

Protokollauszug

aus der

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen

vom 16.11.2023

Top 9 Satzung der Stadt Grevesmühlen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“
VO/12SV/2023-1955

Sachverhalt:

Die Stadt Grevesmühlen hat den Bebauungsplan Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 29 ist rechtsverbindlich.

Die Stadt Grevesmühlen hat zudem die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ aufgestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist rechtsverbindlich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde auf bereits realisierte Ansiedlungen reagiert. Die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wurden unter Berücksichtigung der Ansiedlung von Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen für diese Teilflächen in der Nacht begrenzt und mit „0“ festgesetzt, um an anderen Standorten eine erhöhte Ausnutzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zuzulassen.

Anlass für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebietes „Grevesmühlen Nordwest“ sind neue Zielsetzungen und veränderte Anforderungen an die Anlagen der Energieerzeugung. Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Biomethananlage geplant, die als Störfallbetrieb nach § 50 Satz 1 BImSchG zu bewerten und zu berücksichtigen ist.

Darüber hinaus besteht das Planungsziel im Bereich der 2. Änderung in der Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den bereits realisierten Bestand und in der Ausschöpfung von Entwicklungsmöglichkeiten auf den verbleibenden Ansiedlungsflächen ggf. unter der Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Vergrößerung der Baugebiete zu Lasten von innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der Ansiedlungsflächen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes ist für die festgesetzten und zukünftig ggf. vergrößerten Baugebiete

eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete vorgesehen. Zum Beispiel sollen die Abstände der Baugrenzen zum Gebietsrand, die derzeit bis zu 10 Meter betragen, reduziert werden. Hierfür werden die Abstimmungen mit Behörden und Stellen geführt.

Die geltenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigen Regelungen zu Ausnahmen für die Errichtung von Silos. Es besteht die Absicht, im Rahmen des Planverfahrens die Ausnahme nicht nur auf Silos zu beschränken. Die Nachweisführung der Einhaltung von 10 % der Überschreitung der Höhen für bauliche Anlagen auf der jeweiligen Bezugsfläche ist im weiteren Antragsverfahren zu führen.

Die vorgesehenen Änderungen werden sich auf die Festsetzungen innerhalb der Satzung auswirken. Dies kann zu Änderungen des Plangeltungsbereiches (durch Vergrößerung der Baugebiete anstelle von Grünflächen) führen. Die im Zusammenhang mit Änderungen bestehenden Auswirkungen auf Grün sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

Die dargestellten Planungsziele – unter anderem mit der veränderten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung - berühren die Grundzüge der Planung und es ist vorgesehen die Ansiedlung von Störfallbetriebe, die unter § 50 BImSchG fallen anzusiedeln. Aus diesen Gründen wird empfohlen, das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 als zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Durch gutachterliche Prüfungen im Planverfahren ist die Schallschutzverträglichkeit und die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu benachbarten Schutzobjekten der beabsichtigten Vorhaben nachzuweisen. Diese erforderlichen Nachweise sind durch den Antragsteller bereitzustellen.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ist die weitere Vorbereitung der Bauleitplanung zu veranlassen.

Die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen beschränkt sich auf die Änderung zur Art der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete und veränderte Höhenfestsetzungen. Erweiterungen des Plangeltungsbereiches in nördliche Richtung sind nicht vorgesehen und nicht beabsichtigt.

Beschluss:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ der Stadt Grevesmühlen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und ist der Anlage zu entnehmen. Der Plangeltungsbereich nimmt eine Größe von ca. 23,93 ha ein.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der B105 und erstreckt sich beidseits der Straße „Am Baarsee“. Es wird im Nordosten durch den „Vielbecker Weg“ und im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind der als Anlage beigefügten Planübersicht mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches zu entnehmen.

2. Die Planungsziele bestehen:

a) in der Änderung und Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den bereits realisierten Bestand sowie Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen der nachhaltigen Energieerzeugung.

b) in der Änderung der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen unter Bezugnahme auf bestehende Ausnahmeregelungen.

c) Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Vergrößerung der Baugebiete zu Lasten von innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der Ansiedlungsflächen vorgesehen.

d) Innerhalb des Plangebietes ist für die festgesetzten und zukünftig ggf. vergrößerten Baugebiete eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete vorgesehen. Zum Beispiel sollen die Abstände der Baugrenzen zum Gebietsrand, die derzeit bis zu 10 Meter betragen, reduziert werden. Hierfür werden die Abstimmungen mit Behörden und Stellen geführt.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Diskussion BA:

Herr Mahnel vom Planungsbüro Mahnel stellt die aktuelle Planung vor. Es soll keine weitere Ausdehnung über die Grenzen des B29 Ursprungsplanes geben. Die Schallthematik soll auf das ganze Gebiet angewendet werden. In der 1. Änderung B29 wurde in Nacht und Tageskontingente schalltechnisch unterschieden. Die Stadtwerke prüfen Ihrerseits die Anforderungen eines Störfallbetriebes für die Biogasanlage. Das Gutachten befindet sich derzeit in Arbeit.

Die Festsetzungen der damaligen Pläne müssen ebenfalls überarbeitet werden. Des weiteren muss Augenmerk auf den Gebietsstatus gelegt werden. Dieser ist derzeit nicht mehr gegeben. Auch der Landkreis moniert diesen Sachverhalt.

Herr Schulz bekräftigt die Notwendigkeit der Änderung des Planes.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
→ davon anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0