

§ 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom
20.07.1990, Gesetzblatt Teil I Nr. 50, S. 950.

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

- 1.) Gemäß § 9 (1) Nr.25 Buchstaben a),b) und Abs. 6 BauGB sind auf den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ortstypische Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen, so daß eine dichte natürliche Abgrenzung des Gewerbegebietes auf diesen Flächen entsteht.
zB. Buchen, Linden, Eichen, Liguster, Haselnuß, Weißdorn.
- 2.) Gemäß § 9 (1) Nr.25 Buchstaben a),b) und Abs. 6 BauGB sind entlang der Planstraße A zu beiden Seiten der Straße, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25,0cm, in einem maximalen Abstand von 20,0m zu pflanzen,
zB. Buchen, Linden.
- 3.) Gemäß § 9 (2) BauGB sind die festgesetzten gewerblichen Bauflächen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) zu den, die jeweiligen Bauflächen erschließenden Verkehrsflächen hin, in einer Breite von mindestens 10,0m den festgesetzten Höhen dieser Verkehrsflächen mit einer Toleranz von $\pm 30,0\text{cm}$ höhenmäßig anzupassen.
- 4.) Gemäß § 16 (3) BauNVO wird als Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen max. 8,0m festgesetzt. Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (Planstraßen A-B).
- 5.) Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Ziff. 3 sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 6.) Gemäß § 22 (4) BauNVO können in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit über 50,0m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände errichtet werden.
- 7.) Gem. § 9 (1) Ziff. 10 und 25b dürfen innerhalb der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 70cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

SATZUNG DER STADT WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR.
DROSEDOWER WEG

3 / 91

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ^{3. 12. 92}~~16. 9. 93~~ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/91 für das Gebiet DROSEDOWER WEG

bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I, S.2253, geändert durch E. Vertr. v.31.08.1990, BGBL. II, S.889,1122) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBau ErlG) vom 28.05.1990 (BGBL I, S.926)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I, S.58)

8.) Gemäß §1 (5) BauNVO i.V.m.§1 (9) BauNVO sind in Gewerbegebieten und in Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben.

Ausgenommen hiervon sind Autohandelsbetriebe.

Ebenfalls ausgenommen sind Baumärkte, Gartencenter und Möbelmärkte, wobei die Verkaufsflächen dieser Einrichtungen 2500 qm nicht überschreiten dürfen.

In den Baumärkten, Gartencentern und Möbelmärkten sind folgende Sortimente ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren und Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car-HiFi
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genußmittel

Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen maximal 10% der bruttogeschossflächenbezogenen Verkaufsfläche umfassen. Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig.

9.) Gem. §9 (1) Ziff. 11 sind innerhalb der Verkehrsfläche Parkplätze anzuordnen, wobei die Zahl der Parkplätze mindestens 0,15 pro notwendigem Stellplatz betragen muß.

1. ALLGEMEINES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung vom 24.10.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet am Drosedower Weg, als Gewerbestandort II der Stadt Wesenberg beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Kennziffer 3/91.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.10.91. (BGBL.I.,S.2253, geändert am 25.7.1988, BGBL.I,S.1093), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,(BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBL.I,S.132).

§ 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990, Gesetzblatt Teil I, Nr.50, S.950.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL.I,S.58)

1.2 GELTUNGSBEREICH

Das geplante Gewerbegebiet "Drosedower Weg" befindet sich südöstlich der Altstadt der Stadt Wesenberg.Im Norden des Plangebietes befindet sich bereits eine gewerblich genutzte Fläche, das Betriebsgelände des ehemaligen KFL-Betriebes der LPG (P). Die westliche Grenze bildet der "Drosedower Weg", der bisher lediglich als Sandweg ausgebaut ist.Südlich und östlich wird das Plangebiet durch baulich nicht genutzte Flächen eingegrenzt. Innerhalb dieser Flächen befindet sich eine erhaltenswerte, tlw. begrünte Niederung.

1.3 BISHERIGE NUTZUNG

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und zwar als Ackerfläche.Das Gelände ist leicht wellig und hat eine mittlere Höhe von 65 m ü. NN. Der höchste Punkt ist 66,2 m ü. NN.

1.4 VERANLASSUNG

Die Stadt Wesenberg übernimmt im zentralörtlichen Gefüge des Landes Mecklenburg - Vorpommern die Funktion eines "ländlichen Zentralortes" mit Versorgungsfunktionen für das ländlich strukturierte Umland (ca. 5000 EW.) Dieser Typ zentraler Orte übernimmt auch die Aufgabe, in angemessenem Umfang, dem örtlichen Bedarf entsprechende gewerbliche Bauflächen für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bereitzustellen.

Die Stadt Wesenberg ist kreisangehörige Stadt im Kreis Neustrelitz und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Wesenberg, zu der eine Reihe kleinerer Gemeinden aus dem Versorgungsbereich der Stadt Wesenberg gehören. Wesenberg gehört zum großräumigen Erholungsgebiet "Mecklenburger Kleinseenplatte".

Die relativ geringe Bevölkerungsdichte und die geographischen Besonderheiten haben dazu beigetragen, daß die Region und auch Wesenberg weitgehend agrarisch strukturiert geblieben ist. Die ehemals ansässige Holzverarbeitungsindustrie ist zum Erliegen gekommen. Der Standort des Holzverarbeitungsbetriebes, direkt am Seeufer wird unter heutigen Bedingungen - Förderung des Fremdenverkehrs eher als nachteilig angesehen.

Durch die vorgenannten Fakten ergeben sich hohe Defizite an Arbeitsplätzen in allen Wirtschaftsbereichen. Dem muß durch gezielte Planungen, Maßnahmen und Förderungen wirksam begegnet werden.

Aus diesem Grund stellt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet eine wesentliche Voraussetzung für eine positive Entwicklung im gewerblichen Bereich dar. Der Stadt Wesenberg liegen bereits eine ganze Anzahl von Grundstücksanträgen investitionswilliger Unternehmen vor.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In den neuen Bundesländern ist das Baugesetzbuch am 3. Oktober 1990 mit den in § 246a BauGB genannten Sonderregelungen in Kraft getreten. Wesentliches Ziel dieser Sondervorschriften ist es, den besonderen Verhältnissen dieser Länder Rechnung zu tragen. Dazu gehört, daß für zahlreiche Investitionen erstmals Bebauungspläne von den Gemeinden aufgestellt werden müssen.

Da zur Absicherung notwendiger Investitionen vielfach die Aufstellung eines sonst erforderlichen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet nicht abgewartet werden kann, können Gemeinden in den neuen Bundesländern mit dem Instrument des Teil-Flächennutzungsplanes ihre Bauleitplanung auf diejenigen Gebiete konzentrieren, die Brennpunkte der städtischen Entwicklung darstellen.

Eine weitere Beschleunigung kann durch die Aufstellung von vorzeitigen Bebauungsplänen erreicht werden. Diese Verfahrensweise wird für den Bebauungsplan 3/91 gewählt. Hierbei bedarf es nicht der vorherigen oder gleichzeitigen Aufstellung eines Flächennutzungs- oder Teil-Flächennutzungsplanes. Allerdings befindet sich der Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg bereits in der Aufstellung. Die Fläche für den Bebauungsplan 3/91 ist im Flächennutzungsplan-Entwurf als gewerbliche Baufläche dargestellt. Von den Landesbehörden und Trägern öffentlicher Belange sind in diesem Verfahren keine Bedenken gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes am "Drosedower Weg" vorgetragen worden.

Der Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben in dem betreffenden Plangebiet; Vorhaben sind dort zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Solche Ziele sind die, die in den Raumordnungsplänen

der Länder auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes, sowie der - noch zu erlassenden - Landesplanungsgesetze und aufgestellten Raumordnungsplänen der Länder festgelegt sind.

Bisher besteht für das Land Mecklenburg - Vorpommern ein vorläufiges Raumordnungsprogramm. Für die Gemeinde besteht eine Mitteilungspflicht über die beabsichtigte Aufstellung eines Bauleitplanes an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle.

Die Stellungnahme des Amtes für Regionalplanung liegt bereits vor. Aus landesplanerischer Sicht bestehen gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes keine Bedenken.

3. BEABSICHTIGTE ENTWICKLUNG DES GEMEINDEGEBIETES

Der Stadt Wesenberg liegt ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor. In diesem Plan werden Aussagen zu Problembereichen und Ziele zur künftigen Stadtentwicklung dargestellt. Er stellt den ersten Schritt zur Verwirklichung langfristiger Entwicklungsziele dar und beinhaltet u.a. folgende Planungsziele :

- "Entscheidend für eine ausgewogene Stadtentwicklung ist in erster Linie die Stärkung des wirtschaftlichen Bereiches, um Arbeitsplätze zu schaffen, insbesondere durch
 1. Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben (u.a. der Holzverarbeitenden Industrie)"
- "Mit dieser Zielstellung sind folgende Maßnahmen von Bedeutung :
 1. Ausweisung und Erschließung von Gewerbegebieten in ökologisch vertretbarem Maße für Neuansiedlung und effektive Nutzung vorhandener Betriebe."

Auf dieser Grundlage weist der Entwurf des Flächennutzungsplanes das vorliegende Plangebiet 3/91 "Drosedower Weg" als Gewerbegebiet aus.

4. ART DER NUTZUNG IM BEBAUUNGSPLANGEBIET

Im Bebauungsplan sollen Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Hierdurch wird der beabsichtigten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Wesenberg Rechnung getragen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Festsetzung der Art der Nutzung (GE) wird die Möglichkeit geschaffen, neue Gewerbebetriebe anzusiedeln oder in Wesenberg bereits vorhandene Betriebe umzusiedeln.

Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens soll dabei geklärt werden, ob hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind.

4.1 GEWERBEGEBIETE GEM.: § 8 BAUNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind :

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweis können zugelassen werden :

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Fremdfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten

Durch textliche Festsetzung wird die Ausnahme des § 8 (3) Ziff.3 gem. §1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um die wertvollen Gewerbeflächen überwiegend für produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe zu sichern.

5. GESCHOSSIGKEIT UND BAUWEISE

Die Zahl der Geschosse in den Gewerbegebieten wurde auf max. zwei begrenzt, um keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hervorzurufen. In der Regel werden moderne Gewerbebetriebe in eingeschossiger Bauweise errichtet, so daß die Möglichkeit auch zwei Geschosse zu errichten als völlig ausreichend angesehen wird. Damit auch unerwarteten Besonderheiten bei der Planrealisierung Rechnung getragen werden kann, wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12m über der zugeordneten Verkehrsfläche festgelegt. Damit sind z. B. 2-geschossige Gebäude mit überdurchschnittlichen Geschoßhöhen von über 4m pro Geschoß ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten soll aus gestalterischen Gründen, insbesondere um noch eine gewisse Durchlässigkeit und Transparenz zu gewährleisten, keine Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) möglich sein. In der offenen Bauweise sind aber nur Gebäude bis zu 50 m Länge zulässig. Da aber Gewerbebetriebe häufig Gebäude mit über 50 m Länge erfordern, wurde eine "abweichende Bauweise" festgesetzt. Hierbei sind Gebäude mit über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände möglich, wie bei der offenen Bauweise.

6. EINSCHRÄNKUNG BZW. AUSSCHLUSS ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN IN GEWERBEGBEBIETEN

Die Festsetzungen über die Art der Nutzungen und ihre Einschränkungen gem.: §1 (5) BauNVO entsprechen den Zielvorstellungen der Stadt Wesenberg über die Entwicklung des Gemeindegebietes.

6.1 EINZELHANDEL IM GEWERBEGBEBIET

Einzelhandelseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, sollen im Planungsgebiet grundsätzlich ausgeschlossen sein.

Da jedoch heute bei einer Vielzahl von verschiedenen Handwerksbetrieben ein gewisser Anteil von Einzelhandel (z.B. Autowerkstatt mit Verkauf von Autos und Autozubehör) aus Gründen der wirtschaftlichen Überlebensfähigkeit unverzichtbar ist, sollen ausnahmsweise nur solche Einzelhandelsflächen und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben, zugelassen werden.

Da bei Autohäusern, in Abhängigkeit von ihren Verkaufszahlen die erforderliche Ausstellungsfläche auch größer als 200 qm sein muß, soll speziell für diese Betriebe die Fläche von 200 qm auch überschritten werden können.

Autohäuser passen auch von ihrer Struktur her in der Regel nicht in ein Stadtzentrum, wie das von Wesenberg. Bei dieser Betriebsart ist weiterhin davon auszugehen, daß sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorrufen.

Dies gilt mit einigen Einschränkungen auch für Baumärkte, Möbelmärkte und Gartencenter, deren Verkaufsfläche in Abhängigkeit von der Gemeindegröße Wesenbergs und dem zuzurechnenden ländlichen Versorgungsbereich eine max. Größe von 1500 qm nicht überschreiten dürfen. Da unreglementierte Betriebe dieser Art häufig stufenweise ihre Sortimente um innenstadttypische Sortimente erweitern, sind bestimmte, ausschließlich innenstadttypische Sortimentgruppen ausgeschlossen.

Eine exakte Aufschlüsselung von einzelnen Sortimenten ist schwierig zu handhaben. Sie können sich auch ständig ändern. Da ein geringer Anteil von Rand- und Nebensortimenten nicht dazu führen, daß Käuferströme aus der Innenstadt abgezogen werden, dürfen 10 % der bruttogeschößflächenbezogenen Verkaufsflächen hierfür genutzt werden. Allerdings dürfen diese Sortimente nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen geführt werden.

Hierzu zählen z.B. Matratzen, Gardinen, Gardinenzubehör, sowie Wohnaccessoires in Möbelmärkten.

Lampen und Dekorationswaren in Baumärkten, sowie z.B. Keramik und Glaswaren in Gartencentern. Eine vollständige Aufzählung derartiger Sortimente wäre hier nicht zu leisten.

Insbesondere bei der Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke können aber in Zusammenarbeit mit der zuständigen Industrie- und Handelskammer hier neben den öffentlich-rechtlichen Regelungen,

auf den speziellen Einzelfall zugeschnittene privatrechtliche Vereinbarungen beim Grundstücksvertrag und darüber hinaus weitere öffentlich rechtliche Regelungen durch Baulasten getroffen werden.

Begründung :

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Nutzung "Gewerbebetriebe aller Art" bzw. Nutzung "Geschäftsgebäude" ein allgemein zulässiger Anlagentyp, der bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe insgesamt ausgeschlossen oder in Ausnahmen umgewandelt werden kann. Dies ist in Ge-Gebieten in der Regel der Fall, denn GE-Gebiete sind nach städtebaulichen Grundsätzen gerade nicht in besonderer Weise dem Wohnen zugeordnet und folglich im allgemeinen nicht als Standorte für Einzelhandelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Bevölkerung dienen, geeignet. Die nachweisliche Gefährdung verbrauchernaher Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfs in Wohnstandorten ist ein städtebaulicher Grund, der den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben für Güter des täglichen Bedarfs rechtfertigt. Außerdem ist der Ausschluß gerechtfertigt, da durch die Konzentration mehrerer großflächiger Handelsbetriebe im Gewerbegebiet die Kaufkraft in erheblichem Umfang von dem zentralen Bereich der Stadt Wesenberg abgezogen würde, so daß dort Funktionsstörungen auftreten können.

7. STRASSEN IM GEWERBEGEBIET

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt mittels einer als Sackgasse ausgebildeten inneren Erschließungsstraße vom Drosedower Weg aus. Sie ist von ihrer Breite her so angelegt, daß neben zwei notwendigen Fahrspuren auch Grün- und Baumstreifen und ein Gehweg beiderseits angelegt werden können. Um eine orts- und landschaftstypische Gestaltung des Gewerbegebietes im öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten, ist die Erschließungsstraße als Allee festgesetzt. Das Anpflanzen von hochkronigen Laubbäumen ist festgesetzt. Dies gilt auch für die wichtigen Wegeverbindungen im Plangebiet.

8. LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD, NATURSCHUTZ

Um eine dem Landschaftscharakter verträgliche Einbindung des Bebauungsplangebietes zu erreichen, sind am Rande des Bebauungsplangebietes ausreichend breite Pflanzstreifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Die vorhandene Niederungsfläche wird erhalten und ist im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Eine Aufwertung erfährt diese Fläche durch ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Wesenberg. Das Wasserfassungsvermögen, die Aufbereitungskapazität und die Förderanlagen des Wasserwerkes enthalten Reserven, die den zu erwartenden Bedarf ausreichend decken werden.

Die Elektro-Versorgung soll durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EMO-AG. erfolgen. Die Versorgung mit Elektroenergie wird aus der Sicht des Planungsträgers unter Berücksichtigung des zu erwartenden Wachstums der Stadt Wesenberg als unproblematisch angesehen.

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen, durch Anschluß an das im Bau befindliche Ortskanalisationsnetz. Das Schmutzwasser wird zukünftig in einer z.Z. im Bau befindlichen zentralen Kläranlage in Wesenberg gereinigt. Sollte der Anschluß zur Zeit der ersten Bebauung des Gewerbegebietes nicht möglich sein, müssen auf den Grundstücken Provisorien in Form von abflußlosen Gruben vorgesehen werden. Die aufzustellenden Entwürfe für die Schmutzwasserkanalisation und die Oberflächenentwässerung werden vor Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt z.Zt. noch auf der vorhandenen Deponie im Nordosten des Gemeindegebietes. Es soll aber im Rahmen eines kreiseinheitlichen Konzeptes über den künftigen Weg der Entsorgung entschieden werden.

10. DURCHFÜHRUNG

Die Möglichkeit, im Gewerbegebiet eine Entwicklungsfläche für neue und bereits bestehende Gewerbebetriebe aus Wesenberg zu schaffen, und damit die Infrastruktur der Stadt zu verbessern, macht Eingriffe in die vorhandenen Grundstücksstrukturen aus stadtentwicklungspolitischen Gründen zumutbar, ja sogar notwendig.

10.1 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Stadt Wesenberg ist in erster Linie darum bemüht, die Gewerbeflächen freihändig zu erwerben. Gemäß § 24 BauGB macht die Stadt Wesenberg von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die als Verkehrs- oder Grünflächen festgesetzt sind, Gebrauch. Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen keine befriedigenden Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, die §§ 45 und 80 ff. des BauGB anzuwenden, wenn ein entsprechender Bedarf besteht (Umlegung und Grenzregelung gem. BauGB).

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund ihres heutigen Zustandes sind die Flächen im Plan-
gebiet, bis auf den als Grünfläche festgesetzten Niederungsbe-
reich weder landschaftlich reizvoll noch ökologisch hochwertig
einzuschätzen. Es sind im Bereich der ehemaligen Ackerflächen
keine Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten festzustellen.
Die vorgeschriebenen Anpflanzungen stellen einen Ausgleich für
die Inanspruchnahme der bisherigen Freifläche dar. Im übrigen
überwiegt bei der Abwägung zwischen den wirtschaftlichen Belan-
gen und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes eindeu-
tig die für die Lebensfähigkeit der Stadt Wesenberg notwendige
Schaffung neuer Arbeitsplätze, zumal durch die Stilllegung des
wichtigsten Betriebes der Stadt, in der Holzindustrie, eine über-
durchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit besteht. Hinzu kommt, daß
durch Stilllegungen landwirtschaftlicher Flächen in Wesenberg
neue Naturpotentiale entstehen.

12. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet gesamt	9,0 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	6,2 ha	68,9 %
Verkehrsflächen	1,0 ha	11,1 %
Grünflächen	1,6 ha	17,8 %
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,2 ha	2,2 %

13. KOSTEN

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungs-
planes alsbald getroffen werden sollen, überschläglich wie folgt
veranschlagt :

a) Straßenbau einschließlich Kanalbau und Beleuchtung	2.500.000,-	DM
b) Bepflanzungen im öffentl. Raum und Grünflächen	150.000,-	DM
	150.000,-	DM
Kosten insgesamt (geschätzt)	2.650.000,-	DM
	=====	