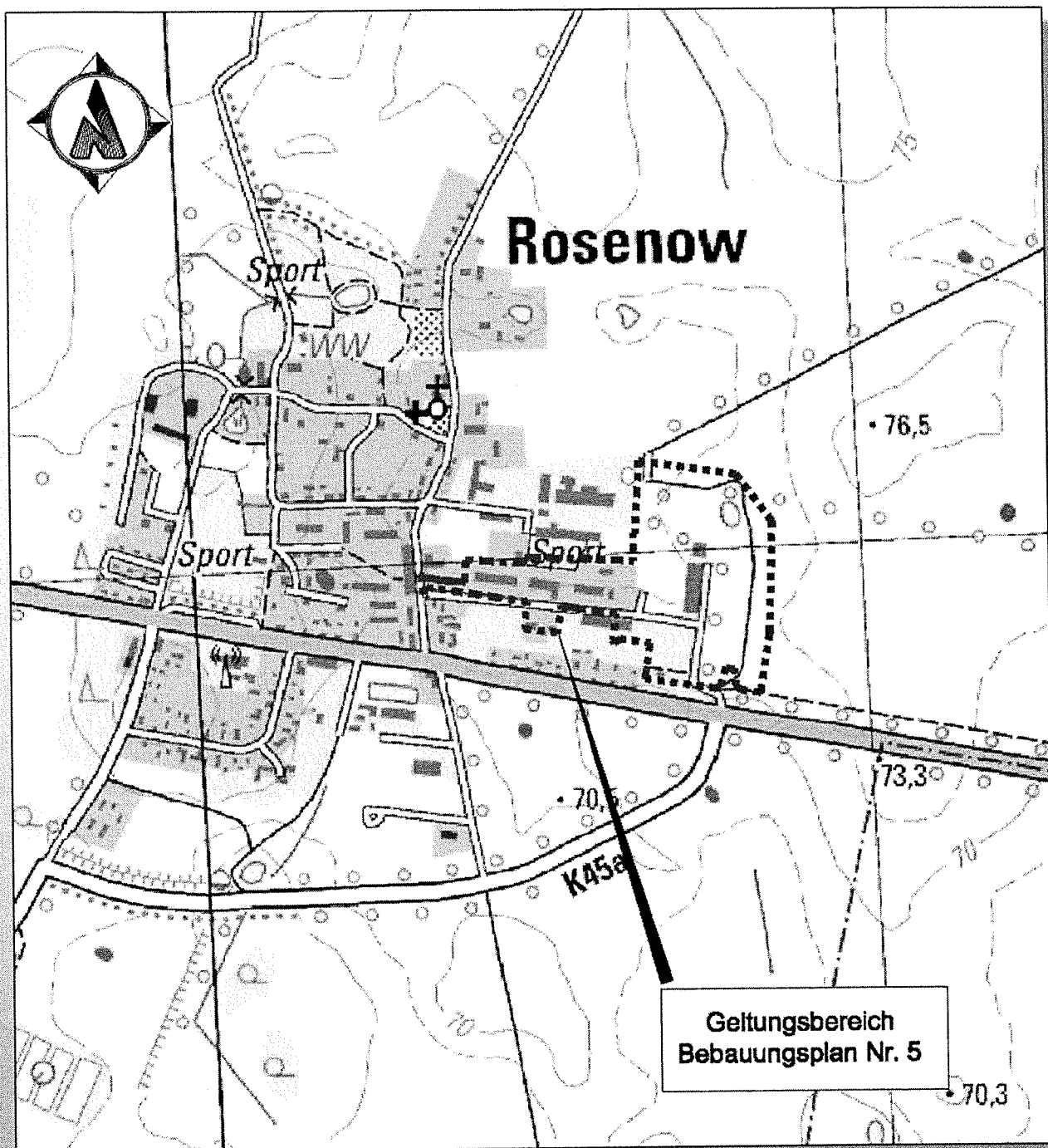


GEMEINDE ROSENOW

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 05 „MISCHGEBIET OST“



B E G R Ü N D U N G

02. MARZ 2011

INHALT:

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. EINFÜHRUNG	3
2. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG	5
3. INHALT DER ÄNDERUNG	6
überbaubare Grundstücksteile und Baugrenze	6
Höhe baulicher Anlagen	6
Grünordnung	7
4. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	9
5. VERFAHREN	10
6. RECHTSGRUNDLAGEN	11



1. Einführung

Die Gemeinde Rosenow beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 05 „Mischgebiet Ost“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Die zulässige Nutzung der Baugrundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans unterliegt keinen grundlegenden Veränderungen. Regelungsgegenstand ist die geringfügige Anpassung der überbaubaren Grundstücksteile im nördlich gelegenen Gewerbegebiet (Teilfläche 7). Die geplante Errichtung einer Biogasanlage ist hier grundsätzlich zulässig. Hinderlich ist jedoch der bestehende Zuschnitt der Baugrenze bzw. des eigentlichen Gewerbegebietes. Insbesondere Biogasanlagen erfordern eine kompakte Bauweise mit kurzen Leitungs- und Pumpwegen zwischen den erforderlichen Bauteilen. Der südliche Abschnitt des Gewerbegebietes bietet dafür keinen Raum.

Im Norden beschränken festgesetzte Anpflanzgebote die erforderlichen Anknüpfungspunkte zur Lagerung und Lieferung der notwendigen Inputstoffe als landwirtschaftliche Produktionsgüter.

Die wirksamen Festsetzungen führen also zu erheblichen und ungewollten Einschränkungen in der Grundstücksnutzung.

Darüber hinaus soll das zulässige Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen im Baugebiet geringfügig angepasst werden, um eine gasdichte Abdeckung der Fermenter und Gärrestlager der geplanten Biogasanlage ermöglichen zu können.

Durch die geplanten Änderungen werden keine bodenrechtlichen Spannungen hinsichtlich benachbarter Nutzungen hervorgerufen; im Gegenteil ist bei Realisierung der derzeit geplanten Biogasanlage mit erheblichen Synergien durch unmittelbar angrenzende Landwirtschaft zu rechnen. Auch hinsichtlich der Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen sind keine Spannungen von naturschutzrechtlichem Gewicht zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Jeder der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist bei der baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks an die Einzelregelungen der Satzung gebunden. Allerdings bleiben die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse unberührt.

Der wirksame Bebauungsplan definiert die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde hinreichend berücksichtigt.



Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, weil sich die wesentlichen Ziele, Zwecke und die Auswirkungen der Planung nicht verändern und nur eine geringe Betroffenheit bei den Grundstückseigentümern oder der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange im oder außerhalb des Änderungsbereiches vorhersehbar ist.



2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich unterliegt dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 05 „Mischgebiet Ost“ der Gemeinde Rosenow (in Kraft seit 20.05.1999).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung berührt das hier ausgewiesene Gewerbegebiet und ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,04 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen des Flurstücks 14/23 der Flur 2 in der Gemarkung Rosenow.

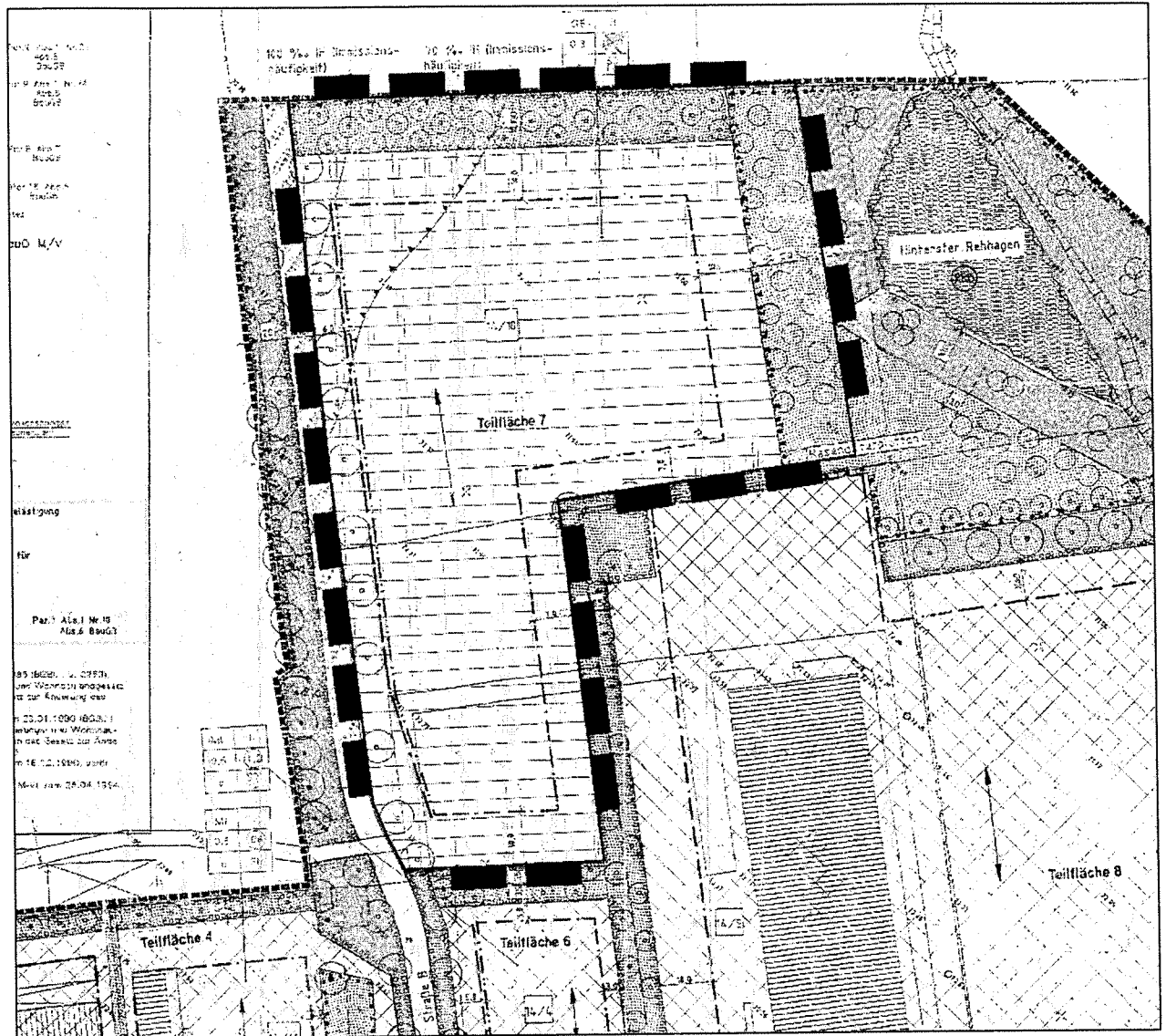


Abbildung 1: Auszug des wirksamen Bebauungsplans einschließlich Grenze des Änderungsbereiches



3. Inhalt der Änderung

Eine Anpassung der zulässigen Art der Nutzung ist im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die bestehende Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO wird nicht verändert.

überbaubare Grundstücksteile und Baugrenze

Für das betreffende Gewerbegebiet ergeben sich die Grenzen der bebaubaren Grundstücksteile aus dem festgesetzten Baugebiet selbst sowie aus der Baugrenze nach den Vorgaben des wirksamen Plans. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine geringfügige Verschiebung in Richtung Norden und Osten um jeweils zehn Meter.

Die damit überlagerten Grünflächen verschieben sich in Richtung Süden, so dass der südliche Teil des Geltungsbereiches zukünftig nicht mehr als Baugebiet zur Verfügung steht. Diese Anpassung ermöglicht eine Konzentration der geplanten baulichen Anlagen im Norden des Änderungsbereiches. Im Süden entsteht mit der Neuordnung der Anpflanzgebote eine Pufferzone zu den angrenzenden Mischgebietsnutzungen.

Höhe baulicher Anlagen

Auf der Ebene der Zulassung von Vorhaben innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes ergeben sich Wechselwirkungen insbesondere mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen. Derzeit zur Diskussion steht hier eine Biogasanlage und die dazu gehörigen Nebenanlagen. Für einzelne Behälter und bauliche Anlagen ist eine Höhe von bis zu 16 m über Geländeoberkante erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 2 des wirksamen Bebauungsplans sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf der Planzeichnung Teil A beschränken derzeit die Gebäudehöhe auf 9 Meter als Höchstmaß bezogen auf das Maß zwischen Straßenniveau und der mittleren Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.

Um den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besser ausnutzen zu können, soll hier die Obergrenze an die konkreten Nutzungsansprüche potenzieller Investoren angepasst werden. Mit dieser Anpassung ist die Schaffung einer den Nutzungsansprüchen genügenden Bebauung dieses betroffenen Grundstücks sowie einer städtebaulich befriedigenden Bebauungsdichte mit sinnvollen Raumkanten möglich, ohne die Nutzer bzw. das Schutzgut Landschaftsbild durch erhebliche oder nachhaltige Umwelteinwirkungen zu beeinträchtigen.

Landschaftsästhetisch ergibt sich keine Notwendigkeit, die bisherige Grenze als Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen aufrecht zu erhalten. Die ge-



ringfügige Erhöhung der zulässigen Bauhöhe erzeugt, unter Berücksichtigung des westlich und südlich vorhandenen Gebäudebestandes und weiterer Vorbelastungen im Plangebiet keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die Erhöhung der zulässigen Bauhöhe kann bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild eingriffsrelevant sein. Im vorliegenden Fall ist der mit den Änderungen verbundene Eingriff allerdings nicht erheblich.

Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung zum wirksamen Plan wurden unterschiedliche Grundstücke mit Anpflanzgeboten versehen. Diese dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes, insbesondere aber dem Ausgleich von geplanten Bodenversiegelungen.

Zudem wurden lineare Pflanzungen so angeordnet, dass bestehende oder zu erwartende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert bzw. beseitigt werden.

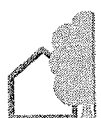
Für den Änderungsbereich sind durch die festgesetzte Grünzäsur in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zur Grünordnung Nr. 4 Einfahrten unzulässig. Damit besteht für die betroffenen Grundstücke keine Möglichkeit des Anschlusses an die im Norden geplante Silolagerfläche.

Der wirksame Plan sieht hier einen 10 Meter breiten Grünstreifen vor. Mit der erforderlichen 1. Änderung des Bebauungsplans sind entsprechend etwa 865 m² Grünstreifen im Norden sowie 955 m² im Osten innerhalb des Änderungsbereiches neu anzuordnen. Zu dem sind 26 Bäume als festgesetztes Anpflanzgebot zu verschieben.

Hier wird auf die neu festgesetzte Grünfläche im Süden des Änderungsbereiches verwiesen. Die Sicherung der Bepflanzung dieser Fläche wird mit dem potenziellen Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

Diese geringfügige Anpassung ist grundsätzlich mit den landschaftsästhetischen Planungsinhalten des wirksamen Plans vereinbar. Sowohl die Gliederung des Plangebietes als auch die eingrünende, landschaftsbildschützende Wirkung der geplanten Maßnahmen bleiben erhalten.

Änderungen zur Pflanzenwahl, deren Anordnung innerhalb einer Pflanzfläche oder zur Qualität sind nicht erforderlich.



Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

1. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Mischgebiet Ost“ ist in der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,04 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen des Flurstücks 14/23 der Flur 2 in der Gemarkung Rosenow.
2. Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 2 und den Festsetzungen der Planzeichnung Teil A wird die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Mischgebiet Ost“ auf 88 m über HN begrenzt.

Die Anpassung der o.g. Festsetzungen entspringt einem insoweit generell geänderten Planungswillen der Gemeinde und soll zudem auch der Entscheidungssicherheit der Zulassungsbehörden dienen, so dass der Bebauungsplan zu ändern ist, § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der geplanten Änderung des Plans werden die Grundzüge der Planung gewahrt, denn weder der planerische Grundgedanke bzw. das Leitbild des Bauleitplans noch die städtebauliche Ordnung werden in beachtlicher Weise tangiert. Eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung ist nicht beabsichtigt. Aufgrund der geringfügigen punktuellen Änderungen soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB sind gegeben, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit eines der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegenden Vorhabens nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die eigentliche Planungskonzeption als solche unangetastet bleibt. Diese Grundkonzeption, die Ermöglichung von Gewerbeansiedlungen im Nordosten des wirksamen Geltungsbereiches sowie die Vermeidung städtebaulicher Spannungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten bleiben unangetastet. Der Baugebietscharakter bleibt erhalten.

Die geplanten Festsetzungen führen nicht zu einer negativen Veränderung der städtebaulichen Situation der angrenzenden Gebiete bzw. der zu erwartenden Immissionswirkungen.

Auch die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens wird durch die geplante Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Denn es wird lediglich eine bestehende Angebotsplanung punktuell geändert. Mit den beabsichtigten Festsetzungen werden keine Belange geändert, welche die planungsrechtliche Situation mit Blick auf etwaige UVP-relevante Umstände beeinflussen.



Nach der Änderung bleiben grundsätzlich die gleichen Vorhaben zulässig wie vor der Änderung. Die Realisierung einer Biogasanlage mit der Leistung wie gegenwärtig zur Diskussion stehend, ist grundsätzlich auch nach dem geltenden Satzungsrecht der Gemeinde möglich.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete, durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten.

4. Auswirkungen der Änderung

Mit dem wirksamen Bebauungsplan besteht für den Änderungsbereich bereits Baurecht. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden nicht erforderlich.

Flächenbilanz zur 1. Änderung

	Bestand	Planung
Geltungsbereich der 1. Änderung:	10.424 m ²	10.424 m ²
davon Gewerbegebiet:	8.604 m ²	8.422 m ²
davon Grünfläche:	1.820 m ²	2002 m ²

Die Flächenbilanz zeigt, dass die geringfügige Neuordnung der Nutzungen zueinander keine wesentlichen Verschiebungen im Verhältnis Baugebiet – Grünfläche nach sich zieht.

Der Gesetzgeber sieht darüber hinaus in Anwendung des § 13 BauGB vor, dass im vorliegenden vereinfachten Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form von Grunderwerb oder Umlegungen notwendig.

Mit den von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen Firmen wird ein städtebaulicher Vertrag zur Beteiligung an den Kosten des Verfahrens abgeschlossen. Damit entstehen der Gemeinde keine negativen finanziellen Auswirkungen.



5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05 „Mischgebiet Ost“ gefasst; der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Stand 02.03.2011 wurde vom ... bis zum ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Stand 02.03.2011 aufgefordert.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am ... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.



6. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004, (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 378).
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Rosenow in der aktuellen Fassung

