

Begründung

zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ der Stadt Wesenberg



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Veranlassung	3
2.1 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes.....	3
2.2 Anlass der Planung	3
2.3 Planverfahren	4
3. Ausgangssituation	4
3.1 Städtebauliche Einbindung.....	4
3.2 Bebauung und Nutzung.....	4
3.3 Erschließung	5
3.4 Umwelt und Natur.....	5
3.5 Eigentumsverhältnisse	5
4. Planungsbindungen	5
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
4.2 Landes- und Regionalplanung	5
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	5
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	6
4.3 Flächennutzungsplan.....	6
5. Planungskonzept	7
5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
6. Planinhalt	7
6.1. Nutzung der Baugrundstücke	7
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.2 Verkehrsflächen.....	8
6.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
6.4 Immissionsschutz.....	8

1. Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

2. Veranlassung

2.1 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ liegt südlich der B 198 in der Nähe der Wesenberger Altstadt und grenzt im Westen an das Wohnbaugelände „Sandhof“ und wird im Süden und Osten durch Kleingärten begrenzt. Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Der Planbereich liegt nördlich der Straße Am Pump, westliche der Wesenberger Feuerwehr und südlich der B 198. Er umfasst die Flurstücke 148/3, 147/4, 144/1, 149/3, 151/12, 152/48, 151/25, 149/7, 145/1, 152/49, 151/ 26, 149/8, 141/2, 142/3, 143/4, 146/3 der Flur 29 in der Gemarkung Wesenberg.

2.2 Anlass der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ ist am 05.05.2013 in Kraft getreten. In ihr wurde der Geltungsbereich des B-Planes erweitert und die Baufelder zum Teil neu geordnet. Um eine Abgrenzung zwischen den Baufeldern GE 1 und GE-E 4 und deren Nutzung zu erreichen, wurde ein 5 m breiter Streifen zwischen den Baufeldern belassen. Durch diese Maßnahme wird nun allerdings die Erweiterung der ansässigen Gewerbebetriebe eingeschränkt. Aufgrund der geplanten Erweiterung zweier Betriebe und dem aus den Erweiterungsplänen resultierenden Antrag eines Gewerbetreibenden hat die Stadtvertretung Wesenberg am 21.03.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ gefasst. Die Kosten für das Verfahren werden vom Antragsteller übernommen.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ der Stadt Wesenberg

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ erfolgte im umfangreichen Verfahren. Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,45 ha. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2744-307 Kleiner Weißer See südwestl. Wesenberg, Arten: Schwimmendes Froschkraut, Europäische Sumpfschildkröte) ist vom Standort ca. 1 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2642-401 Müritz-Seenlandschaft und Neustrelitzer Kleinseenplatte) beträgt gut 250 m. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ wurde von der Stadtvertretung Wesenberg auf ihrer Sitzung vom als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ der Stadt Wesenberg befindet sich südlich der Altstadt und der B 198 östlich des Wohngebietes „Sandhof“ und westlich der Feuerwehr Wesenberg.

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ der Stadt Wesenberg

Im südlichen Bereich des Plangebiet befindet sich die zweigeschossige Werkstatt mit Büro und Betreiberwohnung der Schlosserei & Metall Resch GmbH. Im östlichen Bereich befindet sich die eingeschossige Werkstatt der Tischlerei Herzog, Ideen aus Holz (Tischlerei Wesenberg GmbH).

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die Straße Am Pump erschlossen.

Die technische Erschließung (Wasserver- und Abwasserentsorgung, Strom und Telefon) ist in der Straße Am Pump vorhanden.

Änderungen an der Erschließung des Geltungsbereiches sind nicht geplant.

3.4 Löschwasserversorgung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde festgestellt, dass derzeit keine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes vorliegt. Die Stadt Wesenberg wird zeitnah eine geeignete Löschwasserentnahmestelle herstellen.

3.5 Umwelt und Natur

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Es sind Gehölze im öffentlichen Straßenbereich vorhanden. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es werden keine Baudenkmale berührt. Ein Bodendenkmal im Plangeltungsbereich ist bekannt.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke in den Baufeldern GE 1 und GE-E 4 liegen im Privateigentum. Die übrigen Flurstücke liegen im Eigentum der Gemeinde.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind in der wirksamen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ zum einen Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet als auch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 wurde der Stadt Wesenberg keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und an einer Wasserstraße.

Im Programmsatz 4.1 heißt es:

„(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale 85 sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ der Stadt Wesenberg

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist die Stadt Wesenberg als Unterzentrum ausgewiesen und liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1. (2) „Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“, „ und (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wesenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der Neubekanntmachung, die am 14.12.2002 in Kraft getreten ist. Er wurde zuletzt durch die 7. Änderung geändert, die mit Ablauf des 30.07.2022 wirksam geworden ist.

Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (6. Änderung)



Der Plangeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Nachverdichtung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes ohne das bislang festgelegte Maß der Bebauung zu erhöhen um den ansässigen Gewerbetreibenden eine angemessene Erweiterung ihrer Betriebe zu ermöglichen ohne zusätzliche Beeinträchtigungen für Mensch und Natur zu emittieren.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan unterlag bereits weiteren Änderungen, welche den durch den B-Plan relevanten Bereich aber nicht betreffen. Aufgrund leichter Verschiebungen des Bereichs des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Änderung des B-Planes nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Veröffentlichung der Änderung berichtigt.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 4. Änderung werden weiterhin ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen in der wirksamen Satzung bleiben unverändert. Eine Abgrenzung der Baugebiete GE 1 und GE-E 4 bleibt jedoch weiterhin erhalten.

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Firsthöhe festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind für das Baugebiet GE 1 die Grundflächenzahl 0,6, die Geschoßflächenzahl 1,2 und eine Firsthöhe von 7,5 m festgesetzt. Für das Baugebiet GE-E 4 ist eine Grundflächenzahl von 0,7 eine Geschoßflächenzahl von 1,4 und eine Firsthöhe von 7,5 m festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes und bleibt somit unverändert.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

An der bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten offenen Bauweise soll im GE E 4 weiterhin festgehalten werden. Für das GE 1 wird eine Abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In dem Baugebiet soll eine Gebäudelänge bis zu 65 m ermöglicht werden. Dabei wird zum öffentlichen Straßenraum 3 m Abstand vorgegeben.

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, welcher Teil des Grundstückes bebaut werden kann. Die ursprünglichen Baugrenzen der 3. Änderung des Bebauungsplanes bleiben in weiten Teilen erhalten,

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ der Stadt Wesenberg

Iediglich auf dem Flurstück 146/3 kommt es zu einer leichten Verschiebung der Baugrenze. Die Überschreitung der Festgesetzten Baugrenze in Richtung der Bundesstraße ist ausgeschlossen.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereichs der 4. Änderung erfolgt über örtliche Straße „Am Pump“ und die örtliche Straße „Bresebrink“.

6.3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

6.4 Immissionsschutz

Durch die Erweiterung der Baufelder GE 1 und GE-E 4 sind keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Es sind keine lärmindernden Maßnahmen erforderlich.

Wesenberg,

Der Bürgermeister

Siegel