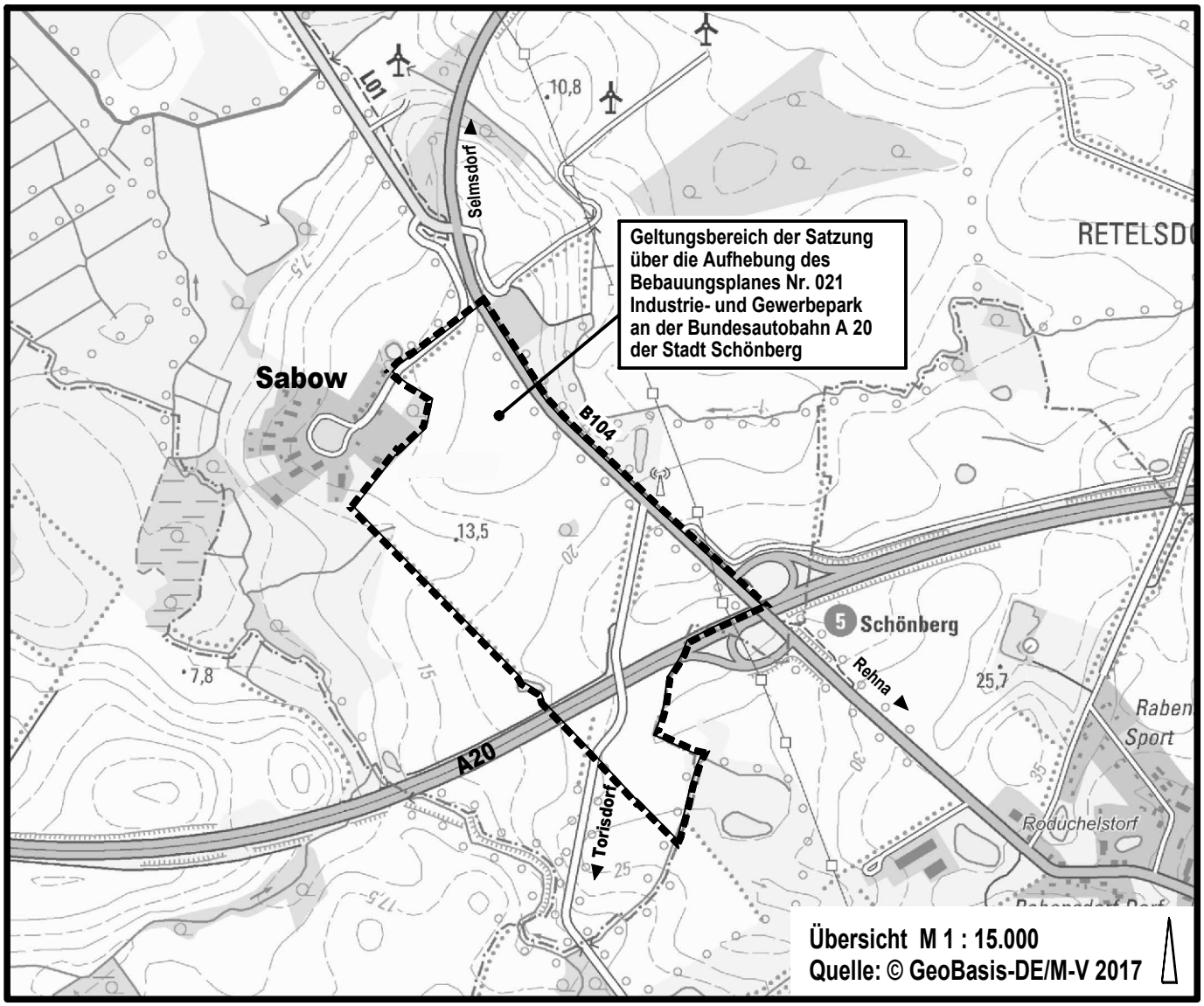
BEGRÜNDUNG

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
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 01. Oktober 2026

VORENTWURF

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

Teil 1 Städtebaulicher Teil 2

1. Planungsgegenstand 2

1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Aufhebung 2
1.2 Lage und Größe des Plangebietes 4
1.3 Planverfahren 5
1.4 Plangrundlage 5
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes 6
1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen 6

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 6

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm 6
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 7
2.3 Flächennutzungsplan 8
2.4 Landschaftsplan 9

3. Inhalt des Bebauungsplanes 9

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
3.2 Zukünftige Nutzung 9

4. Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes 10

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

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 14

1. Vorbemerkungen 14

TEIL 3 Ausfertigung 15

1. Beschluss über die Begründung 15

2. Arbeitsvermerke 15

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 in der Regel 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 ist. 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)/m² bis 40 dB(A) zulässig. Ausgenommen davon ist mit 55 dB(A)/m² die Teilfläche GE 4 mit der geringen Größe von lediglich ca. 1.300 m². Im Tagzeitraum sind allerdings nur Lärmemissionskontingente von 59 dB(A)/m² zulässig. Für die Industriegebiete liegen die zulässigen Lärmemissionskontingente im Nachtzeitraum zwischen 35 dB(A)/m² 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)/m² deutlich unterschritten. Damit wäre ein Nachtbetrieb für zukünftige Gewerbebetriebe in der Regel 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 eingeschränkter Gewerbegebiete 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)/m² und 47,5 dB(A). Im Teilgebiet GE 4 wären die Voraussetzungen für die Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes erfüllt, dem steht jedoch die geringe Größe der Ansiedlungsfläche von nur ca. 1.300 m² entgegen.

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 ha beträgt und der Anteil der geplanten Gewerbegebiete nur 5,54 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 daraufhin einen Antrag Privater zum Anlass genommen und die Ansiedlung von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen 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 dadurch einen Mehrwert in Form von Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen für die Stadt Schönberg zu erzielen. 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. 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 A 20.

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.

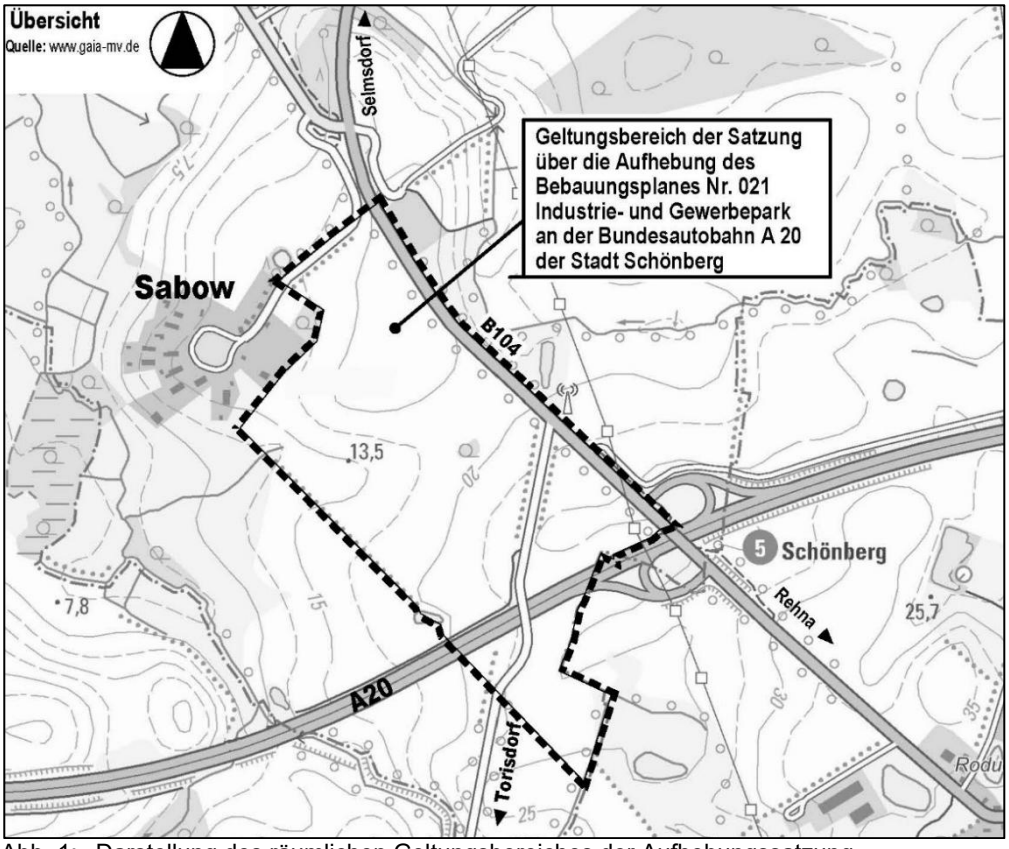


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 021 umfasst eine Fläche von rund 45 ha und betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Sabow, der Flur 1, Flurstücke: 59/3, 51/1, 48, 43, 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 Ortslage 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, das mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. Die sogenannte Aufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch den Bebauungsplan selbst auf.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat am 18.06.2026 den Aufstellungsbeschluss und den Veröffentlichungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 „Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 09.07.2026 bis einschließlich 11.08.2026 im Internet und zusätzlich durch öffentliche Auslegung im Amt Schönberger Land.

Die eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 18.08.2026, weisen darauf hin, dass das gewählte vereinfachte Planverfahren nach § 13 BauGB für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 als unzulässig angesehen wird. Die Stadt Schönberg stellt das nach § 13 BauGB begonnene Planverfahren auf ein zweistufiges Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung um. Dieser Beschluss wird zur Rechtsklarheit ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung durchgeführt.

Die Stadt Schönberg führt das zweistufige Regelverfahren mit den Verfahrensschritten der frühzeitigen Anhörung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs sowie der daran anschließenden förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch. Die bereits eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB werden nach dem beschlossenen Verfahrenswechsel nicht als Stellungnahmen für das frühzeitige Beteiligungsverfahren aus Gründen der Verfahrenstransparenz umgedeutet. Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Anhörung und Erörterung mit den Unterlagen zum Vorentwurf wird neu durchgeführt.

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 diente 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. 021 „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 konkretisiert. 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 Gewerbegebiete 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.

Die betreffende Fläche soll vorsorglich weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt bleiben. Der Standort ist aus städtebaulicher und strategischer Sicht grundsätzlich weiterhin geeignet. Seine gegenwärtige Eignung wird jedoch durch bestehende Vorbelastungen, insbesondere durch Windenergieanlagen, eingeschränkt. Die Fläche soll daher vorsorglich im Flächennutzungsplan enthalten bleiben, während das verbindliche Baurecht durch die Aufhebung des Bebauungsplans unabhängig davon aufgehoben werden soll. Langfristig wäre zu prüfen, ob auch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich künftig zurückgenommen werden soll.

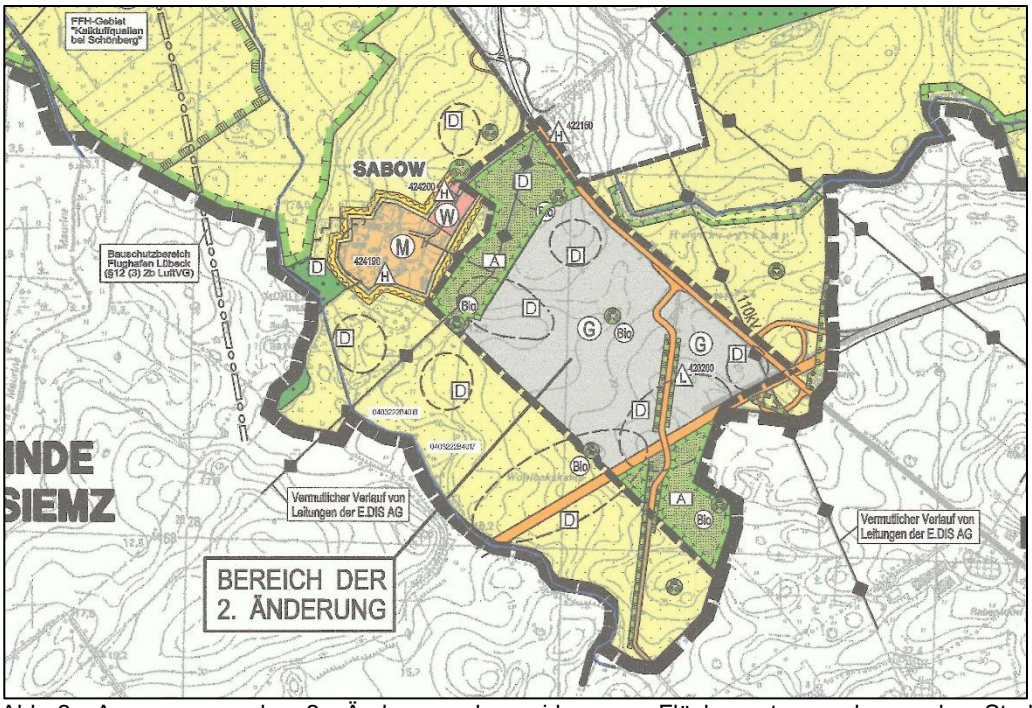


Abb. 2: Auszug aus der 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schönberg

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 fest. 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 Biotope.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 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 Schallleistungspegel innerhalb des Plangebietes festzusetzen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 021 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, 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 Gewerbegebiete 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; weitere Gebietsausweisungen für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen drängen sich daher nicht auf.

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. Im Bereich der Bundesautobahn kommen darüber hinaus – vorbehaltlich der gesetzlichen Voraussetzungen – Einzelfallentscheidungen nach § 35 BauGB in Betracht.

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. 021 für den Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20 entfallen sämtliche Festsetzungen, die bislang eine bauliche Entwicklung für Industrie- und Gewerbenutzungen vorbereitet haben. 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. Durch den weitgehenden Erhalt unbebauter Flächen ist von positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt auszugehen, da deutlich weniger Flächenversiegelung eintritt als nach der Ursprungsplanung zulässig gewesen wäre.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden in einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als gesondertes Dokument zu dieser Begründung dargestellt.

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 mögliche 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 aufrechterhalten 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 BGB, 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 entstanden sein. 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 ehemaligen 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.

Flächennutzung	Größe in ha	Summe in ha
Baugebiete (Planung)		
davon Gewerbegebiete		
GE 1	2,68	
GE 2	0,61	
GE 3	2,12	
GE 4	0,13	
Summe Gewerbegebiete	**5,54**	
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	**15,21**	
		20,750
Verkehrsflächen		
- Bestand	**2,48**	
- BAB A 20 (inkl. Straßenbegleitgrün)	1,766	
- Geh- und Radweg Torisdorfer Weg	0,088	
- Straßenverkehrsflächen (Planung)	**2,218**	
		6,464
Grünflächen, gesamt		
- 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	
		16,852
Wasserflächen (Sölle)	0,081	**0,081**
Flächen zur Ver- und Entsorgung	0,838	**0,838**
Entwässerungsgraben (außerhalb der Flächen zur Ver- und Entsorgung), gesamt		
Bestand	0,029	
Planung	0,078	
		0,107
Gesamtfläche		**45,092**

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 021 für den Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 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.

Der Umweltbericht wird als gesondertes Dokument dieser Begründung beigefügt. Er wird entsprechend Bestandteil dieser Begründung.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 021 für den Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn A 20 der Stadt Schönberg wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am …… gebilligt.

Schönberg, den…… (Siegel)

…….
Lutz Götze
Bürgermeister der Stadt Schönberg

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Schönberg durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50