlagen ist nicht möglich. Hierzu wurden die Abstimmungen mit der Behörde geführt.

Auf der Grundlage der Vorgehensweise soll die Abstimmung mit der zuständigen Behörde und Stelle geführt werden, um die planungsrechtliche Regelung für die Abstimmung im Verfahren der Betroffenenbeteiligung vorzubereiten.

Die Termine mit der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde werden vorbereitet und durchgeführt durch das Amt Schönberger Land in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsbüro.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadt Schönberg fasst den Beschluss zur Präzisierung der schalltechnischen Vorgaben gegenüber dem erneuten Entwurf Stand 28. Juni 2022 / der Betroffenenbeteiligung Stand 23. Februar 2023. Folgende Gebiete des Bebauungsplanes mit Lärmemissionskontingenten (LEK) von nachts kleiner 45 dB(A) pro m² werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt:
 - GE 1.1, GE 1.2, GE 2, GE 3, GE 4

Die mit einem Lärmemissionskontingent (LEK) von kleiner 45 dB(A) pro m² vorhandenen Flächen GE 5.1 und GE 5.2 werden unter Vorbehalt als Gewerbegebiete beibehalten; Voraussetzung ist die Zustimmung der Behörde. Ansonsten sind diese Gebiete ebenfalls als eingeschränkte Gewerbegebiete festzulegen.

2. Unter Berücksichtigung der veränderten Zielvorgaben für die Ansiedlungsflächen innerhalb des Gebietes ist die Abstimmung mit der Behörde bezüglich der Festsetzungsmethodik zu treffen.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben unter Produkt 51102 für Bauleitverfahren

Anlage/n

1	Anlage1-Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Bereiche für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE1.1, GE1.2, GE2, GE3, GE4 (Minimalvariante) (öffentlich)
2	Anlage_2: Abgrenzung der Teilbereiche für die eingeschränkten Gebiete GE1.1, GE1.2, GE2, GE3, GE4, GE5.1, GE5.2 als eingeschränkte Gewerbegebiete (Maximalvariante) (öffentlich)
3	Anlage 3 - Sachverhaltsdarstellung_Schoenb_2.Ae.B12_1 (öffentlich)
4	3.1_Schalltechnische Untersuchung_B-Plan Nr. 12_Schönberg_aktuelle (öffentlich)
5	3.2 - d2022-08-08Schoenberg_B12_2Ae_Erneuter Entwurf_Plan A3A4_red- Stand 28.06.2022 (öffentlich)
6	3.3 - Auszug Stellungnahme Landkreis – Immissionsschutz (öffentlich)