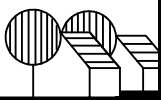
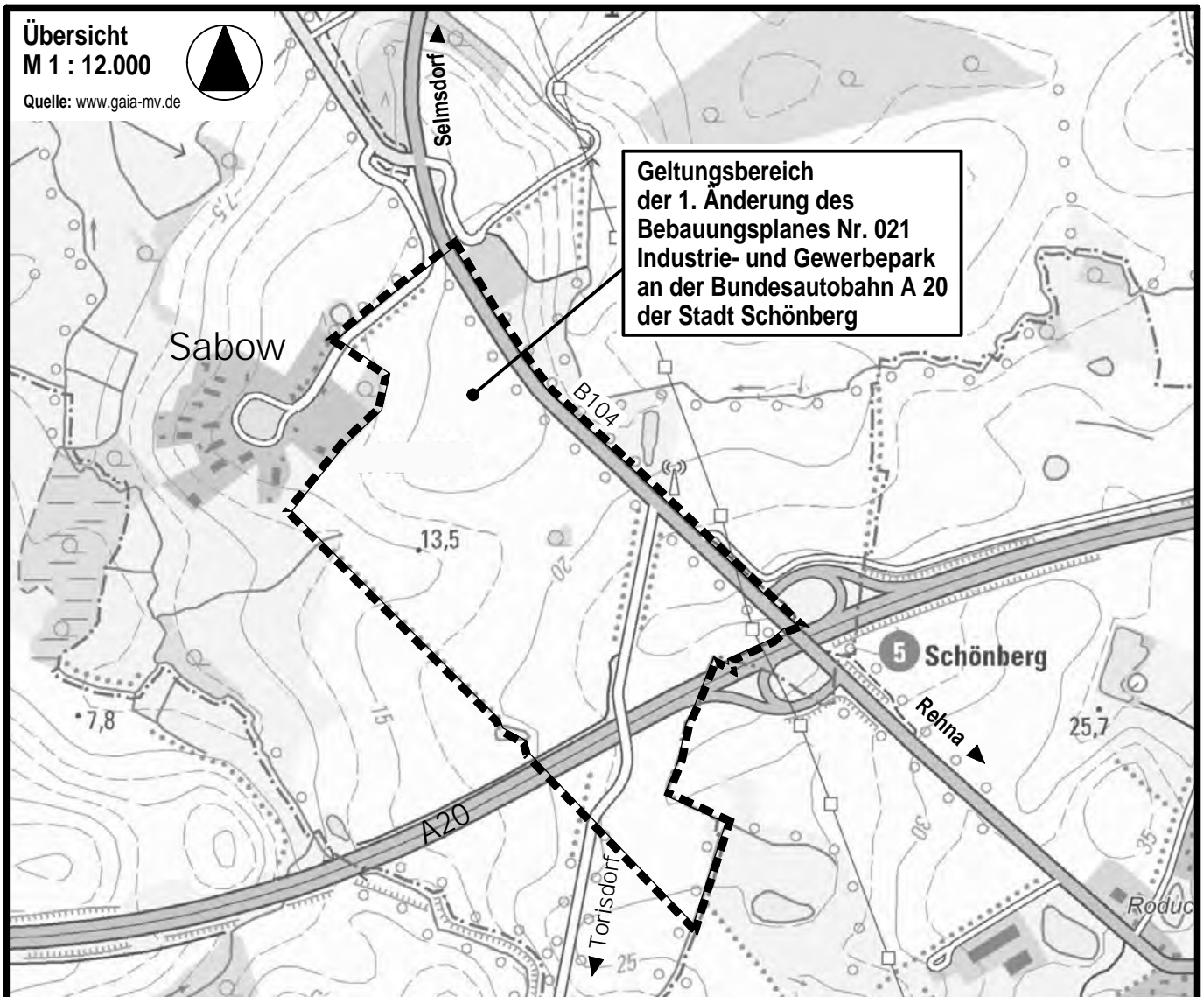


# BEGRÜNDUNG

## ZUR 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**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3 Planverfahren	4
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.5 Rechtsgrundlagen	5
<b>2. Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2 Plangrundlage	6
2.3 Gebiets- und Bestandssituation	6
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
3.1 Ziele der Raumordnung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
<b>4. Planinhalte und Planfestsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1 Planungsziele	7
4.2 Planfestsetzungen	8
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>11</b>
<b>Ausfertigung</b>	
<b>1. Beschluss über die Begründung</b>	<b>11</b>
<b>2. Arbeitsvermerke</b>	<b>11</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>12</b>
<b>Anlagen</b>	
Anlage 1: Teil-B Text der Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20, Lesefassung als gesondertes Dokument	12

Anlage 2: Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20, als gesondertes Dokument

12

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Stadt Schönberg hat mit dem seit 30.06.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der BAB 20 die Möglichkeit geschaffen, einen Industrie- und Gewerbestandort mit direkter Anbindung an die Autobahn zu realisieren. Der Stadt Schönberg liegen Ansiedlungsbegehren zur Errichtung eines ca. 10 ha großen Solarparks zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind Gewerbebetriebe aller Art und somit in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Der Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist hier aufgrund der positiven Standortvorteile der Vorrang vor der Möglichkeit der Ansiedlung von flächenintensiven Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien, für die durchaus andere Standorte außerhalb des Bebauungsplangebietes Eignung haben, einzuräumen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war für die Stadt Schönberg nicht erkennbar, dass wertvolle Flächen zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe für Photovoltaik-Freiflächenanlagen flächenmäßig überdimensioniert genutzt werden können. Diese Auffassung entspricht auch der Einschätzung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V in dem Hinweis vom 03.05.2010, wonach bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf größeren Flächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten von deren Unzulässigkeit auszugehen sei. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ausgeschlossen werden. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe, vorzubereiten. Diese Betriebe sind i.d.R. auf größere und zusammenhängende Flächen angewiesen.

Zur Realisierung der Zielsetzung wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Die Stadt Schönberg hat bereits die Sicherung und Entwicklung eines Standortes für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe mit diesem Bebauungsplan vorbereitet.

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Städtebauliches Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 021 ist es, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe, vorzubereiten. 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.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute überregionale Anbindung an die BAB 20. Die Flächen im Plangebiet bieten die Möglichkeit, auch größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke zu entwickeln. Die Planung ist aus Sicht der Stadt Schönberg geeignet, neue Kapazitäten für die Ansiedlung von externen Unternehmen zu schaffen oder die Erweiterung von bereits in Schönberg ansässigen Unternehmen zu ermöglichen. Es gilt, die positiven Standortvorteile zu sichern und die Nutzungen auszuschließen, die an anderen Standorten im Stadtgebiet realisiert werden können. Das städtebauliche Ziel der Stadt Schönberg an diesem Standort besteht in dem ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiet den gewerblichen Nutzungen des produzierenden Gewerbes den Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Die Stadt Schönberg sieht die Sicherung des planungsrechtlich vorbereiteten Standortes als Ergänzung der stadtnahen rechtsverbindlichen Bebauungspläne für Gewerbegebiete Nr. 012 und Nr. 008. Der Bedarf an Ansiedlungsgrundstücken für Industrie- und Gewerbegebiete besteht in der Stadt Schönberg nach wie vor und die Stadt Schönberg kann Ansiedlungsbegehren von Firmen und Unternehmen mit der planungsrechtlichen Sicherheit begegnen. Ein Ansiedlungsbegehren innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 021 der Stadt Schönberg liegt vor.

Der Standort ist bisher nicht realisiert, dies ist jedoch aus Sicht der Stadt Schönberg nicht verwerflich, da eine abschnittsweise Entwicklung und Standortvorsorge ausdrückliches Ziel der Stadt Schönberg ist. Die Erschließung des Gebietes soll erst bei konkretem Bedarf erfolgen, um die besonderen Standortvorteile optimal zu nutzen. Diese Vorgehensweise ist eine durch die Stadt so beabsichtigt und entspricht den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung. Eine abschnittsweise Realisierung des Gebietes entspricht den Erfordernissen an die heutige Industrie- und Gewerbepolitik. Diese auf den tatsächlichen Bedarf orientierte Erschließung kann durch die Festsetzungen und Ziele des Bebauungsplanes zu Fragen der Ver- und Entsorgung und der Erschließung sichergestellt werden.

### **1.3 Planverfahren**

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen und wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sind insofern gegeben, da mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes die festgesetzte Art der Nutzung beibehalten wird und lediglich eine Gliederung des Industrie- und Gewerbegebietes erfolgen soll, indem die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen wird und darüber hinaus in den Gewerbegebieten die allgemein zulässigen

Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beinhaltet im Wesentlichen den Ausschluss von bestimmten Arten von baulichen Nutzungen und den Ausschluss von Arten baulicher Anlagen als Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO. Diese Änderungen beinhalten offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es werden keine neuen Baurechte begründet.

Das Planungsziel eines Gewerbe- und Industriegebietes bleibt erhalten, die städtebaulichen Zielsetzungen bleiben bestehen und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

#### **1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Es handelt sich mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 um einen Textbebauungsplan, dem diese Begründung beigefügt wird.

#### **1.5 Rechtsgrundlagen**

Der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777).

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes und befindet sich südlich der Ortslage Sabow, unmittelbar an der BAB 20.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 45 ha und 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.

### **2.2 Plangrundlage**

Die Plangrundlage für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 021 der Stadt Schönberg.

### **2.3 Gebiets- und Bestandssituation**

Es liegt für ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der planungsrechtlichen Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes vor. Der Bebauungsplan ist noch nicht realisiert. Die Flächen wurden bisher durch die Stadt Schönberg planungsrechtlich vorbereitet. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg hat parallel zum Aufstellungsbeschluss am 17.10.2017 beschlossen, für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 021 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen. Diese wurde im Amtsblatt, Ausgabe 10/17 vom 27. Oktober 2017, bekannt gemacht.

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

### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Stadt Schönberg aus folgenden Grundlagen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016,
- Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011.

Für das Plangebiet bestehen folgende Ziele und Grundsätze:

Die übergeordnete landesplanerische Zielsetzung gemäß LEP besteht in der Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen und beinhaltet Die Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen.

Die Stadt Schönberg wird dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet - RREP 3.1.2 (7) **(Z)** und ist als Grundzentrum definiert - RREP 3.2.2 (1).

Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen - RREP 3.2.2. (3).

Die Stadt Schönberg ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen - RREP 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 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..“*

Die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen den landesplanerischen Zielsetzungen von bedeutsamen Entwicklungsstandorten für Industrie- und Gewerbe.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schönberg wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 021 im Parallelverfahren geändert. Es handelt sich hierbei um die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 28.04.2006 rechtswirksam. Der Planänderungsbereich ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 021 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelt.

## **4. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **4.1 Planungsziele**

Die positive Entwicklung der Stadt Schönberg hat dazu geführt, dass in absehbarer Zeit keine erschlossenen Flächen in geeigneter Größe für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen werden. Auch die bestehenden Betriebe haben derzeit nur eingeschränkte Möglichkeiten im Rahmen von Betriebserweiterungen neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Vor diesem Hintergrund soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 021 gesichert werden, dass die Flächenverfügbarkeit und das Flächenangebot an Gewerbe- und Industrieflächen für produzierendes Gewerbe weiterhin gesichert



werden kann. Es handelt sich hierbei um die Deckung des mittel- und langfristigen Flächenbedarfs der Stadt. Somit kann die Stadt Schönberg weiterhin ein attraktives Angebot für interessierte Unternehmen vorhalten. Ziel der Planung ist es, Flächen für produzierendes Gewerbe vorzuhalten und die Zielsetzungen der Landesplanung für Industrie- und Gewerbegebiete umzusetzen.

Die Stadt Schönberg hat unter Berücksichtigung der Planungsziele bereits Nutzungsausschlüsse innerhalb des Plangebietes im Ursprungsbebauungsplan getroffen. Im Rahmen der 1. Änderung beabsichtigt die Stadt Schönberg den Ausschluss bestimmter Unterarten von Nutzungen zu treffen und in den Gewerbegebieten den Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorzunehmen.

Die Stadt Schönberg geht davon aus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbe- und Industriegebietes durch den Ausschluss von wenigen Nutzungsarten weiterhin gewahrt bleibt, da die den Gebietstyp prägenden Nutzungen weiterhin repräsentiert sind.

#### **4.2 Planfestsetzungen**

Es gelten die Festsetzungen des Teil-B Text des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20 der Stadt Schönberg in der rechtsverbindlichen Fassung vom 30.06.2006.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende modifizierte Festsetzungen getroffen:

##### Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Hierbei handelt es sich um den Ausschluss von Anlagen für regenerative Energien zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Ansiedlung produzierender Gewerbebetriebe. Eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Energieerzeugung stellt einen Gewerbebetrieb aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dar und wäre demzufolge in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes dienen diese vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Gewerbegebieten sind somit alle Betriebe zulässig, sofern es sich nicht um erheblich belästigende Betriebe handelt. Dies trifft für Photovoltaik-Freiflächenanlagen somit zu. Aufgrund des großen Flächenbedarfs stehen dann am Standort entsprechend weniger Flächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung und das ist nicht das Planungsziel der Stadt. Demgegenüber bleiben Lagerplätze und Lagerhäuser an dem Standort zulässig, obwohl diese ebenso einen großen Flächenbedarf benötigen. Der direkte Anschluss an die BAB 20 ist als Standort für Logistikunternehmen gut geeignet und somit wird hier auf den Ausschluss dieser flächenintensiven Betriebe verzichtet. Der darstellbare Standortvorteil findet hier ausdrücklich Berücksichtigung.

Eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Energieerzeugung stellt einen Gewerbebetrieb aller Art dar und wäre somit in einem Industriegebiet allgemein zulässig. Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung eines Industriegebietes dienen diese ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen

Baugebieten unzulässig sind. Die Möglichkeit der Industrieansiedlung soll gesichert werden, da die Lage des Plangebietes geeignet ist, Industrie anzusiedeln. Photovoltaik-Freiflächenanlagen weisen i.d.R. wenig Störpotenziale auf, somit sind hier andere Standorte zu wählen, als diejenigen, die bereits für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, vorgeprüft wurden. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen in dem ausgewiesenen Industriegebiet ausgeschlossen werden, da auch andere Flächen im Gemeindegebiet besser geeignet sind, PV-Anlagen anzusiedeln. Das betrifft auch den begleitenden Bereich zur Bundesautobahn.

Der Ansiedlung von produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben und Logistikunternehmen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 021 aufgrund der positiven Standortvorteile der Vorrang vor der Möglichkeit der Ansiedlung von flächenintensiven Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien, für die durchaus andere Standorte außerhalb des Bebauungsplangebietes Eignung haben, einzuräumen. Photovoltaikanlagen können innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes auf den Gebäuden bzw. den Dachflächen der Gebäude realisiert werden.

Der Ausschluss von Anlagen für regenerative Energien zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Ansiedlung produzierender Industrie- und Gewerbebetriebe und auch Logistikunternehmen in dem landesplanerisch ausgewiesenen bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen für diese Gebiete.

#### Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke

Zur Sicherung des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. In der Regel handelt es sich bei Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gewerbegebiet um flächenintensive Anlagen mit einem erweiterten Stellplatzbedarf. Im Übrigen sollen an diesem Standort den gewerblichen Nutzungen der Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden.

#### Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Stadt Schönberg ist das Plangebiet schlecht geeignet Anlagen mit Nutzungen sowohl für die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke als auch für die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aufzunehmen. Die genannten Anlagen und Nutzungen sollten vorzugsweise innerhalb von städtebaulich integrierten Wohnstandorten und im Zentrum der Stadt Schönberg vorgesehen werden, um eine gute fußläufige Erreichbarkeit bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten. Den gewerblichen und industriellen Nutzungen wird in dem landesplanerisch ausgewiesenen bedeutsamen Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie der Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt.

#### Verweis auf DIN-Vorschriften

Im Bebauungsplan wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Die Angaben der Berechnungsmethode und

der Berechnungsgrundlagen wurden zur rechtlichen Bestimmtheit der Festsetzungen ergänzt. Der Verweis auf die DIN-Vorschriften ist aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu ergänzen (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss v. 29.10.2010-4 BN 21.10.). Es handelt sich hierbei um Klarstellungen zu den anzuwendenden DIN-Vorschriften.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Zielsetzungen des Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Schönberg als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie gesichert.

Aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht ist die Planung positiv zu bewerten. Der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie wird der Vorrang eingeräumt. Neben den bereits ausgeschlossenen Einzelhandelsbetrieben werden gebäudeunabhängige Anlagen der Energieerzeugung mit regenerativen Energien (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) an dem Standort ausgeschlossen. Die Stadt Schönberg sichert damit, dass sich ein breit gefächertes gewerbliches Nutzungsspektrum innerhalb der gewerblichen Standorte ansiedeln kann.

Der Wert der Grundstücke wird in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen weiterhin den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die modifizierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bedeuten keine wesentliche Änderung gegenüber den bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen. Es wird lediglich verhindert, dass flächenmäßig überdimensionierte Photovoltaik-Freiflächenanlagen entstehen können. Es handelt sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bedeutsamen Entwicklungsstandortes für Gewerbe und Industrie somit um ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung.

Mit 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern werden nicht geändert. Die Belange von Umwelt Natur und Landschaft wurden bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan geregelt.



### **TEIL 3                    Anlagen**

---

Anlage 1: Teil-B Text der Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20, Lesefassung als gesondertes Dokument

Anlage 2: Satzung der Stadt Schönberg über den Bebauungsplan Nr. 021 Industrie- und Gewerbepark an der Bundesautobahn 20, als gesondertes Dokument