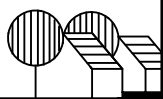
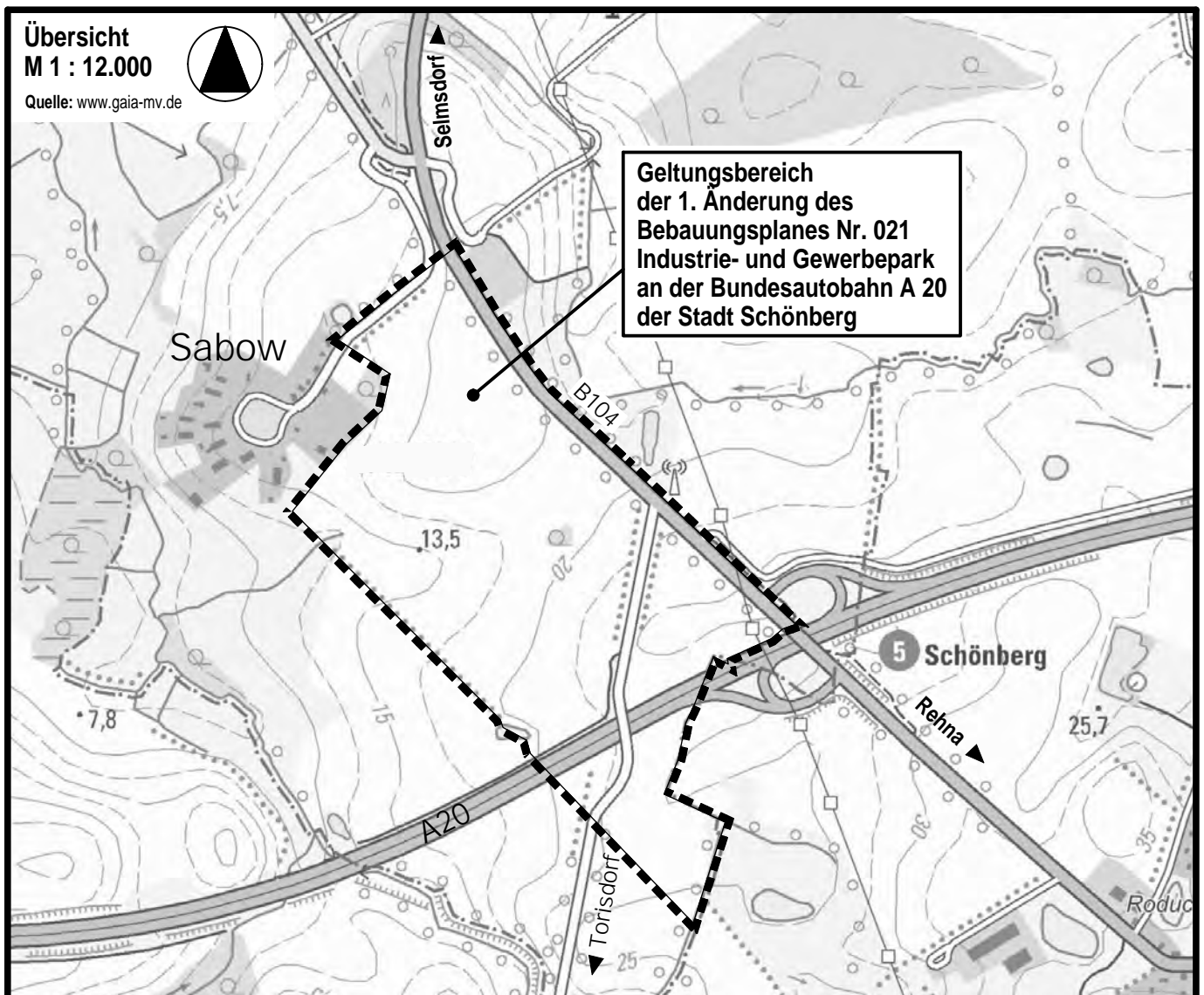


# SATZUNG

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN 20 DER STADT SCHÖNBERG IM VERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

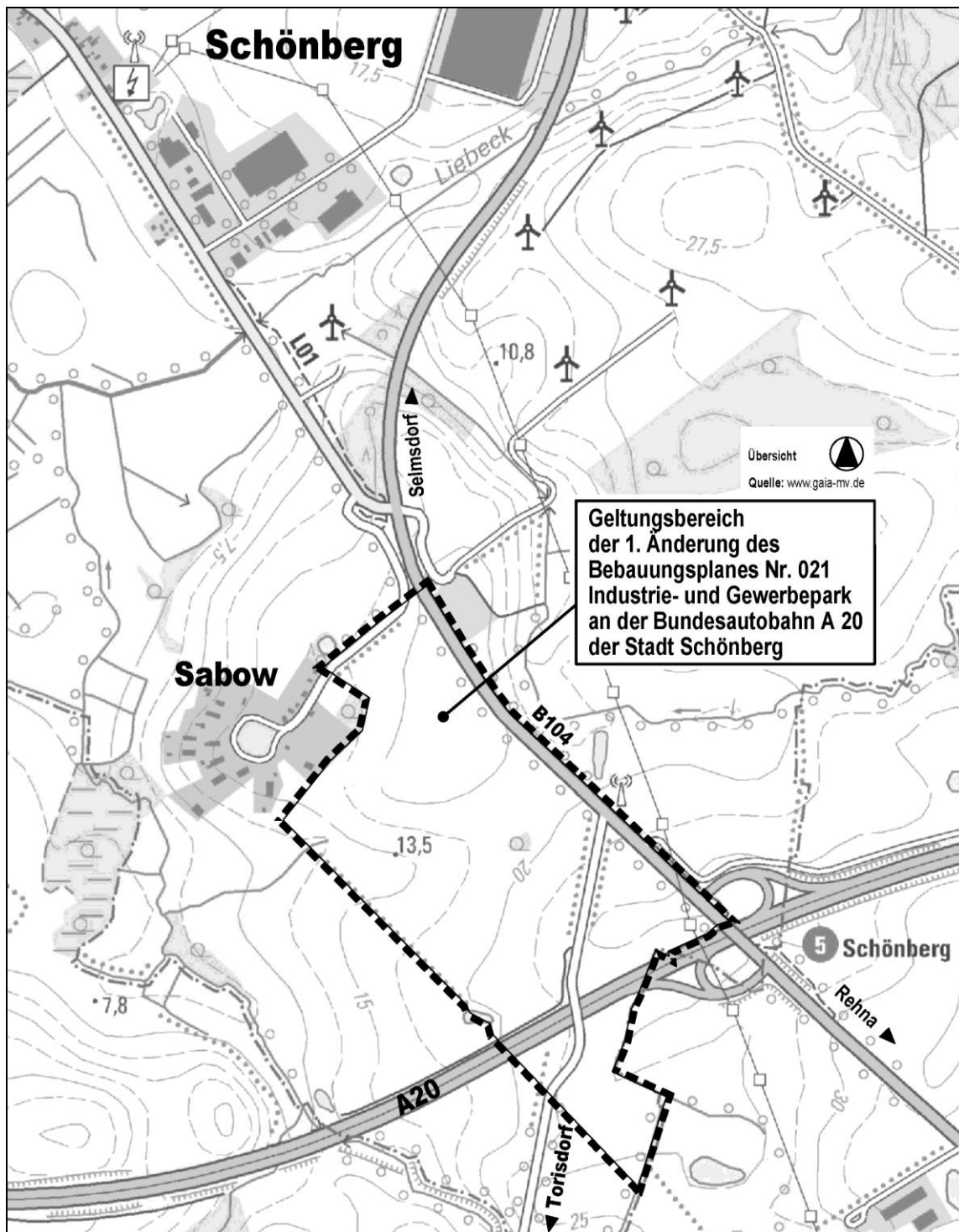
Planungsstand: 25. April 2019

**ENTWURF**

# TEXTBEBAUUNGSPLAN

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN 20 DER STADT SCHÖNBERG IM VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

## ÜBERSICHTSPLAN



Der Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 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 wird wie folgt geändert:

## **PLANZEICHNUNG TEIL-A**

Es gilt die Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 der Stadt Schönberg in der rechtsverbindlichen Fassung vom 30.06.2006.

## **TEIL – B TEXT**

Die unveränderten textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 der Stadt Schönberg in der rechtsverbindlichen Fassung vom 30.06.2006 gelten uneingeschränkt fort.

Es werden folgende textliche Festsetzungen (**SÄ 1**) ergänzt:

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

#### **1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) - Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel). Unabhängig davon sind Versandhandels- und Großhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes zulässig.

1.1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.1.3 (**SÄ 1**) Innerhalb der Gewerbegebiete sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen als allgemein zulässige Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 (**SÄ 1**) Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.5 (**SÄ 1**) Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

#### **1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) - Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

1.2.1 Innerhalb der Industriegebiete sind Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel). Unabhängig davon sind Versandhandels- und Großhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes zulässig.

- 1.2.2 Nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen sind nur außerhalb eines Abstandes von 50,00 m zur 110 kV Hochspannungsfreileitung zulässig.
- 1.2.3 Innerhalb der Industriegebiete sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 1.2.4 **(SÄ 1)** Innerhalb der Industriegebiete sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen als allgemein zulässige Industriebetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

## 8. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

### 8.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Die Gewerbe- und Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 021 der Stadt Schönberg werden im Sinne von § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  in dB(A) je  $m^2$  werden festgesetzt:

Teilfläche	Art der Nutzung	Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel
1	GE	60 dB(A) pro $m^2$ tags und 50 dB(A) pro $m^2$ nachts
2	GE	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
3	GE	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
4	GE	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
5	GI	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
6	GI	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
7	GI	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
8	GI	65 dB(A) pro $m^2$ tags und 52 dB(A) pro $m^2$ nachts
9	GI	67 dB(A) pro $m^2$ tags und 57 dB(A) pro $m^2$ nachts
10	GI	67 dB(A) pro $m^2$ tags und 57 dB(A) pro $m^2$ nachts
11	GI	67 dB(A) pro $m^2$ tags und 57 dB(A) pro $m^2$ nachts

**(SÄ 1)** Bei der Ansiedlung eines Betriebes ergeben sich die einzuhaltenden Immissionswerte aus der Größe und Lage des Betriebsgrundstückes und den dort festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Dabei sind bei der Schallausbreitungsberechnung diejenigen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die auch bei der Bestimmung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zugrunde gelegt wurden (Schallausbreitungsberechnungen nach DIN ISO 9613-2<sup>1</sup> mit Summenpegeln bei 500 Hz und einer Schallquellenhöhe von 1 m). Die Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes  $A_{gr}$  wird nach Abschnitt 7.3.2. der DIN ISO 9613-2 berechnet. Die meteorologische Korrektur  $C_{met}$  wird nicht angesetzt. Die Bebauungen zwischen den Emissionsflächen und Immissionsorten bleiben als Schallausbreitungshindernisse unberücksichtigt. Nur topographische Abschirmungen sind zu berücksichtigen.

<sup>1</sup>Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften, DIN ISO 9613-2:1999-10 Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, können im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV-Gemeindeentwicklung, 2. OG, in 23923 Schönberg, eingesehen werden.

**(SÄ 1)** Die Einhaltung der Immissionswerte ist im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren von Betriebsansiedlungen durch Geräuschemissionsprognosen nachzuweisen. Zur groben Abschätzung der Zulässigkeit eines Vorhabens bzw. der Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung die prognostizierten und auf die Betriebsfläche sowie

die maßgebenden Beurteilungsverfahren bezogenen Gesamt-Schalleistungen mit den im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln verglichen werden.

## 8.2 Passive Schallschutzmaßnahmen in den Industriegebieten

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen:

Die Außenbauteile der Gebäudefassaden müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989)<sup>2</sup>, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume	
		in Wohnungen	Büroräume
LPB III	erf. $R'_{w,res} =$	35 dB	30 dB
LPB IV	erf. $R'_{w,res} =$	40 dB	35 dB
LPB V	erf. $R'_{w,res} =$	45 dB	40 dB
LPB VI	erf. $R'_{w,res} =$	50 dB	45 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

In den Lärmpegelbereichen  $\geq$  IV sind Fassaden mit Fenstern von betriebsbezogenen Wohnräumen, die dem Schlafen und dem Aufenthalt von Kindern dienen, mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Die Schalldämmungen dieser Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.

### (SÄ 1)

<sup>2</sup>Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“: 1989-11 und Beiblatt 1 zu DIN 4109: 1989-11, können im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV-Gemeindeentwicklung, 2. OG, in 23923 Schönberg, eingesehen werden.

# **SATZUNG**

## **DER STADT SCHÖNBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 021 FÜR DEN INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK AN DER BUNDESAUTOBAHN 20 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB GEMÄSS PAR. 10 BAUGB**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Schönberg vom ..... folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 als Textbebauungsplan erlassen.



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Uns Amtsblatt" am 27.10.2017 erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom .....wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die Stadtvertretung hat am .....den Entwurf der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 (Textbebauungsplan) und die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Die berührten Behörden sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom .....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 als Textbebauungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom .....bis zum .....während der folgender Zeiten: Montag – Donnerstag 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag 14:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Mittwoch 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr, Donnerstag 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1.OG an der Aushangtafel, nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Uns Amtsblatt" am .....ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 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 und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die berührten Behörden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen konnten zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Schönberger Land eingesehen werden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden am .....geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 als Textbebauungsplan, wurde am .....von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.06.2018 gebilligt.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung als Textbebauungsplan wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse des Amtes Schönberger Land und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt "Uns Amtsblatt" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

Schönberg, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister