

## 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)