

Gemeinde Upahl

Vorlage öffentlich

VO/10GV/2023-0595

öffentlich

1. Änderung B-Plan Nr. 4 "An der Silberkuhle" der Gemeinde Upahl hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Ivon Drewes	<i>Datum</i> 28.02.2023 <i>Verfasser:</i>
---------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Upahl (Entscheidung)	09.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“ der Gemeinde Upahl gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Silberkuhle“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 (in seiner Fassung der Erstaufstellung) und ist der Anlage 1 zu entnehmen. Der Geltungsbereich nimmt eine Größe von ca. 88 ha. ein.

2. Planungsziel:

Für das Plangebiet ist der gemeindliche Planungswille und das Planungsziel dadurch umzusetzen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Gewerbegebiete und gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Industriegebiete dahingehend abgeändert wird, dass Vorhaben der genannten Art unzulässig sind. Ziel der Planung ist die Textliche Änderung des Bebauungsplans dahingehend, dass Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind.

3. Dieser Beschluss ist ortsüblich und im Internet bekannt zu machen.

Sachverhalt

In der Gemeinde Upahl besteht der Bebauungsplan Nr. 4 „An der Silberkuhle“. Mit diesem Bebauungsplan werden Gewerbe- und Industrieflächen festgesetzt. Es handelt sich derzeit um die einzigen entsprechend nutzbaren Flächen im Gemeindegebiet. Der Bebauungsplan ist seit dem Jahr 2004 rechtskräftig.

In dem Gewerbegebiet haben sich zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen

Dienstleistung, Handel, Logistik und Produktion angesiedelt. Die Ansiedlung weiterer entsprechender Unternehmen stellt das städtebauliche Ziel der Gemeinde dar. Die ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen sollen gewerblich und industriell genutzt werden. Lediglich sechs Flurstücke im Plangebiet sind noch nicht veräußert und nicht bebaut. Die Vermarktung erfolgt über die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH, die auch Eigentümerin der Flächen ist. Laut Internetauftritt der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH sind konkret die Flurstücke 29/34, 29/53, 29/55, 29/58, 29/61 und 29/70 bisher weder bebaut noch verkauft.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Gemeindegebiet ist bekannt geworden, dass nicht dem Planungswillen und den Planungszielen der Gemeinde entsprechende Nutzungen realisiert werden sollen. Konkret können über § 246 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten zugelassen werden, wenn laut Bebauungsplan soziale Einrichtungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „An der Silberkuhle“ sind derartige Einrichtungen zwar nicht ausdrücklich zulässig, allerdings auch nicht ausgeschlossen, so dass sich die ausnahmsweise Zulässigkeit aus der gesetzlichen Vorschrift des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ergibt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hatte ohne Baugenehmigung mit der Errichtung eines Containerdorfes für ca. 400 Flüchtlinge auf dem Flurstück 29/70 begonnen. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Schwerin vom 03.03.2023 einen vorläufigen Baustopp erwirkt.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde ist die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu Zwecken der Erzielung von Gewerbesteuererträgen und der gewerblichen und industriellen Entwicklung der Gemeinde. Dieses städtebauliche und gemeindliche Ziel wird durch ausnahmsweise zulässige Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht erreicht. Wäre der Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 4 ab Anfang der 1990er Jahre bereits bewusst gewesen, dass ausnahmsweise Unterkünfte und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende für mehrere hundert Personen in dem Gebiet zulässig sein können, hätte die Gemeinde von Beginn an entsprechende Nutzungen ausgeschlossen. Dies gilt auch für vergleichbare Nutzungen in Industriegebieten, wengleich die Vorschriften des § 246 BauGB für Flüchtlingsunterkünfte nur für Gewerbegebiete, nicht auch für Industriegebiete gelten. Insgesamt beabsichtigt die Gemeinde die Ansiedlung typischer Gewerbe- und Industriebetriebe, nicht die Ansiedlung ausnahmsweise zulässiger Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und (in Industriegebieten auch) sportliche Zwecke.

Für das Plangebiet ist der gemeindliche Planungswille und das Planungsziel dadurch umzusetzen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Gewerbegebiete und gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Industriegebiete dahingehend abgeändert wird, dass Vorhaben der genannten Art unzulässig sind. Die Befugnis zum Ausschluss der Nutzungsarten ergibt sich aus § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Ziel der Planung ist die Textliche Änderung des Bebauungsplans dahingehend, dass Vorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind.

Das Vorgehen der Gemeinde ist vorliegend ohne Weiteres zulässig (vgl. insgesamt mit zahlreichen weiteren Nachweisen: VGH München, Urt. v. 27.01.2017 – 15 B 16.1834 zur Zulässigkeit einer nachträglichen Einschränkung der Zulässigkeit von Bordellbetrieben im Industriegebiet):

Unabhängig von der Frage, ob die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Flüchtlingsunterkünften planungsrechtlich am Standort vorliegen, erscheint es städtebaulich schon aus Gründen der Rechtsklarheit erforderlich, nicht gewollte Nutzungen auszuschließen. Dies ist über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ohne weiteres möglich, auch dann, wenn die Gemeinde erst durch ein konkret in Aussicht genommenes Vorhaben, das nicht ihrem Planungswillen entspricht, von der Ausschlussmöglichkeit Gebrauch macht. Derartige Ausdifferenzierungen der zulässigen Nutzungen sind zulässig, solange der Gebietstypus gewahrt bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die klassischen gewerblichen und industriellen Nutzungen der betroffenen Flächen unangetastet bleiben und lediglich ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Vorhaben einer bestimmten Kategorie ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang liegt auch keine Verhinderungsplanung vor, da eine solche nur dann gegeben ist, wenn positive Planungen erfolgen, deren Umsetzung in Wahrheit nicht beabsichtigt ist und die nur dem Zweck dienen, andere Nutzungen zu verhindern. So liegt der Fall hier aber nicht, denn die auszuschließenden ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und die ausnahmsweise in Industriegebieten zulässigen Nutzungen des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind von der Gemeinde Uphal im B-Plan-Gebiet Nr. 4 tatsächlich nicht gewollt. Die Regelung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gestattet in diesem Zusammenhang gerade ausdrücklich den Ausschluss bestimmter derartiger Nutzungen. Dies begründet sich auch mit der bereits erfolgten Realisierung von industriellen Nutzungen, die ggf. nachteilige Auswirkungen durch Emissionen auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen haben könnten. Es ist das Ziel, Baugebiete des Plangebietes für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen vorzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:			
Deckung erfolgt über:			
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	

2. folgende Mehreinnahmen:	
im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
Bezeichnung	
im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
Bezeichnung	
im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
Bezeichnung	
...	

Anlage/n

1	2023-03-06Upahl_B4_1Ae_Geltg_M4000_A3 (öffentlich)
---	----------------------------------------------------