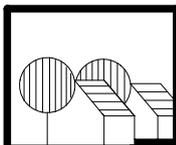
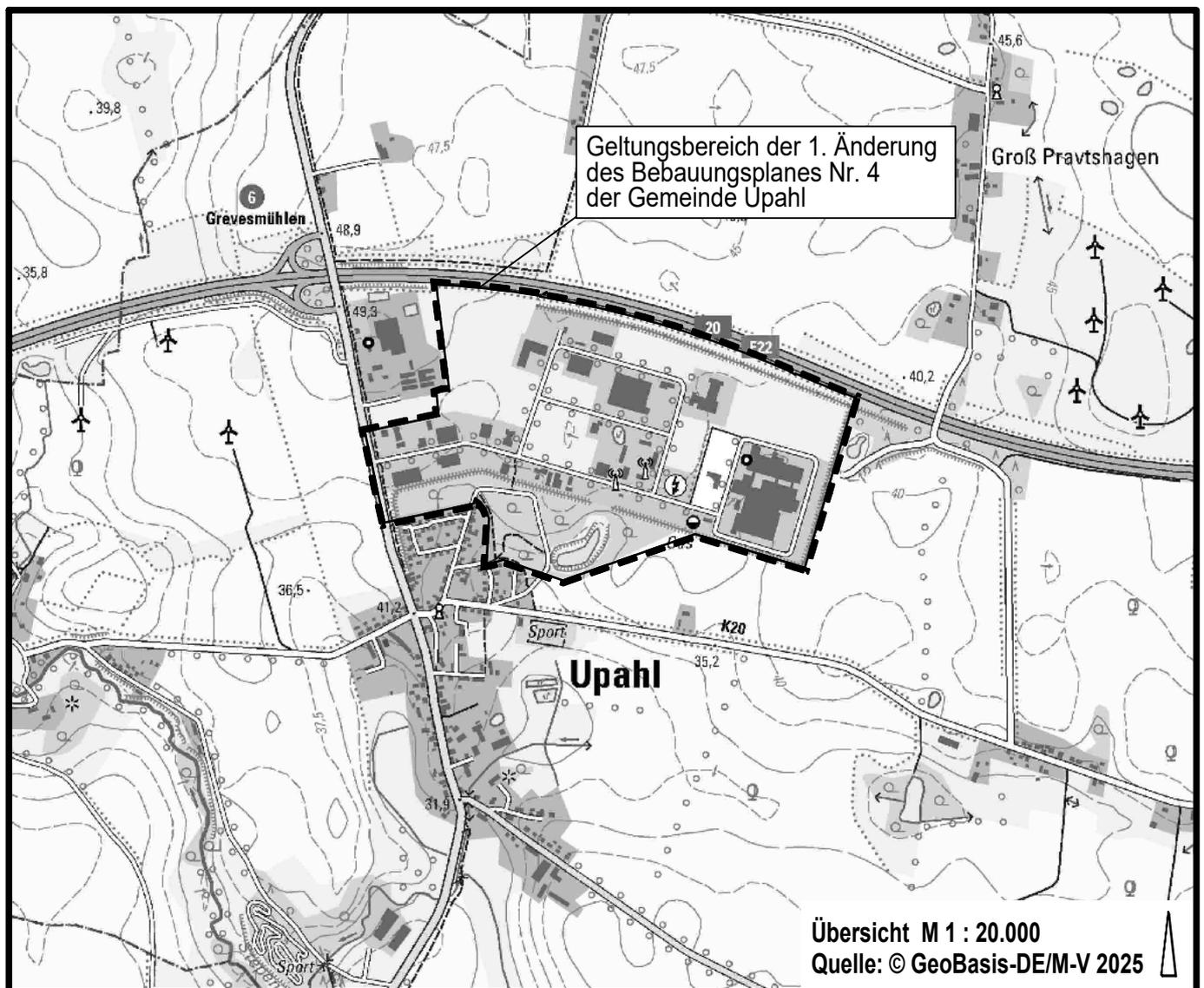


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "AN DER SILBERKUHLE" DER GEMEINDE UPAHL



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 12. Dezember 2024

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“ der Gemeinde Upahl im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
Teil 1	Städtebaulicher Teil	2
1. Planungsgegenstand		2
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung		2
1.2 Ziele und Zwecke der Planung		2
1.3 Wahl des Planverfahren		2
2. Beschreibung des Plangebietes		5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches		5
2.2 Plangrundlage		5
2.3 Gebiets- und Bestandssituation		6
2.3.1 Bestandssituation		6
2.3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation		6
2.3.3 Technische Infrastruktur		6
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen		6
3.1 Ziele der Raumordnung		6
3.2 Flächennutzungsplan		7
4. Inhalte des Bebauungsplanes		8
4.1 Planungsziele		8
4.2 Begründung der Änderungsinhalte		9
5. Auswirkungen der Planung		11
5.1 Kosten		12
5.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen		12
TEIL 2	Ausfertigung	13
1. Beschluss über die Begründung		13
2. Arbeitsvermerke		13
TEIL 3	Anlagen	14

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Upahl hat mit dem am 01.04.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 4 „An der Silberkuhle“ die Möglichkeit geschaffen, einen Industrie- und Gewerbestandort mit direkter Anbindung an die Autobahn (A 20) zu realisieren.

Mit dem Bebauungsplan wurden die Möglichkeiten geschaffen, der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben Rechnung zu tragen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe, seiner Ortsrandlage und der sehr guten Verkehrsanbindungen an das Hauptverkehrsstraßennetz in besonderer Weise für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und standortverträglichen Industriebetrieben geeignet. Im Plangebiet haben sich zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Logistik und Produktion bereits angesiedelt. Zur Realisierung der Zielsetzung wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan entsprechende Modifizierungen zu zulässigen Arten der baulichen Nutzung innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete vorgenommen.

Der Ansiedlung von produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist aufgrund der positiven Standortvorteile der Vorrang vor der Möglichkeit der Errichtung von ohnehin nur in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen einzuräumen, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel der Gemeinde ist nach wie vor die weitere Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu Zwecken der Erzielung von Gewerbesteuerereinnahmen und der gewerblichen und industriellen Entwicklung der Gemeinde. Dieses städtebauliche und gemeindliche Ziel wird durch ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht vollständig erreicht. Die ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen sollen gewerblich und industriell genutzt werden.

Für das Plangebiet ist der gemeindliche Planungswille und das Planungsziel dadurch umzusetzen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Gewerbegebiete und gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Industriegebiete dahingehend abgeändert wird, dass Vorhaben der genannten Art unzulässig sind. Die Befugnis zum Ausschluss der Nutzungsarten ergibt sich aus § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO. Ziel der Planung ist die textliche Änderung des Bebauungsplans dahingehend, dass die an sich ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen werden.

1.3 Wahl des Planverfahren

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, 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.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 verfolgte Planungsziel der Gemeinde eines Gewerbe- und Industriegebietes bleibt bestehen, die städtebaulichen Zielsetzungen bleiben bestehen und die Grundzüge der Planung werden durch die beabsichtigte vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber hat für die Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen neben dem Regelverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Dies betrifft in der Regel nicht die Schaffung von Baurechten, sondern die Veränderung bereits bestehender Baurechte, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von so geringem Gewicht in Bezug auf den planerischen Grundgedanken, sodass die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Darüber hinaus ist das vereinfachte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Änderungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 berühren die Ausschlussstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht.

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und für Teilbereiche Industriegebiete nach § 9 BauNVO fest. Die Modifizierung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist nicht geeignet, Projekte mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zuzulassen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass die Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet wird. Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter anzunehmen wären.

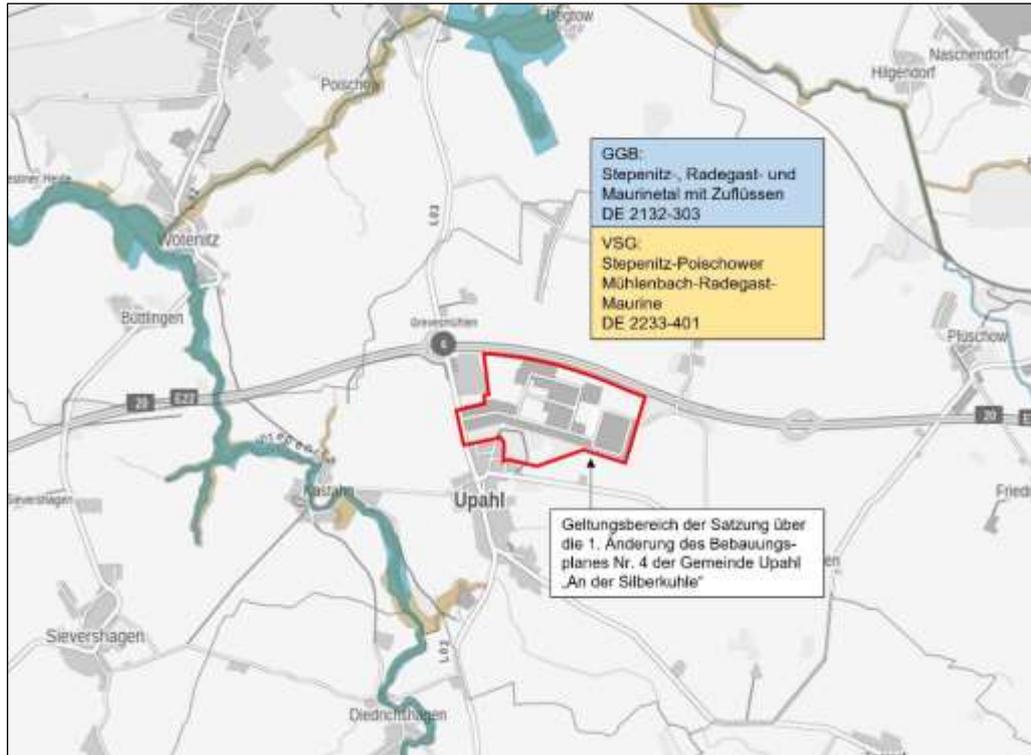


Abb. 1: Natura 2000-Gebiete und Plangebiet der 1. Änderung des B-planes Nr. 4 (rote Abgrenzung), (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff April 2024, mit eigener Bearbeitung)

Die umliegenden Schutzgebiete befinden sich mindestens in einem Abstand von ca. 1.000 m zu dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet. Der vorhandene Abstand zu den Schutzgebieten sowie die dazwischen liegenden baulichen Nutzungen und Verkehrsstrassen lösen keine Betroffenheiten auf die dargestellten Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete aus. Darüber hinaus wurde für den geplanten Großgewerbestandort auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt, dass eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebieten erbracht wurde, sodass für die bestehenden Flächen der rechtsverbindlichen Planung anzunehmen ist, dass keine Betroffenheiten bestehen, zumal diese in größerer Entfernung zu den Natura 2000-Schutzgebieten liegen.

Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von so geringem Gewicht in Bezug auf den planerischen Grundgedanken, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Ergebnis wurde die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind erfüllt.

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 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entspricht dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“ und befindet sich östlich der Grevesmühlener Straße (L 03) und südlich der BAB 20. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 88 ha und umfasst folgende Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken der Flur 1 in der Gemarkung Upahl: Flurstücke 62/39, 29/48, 29/50, 29/58, 28/12, 62/15, 62/22, 62/17, 62/47, 62/20, 62/41, 62/56, 62/57, 29/74, 29/75, 26/18, 26/17, 29/66, 29/65, 29/5, 29/10, 29/12, 29/18, 29/26, 29/25, 29/46, 29/72, 29/77, 29/73, 29/76, 29/37, 30/20, 29/42, 30/19, 29/35, 29/34, 29/39, 30/13, 29/80, 29/81, 24/10, 28/6, 28/7, 24/8, 24/9, 26/16, 29/79, 29/78, 29/24, 29/55, 29/3, 29/22, 29/56, 29/30, 29/20, 29/64, 29/71, 29/83, 29/82, 29/52, 27/10, 64/3, 65/4, 66/4, 62/11, 27/3, 29/62, 62/43, 62/74, 29/69, 29/1, 29/41,1/1, 29/40, 7/3, 8/4, 25/3, 19/3 und Teilflächen aus den Flurstücken 77/6, 40, 30/22 und 30/5.

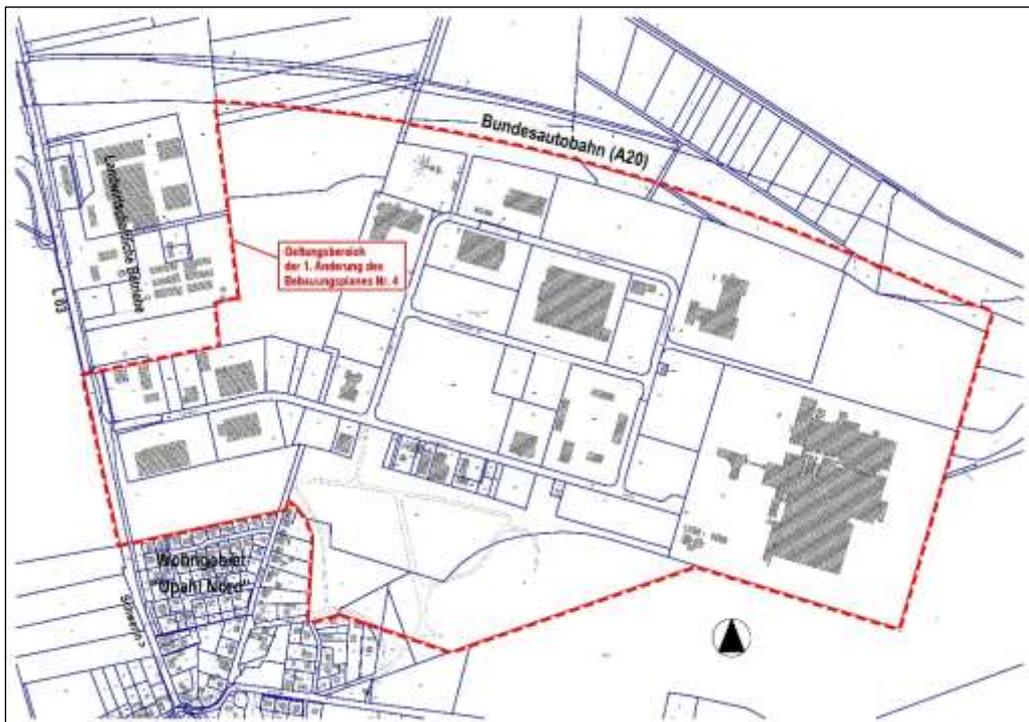


Abb. 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

2.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „An der Silberkuhle“ der Gemeinde Upahl.

2.3 Gebiets- und Bestandssituation

2.3.1 Bestandssituation

Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der planungsrechtlichen Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes vor. Der Bebauungsplan ist überwiegend realisiert. Es bestehen noch Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe sowie noch Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb der Gewerbegebietsflächen. Das Plangebiet wird durch die realisierten gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt. Hierbei handelt es sich um gewerbliche Hallen- und Industriebauten mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. Im Plangebiet befindet sich eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge in Containerbauweise, für die eine befristete Baugenehmigung für ein Jahr erteilt wurde. Die erteilte Baugenehmigung wurde um ein weiteres Jahr verlängert. Die unbebauten Freiflächen werden als Rasenflächen extensiv gepflegt.

2.3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Upahl verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „An der Silberkuhle“ vom 01.04.2004. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat parallel zum Aufstellungsbeschluss am 22.03.2023 beschlossen, für einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 eine Veränderungssperre zu erlassen. Diese wurde im Wege der Ersatzverkündung am 28.03.2023 in der Ostseezeitung bekannt gemacht.

2.3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über einen inneren Erschließungsring und über die Straße „An der Silberkuhle“ erschlossen und über diese an die Landesstraße L03 angebunden. Das Plangebiet ist somit direkt an das übergeordnet Hauptverkehrsstraßennetz und darüber an die BAB 20 angebunden. Die bestehende Erschließungssituation wird durch die Planung nicht verändert.

Alle Baugebietsflächen sind an die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Versorger angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist geregelt und wird durch die Planänderung nicht berührt.

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 Gemeinde Upahl 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 M-V besteht in der Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen und beinhaltet die Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen.

Die Gemeinde Upahl ist als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen - RREP WM 4.3.1 (2) (G). 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 WM 4.3.1 (3) (G). 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 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl, (jetzt Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Upahl), ist die Fläche als Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) dargestellt. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplans entwickelt.

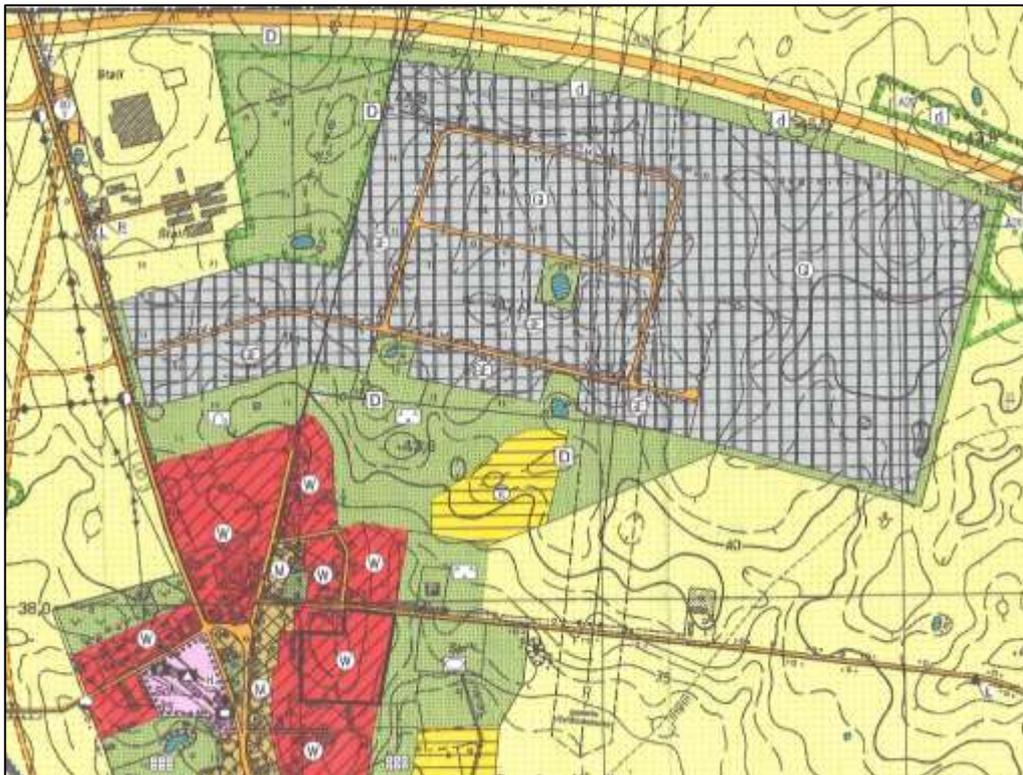


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl, jetzt Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Upahl

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Planungsziele

In dem Gewerbe- und Industriegebiet haben sich zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Logistik und Produktion angesiedelt. Die Ansiedlung weiterer Unternehmen stellt das städtebauliche Ziel der Gemeinde dar. Die ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen sollen gewerblich und industriell genutzt werden. Es bestehen noch Möglichkeiten für die Erweiterung der bestehenden Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Die Vermarktung erfolgt über die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH, die auch Eigentümerin von Flächen ist.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich allein auf den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes und des Industriegebietes. Die Änderungen erfolgen ausschließlich in Textform, als Textbebauungsplan.

Planungsziel der Gemeinde ist die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu Zwecken der Erzielung von Gewerbesteuererinnahmen und der gewerblichen und industriellen Entwicklung der Gemeinde. Zudem erscheint es städtebaulich schon aus Gründen der Rechtsklarheit erforderlich, nicht gewollte Nutzungen auszuschließen. Dies ist über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO ohne weiteres möglich.

Derartige Ausdifferenzierungen der zulässigen Nutzungen sind zulässig, solange der Gebietstypus gewahrt bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die gewerblichen und industriellen Nutzungen der betroffenen Flächen unangetastet bleiben und lediglich die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbe- und Industriegebietes durch den Ausschluss von wenigen Nutzungsarten weiterhin gewahrt bleibt. In diesem Zusammenhang liegt auch keine Verhinderungsplanung vor, da eine solche nur dann vorliegt, wenn positive Planungen erfolgen, deren Umsetzung in Wahrheit nicht beabsichtigt ist und die nur dem Zweck dienen, andere Nutzungen zu verhindern. So liegt der Fall hier aber nicht, denn die auszuschließenden ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und die ausnahmsweise in Industriegebieten zulässigen Nutzungen des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind von der Gemeinde Upahl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „An der Silberkuhle“ tatsächlich nicht gewollt. Die Regelung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 BauNVO gestattet in diesem Zusammenhang gerade ausdrücklich den Ausschluss bestimmter derartiger Nutzungen. Dies begründet sich auch mit der bereits erfolgten Realisierung von industriellen Nutzungen, die ggf. nachteilige Auswirkungen durch Emissionen auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen haben könnten. Es ist das Ziel, die Flächen des Plangebietes für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen vorzuhalten und für bestehende Betriebe Erweiterungen zu ermöglichen und so die Flächenverfügbarkeit und das Flächenangebot an Gewerbe- und Industrieflächen für produzierendes Gewerbe weiterhin zu sichern.

Die Gemeinde Upahl hat unter Berücksichtigung der Planungsziele bereits Nutzungsausschlüsse innerhalb des Plangebietes im Ursprungsbebauungsplan getroffen. Im Rahmen der 1. Änderung beabsichtigt die Gemeinde in den Gewerbegebieten den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorzunehmen. In den Industriegebieten ist der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen.

4.2 Begründung der Änderungsinhalte

Die Inhalte der Planzeichnung (Teil A) und alle hier nicht aufgeführten textlichen Festsetzungen des Teil B-Text der rechtsverbindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „An der Silberkuhle“ behalten ihre Gültigkeit und gelten fort.

Änderung der textliche Festsetzung 2.1

Nach Paragraph 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, dass Vergnügungsstätten, Tanzpaläste, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig sind. Ausgeschlossen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung, Haushaltsartikel und Lebensmittel.

Die Textliche Festsetzung 2.1 wird geändert wie folgt neu gefasst:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Endverbraucher.

Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen.

Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Enderbraucher.

Innerhalb des Industriegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen.

(Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 9 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Begründung der geänderten textlichen Festsetzung 2.1:

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des Gewerbegebietes

Zur Sicherung des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Die genannten Anlagen und Nutzungen sollten vorzugsweise innerhalb des städtebaulich integrierten Dorfbereiches vorgesehen werden und nicht am gewerblich und industriell ausgebildeten Siedlungsrand der Gemeinde Upahl. Den gewerblichen und industriellen Nutzungen an dem vorhandenen und entwickelten Standort für Gewerbe und Industrie wird der Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, die im Ursprungsbebauungsplan lediglich näher benannt wurden, war bereits Zielsetzung des

Ursprungsbebauungsplanes. Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzung wird beibehalten und klarstellend in der textlichen Festsetzung entsprechend der am Gesetz ausgerichteten Ausschlüsse geregelt.

Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb des Industriegebietes

Zur Sicherung des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. An diesem Standort soll den industriellen Nutzungen der Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden, da gerade Flächen für industrielle Nutzungen im Gemeindegebiet wegen des erhöhten Störpotenzials begrenzt sind.

Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Enderbraucher

Das Planungsziel zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als sonstige Gewerbebetriebe wird mit der Umstrukturierung der Festsetzung beibehalten. Die Festsetzung wurde unter dem Gesichtspunkt der hinreichenden Bestimmtheit inhaltlich am Gesetz ausgerichtet und regelt die Ausnahmen, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan als Zielsetzung definiert, zweifelsfrei.

Die getroffene Festsetzung gemäß Ursprungsbebauungsplan erfasst allerdings auch den Ausschluss von Verkaufsstätten der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe soweit diese die aufgeführten Sortimente führen. Darin läge eine nicht gerechtfertigte Einschränkung vor. Daher erfolgt eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Den produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe- und Industriebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung an Endverbraucher unabhängig von der Art der Produkte verkaufen zu können. Um eine Einzelfallprüfung zu ermöglichen, erfolgt die Zulassung nur im Wege der Ausnahme. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Damit wird sichergestellt, dass ausschließlich Produkte verkauft werden dürfen, die in einem Betrieb selbst hergestellt werden oder wesentlich bearbeitet wurden sind. Die Verkaufsfläche muss dem produzierenden Betrieb erkennbar angegliedert und zugeordnet sein. Zudem muss die Verkaufsfläche der genutzten Geschossfläche des Betriebes untergeordnet sein. Damit wird die Zielsetzung der Stärkung der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe nochmals unterstrichen und der Werksverkauf der bestehenden produzierenden Gewerbebetriebe gesichert und weiterhin ermöglicht.

5. Auswirkungen der Planung

Die Planung trägt dazu bei, den etablierten Gewerbe- und Industriestandort zu sichern und weiterzuentwickeln. Damit wird sichergestellt, dass bestehende Arbeitsplätze gesichert werden und ggf. neue Arbeitsplätze auf den un bebauten Erweiterungsflächen und Grundstücken entstehen können.

Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Übrigen keine anderen Auswirkungen als die bereits bestehenden zu erwarten. Der Wert der Grundstücke wird in Folge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen und relevanten Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern werden nicht geändert. Die Planung trägt den Anforderungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB insoweit Rechnung, indem bereits ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete für Nutzungen im Bereich des produzierenden Gewerbes gesichert werden.

5.1 Kosten

Die Gemeinde Upahl trägt die Planungskosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“. Weitere Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

5.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl am gebilligt.

Upahl, den.....

(Siegel)

.....
Steve Springer
Bürgermeister
der Gemeinde Upahl

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Anlagen

Satzung der Gemeinde Upahl über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „An der Silberkuhle“, als gesondertes Dokument

