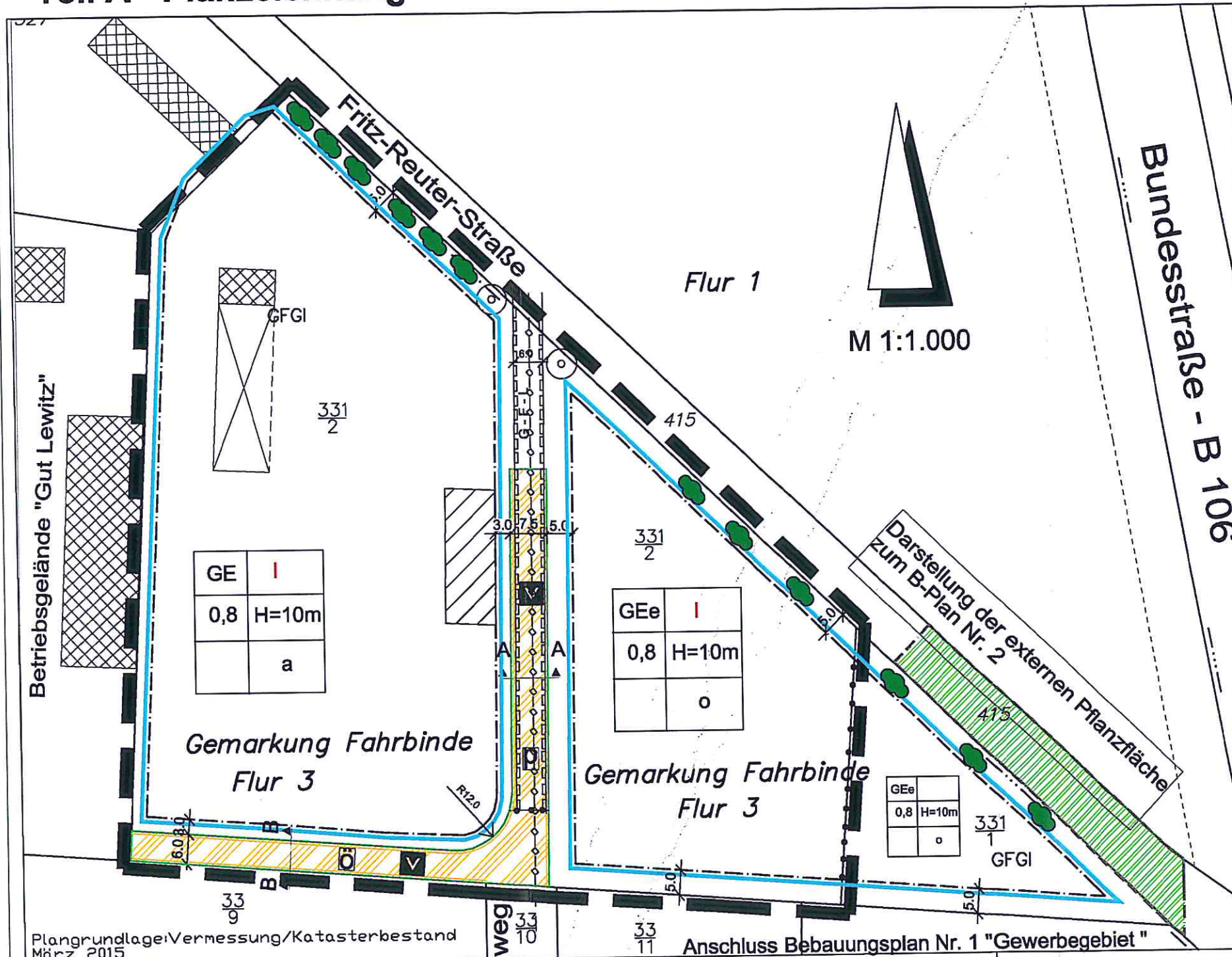


Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Bauhof" im Ortsteil Fahrbinde, Gemeinde Rastow

Teil A - Planzeichnung



Präambel

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rastow am 12.09.2017 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Bauhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2017 den Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 15.09.2017 erfolgt.
Rastow, 15.09.2017
Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Rastow, 15.09.2017
Bürgermeister
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2017 bis zum 26.11.17 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht abgegebene Stellungnahmen mit dem Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 15.09.2017 fortüblich bekannt gemacht worden.
Rastow, 15.09.2017
Bürgermeister
4. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.17 und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.09.17 beteiligt worden.
Rastow, 27.09.2017
Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am 12.12.17 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Rastow, 12.12.2017
Bürgermeister
6. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Bauhof" wurde am 12.12.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen und die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
Rastow, 12.12.2017
Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 21.02.14 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.
Rastow, 21.02.2017
Bürgermeister
8. Die Satzung der 2. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Bauhof" Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow wird hiermit ausgefertigt.
Rastow, 20.02.2018
Bürgermeister
9. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 20.02.2018 in Kraft getreten.
Rastow, 20.02.2018
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

zu I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die 2. Änderung trifft nur eine Ergänzung zur Nutzungsschablone und unter Pkt. 2:

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

I Vollgeschoss

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Gebäudehöhe (H) in ...m
Bauweise	

zu III. Nachrichtliche Übernahme

GE	Gewerbegebiet
GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
H=...m	maximale Höhe der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) als Höchstpunkt über dem festgesetzten Bezugspkt.
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	verkehrsberuhigter Bereich
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten
	vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen (rw, sw, Gas)
	Anpflanzung von Sträuchern

zu Teil B - Text

(keine textlichen Festsetzungen)
Die Festsetzungen im Teil B-Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Bauhof" Gemeinde Fahrbinde mit Rechtskraft vom 18.01.2000 und der 1. Änderung zum o.g. Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 2016 behalten im vollen Umfang ihre Gültigkeit.

**Satzung über die 2. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 2
"Gewerbegebiet Bauhof",
Ortsteil Fahrbinde, Gemeinde Rastow**

Verfahrensstand: SATZUNG

Dezember 2017

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

(Verfahren gem. § 13 BauGB)

„Gewerbegebiet Bauhof“, Ortsteil Fahrbinde, Gemeinde Rastow

Anmerkung:

Die Planänderung beinhaltet nur eine Ergänzung der Festsetzung zum Vollgeschoss als Ergänzung der Nutzungsschablone zur Satzung der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans und der Satzung zum Bebauungsplan Nr.2 „Gewerbegebiet Bauhof“ .

INHALT:

- **Planwerk (M 1:1.000)**
- **Begründung**

Begründung
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
(Verfahren gem. § 13 BauGB)
„Gewerbegebiet Bauhof“
im Ortsteil Fahrbinde, Gemeinde Rastow

Bei der Änderung handelt es sich nur um eine ergänzende Festsetzung unter
Pkt. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 20 BauNVO

- **Ergänzung** zur Zahl der Vollgeschosse



INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Lage und Geltungsbereich
4. Inhalt des Bebauungsplans
 - 4.1 Ergänzung zum Maß der baulichen Nutzung
5. Grünordnerische Belange
6. Artenschutzrechtliche Bewertung
7. Ver- und Entsorgung

Stand: Dezember 2017

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Gewerbegebiet Bauhof Fahrbinde liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.2 „Gewerbegebiet Bauhof“ Gemeinde Fahrbinde (jetzt Ortsteil Fahrbinde, Gemeinde Rastow) und eine rechtskräftige 1. Änderung zu dem Bebauungsplan Nr.2 vor.

Mit dem Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Für die Gewerbefläche des Flurstückes Nr. 331/2 der Flur 3 der Gemarkung Fahrbinde des o.g. Bebauungsplans Nr.2 „Gewerbegebiet Bauhof“ hat sich gezeigt, dass die Zahl der Vollgeschosse ergänzend festgesetzt werden sollte, um die vorhandene Bebauung sowie die geplante Bebauung (u.a. Lagerhallen, Werkstätten, Garagen, Produktionshallen sowie Büros für die Verwaltung ect.) den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Auf der genannten Fläche besteht bzw. entsteht nur eine eingeschossige Bebauung. und das soll mit der 2. Änderung zum o.g. Bebauungsplan klar gestellt werden.

Die Anpassung durch die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes kann gemäß § 13 Abs.2 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Damit kann. auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB verzichtet werden. Darüber hinaus kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastow für den Ort Fahrbinde stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans steht den Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und wird aus diesem entwickelt.

3. Lage und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ liegt südöstlich des Ortes Fahrbinde und schließt an das Dorfgebiet an. Das Gebiet gehört zur Gemarkung Fahrbinde, Flur 3 mit den Flurstücken 331/2 und 331/1. Die 2. Änderung zum o.g. Bebauungsplan umfasst nur das Flurstück Nr. 331/2 der Flur 3, Gemarkung Fahrbinde.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fritz-Reuter-Straße
- im Osten durch die Fritz-Reuter-Straße / Bundesstraße 106 (B106)
- im Süden durch die Gewerbefläche des Bebauungsplans Nr.1 „Gewerbegebiet“
- im Westen durch vorhanden Bebauung des landwirtschaftlichen Betrieb „Gut Lewitz“

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Ergänzung zum Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine ergänzende Festsetzung und zwar zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Auf der Fläche sollen gewerblich zugelassene Nutzungen und bauliche Anlagen u.a. Lagerhallen, Werkstätten für Reparaturen, Hallen für Tischler- und Schlosserarbeiten, Produktionshallen, Büro- und Sozialgebäude ect. nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Somit wird für die Fläche des Flurstückes Nr.331/2 im Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ die Nutzungsschablone um die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergänzt und „I-Vollgeschoss“ festgesetzt.

5. Grünordnerische Belange

Durch die mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan vorgenommene Ergänzung zum Vollgeschoss erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die festgesetzte Eingeschossigkeit ebenfalls nicht gegeben. Das Umfeld ist bereits durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt.

6. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle eines Bebauungsplans nach § 13 BauGB notwendig.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Gewerbefläche mit einer gebietstypischen Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz handelt, kann davon ausgegangen werden, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen ist.

Bestandserfassungen sind nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen – und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten. Die im o.g. Anhang aufgeführten Arten sind für die 2.Änderung des Bebauungsplans nicht relevant.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert und durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ erfolgt keine Änderung.

Begründung

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow,
Stand: Dezember 2017

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Bauhof“ im Ortsteil Fahrbinde der Gemeinde Rastow beinhaltet nur eine Ergänzung zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 und der Satzung Bebauungsplan Nr.2 „Gewerbegebiet Fahrbinde“. Die mit den Satzungen getroffenen Festsetzungen behalten in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

Aufgestellt: Dezember 2017

Gebilligt

12.12.2017

.....
Bürgermeister

Egbert Scharlaug
Bürgermeister

