

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Anklamer Chaussee“
(gem. § 13 i.V.m. § 10 Baugesetzbuch)

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1.0 VORBEMERKUNGEN

Aus der Notwendigkeit heraus, einheimischen Existenzgründern und auswärtigen Investoren entsprechende Bauflächen anbieten zu können, hat die Stadt Friedland im November 1991 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Anklamer Chaussee“ gefasst.

Der Bebauungsplan ist seit 1996 rechtsverbindlich und in Teilbereichen heute bebaut.

Für die in Nachbarschaft zum Gewerbegebiet liegenden Flächen (Anklamer Straße und Galgenberg) hat die Stadt Friedland 1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (B-Plan Nr. 6 – Anklamer Straße), um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem von Mischstrukturen geprägtem Stadtgebiet zu gewährleisten.

Entwürfe des Bebauungsplanes haben 1996 ausgelegen, das Verfahren ruhte dann mehrere Jahre.

Zwischenzeitlich hat sich am Galgenberg die Wohnbebauung weiter verfestigt, die Baulücken wurden geschlossen. Für die letzten beiden Grundstücke am nördlichen Rand zur Datzeniederung bestehen Bebauungsabsichten.

Unmittelbar an der Grenze zum Gewerbegebiet Anklamer Chaussee hat sich ein Gebiet mit überwiegender tatsächlicher Wohnnutzung entwickelt.

Im Gewerbegebiet Anklamer Chaussee sind die unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden Flächen bisher nur im Bereich der Flurstücke 74/1 und 77/2 bebaut worden.

Um die Vielfältigkeit beider Nutzungen zukünftig zu gewährleisten, sah sich die Stadt veranlasst; die gewerbliche Entwicklung auf den unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen einzuschränken.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO können Gewerbegebiete nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden.

Mit der 1. Änderung sollen die Randbereiche zum vorhandenen Wohngebiet in der gewerblichen Nutzung eingeschränkt werden. Seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach bleibt das eingeschränkte Gewerbegebiet jedoch vom Typus her ein Gewerbegebiet, da eine allgemeine Wohnnutzung nicht zugelassen wird (keine Entwicklung eines Mischgebietes beabsichtigt!).

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.

Weitere gesetzliche Grundlagen sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 657).

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ am 3. August 2001 ist das BauGB geändert worden. Die Gemeinden haben bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu entscheiden.

Mit der 1. Änderung werden keine Flächen über den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung hinaus in Anspruch genommen. Im Rahmen des durchgeführten Verfahrens sind die Belange von Landschaft und Natur berücksichtigt worden.

Die Änderungen beziehen sich auf die Art der baulichen Nutzung der Flächen; es soll nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig sein.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch das 1. Änderungsverfahren nicht zu erwarten.

3.0 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst folgende Flächen des Gewerbegebietes der rechtskräftigen Satzung

- die Teilflächen 1, 2, 3 und 11 sowie
- die hinteren Grundstücksflächen der Teilfläche 10 bis in Höhe der verlängerten Erschließungsstraße für die Teilflächen 1, 2 und 3.

Im Einzelnen sind das folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flur 18 der Gemarkung Friedland:

Flurstücke 77/1*, 77/2, 76/1, 76/2, 75/1, 75/2, 74/1*, 74/7, 74/8, 73/1, 73/2, 71/2*, 71/3
(* Teilflächen der Flurstücke).

Bebaut sind gegenwärtig die Flurstücke 74/1 und 77/2:

- Flurstück 77/2 mit einem Wohn- / Bürohaus und einem Produktionsgebäude (Maschinen- / Werkzeugservice Buß)
- Flurstück 74/1 mit einem Bürogebäude und einer Halle (Baubetrieb WIBA) / Grundstück steht zurzeit zum Verkauf an.

Mit der 1. Änderung des B-Planes soll die Art der baulichen Nutzung (der zulässigen Nutzungen) auf den Randflächen des Gewerbegebietes eingeschränkt werden. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes. Von der Einschränkung betroffen sind nur die Teilflächen in Randlage zum Wohngebiet in einer Tiefe von ca. 100 m; im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes bleibt die rechtskräftige Satzung wirksam.

Die Nutzung der Flächen wird wie folgt eingeschränkt:

- *zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.*

Im Abstandserlass Nordrhein-Westfalen sind die notwendigen Bebauungsabstände zwischen Gewerbe- und Wohngebieten in Abhängigkeit von der Anlagenart vorgegeben. Als Mindestabstand für Anlagen der Abstandsklasse VII werden 100 m Bebauungsabstände empfohlen.

Der für die Einschränkung festgesetzte Bereich umfasst das Gebiet im Abstand von etwa 100 m zur Wohnbebauung.

Maßgebend für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist grundsätzlich deren Grad der Störung, gemessen an dem Schutz der Wohnruhe. Mit der Satzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt mit der Beschränkung auf Betriebe und Anlagen, die in einem Mischgebiet zulässig sind.

Im Gebiet darf somit die von einer gewerblichen Tätigkeit in einem Gewerbebetrieb ausgehende Störung der Wohnnutzung nach objektiven Maßstäben nicht zu einer Gesundheitsstörung – auch psychischer Art – führen.

4.0 HINWEISE AUS DER TRÄGERBETEILIGUNG

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Ausgrenzung des Gebietes ist in der Planzeichnung entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vorgenommen worden.

In den Textteil der Planzeichnung sind die Hinweise übernommen worden. Im gekennzeichneten Bereich sind bei Baumaßnahmen die notwendigen Genehmigungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer einzuholen.

10.03.04

Block

