

Begründung

zur

**3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1/91**

Gewerbegebiet „Am Pump“

der Stadt Wesenberg

September 2012

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertreter der Stadt Wesenberg haben in ihrer Sitzung vom 09.09.2010 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ gemäß § 2 BauGB beschlossen.

2. VERANLASSUNG

Die Stadt Wesenberg beabsichtigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ zu erweitern, zu ändern und im Zusammenhang mit der 3. Änderung die planerischen Unterlagen zu digitalisieren, was bedeutet, dass die vorhandene digitale Katasterunterlage als Grundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes verwendet wird. Dies zieht automatisch Änderungen und Korrekturen in den Grenzverläufen der Flurstücke nach sich, die bisher nur per Hand gezeichnet waren und dadurch Ungenauigkeiten aufgewiesen haben.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Vergrößerung der Fläche des Gewerbegebietes, um der vorhandenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken an der B 198 gerecht werden zu können,
- Schaffung von größeren zusammenhängenden Flächen innerhalb des bereits vorhandenen Geltungsbereiches,
- Korrektur und Ergänzung von umweltrelevanten Ausgleichmaßnahmen und
- die Aktualisierung des Gebäudebestandes sowie des Verlaufes der Straßen-Verkehrsflächen
- vollständiger Ersatz des Ursprungsplanes über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Weiterhin wird mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt, dass die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren in Hinsicht auf die Gebäudehöhen und die Dachformen erweitert wird.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 8 sollen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes gestrichen werden.

Die Flächen bzw. Flurstücke, auf denen die Erweiterung des Bebauungsplanes geplant wird, befinden sich im Eigentum der Stadt Wesenberg. Dadurch bestehen keine Probleme hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse. Die durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches umweltrelevanten Auswirkungen werden ermittelt und bilanziert. Die Auswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben und erörtert.

Für die Stadt Wesenberg liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Dieser sieht für die Erweiterungsflächen „Flächen für Landwirtschaft“ vor. Es handelt sich jedoch um brach liegende Flächen, die seit geraumer Zeit nicht genutzt werden.

Die Stadt Wesenberg sieht vor, den Flächennutzungsplan anzupassen und die Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes auch im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet auszuweisen.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2001 (BGBl. I, S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, Seite 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 08.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I. S. 1986)

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 23 Satz 2 G zur Bereinigung des Landesnaturschutzgesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ der Stadt Wesenberg wird durch die 3. Änderung wesentlich verändert.

Der gesamte Bereich, der sich östlich vom Flurstück 148/3 der Flur 29 zwischen der Straße „Am Pump“ und der Bundesstraße B 198 befindet, einschließlich des Flurstücks 175 der Flur 7 der Gemarkung Wesenberg soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden. Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 1,0 ha.

Weiterhin soll der Geltungsbereich an der südöstlichen Grenze erweitert werden. Hier handelt es sich konkret um die Flurstücke 158 bis 160, die eine Größe von ca. 0,2 ha besitzen. Die Grundstücke befinden sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Wesenberg.

5. VOLLSTÄNDIGER ERSATZ DER VORHERIGEN PLANUNGEN

Entsprechend der unter Punkt 2 der Begründung aufgeführten Ziele der Planung beabsichtigt die Stadt Wesenberg neben der Erweiterung des Plangebietes auch Änderungen des Ursprungsplanes und seiner 1. und 2. Änderung.

Es sind Änderungen und Ergänzungen von Festsetzungen geplant, es werden aber auch Festsetzungen aus dem Ursprungsplan in die 3. Änderung übernommen. Die Änderungssatzung soll sich auf den Geltungsbereich des Erweiterungsteils sowie ebenfalls auf den Geltungsbereich des Ursprungsplanes beziehen. Somit soll die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes den Ursprungsplan sowie die 1. und 2. Änderung vollständig ersetzen.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes als spätere Norm werden die früheren Normen verdrängt. Die Stadt Wesenberg beabsichtigt jedoch nicht, die alten Rechtsformen des Bebauungsplanes aufzuheben.

6. DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES / ENTWICKLUNGSGEBOT

Bei den Flächen, die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes neu in den Geltungsbereich integriert werden, handelt es sich um Brachland. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg sind diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. In den vergangenen Jahren wurde diese Fläche jedoch nicht genutzt und liegt brach.

Die Stadt Wesenberg sieht vor, den Flächennutzungsplan parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes zu ändern.

Gemäß § 8 BauGB kann mit der Änderung eines Bebauungsplanes, wie hier der Fall, auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Entwicklungsgebot gestattet und gewährleistet die planerische Freiheit, über die Festsetzungen des F-Planes hinaus, die Bebauungsplanung an die konkreten Ziele der Gemeinde anzupassen. Insbesondere soll die Gemeinde durch den vorhandenen F-Plan nicht übermäßig in ihrer Flexibilität eingeschränkt werden. Die Stadt Wesenberg sieht sich zur Zeit durch die Festsetzungen des F-Planes jedoch stark in ihren planerischen Absichten eingeschränkt und beabsichtigt somit die 3. Änderung des Bebauungsplanes auch dann als Satzung zu beschließen, wenn das parallele Verfahren zur Änderung des F-Planes noch nicht abgeschlossen ist.

Weiterhin sieht die Stadt Wesenberg die Grundkonzeption des F-Planes als nicht angetastet an, denn sie ist der Ansicht, dass es sich nur um eine unbedeutende Änderung der Grenzen von unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des F-Planes handelt.

7. ERSCHLIESSUNG

Die Lage der inneren verkehrlichen Erschließung der einzelnen Sondergebiete wurde entsprechend der vorhandenen Vermessungsunterlage aktualisiert. Grundsätzlich ändert sich die ursprünglich geplante Straßenführung der Erschließungsstraße „Am Pump“ jedoch nicht.

Um größere zusammenhängende Gewerbeflächen zu schaffen wurden ehemalige Wegeverbindungen aus der Planung herausgenommen bzw. mit Gewerbeflächen überplant. Es handelt sich um das Flurstück 105/5 sowie dessen Verlängerung in südliche Richtung.

8. UMWELT UND NATUR

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Umwelt. Die Eingriffe werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht, die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung sowie die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung sind Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes und liegen in der Anlage 1 bei.

9. GEPLANTE NUTZUNGEN

Eine Änderung der Nutzungen innerhalb des bestehenden Bebauungsplans erfolgte grundsätzlich nicht. Die bereits vorhandenen Gewerbegebiete bleiben in ihren Festsetzungen bestehen. Durch die Zusammenlegung der Gewerbegebiete erfolgte notwendiger Weise eine neue Nummerierung (GE 1 bis 3), die dann durch die Erweiterungsflächen ergänzt wurden (GE-E 4 und 5).

10. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen und im rechtskräftigen Bebauungsplan 1/91 Gewerbebetrieb "Am Pump" der Stadt Wesenberg verankert sind, werden nicht verändert und bleiben fortbestehen. Ausgenommen hiervon sind die Festsetzungen der maximalen Firsthöhen. Um den Bedürfnissen der potentiellen Investoren gerecht zu werden, wurden die maximalen Firsthöhen auf 7,50 m festgesetzt.

11. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/91 Gewerbebetrieb "Am Pump" der Stadt Wesenberg wurden überarbeitet. Die Festsetzung, dass Dächer mit einer Neigung von größer 30° als Ziegeldächer ausgeführt werden sollen, wurde ersatzlos gestrichen. Es wird somit nur noch die max. Firsthöhe der Baukörper vorgeschrieben (siehe Punkt 9.)

12. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

Eine Änderung bzw. neue Festlegung von Baugrenzen und der Baufeldern erfolgte im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Geschuldet durch die flächenmäßige Zusammenlegung von Gewerbegebieten mussten auch die Baugrenzen neu geordnet werden. Die Baugrenzen wurden hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen großzügig in die Randbereiche der ausgewiesenen Gebiete gelegt, so dass den potentiellen Investoren auf den Grundstücken möglichst großer Spielraum gegeben wird, die Grundstücke entsprechend der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen zu bebauen.

13. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Die Festsetzungen Nr. 4., 5. und 8. wurden ersatzlos gestrichen. Es handelte sich um grünordnerische Festsetzungen, die durch einen neuen Punkt im Teil B gesondert festgesetzt werden (entsprechend des Umweltberichtes) sowie um Festsetzungen im Zusammenhang mit Stellflächen sowie Geh- und Leitungsrechten. Die textlichen Festsetzungen werden um den Punkt 6. ergänzt. Dieser regelt die maximal zulässige Höhe der Bauwerke mit 7,50m.

Weitere Änderungen der textlichen Festsetzungen erfolgen im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.