

## Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 "Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20" der Stadt Schönberg -Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 03.06.2026	<i>Bearbeitung:</i> Maren Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

### **Sachverhalt**

Die Stadt Schönberg verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 021 „Industrie und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“, der mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.06.2006 in Kraft getreten ist. Die Planungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 021 bestanden in der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe. Diese Betriebe sind i.d.R. auf größere und zusammenhängende Flächen angewiesen. Zur Realisierung der Zielsetzung wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan entsprechende Modifizierungen zu zulässigen Arten der baulichen Nutzung innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete vorgenommen. Die Erschließung des Gebietes sollte erst bei konkretem Bedarf erfolgen, um die besonderen Standortvorteile optimal zu nutzen.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 17.10.2017 den Beschluss zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 gefasst. Das Planungsziel bestand in der Sicherung von Flächen für die Ansiedlung produzierender Industrie- und Gewerbebetriebe und damit verbunden großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen innerhalb des Gewerbe- und Industriestandortes auszuschließen. Ein Ansiedlungsbegehren zur Errichtung von großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 021 der Stadt Schönberg lag vor. Zur Sicherung ihrer Planungsziele hat die Stadt Schönberg eine Veränderungssperre und die entsprechenden Verlängerungen beschlossen. Das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen von Behörden und TÖB sowie von der Öffentlichkeit eingegangen. Im Rahmen der Abwägung hat sich die Stadt Schönberg sowohl mit den Stellungnahmen und insbesondere mit immissionsschutzrechtlichen Belangen und Anforderungen auseinandergesetzt.

Aufgrund der veränderten immissionsschutzrechtlichen Situation durch die in der Umgebung genehmigten Windenergieanlagen, sind diese nunmehr als Vorbelastung zu bewerten. Zum Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen war es erforderlich, die bestehende Immissionssituation neu zu bewerten. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand 22.04.2021) erstellt. Im Ergebnis der schalltechnischen

Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele aufgrund der erheblich verringerten zulässigen Lärmemissionskontingente (Lek) im Nachtzeitraum nicht mehr umsetzbar sind. Unter Berücksichtigung der erheblich veränderten Vorbelastungen durch die schrittweise Genehmigung von Windenergieanlagen und deren Repowering, sind innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete im Nachtzeitraum lediglich Lärmemissionskontingente von 30 dB(A)/m<sup>2</sup> bis 40 dB(A) zulässig. Ausgenommen davon ist mit 55 dB(A)/m<sup>2</sup> die Teilfläche GE 4 mit der geringen Größe von lediglich ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Im Tagzeitraum sind allerdings nur Lärmemissionskontingente von 59 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig. Für die Industriegebiete liegen die zulässigen Lärmemissionskontingente im Nachtzeitraum zwischen 35 dB(A)/m<sup>2</sup> und 42 dB(A).

Damit werden in den Gewerbegebieten selbst die an der unteren Grenze liegenden zulässigen Emissionskontingente im Nachtzeitraum von > 47,5 dB(A)/m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Damit wäre ein Nachtbetrieb für zukünftige Gewerbebetriebe i.d.R. ausgeschlossen bzw. nur innerhalb von schalldämmend ausgeführten geschlossenen Hallen zulässig. In den Industriegebieten wäre ein Nachtbetrieb ebenso unzulässig, was der Zweckbestimmung eines Industriegebietes von sich aus entgegensteht. Die ursprünglichen Planungsziele der Stadt Schönberg sind unter Berücksichtigung der derzeit geltenden aktuellen Rechtsprechung offensichtlich nicht mehr umsetzbar. Zudem sind im nachgelagerten Verfahren die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach TA Lärm wurden für die nun vorhandenen Windenergieanlagen die zulässigen Kontingente im Wesentlichen ausgeschöpft.

Im Weiteren wäre die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten zu überprüfen. Selbst für eingeschränkte Gewerbegebiete sind die zulässigen Emissionskontingente im Nachtzeitbereich nicht ausreichend. Hier gelten nach den Empfehlungen des LUNG M-V nachts Werte zwischen 42,5 dB(A)/m<sup>2</sup> und 47,5 dB(A). Im Teilgebiet GE 4 wären die Voraussetzungen für die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfüllt, entgegensteht die geringe Größe der Ansiedlungsfläche von nur ca. 1.300 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden die Auswirkungen der Vorbelastung durch Windenergieanlagen bewertet. Hieraus hat sich ergeben, dass die Möglichkeiten für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen gerade in Bezug auf die zulässigen Lärmemissionskontingente eingeschränkt sind. Die Vorbelastung durch Windenergieanlagen ist prägend. Eine nach anerkannten Regeln der Technik festzusetzende Fläche mit entsprechenden Schallleistungspegeln und flächenbezogenen Emissionskontingenten für eine tragfähige industrielle und gewerbliche Entwicklung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr umsetzbar. Es kann keine Ansiedlung für Industrie und Gewerbe unter schalltechnischen Gesichtspunkten mehr realisiert werden.

Zudem sieht sich die Stadt Schönberg gezwungen aufgrund der Vorbelastungen durch Windenergieanlagen ihre Planungsziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ebenso zu überprüfen und in Teilbereichen eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen, so dass der Bedarf an eingeschränkten Gewerbegebieten durchaus gedeckt erscheint und weitere Gebietsausweisungen für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen sich nicht aufdrängen. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist aufgrund seiner Zweckbestimmung und den zusätzlich zu berücksichtigenden Verkehrslärmimmissionen aufgrund der angrenzenden BAB 20 für den Standort nicht ohne aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm umsetzbar.

Die Vorsorgepolitik der Stadt Schönberg, gestützt auf die Ziele des RREP Westmecklenburg hat durch die Anwendung der TA Lärm und der zugelassenen Entwicklung der Windenergieanlagen nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt.

Die Stadt Schönberg hat nachfolgend den Antrag von Privaten zum Anlass genommen und die Ansiedlung von großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes geprüft. Hierzu wäre die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes städtebaulich erforderlich. Bereits mit der begonnenen Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 hat sich die Stadtvertretung der Stadt Schönberg gegen die Ansiedlung von großflächigen PV-Anlagen an dem Standort entschieden. Maßgeblich werden hier Veränderungen des Landschaftsbildes gesehen und die bisher

fehlende Erschließung des Standortes. Im Weiteren sieht die Stadt Schönberg die Erarbeitung eines Standortkonzeptes unabhängig von der Bauleitplanung für PV-Anlagen im Stadtgebiet als erforderlich an.

Die Stadt Schönberg entscheidet sich aufgrund der unkontrollierten Genehmigungen von Windenergieanlagen bzw. deren Repowering ohne Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Schönberg, den seit 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 021 ersatzlos aufzuheben und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen mit Ackerwertzahlen der überwiegenden Flächen von 50 Bodenpunkten und mehr den Vorrang einzuräumen.

Der Bebauungsplan Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgehoben. Das Aufhebungsverfahren ist im einstufigen Verfahren durchzuführen. Die Flächen sind ursprünglich für die Entwicklung des „Industrie- und Gewerbeparks“ der Stadt Schönberg an der Bundesautobahn vorbereitet worden. Eine Ansiedlung auf den Flächen für Industrie- und Gewerbeunternehmen ist unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht mehr geboten. Es kann keine Ansiedlung für Industrie und Gewerbe unter schalltechnischen Gesichtspunkten realisiert werden. Die Vorbelastung der Windenergieanlagen ist zu groß.

Die Erschließung des Standortes wäre unwirtschaftlich, weil eine Entwicklung für Industrie und Gewerbe nicht möglich ist.

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) hat unter dem Ziel 4.5 (2) LEP enthalten, dass landwirtschaftliche Flächen nur im zwingend erforderlichen Umfang in andere Nutzungsarten umgewandelt werden dürfen. Die Stadt Schönberg führt hier eine Bewertung und Gewichtung durch. Im Rahmen der Bewertung und Gewichtung werden andere Flächen als die nahe der Ortslagen gelegenen Flächen für die Entwicklung von PV- und Freiflächenphotovoltaikanlagen vorgesehen und empfohlen.

Wenn die im Rahmen des Bebauungsplanes grundsätzlich für Photovoltaik in Betracht kommenden Flächen an dieser Stelle ausschließlich für PV-Nutzungen entwickelt würden, wäre dies aus Sicht der Stadt Schönberg nicht als nachhaltige Flächeninanspruchnahme zu bewerten. Die vorgesehenen Flächen befinden sich nicht unmittelbar an der Bundesautobahn, sondern zentral innerhalb der Ackerflächen. Eine Entwicklung von Freiflächenphotovoltaikanlagen an dieser Stelle würde zu einer nicht zielführenden und aus städtebaulicher Sicht nicht nachhaltigen Zerschneidung der landwirtschaftlich genutzten Flächen führen.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Schönberg hierin keine nachhaltige Realisierungsmöglichkeit. Die Inanspruchnahme der Flächen für Photovoltaik würde den Anforderungen an eine flächenschonende, nachhaltige Bodennutzung sowie an eine sinnvolle räumliche Bündelung regenerativer Energiegewinnung nicht hinreichend entsprechen.

An anderen Standorten im Stadt- und Gemeindegebiet bieten sich auch unmittelbar an den privilegierten Flächen an der Bundesautobahn geeignete Möglichkeiten für PV-Anlagen an. Deshalb wird die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 vorgesehen, um hier die Voraussetzungen für die dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung zu schaffen und diejenigen Nutzungen zuzulassen, die der Gesetzgeber als privilegiert ansieht.

Die ursprüngliche Zielsetzung zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbeparks ist unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht mehr gesichert und wird daher nicht weiterverfolgt. Die entsprechende Überprüfung ist bereits im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 der Stadt Schönberg erfolgt. Ziel dieses Planverfahrens war es, die Ansiedlungsflächen für Industrie und Gewerbe zu optimieren. Im Ergebnis hat sich jedoch gezeigt, dass die Voraussetzungen für eine tragfähige gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle nicht mehr vorliegen.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 021 ersatzlos aufgehoben werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen Vorrang einzuräumen und künftig nur diejenigen Nutzungen zuzulassen, die nach den gesetzlichen Vorgaben im

Außenbereich privilegiert sind.

Eine Nutzung für eine andere als gewerbliche oder industrielle Nutzung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2006 nicht vorgesehen. Die Ansiedlung regenerativer Energien als sonstige Gewerbebetriebe wurde erst bei einer späteren Novellierung des Baugesetzbuches in die Betrachtung einbezogen. Unabhängig davon ist es aus Sicht der Stadt Schönberg nicht geboten, hochwertige Flächen der Landwirtschaft für derartige Nutzungen zu entziehen, ohne dass ein Mehrwert in Bezug auf Industrie- und Gewerbeansiedlung, die Schaffung von Arbeitsplätzen und einen konkreten Mehrwert für die Stadt Schönberg geschaffen würde. Innerhalb des Stadtgebietes bieten sich weniger hochwertig zu bewertende landwirtschaftliche Flächen oder direkt an der Autobahn gelegene, privilegierte Flächen für eine mögliche Entwicklung von PV an. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplanes in Richtung der Ansiedlung regenerativer Energien hier keine Alternative; die Aufhebung der Planung wird als sachgerechte Konsequenz angesehen.

#### Wahl des Planverfahrens

Die Stadt Schönberg sieht die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 im Verfahren nach § 13 BauGB als geeignet an. Begründet wird dies dadurch, dass sich die Möglichkeiten für die Industrie- und Gewerbeansiedlung im Bereich ausschließen. Eine nach anerkannten Regeln der Technik festzusetzende Fläche mit entsprechenden Schallleistungspegeln und L<sub>eq</sub> ist nicht mehr umsetzbar. Die Vorbelastung durch Windenergieanlagen ist prägend. Eine andere als gewerbliche oder industrielle Nutzung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 2006 nicht vorgesehen. Die Ansiedlung von regenerativen Energien als sonstige Gewerbebetriebe ist erst bei einer späteren Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) mit aufgenommen worden. Unabhängig davon ist es aus Sicht der Stadt Schönberg nicht geboten, hochwertige Flächen der Landwirtschaft für derartige Nutzungen zu entziehen, ohne einen Mehrwert in Bezug auf Industrie- und Gewerbeansiedlung und die Schaffung von Arbeitsplätzen und einen konkreten Mehrwert für die Stadt Schönberg zu schaffen. Innerhalb des Stadtgebietes bieten sich weniger hochwertig zu bewertende Flächen der Landwirtschaft für die Ansiedlung von PV an oder direkt an der Autobahn gelegene Flächen, die privilegiert sind. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplanes in Richtung der Ansiedlung regenerativer Energien hier keine Alternative. Da die Aufhebung der Planung alternativlos ist und Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorhanden sind, wird das Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung und Erörterung wird verzichtet. Die Stadt Schönberg führt das Beteiligungsverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden durch. Dabei wird auch auf die ansonsten im Rahmen der Umweltprüfung anstehenden Umweltbelange eingegangen. Da bisher eine Realisierung von Vorhaben nicht erfolgt ist und die Wertigkeit der Flächen für die Landwirtschaft ebenso maßgeblich ist, wie die Alternativlosigkeit der Rücknahme, weil die Ausnutzung aus dem Gesichtspunkt des ausreichenden Schalls nicht gegeben ist.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Dies setzt jedoch nicht voraus, dass die Stadt Schönberg diese Flächen zwingend entwickeln muss. Die Aufhebung des Bebauungsplanes kann auch ohne ein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan zum Abschluss gebracht werden. Der Bebauungsplan gilt als Angebotsplan. Der Flächennutzungsplan entfaltet kein Baurecht. Die Stadt Schönberg wird im Zuge späterer Änderungen des Flächennutzungsplanes die gebotene Anpassung vornehmen.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. In diesem Planverfahren wird von den Verfahrensschritten gemäß § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren – Aufhebung – wird aufgrund der Sachlage und der Alternativlosigkeit der Aufhebung der ursprünglich

beabsichtigten Zielsetzung der Industrie- und Gewerbeansiedlung von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Dies betrifft auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, auf die verzichtet werden kann. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach Billigung des Entwurfs; die Beteiligung der Öffentlichkeit ebenso nach Billigung des Entwurfs.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“ der Stadt Schönberg – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Der Plangeltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021

„Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“ der Stadt Schönberg wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch die Ortslage von Sabow,
- im Osten: durch den Verlauf der Bundesstraße 104,
- im Süden: durch den Verlauf der Bundesautobahn 20,
- im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Planbereichsgrenzen sind der Übersicht in den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“ der Stadt Schönberg

– Aufhebung – ist den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

3. Das Planungsziel besteht in der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021. Die bisherige planerische Zielsetzung zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbeparks wird nicht weiterverfolgt. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen soll weiterhin Vorrang genießen.

4. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

5. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an

der Bundesautobahn A 20“ der Stadt Schönberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, dem Text (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung, wird in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

6. Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an

der Bundesautobahn A 20“ der Stadt Schönberg und der Entwurf der Begründung sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf der

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 und der Entwurf der Begründung öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.

2 BauGB zu beteiligen.

7. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist vorzunehmen.

8. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass

nicht  
fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Aufhebung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“ der  
Stadt Schönberg - Aufhebung - 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**

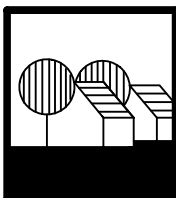
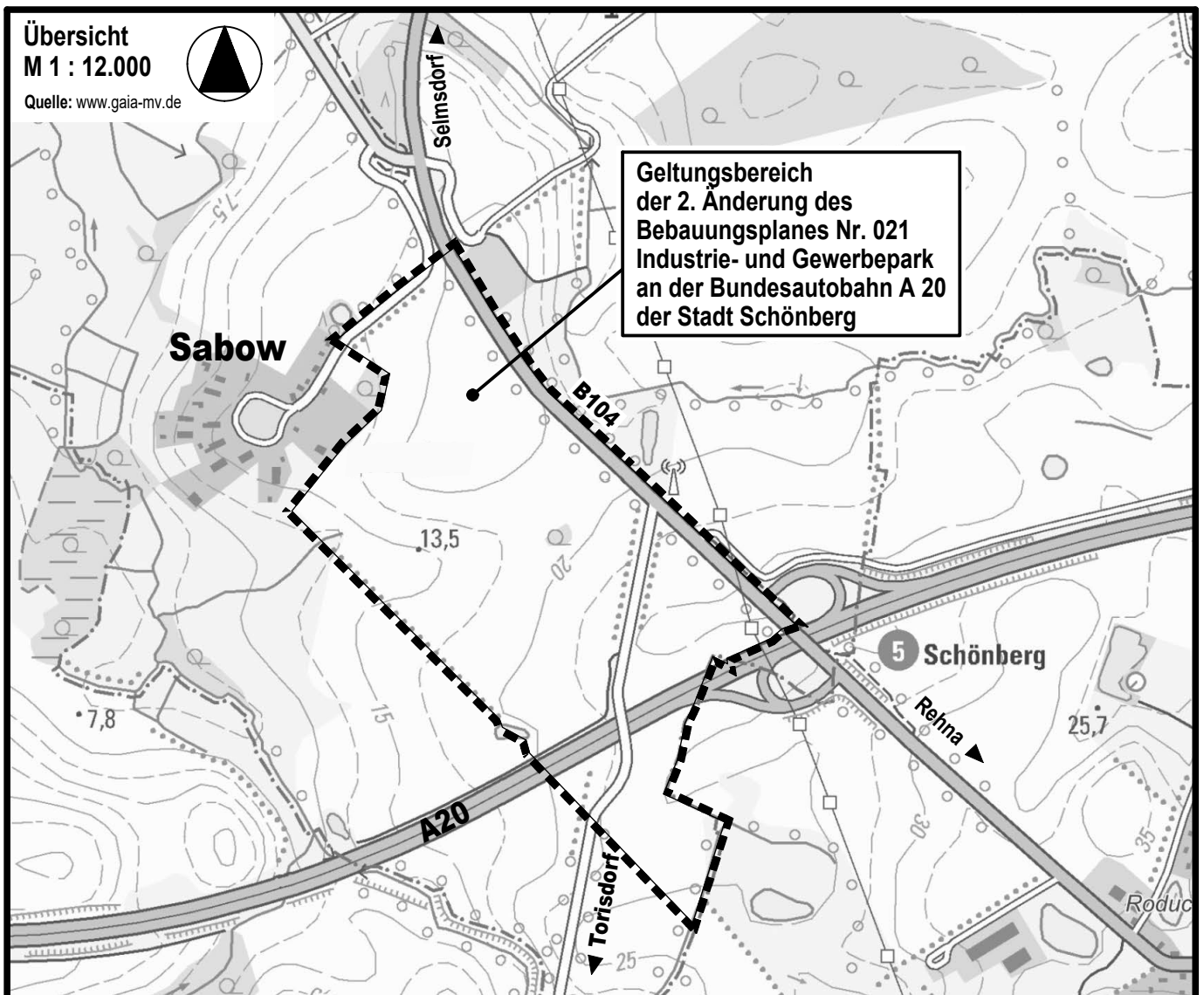
Die für die Planung erforderlichen Kosten sind im Haushalt entsprechend zu  
berücksichtigen.

### **Anlage/n**

1	Schoenberg B021 Aufstellungsbeschluss - Lageplan (öffentlich)
2	Schönberg B021 Aufhebung - Planzeichnung Entwurf (öffentlich)
3	Schönberg B021 Aufhebung Begründung Entwurf (öffentlich)

# SATZUNG

## ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN 20 DER STADT SCHÖNBERG IM VERFAHREN NACH § 13 BAUGB AUFHEBUNG



Planungsbüro Mahnel

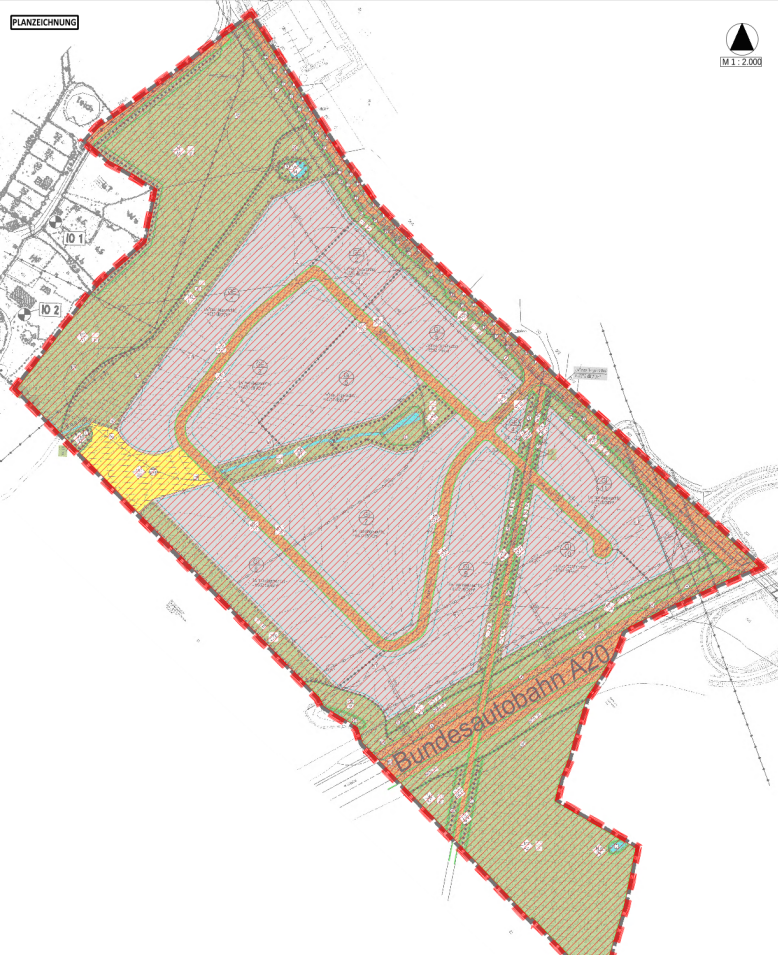
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Juni 2026

**Aufstellungsbeschluss**

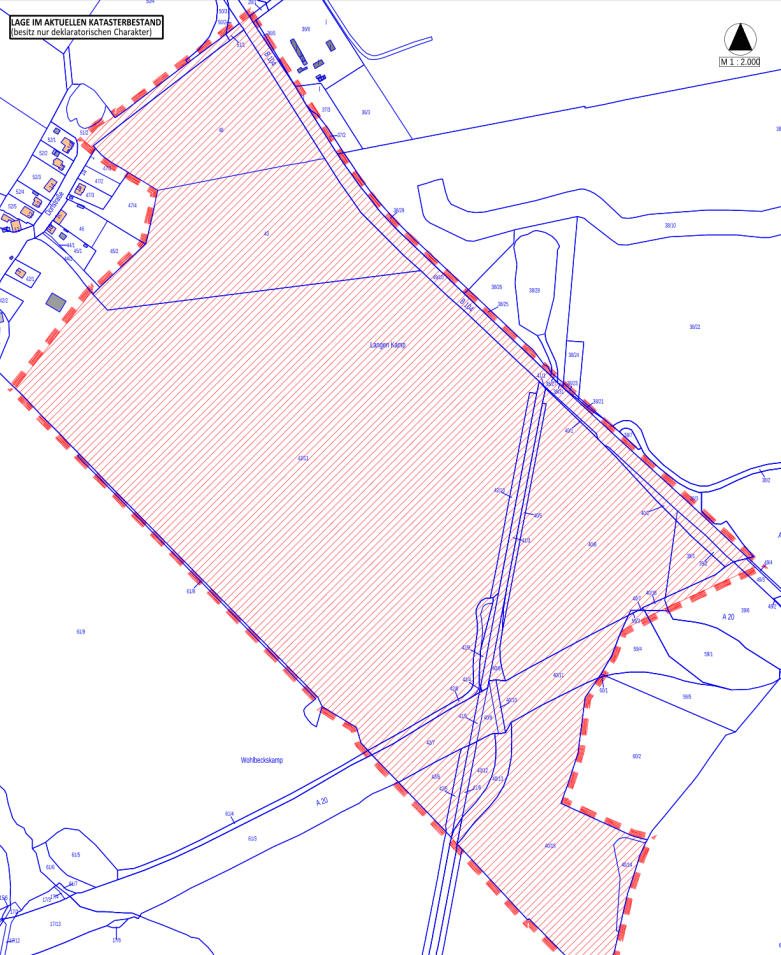
# SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN A20 DER STADT SCHÖNBERG

## PLANZEICHNUNG



**PLANGRUNDLAGE**  
Der Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A20 der Stadt Schönberg ist durch die Satzung vom 22.02.2006 und durch den Bescheid Nr. 021/2006 vom 22.02.2006 aufgehoben worden. Die Anlage wurde am 30.08.2006.

## LAGE IM AKTUELLEN KATASTERBESTAND (besitz nur deklaratorischen Charakter)



**PLANGRUNDLAGE**  
Anteiliges Legungsbasisdaten-Informationssystem © GeoBasis-DE/M V 2022

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. FESTSTÄNDEN**  
 Rotstrich: Bestehende  
 Rotstrich: Sonstige Planzeichen  
 Rotstrich: Aufhebungsbereich des Bebauungsplans (entsprechend dem geneigten Geltungsbereich des Bebauungsplans)  
 Rotstrich: Aufhebung der bisherigen Festständer  
**2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
 Rotstrich: Flächengrenzen, Flächengrenzen
- HINWEIS:**  
 planungsrechtliche Beurteilung nach Aufhebung - nach § 35 BauGB

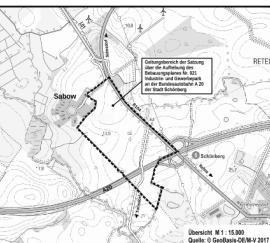
## AUFHEBUNGSSATZUNG

- § 1 Geltungsbereich der Satzung**  
 Der Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A20 der Stadt Schönberg insgesamt durch den Beschluss vom 22.02.2006 und den Bescheid vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
- § 2 Räumlicher Geltungsbereich**  
 (1) Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungsbekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A20 der Stadt Schönberg ist:  
 (2) Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungsbekanntmachung der Planänderung besteht in dem räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungsbekanntmachung.
- § 3 Maßnahmen**  
 Die Aufhebungsbekanntmachung ist mit ihrer inhaltlichen Bestimmung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufhebung der Aufhebungsbekanntmachung vom 22.02.2006 und des Bescheides vom 22.02.2006 durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
2. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
3. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
4. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
5. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
6. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
7. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
8. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
9. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.
10. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 ist durch die Aufhebung der Satzung vom 22.02.2006 aufgehoben.

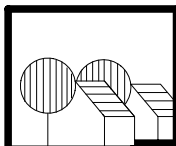
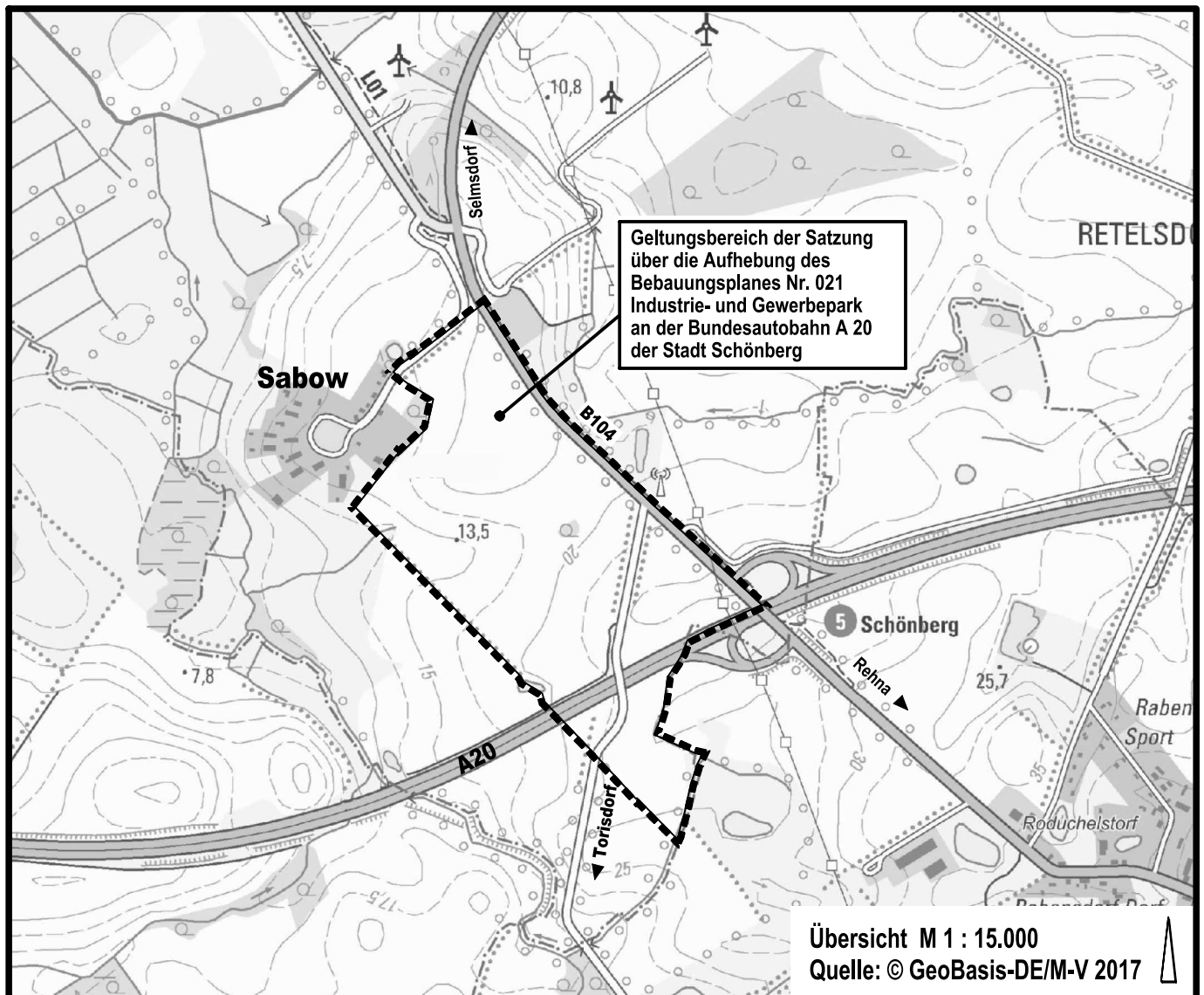
# SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN A20 DER STADT SCHÖNBERG



**PLANGRUNDLAGE**  
 Datum: 11.10.2020  
 Quelle: © GeoBasis-DE/M V 2017

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN A20 DER STADT SCHÖNBERG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 18. Juni 2026

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Aufhebung	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes	4
1.3	Planverfahren	5
1.4	Plangrundlage	6
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6	Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
<b>2.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	7
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Landschaftsplan	9
<b>3.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.2	Zukünftige Nutzung	9
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
4.1	Auswirkungen der Aufhebung auf die Siedlungsentwicklung und das zukünftige Baurecht	10
4.2	Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung	11
4.3	Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung	11
4.4	Auswirkungen auf die Umweltbelange	11
4.5	Eigentumsverhältnisse/ Entschädigungsansprüche	11
4.6	Flächenbilanz	12
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>14</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>14</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Aufhebung**

Die Stadt Schönberg verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 021 „Industrie und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“, der mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.06.2006 in Kraft getreten ist. Die Planungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 021 bestanden in der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe. Diese Betriebe sind i.d.R. auf größere und zusammenhängende Flächen angewiesen. Zur Realisierung der Zielsetzung wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan entsprechende Modifizierungen zu zulässigen Arten der baulichen Nutzung innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete vorgenommen. Die Erschließung des Gebietes sollte erst bei konkretem Bedarf erfolgen, um die besonderen Standortvorteile optimal zu nutzen.

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans am 30.06.2006 ist ein erheblicher Zeitraum vergangen. Inzwischen haben sich die tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für eine gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung des Standortes wesentlich verändert. Die Bundesautobahn A 20 wurde hergestellt. Darüber hinaus sind in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes im Zusammenhang mit der Entwicklung regenerativer Energien Windenergieanlagen entstanden, die zu einer erheblichen Vorbelastung insbesondere im Hinblick auf schalltechnische Auswirkungen führen. Die benachbarten Ortslagen, insbesondere der Ortsteil Sabow, sind den entsprechenden Auswirkungen bereits ausgesetzt.

Infolge dieser veränderten Rahmenbedingungen haben sich die Möglichkeiten für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen am Standort erheblich reduziert.

Aufgrund der veränderten immissionsschutzrechtlichen Situation durch die in der Umgebung genehmigten Windenergieanlagen, sind diese nunmehr als Vorbelastung zu bewerten. Zum Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen war es erforderlich, die bestehende Immissionssituation neu zu bewerten. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand 22.04.2021) erstellt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele aufgrund der erheblich verringerten zulässigen Lärmemissionskontingente (Lek) im Nachtzeitraum nicht mehr umsetzbar sind. Unter Berücksichtigung der erheblich veränderten Vorbelastungen durch die schrittweise Genehmigung von Windenergieanlagen und deren Repowering, sind innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete im Nachtzeitraum lediglich Lärmemissionskontingente von 30 dB(A)/m<sup>2</sup> bis 40 dB(A) zulässig. Ausgenommen davon ist mit 55 dB(A)/m<sup>2</sup> die Teilfläche GE 4 mit der geringen Größe von lediglich ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Im Tagzeitraum sind allerdings nur Lärmemissionskontingente von 59 dB(A)/m<sup>2</sup> zulässig. Für die Industriegebiete liegen die zulässigen Lärmemissionskontingente im Nachtzeitraum zwischen 35 dB(A)/m<sup>2</sup> und 42 dB(A). Damit werden in den Gewerbegebieten selbst die an

der unteren Grenze liegenden zulässigen Emissionskontingente im Nachtzeitraum von  $> 47,5 \text{ dB(A)/m}^2$  deutlich unterschritten. Damit wäre ein Nachtbetrieb für zukünftige Gewerbebetriebe i.d.R. ausgeschlossen bzw. nur innerhalb von schalldämmend ausgeführten geschlossenen Hallen zulässig. In den Industriegebieten wäre ein Nachtbetrieb ebenso unzulässig, was der Zweckbestimmung eines Industriegebietes von sich aus entgegensteht. Die ursprünglichen Planungsziele der Stadt Schönberg sind unter Berücksichtigung der derzeit geltenden aktuellen Rechtsprechung offensichtlich nicht mehr umsetzbar. Zudem sind im nachgelagerten Verfahren die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach TA Lärm wurden für die nun vorhandenen Windenergieanlagen die zulässigen Kontingente im Wesentlichen ausgeschöpft.

Im Weiteren wäre die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten zu überprüfen. Selbst für eingeschränkte Gewerbegebiete sind die zulässigen Emissionskontingente im Nachtzeitbereich nicht ausreichend. Hier gelten nach den Empfehlungen des LUNG M-V nachts Werte zwischen  $42,5 \text{ dB(A)/m}^2$  und  $47,5 \text{ dB(A)}$ . Im Teilgebiet GE 4 wären die Voraussetzungen für die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfüllt, entgegen steht die geringe Größe der Ansiedlungsfläche von nur ca.  $1.300 \text{ m}^2$ .

Insbesondere sind die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind und somit auf die Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO angewiesen sind nicht mehr gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der geplanten Industriegebiete im Plangeltungsbereich  $15,21 \text{ ha}$  beträgt und der Anteil der geplanten Gewerbegebiete nur  $5,54 \text{ ha}$  beträgt. Eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung und Ausnutzung des Industrie- und Gewerbeparks sind aus heutiger Sicht deshalb nicht mehr zu erwarten.

Die Stadt Schönberg hat nachfolgend den Antrag von Privaten zum Anlass genommen und die Ansiedlung von großflächigen Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes geprüft. Hierzu wäre die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes städtebaulich erforderlich. Bereits mit der begonnenen Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 hat sich die Stadtvertretung der Stadt Schönberg gegen die Ansiedlung von großflächigen PV-Anlagen an dem Standort entschieden.

Unabhängig davon ist es aus Sicht der Stadt Schönberg nicht geboten, hochwertige Flächen der Landwirtschaft für derartige Nutzungen zu entziehen, ohne einen Mehrwert in Bezug auf Industrie- und Gewerbeansiedlung und die Schaffung von Arbeitsplätzen und einen konkreten Mehrwert für die Stadt Schönberg zu schaffen. Innerhalb des Stadtgebietes bieten sich weniger hochwertig zu bewertende Flächen der Landwirtschaft für die Ansiedlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an: Zudem bieten sich direkt an der Autobahn gelegene Flächen, die ohnehin privilegiert sind, und damit keiner verbindlichen Bauleitplanung bedürfen an. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplanes in Richtung der Ansiedlung regenerativer Energien hier keine Alternative. Das begonnene Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 wird entsprechend nicht weitergeführt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 ist erforderlich, um die nicht mehr umsetzbare verbindliche Bauleitplanung aufzugeben, da eine geordnete und wirtschaftlich vertretbare Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht mehr möglich ist. Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Aufwendungen stehen in keinem angemessenen Verhältnis zu den tatsächlich verbleibenden Entwicklungsmöglichkeiten.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 021 der Stadt Schönberg befindet sich südlich der Ortslage Sabow, unmittelbar an der Bundesautobahn.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch den Ortsrand von Sabow,
- im Osten: durch den Verlauf der Bundesstraße B 104,
- im Süden durch den Verlauf der Bundesautobahn A 20,
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

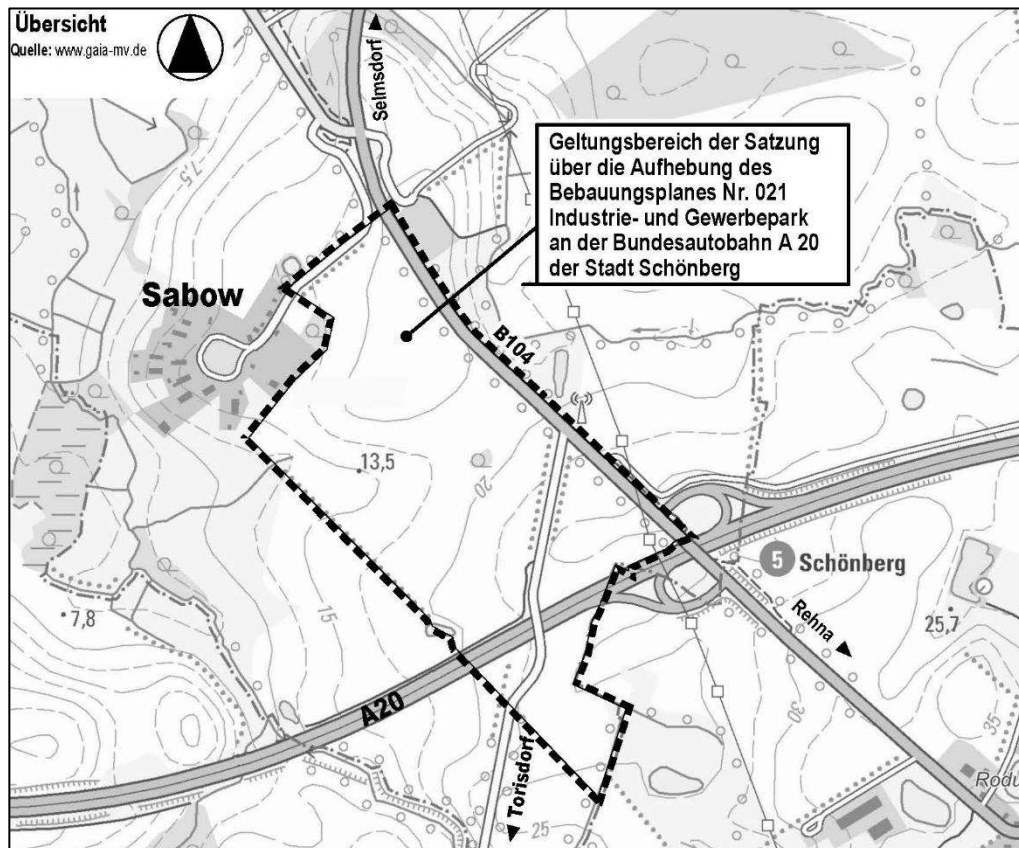


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 021 umfasst rund eine Fläche von 45 ha und betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Sabow, der Flur 1, Flurstücke: 59/3, 51/1, 48, 43, 42/11, 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, 39/2 und teilweise die Flurstücke 59/1, 59/4, 51/2, 49/3, 49/4, 49/10, 42/11, 41/7, 40/18 und 39/6.

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die Bundesstraße 104 östlich des Plangebietes, die Ortszufahrtsstraße zur Ortlage Sabow nördlich des Plangebietes, und die Autobahn 20 im südlichen Plangeltungsbereich wurden als vorhandene Verkehrswege nachrichtlich übernommen. Zudem befindet sich noch ein gemeindlicher Weg innerhalb des Plangebietes.

### **1.3 Planverfahren**

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes ist als eigenständiges Planverfahren durchzuführen, dass mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Die sogenannte Aufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch den Bebauungsplan selbst auf.

Die Stadt Schönberg führt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch. Begründet wird die Verfahrenswahl, dass aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen eine wirksame und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Gebietes für industrielle und gewerbliche Nutzungen nicht mehr möglich ist. Die Standortbedingungen führen insbesondere dazu, dass in den für Industrie- und Gewerbenutzungen regelmäßig bedeutsamen Nachtzeiten kaum noch störungsrelevante gewerbliche oder industrielle Betriebe angesiedelt werden können. Dies stellt ein wesentliches Entwicklungshemmnis für das Gebiet dar. Aufgrund der sich veränderten Immissionsvorbelastungen durch die zwischenzeitlich durch die zuständige Behörde genehmigten Windenergieanlagen ist eine Umsetzung der Planung mit den getroffenen Planfestsetzungen nicht mehr gegeben.

Eine andere als eine gewerbliche oder industrielle Nutzung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 2006 nicht vorgesehen. Die Ansiedlung von regenerativen Energien als allgemein zulässige sonstige Gewerbebetriebe ist erst bei einer späteren Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) mit aufgenommen worden und war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses so nicht erkennbar.

Da die Aufhebung der Planung alternativlos ist und Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorhanden sind, wird das Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Zudem ist eine Realisierung von Vorhaben bisher nicht erfolgt. Auf eine frühzeitige Beteiligung und Erörterung wird verzichtet. Die Stadt Schönberg führt das Beteiligungsverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden durch. Dabei wird auch auf die ansonsten im Rahmen der Umweltprüfung anstehenden Umweltbelange eingegangen. Da bisher eine Realisierung von Vorhaben nicht erfolgt ist und die Wertigkeit der Flächen für die Landwirtschaft ebenso maßgeblich ist, wie die Alternativlosigkeit der Rücknahme, weil die Ausnutzung aus dem Gesichtspunkt des ausreichenden Schalls nicht gegeben ist.

Da sich infolge der Planaufhebung für Natur und Landschaft keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ergeben, sondern vielmehr gegenüber der bisherigen Planung eine Entlastung eintritt, und weil zur beabsichtigten Aufhebung keine städtebaulich sinnvolle Alternative besteht, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Von einem Umweltbericht wird abgesehen,

da mit der Aufhebung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden und eine Veränderung des Landschaftsbildes sowie Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden Wasser, Klima und Luft nicht entstehen. In der Begründung wird auch auf die ansonsten im Rahmen der Umweltprüfung anstehenden Umweltbelange eingegangen.

#### **1.4 Plangrundlage**

Plangrundlage ist der Bebauungsplan Nr. 021 für den Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20 der Stadt Schönberg, festgesetzt durch Satzung vom 20.04.2006 und bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land Ausgabe 06/06 vom 30.06.2006.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 021 diene ein Lage- und Höhenplan mit Katasterangaben im Maßstab M 1 : 1.000 im Lagesystem Gauss-Krüger und im Höhensystem HN 76 . Die Kartengrundlage für den Bebauungsplan wurde durch das Vermessungsbüro Dubbert, ÖbVI, Altes Gutshaus, 23968 Gramkow bei Gägelow, erstellt.

Die Aufhebungssatzung basiert auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems © GeoBasis-DE/M-V 2022 unter Berücksichtigung und Anpassung an das aktuelle amtliche Lagebezugssystem ETRS89. Höhenangaben sind im Rahmen der Planaufhebung nicht erforderlich.

#### **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Industrie- und Gewerbepark an der BAB 20“ der Stadt Schönberg besteht aus:

- der Planzeichnung,
- der Aufhebungssatzung mit den Regelungen zum Gegenstand der Satzung, zum räumlichen Geltungsbereich und zum Inkrafttreten,
- der Begründung zur Satzung.

#### **1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Der Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Schönberg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323).

## **2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Schönberg gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Schönberg ist als Zentraler Ort definiert und wird dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet. Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen und gut an das großräumige, überregionale und regionale Straßennetz angebunden.

### **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Stadt Schönberg wird dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet - RREP WM 3.1.2 (7) (**Z**) und ist als Grundzentrum definiert - RREP WM 3.2.2 (1) (**Z**). Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen - RREP WM 3.2.2. (3).

Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen - RREP WM 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 WM 4.3.1 (3). In der Begründung hierzu wird folgendes ausgeführt: *„Um sicherzustellen, dass die Gewerbe- und Industrieflächen in diesem Sinne entwickelt werden können, bedarf es einer Bauleitplanung, die mit konkreten Festsetzungen und Darstellungen sowohl Einfluss auf Flächengrößen und Flächenaufteilung nimmt (dabei soll auch das Vorhalten größerer zusammenhängender Ansiedlungsflächen ermöglicht und eine Zersplitterung der Flächen insgesamt möglichst vermieden werden) als auch solche Nutzungen ausschließt, die nicht den Anforderungen des Programmsatzes Rechnung tragen, wie z. B. typische flächenintensive und arbeitsplatzarme Außenbereichsvorhaben, gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen, Einzelhandelseinrichtungen etc..“*

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 021 kann mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht mehr erfüllen. Aufgrund der veränderten immissionsschutzrechtlichen Situation durch die in der Umgebung genehmigten

Windenergieanlagen stellt die Festsetzung von Industriegebieten eine unzulässige planungsrechtliche Festsetzung dar. Die planungsrechtliche Festsetzung von Gewerbegebieten würde eine Gliederung in Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiet beinhalten. Außerdem stehen in der Stadt Schönberg mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ aufgrund der dort zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch die genehmigten Windenergieanlagen ohne Berücksichtigung der Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012 und dessen 1. Änderung eingeschränkte Gewerbegebiete in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt vor dem Hintergrund, dass die bisher vorgesehene Entwicklung des Standortes für industrielle und gewerbliche Nutzungen unter den bestehenden tatsächlichen Rahmenbedingungen nicht mehr umsetzbar ist.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg; das Gebiet ist dort als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es handelt sich um die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schönberg. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Schönberg und der tatsächlichen Standortbedingungen ist es geboten, die Flächen gegenwärtig nicht zu erschließen und die bislang verfolgte verbindliche Bauleitplanung aufzugeben. Die gewerbliche Bauflächendarstellung kann im Flächennutzungsplan zunächst beibehalten werden, sofern die Stadt Schönberg die Option offenhalten möchte, bei künftig geänderten Rahmenbedingungen erneut planerisch auf die Flächen zuzugreifen. Langfristig wäre zu prüfen, ob auch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich künftig zurückgenommen werden soll.

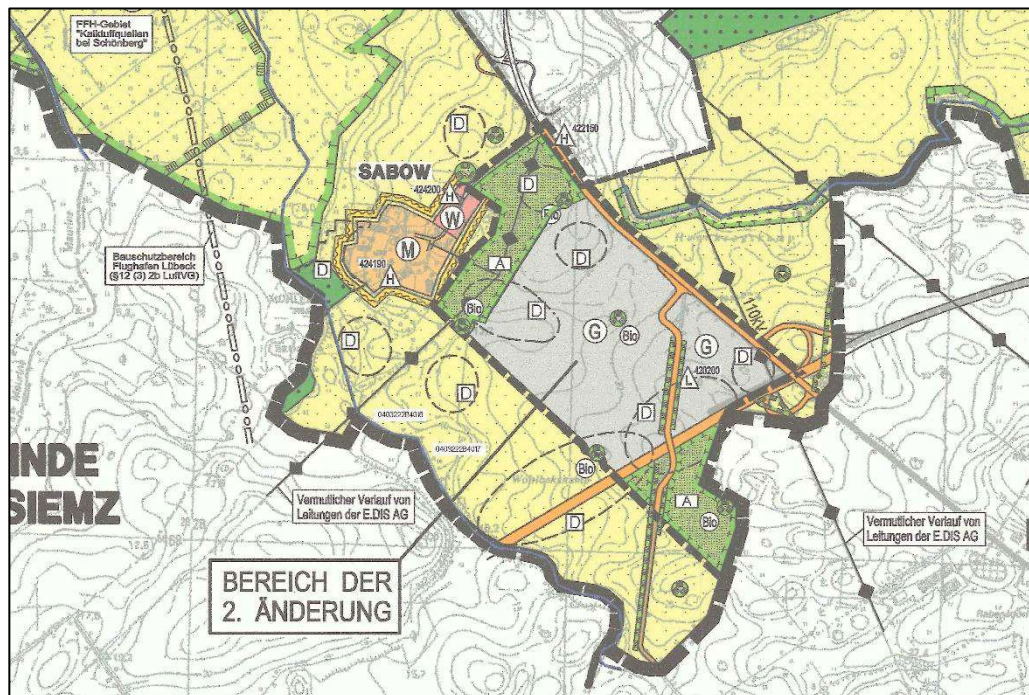


Abb. 2: Auszug aus der 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg

## **2.4 Landschaftsplan**

Für die Stadt Schönberg liegt ein Landschaftsplan als Entwurf vor. Die Zielsetzungen für die landschaftliche Entwicklung wurden parallel zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Rücknahme der bisher für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen auch aus landschaftsplanerischer Sicht sachgerecht. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für bauliche Zwecke vermieden.

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 021 setzt im Wesentlichen Industriegebiete nach § 9 BauNVO und Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie die erforderlichen Erschließungsstraßen und die Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Bebauungsplan setzt weiterhin Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft fest. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und um externe Maßnahmen. Zudem berücksichtigt der Bebauungsplan die im Bestand vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl mit 0,7 sowie der Höhe der baulichen Anlagen von 10 m bis 12 m über dem Bezugspunkt bestimmt. Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Bereits im Ursprungsbebauungsplan war es erforderlich, zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen flächenbezogene Schalleistungspegel innerhalb des Plangebietes festzusetzen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 entfallen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ersatzlos.

### **3.2 Zukünftige Nutzung**

Die Flächen sind unbebaut, ausgenommen davon sind die vorhandenen Verkehrsflächen. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die zukünftige Nutzung der Flächen ist nach Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Eine bauliche Entwicklung richtet sich damit künftig nach den Regelungen des Außenbereichs. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben ist im jeweiligen Einzelfall nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der heutigen Rahmenbedingungen am Standort ist die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbeparks wirtschaftlich und funktional und auch planungsrechtlich nicht mehr umsetzbar. Die Stadt Schönberg verzichtet daher auf die bislang vorgesehenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie auf die weiteren Festsetzungen unter

anderem zur Grünordnung, zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zu den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich aus dem Text Teil-B sowie der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 021. Mit der Aufhebung werden diese gegenstandslos.

Durch die Aufhebung entfallen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes. Die unbebauten Flächen fallen bauplanungsrechtlich in den Zustand zurück, der ohne den Bebauungsplan bestünde. Sie sind nach Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

#### **4. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Auswirkungen der Aufhebung auf die Siedlungsentwicklung und das zukünftige Baurecht**

Der Bebauungsplan wurde seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2006 nicht umgesetzt. Durch die Aufhebung entfallen die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes.

Die bislang überplanten Flächen fallen planungsrechtlich in ihren ursprünglichen Zustand vor Aufstellung des Bebauungsplans zurück. Soweit es sich um bislang unbebaute Flächen handelt, verbleiben diese in ihrer bisherigen Funktion, insbesondere als landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Aufgrund der veränderten immissionsschutzrechtlichen Situation durch die in der Umgebung genehmigten Windenergieanlagen stellt die Festsetzung von Industriegebieten eine unzulässige planungsrechtliche Festsetzung dar. Die planungsrechtliche Festsetzung von Gewerbegebieten würde eine Gliederung in Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiet beinhalten. Die Flächen stehen daher für die ursprünglich vorgesehene Form der Siedlungsentwicklung nicht mehr zur Verfügung. Außerdem stehen in der Stadt Schönberg mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ aufgrund der dort zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch die genehmigten Windenergieanlagen ohne Berücksichtigung der Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012 und dessen 1. Änderung eingeschränkte Gewerbegebiete in ausreichendem Umfang zur Verfügung und der Bedarf an eingeschränkten Gewerbegebieten durchaus gedeckt erscheint und weitere Gebietsausweisungen für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen sich nicht aufdrängen.

Die Ausweisung eines Mischgebietes ist aufgrund seiner Zweckbestimmung und den zusätzlich zu berücksichtigenden Verkehrslärmimmissionen aufgrund der angrenzenden BAB 20 für den Standort nicht ohne aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm umsetzbar.

Andere Formen einer Nutzung, etwa Vorhaben zur Errichtung regenerativer Energieanlagen, sind unabhängig von der Aufhebung jeweils nach den gesetzlichen Vorgaben des § 35 BauGB im Einzelfall zu beurteilen. Grundlage für zukünftige planungsrechtliche Entscheidungen ist damit die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich.

#### **4.2 Auswirkungen der Aufhebung auf die Verkehrserschließung**

Die im Zuge der Ursprungsplanung vorgesehenen Erschließungsstraßen einschließlich der vorgesehenen Anbindung an die Bundesstraße 104 werden mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht weiterverfolgt.

#### **4.3 Auswirkungen der Aufhebung auf die Ver- und Entsorgung**

Die durch die Ursprungsplanung vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen für die Ver- und Entsorgung entfallen infolge der Aufhebung des Bebauungsplans. Erschließungsanlagen wurden bislang nicht realisiert. Insofern entstehen durch die Aufhebung keine Rückbau- oder Anpassungserfordernisse.

#### **4.4 Auswirkungen auf die Umweltbelange**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 für den Industrie- und Gewerbepark an der BAB 20 entfallen sämtliche Festsetzungen, die bislang eine bauliche Entwicklung für Industrie- und Gewerbenutzungen vorbereitet haben.

Eine Bebauung der bisher unbebauten Flächen für industrielle oder gewerbliche Zwecke wird damit nicht weiter vorbereitet. Die Flächen verbleiben im Wesentlichen in ihrer bisherigen Nutzung, insbesondere als landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auswirkungen auf die Umweltbelange, die über den bisherigen Zustand hinausgehen würden, sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch den Verzicht auf die Umsetzung der bisherigen Planung negative Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Weitergehende Aussagen werden daher im vorliegenden Fall als entbehrlich angesehen.

Von der Erstellung eines Umweltberichts wird im Zusammenhang mit der Planaufhebung abgesehen, da mit der Aufhebung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden und eine Veränderung des Landschaftsbildes sowie Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden Wasser, Klima und Luft nicht entstehen. Vielmehr ist durch den weitgehenden Erhalt unbebauter Flächen von positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt auszugehen, da deutlich weniger Flächenversiegelung eintritt als nach der Ursprungsplanung zulässig gewesen wäre.

Unabhängig davon bestehen im Gebiet der Stadt Schönberg an anderer Stelle geeignete Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien. Im Bereich der Bundesautobahn kommen darüber hinaus – vorbehaltlich der gesetzlichen Voraussetzungen – Einzelfallentscheidungen nach § 35 BauGB in Betracht.

#### **4.5 Eigentumsverhältnisse/ Entschädigungsansprüche**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Aufhebungssatzung befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen die planungsrechtlichen Festsetzungen und die damit verbundenen rechtlichen Möglichkeiten zu ihrer Realisierung.

Es wird auf die Entschädigungsansprüche durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und der zulässigen Nutzung hingewiesen.

Gemäß § 42 Abs. 2 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht nur, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Der Bebauungsplan ist 2006 in Kraft getreten.

Da die nach dem Bebauungsplan vorgesehene zulässige Nutzung nicht innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren ab Wirksamkeit des Bebauungsplanes aufgehoben wird, besteht insoweit kein Anspruch auf Erstattung des Verkehrswertunterschiedes des Grundstücks (§ 42 Abs. 1, Abs. 2 BauGB).

Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB bestehen Entschädigungsansprüche nur, wenn durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung die ausgeübte Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Die von der Aufhebung betroffenen Grundstücke werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung kann auch zukünftig aufrecht erhalten werden. Entsprechend gilt, dass derzeit keine Nutzung auf den Grundstücken ausgeübt wird, in die durch die Planaufhebung eingegriffen wird, insoweit besteht auch kein Wertausgleichsanspruch (§ 42 Abs. 1, Abs. 3 BauGB).

Auch ein Anspruch wegen Amtshaftung, § 839 BauGB, ist nicht ersichtlich, da kein rechtswidriges Verwaltungshandeln vorliegt.

Nach § 39 BauGB dürfte den Grundstückseigentümern jedoch zumindest dem Grunde nach ein Anspruch auf Ersatz der bisher im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans aufgewandten Kosten zustehen (Vertrauensschaden). Diese Kosten dürften jedoch nur unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsgrundlagen entstehen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses galt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

#### **4.6 Flächenbilanz**

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt die geplanten Flächennutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 021 dar.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbleiben die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen mit ca. 2,48 ha als Flächennutzung bestehen. Ansonsten handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen von ca. 42,61 ha mit eingelagerten nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen.

<b>Flächennutzung</b>	<b>Größe in ha</b>	<b>Summe in ha</b>
<b>Baugebiete (Planung)</b>		
davon Gewerbegebiete		
GE 1	2,68	
GE 2	0,61	
GE 3	2,12	
GE 4	0,13	
Summe Gewerbegebiete	<b>5,54</b>	
davon Industriegebiete		
GI 5	1,58	
GI 6	1,47	
GI 7	3,94	
GI 8	2,20	
GI 9	2,64	
GI 10	1,74	
GI 11	1,64	
Summe Industriegebiete	<b>15,21</b>	
		<b>20,750</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		
- Bestand	<b>2,48</b>	
- BAB A 20 (inkl. Straßenbegleitgrün)	1,766	
- Geh- und Radweg Torisdorfer Weg	0,088	
- Straßenverkehrsflächen (Planung)	<b>2,218</b>	
		<b>6,464</b>
<b>Grünflächen, gesamt</b>		
- Flächen mit Erhaltungsgeboten	1,735	
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12,289	
- Flächen mit Anpflanzgeboten	2,828	
		<b>16,852</b>
<b>Wasserflächen (Sölle)</b>	0,081	<b>0,081</b>
<b>Flächen zur Ver- und Entsorgung</b>	0,838	<b>0,838</b>
<b>Entwässerungsgraben (außerhalb der Flächen zur Ver- und Entsorgung), gesamt</b>		
Bestand	0,029	
Planung	0,078	
		<b>0,107</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>45,092</b>

