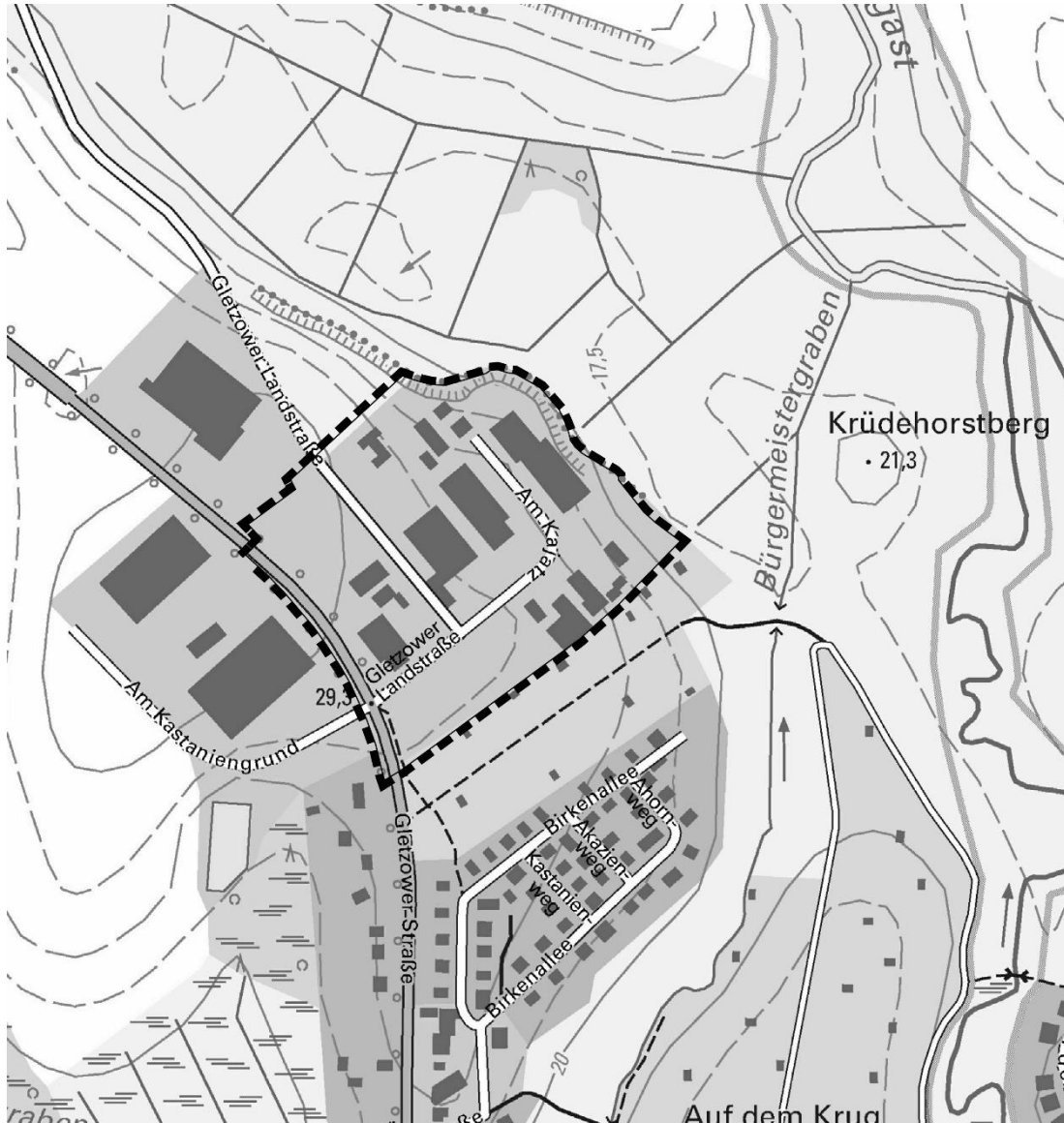




Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER STADT REHNA

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“

gelegen im Norden des Stadtgebietes von Rehna

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.10.2023

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Stadt Rehna
über die
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Gewerbegebiet Nord“

Begründung

Inhalt	Seite
Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Umweltbelange	6
5. Immissionsschutz	6
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	6
7. Durchführungsrelevante Hinweise	6

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Stadt Rehna hat am 29.06.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, die zulässige Art der baulichen Nutzung der Gewerbegebiete sowie der eingeschränkten Gewerbegebiete zu konkretisieren.

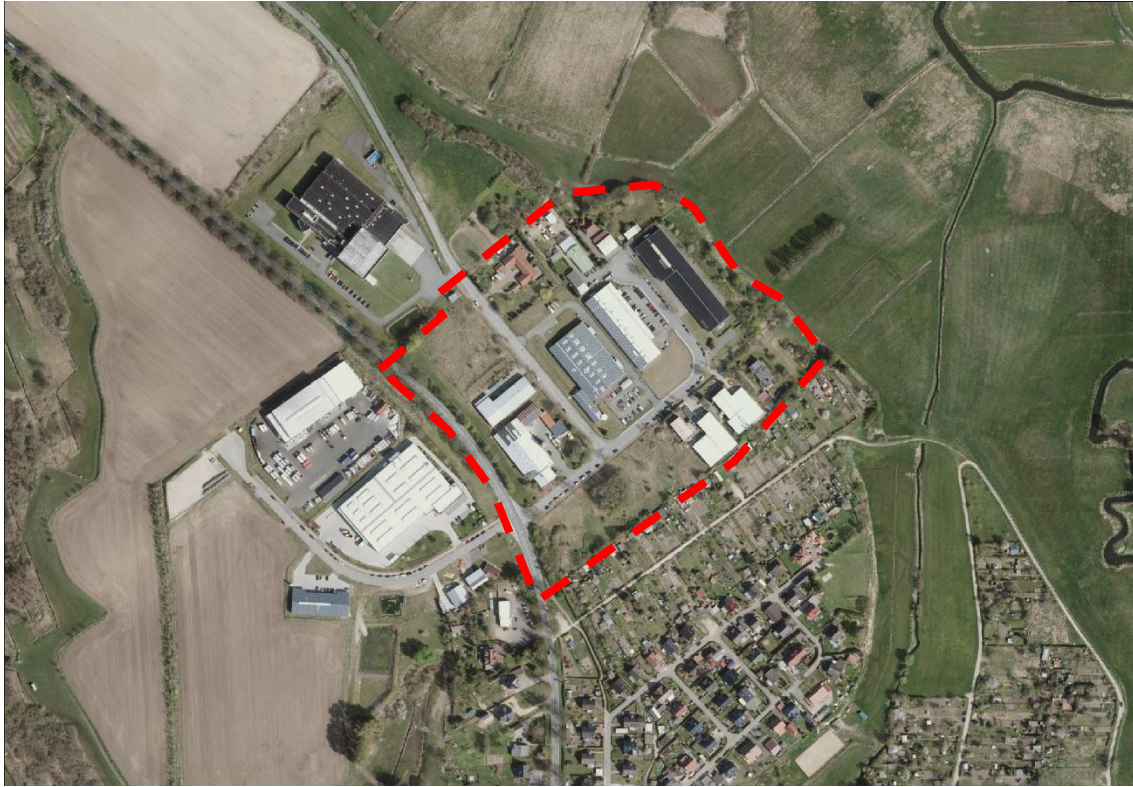
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Stadtvertretung der Stadt Rehna geprüft werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Rehna befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburgs. Durch die Stadt verläuft die Bundesstraße 104, die die Landeshauptstadt Schwerin mit der Hansestadt Lübeck verbindet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich am nördlichen Stadtgebietsrand von Rehna. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha und wird begrenzt, im Norden durch Gewerbebauten sowie Grünland, im Osten durch Heckenstrukturen und Grünland, im Süden durch Kleingärten sowie im Westen durch Gewerbebauten unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße 104.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2023

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Rehna verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rehna als Gewerbegebiet dargestellt. Somit kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung konkretisiert; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Hieraus begründet sich auch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Ausgehend von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urt. v. 4.8.2009 – 4 CN 4.08) müsse angenommen werden können, die Änderungen der Art der baulichen Nutzung liege noch im Bereich dessen, was die planende Stadt gewollt hat oder gewollt hätte, wenn sie die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Änderung bereits gekannt hätte.

Sofern die Stadt Rehna bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 den Kenntnisstand der allgemeinen Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb von Gewerbegebieten gehabt hätte, wären diese bereits damals ausgeschlossen worden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Stadt stellt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung ab. Der § 8 BauNVO, Gewerbegebiete, wurde im Vergleich zur Fassung der Ursprungsplanung bzw. der rechtskräftigen Änderungen ergänzt. In § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wurde der Zusatz „einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie“ eingefügt. Die Ergänzung ist eine Klarstellung der, ohnehin schon unter die Gewerbebetriebe aller Art fallenden, zulässigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Mit dem Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften wurde neben dem § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auch der § 14 BauNVO geändert. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wurde der Satz „Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom der Wärme aus erneuerbaren Energien“ ergänzt. Die Stadt beabsichtigt, neben dem Ausschluss von eigenständigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen, untergeordnete Photovoltaikanlagen ausschließlich auf Dach- und Außenwandflächen zuzulassen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Fachbereich 3 Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Rehna erhielt 1993 Rechtskraft. Die 1. Änderung und Ergänzung wurde im Juni 1995 rechtskräftig und beinhaltet im Wesentlichen eine Anpassung der verkehrlichen Erschließung. Im November 2008 erhielt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Rechtskraft. Hier wurden die vorhandenen Gewerbegebiete um ein weiteres Gewerbegebiet im Nordosten des Plangebietes ergänzt.

Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1 sind derzeit noch nicht überbaut. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung gehören Freiflächen-Photovoltaikanlagen bauplanungsrechtlich zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und sind innerhalb von Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig. Zur Klarstellung dieser

Nutzungszulässigkeit innerhalb von Gewerbegebieten wurden die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art mit der letzten Änderung der Baunutzungsverordnung (03.07.2023) um den Zusatz „einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie“ ergänzt. Gegenüber der Stadt Rehna sind daher Anfragen bezüglich einer Entwicklung von eigenständigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 gestellt worden.

Die Stadt Rehna hat sich mit der Thematik von einer möglichen Überbauung mit eigenständigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auseinandergesetzt. Die Stadt ist zu dem Ergebnis gekommen, dass innerhalb des Plangebietes die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht beabsichtigt wird. Das Plangebiet stellt gemeinsam mit den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 11, 12 und 20 den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung des Stadtgebietes dar. Der Bebauungsplan Nr. 1 schließt zudem unmittelbar an die Bundesstraße 104 an. Die Nachfrage und die Standortgunst durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Schönberg, der Autobahn A 20 bestärken den Bereich als Gewerbebestandort.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgt die Stadt Rehna das Ziel, eine dem Siedlungsgefüge angemessene gewerbliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Errichtung von eigenständigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen erachtet die Stadt an dieser Stelle als städtebaulich ungeeigneten Standort. Die Stadt Rehna beabsichtigt an dieser Stelle keine Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Ausweislich der Begründung zur Ursprungsplanung war die Ansiedlung von „derzeit zwei mittelständischen Betrieben der Industrie und 15 Handwerks- und Gewerbebetrieben vorgesehen“. Die Stadt Rehna hatte folglich nicht im Sinn, eigenständige Freiflächen-Photovoltaikanlagen zuzulassen und konnte dies, insbesondere wegen der wesentlich später geänderten Rechtssituation, auch nicht als zulässige Nutzungsmöglichkeit erkennen. Daher ist der nachträgliche Ausschluss einer ohnehin planerisch nie gewollten Nutzung auch städtebaulich erforderlich. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen eigenständigen, freistehenden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie werden entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Hierfür sind geeignetere Standorte im Stadtgebiet Rehna vorgesehen.

Neben dem Ausschluss von eigenständigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen beabsichtigt die Stadt Rehna untergeordnete Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien nur in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen zuzulassen. Mit der Festsetzung wird der planerische Wille der Stadt, freistehenden Photovoltaikanlagen auszuschließen, gestärkt. Dennoch ist die Stadt bestrebt die Energiewende zu unterstützen. Daher sind Photovoltaikanlagen, die in die Gebäude integriert sind, untergeordnet zulässig.

Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie der rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten unverändert weiter fort.

3. Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung sowie der rechtskräftigen Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

Es ist die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beachten. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Umweltbelange

Durch die minimale Planänderung, welche lediglich die Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung umfasst, werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Umwelt vorbereitet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht erhöht.

5. Immissionsschutz

Mit der 3. Änderung werden keine Planungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Immissionen führen könnten. Immissionen, die unzulässiger Weise auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht gesehen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Rehna sowie teilweise in privatem Eigentum. Die Planungskosten trägt die Stadt Rehna.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist

im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Rehna, den

.....
Der Bürgermeister