

Begründung
zur Satzung über die

2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 03/91
“Gewerbegebiet am Weinberg“

der Stadt Mirow

November 2016

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung vom 22.09.2015 die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/91 "Gewerbegebiet am Weinberg" in Mirow beschlossen.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, wenn aufgrund einer überschläglichen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.03/91 wird eine zur Bepflanzung ursprünglich festgesetzte Fläche überplant. Diese wurde allerdings bisher nicht unter den festgesetzten Bedingungen angepflanzt. Die Planung sieht eine Umnutzung als überbaubare Fläche vor, um die Erweiterung eines Betriebsgebäudes zu realisieren. Dafür soll bisher überbaubare Fläche nun als Pflanzbereich innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden. Die Grundzüge des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt. Es ist als Fortentwicklung des Mirower Gewerbegebietes „Am Weinberg“ zu betrachten. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist nicht notwendig.

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst eine Grundfläche von rund 32000 Quadratmetern.

Somit sind die, für das vereinfachte Verfahren benötigten, Voraussetzungen gegeben.

Nach § 13a Abs. Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Im Umland des Standortes befinden sich Natura 2000-Gebiete, die zum Plangebiet ausreichend Abstände einhalten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Das Plangebiet befindet sich in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet in Mirow. Es handelt sich um eine Lageveränderung zweier unterschiedlich ausgewiesener Flächen (Fläche zur Bepflanzung, überbaubare Fläche) auf einem Bereich, der momentan, entgegen der ursprünglichen Festsetzungen, ungenutzt wird.

Die Bebauungsplanänderung wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBau-MV) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus 1 Teilfläche (Flur 23, Flurstücke 12/13, 12/39, 12/42, 12/46 Gemarkung Mirow).

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Flur 23 der Gemarkung Mirow.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03/91 „Gewerbegebiet am Weinberg“ ist die Erweiterung der Produktionsstätte des Vorhabenträgers Edwin Kubasch GmbH Fensterbau und Holzverarbeitung.

Grund für die Erweiterung ist die Modernisierung der Anlagentechnik für die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit sowie von vorhandenen Arbeitsplätzen.

Die betrieblichen Anlagen befinden sich momentan auf den Flurstücken 12/13 und 12/42 der Flur 23. Der Anbau soll sich in südöstliche Richtung auf das Flurstück 12/39 erstrecken. Eine Ausdehnung in eine andere Richtung ist aufgrund der vorhandenen Straßenführung und der Nachbarbebauung nicht möglich.

Derzeit ist im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03/91 an der Grenze der Flurstücke 12/13 und 12/42 zum Flurstück 12/39 ein 20m breiter nicht überbaubarer Bereich festgelegt. Dieser setzt sich zusammen aus einem 10 m breiten Bepflanzungstreifen mit einer beidseitig angeordneten Abstandsfläche von 5 m.

Eine Erweiterung ist aufgrund der aktuellen Lage dieses nicht überbaubaren Bereiches also nicht möglich.

Die geplante Änderung sieht einen Wegfall des Pflanzstreifens, der aktuell zwei identisch ausgewiesene Gewerbegebiete (GE) voneinander trennt, vor. Dies gilt ebenso für die anschließenden Abstandsflächen und Baugrenzen. Somit würde die Festsetzung eines nicht überbaubaren Bereiches an dieser Stelle aufgehoben werden und eine bauliche Erweiterung möglich sein.

Die durch die Aufhebung weggefallene Pflanzfläche ist in unmittelbarer Nähe zur Neupflanzung vorgesehen.

Es ist vorgesehen, eine Pflanzfläche in der südlichen Ecke des Flurstückes 12/39 festzulegen (L-Form). Dabei befindet sich das kürzere Stück auf einer Länge von 35 m an der bereits ausgewiesenen 10 m breiten Neupflanzungsfläche an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 12/39 mit einer Breite von 15 m. Das längere Stück verläuft zwischen den Flurstücken 12/39 und 12/46 auf einer Länge von 59m mit einer Breite von 10m.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5 m um den neu festgelegten bzw. vorhandenen Grünstreifen.

Die geplanten Änderungen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

3. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

Die Festsetzungen über die bauliche Nutzung sowie die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht geändert und gelten auch für den Änderungsbereich der 2. Änderung.

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, § 84 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12. 2015 (GVOBl. M-V S. 590)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 08.12.1990) (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I., S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetztes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 V vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 G vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,4 36)

5.GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 03/91 “Gewerbegebiet am Weinberg“ der Stadt Mirow soll durch die 2. Änderung nicht verändert werden.

6.UMWELT UND NATUR

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Umwelt. Die Eingriffe werden in der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung (die in der Anlage 1 beigefügt ist) beschrieben und die entsprechend notwendigen Kompensationen ermittelt.

Mirow, im November 2016