

Gemeinde Wendorf

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 gemäß § 13 a BauGB

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Wendorf**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: 12.03.2015
Plan zur Beschlussfassung



14.05.2015

I N H A L T

1 Einleitung 2

1.1 Vorbemerkungen 2

1.2 Anlass der Planung..... 2

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes 2

1.4 Verfahren 2

1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht 3

2 Städtebauliche Ausgangssituation..... 3

2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung und Umgebung des Plangebiets 3

2.2 Verkehrserschließung und technische Ver- und Entsorgung..... 3

2.3 Grünflächen, Natur und Landschaft..... 3

3 Ziele und Zwecke der Planung 3

4 Inhalte des Plans 4

4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept 4

4.2 Bauflächen 4

4.3 Verkehrserschließung und technische Ver- und Entsorgung..... 5

5 Belange des Umwelt- und Artenschutzes 5

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung 5

6.1 Nutzungen und Bebauung 5

6.2 Umweltauswirkungen 5

7 Abschließende Erläuterungen 6

7.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung 6

7.2 Rechtsgrundlagen 6

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Wendorf plant die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sondergebiet Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“.

1.2 Anlass der Planung

Der auf dem Gelände ansässige Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel benötigt nicht die gesamten im B-Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen. Für eine Nachnutzung der Flächen besteht Interesse durch ein Unternehmen für Baucontainer und mobile Sanitärsysteme. Die Gemeinde unterstützt die direkte Folgenutzung der Teilflächen des Geländes, auch um ein Brachfallen und einen dadurch zu erwartenden städtebaulichen Missstand zu verhindern. Hierfür soll die Art der Nutzung entsprechend erweitert werden, weitere Änderungen in den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 sind nicht vorgesehen.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der vorhandenen Gemeindestraße zwischen den Orten Groß Lüdershagen und Neu Lüdershagen in der Gemeinde Wendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 121/2 der Flur 1, Gemarkung Groß Lüdershagen mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha.

1.4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans soll gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Wiedernutzbarmachung einer gewerblich genutzten Fläche. Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet.

Es werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wendorf wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“ dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die neue Nutzung entspricht im Wesentlichen der im B-Plan Nr. 4 bereits zulässigen Nutzung als Betriebs-, Lager- und Stellfläche. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten. Westlich des Geltungsbereiches liegt die Schutzzone III der Wasserfassung Lüssow (MV WSG 1643-09).

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Bestand und gegenwärtige Nutzung und Umgebung des Plangebiets

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, das früher als Gemüselagerhalle genutzt wurde. Die landwirtschaftliche Nutzung des Geländes wurde bereits vor geraumer Zeit aufgegeben und es folgte eine Nachnutzung als Betriebsgelände für einen Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel. In diesen Zusammenhang wurde der B-Plan Nr. 4 aufgestellt. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

2.2 Verkehrserschließung und technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt östlich der vorhandenen Gemeindestraße zwischen den Orten Groß Lüdershagen und Neu Lüdershagen und wird von dieser über eine Zufahrt erschlossen.

Im Plangebiet sind alle Medien zur Ver- und Entsorgung vorhanden.

2.3 Grünflächen, Natur und Landschaft

Naturräumlich gehört das Gebiet zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän) auf. Die Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch die Schmelzwasserabflussrinnen. Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen geprägt.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein Feldgehölz, welches im B-Plan Nr. 4 als Maßnahmenfläche dargestellt wird.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist vorgesehen am selben Standort des Fuhrbetriebs mit Nutzfahrzeughandel einen Betrieb für den Verleih von Baucontainern und mobilen Sanitäreinrichtungen anzusiedeln. Dieser Betrieb umfasst, neben der Lagerung und dem Verleih, auch die Instandhaltung und Reinigung der

Container. Hierfür soll der vorhandene bauliche Bestand genutzt werden, darüber hinaus gehende Versiegelungen sind nicht geplant.

Die Gemeinde Wendorf ist bestrebt, die Nachnutzung des teilweise ungenutzten Geländes und der baulichen Anlagen zu ermöglichen, um zu verhindern, dass diese verfallen und sich hier ein städtebaulicher Missstand entwickeln kann. Dies würde mit hoher Wahrscheinlichkeit geschehen, wenn eine Nachnutzung ausbliebe. Dabei muss sie gleichzeitig den Konflikt bewältigen, dass vor dem Hintergrund noch zur Verfügung stehender Bauflächen innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes in Groß Lüdershagen eine weitere und zusätzliche Ausweisung von uneingeschränkt nutzbaren Gewerbeflächen nicht zu rechtfertigen ist. Zur Lösung dieses Konfliktes soll die Ausweisung der Bauflächen ausschließlich zweckgebunden erfolgen.

Sonstige städtebauliche Gründe, die dem Vorhaben entgegenstehen, sind nicht erkennbar. Es wird lediglich der ohnehin vorhandene Gebäudebestand nachgenutzt. Das Plangebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch hinsichtlich der Versorgung mit den Medien Trinkwasser und Energie bzw. hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung voll erschlossen.

4 Inhalte des Plans

4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Der Bebauungsplan übernimmt das vorhandene Konzept des Bebauungsplanes. Es wird lediglich die Art der Nutzung geringfügig erweitert.

Die mit dem Vorhaben verbundenen natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden unter Punkt 5 dieser Begründung berücksichtigt.

4.2 Bauflächen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets sind gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel“ ausgewiesen. Der Punkt 1 der textlichen Festsetzungen (Teil B) wird wie folgt geändert.

Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 4,

„in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel" sind nur Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für einen Fuhrbetrieb (Spedition) und einen Nutzfahrzeughandel, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig“,

wird durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4,

*„in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Fuhrbetrieb mit Nutzfahrzeughandel" sind nur Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für einen Fuhrbetrieb (Spedition) und einen Nutzfahrzeughandel **sowie für einen Bau- und Sanitärcontainer - Verleih**, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig“,*

ersetzt.

Diese Nutzung entspricht im Wesentlichen der im B-Plan Nr. 4 bereits zulässigen Nutzung als Betriebs-, Lager- und Stellfläche. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 bleiben erhalten.

4.3 Verkehrserschließung und technische Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraße zwischen den Orten Groß Lüdershagen und Neu Lüdershagen. Die Ver- und Entsorgung sowie die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt gemäß den Vorgaben des B-Plans Nr. 4.

Für das bei der Reinigung der Container entstehende Schmutzwasser wird ein Ölabscheider gebaut.

5 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

Mit der Änderung des B-Plans wird lediglich eine geringe Erweiterung durch Art der Nutzung zulässig, welche im Wesentlichen der im B-Plan Nr. 4 bereits zulässigen Nutzung als Betriebs-, Lager- und Stellfläche entspricht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen durch die Planung vorliegen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für den Betrieb eines Standortes für einen Container- und Sanitärservice auf den vorhandenen Flächen und in den vorhandenen Gebäuden.

Es sind im Plangebiet keine Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind keine Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

6.2 Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 sind keine Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Fläche ist stark durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen

Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Die Belange des Umweltschutzes werden unter Punkt 5 dieser Begründung dargelegt.

7 Abschließende Erläuterungen

7.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)

Die Begründung wird gebilligt.

Wendorf, den

.....

(Bürgermeister)