

# Stadt Grevesmühlen

## Vorlage öffentlich

VO/12SV/2024-2149

öffentlich

# Satzung der Stadt Grevesmühlen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“

## Hier: Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 29.10.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)	02.12.2024	Ö
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	07.11.2024	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	12.11.2024	Ö
Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	11.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt die Vorentwürfe für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ spricht nahezu dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und ist den Vorentwürfen zu entnehmen.

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 dem Vorentwurf mit der Abgrenzung des Plangebietes zu entnehmen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer

öffentlichen Auslegung durchzuführen.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4

Abs. 1 BauGB durchzuführen.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt nach § 2 Abs. 2 BauGB.

### **Sachverhalt**

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 11.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ gefasst.

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 Gewerbegebiet „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 erfolgt eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete. Festgesetzte Grün- und Ausgleichsflächen werden nur marginal, zum Beispiel für die Straße, zusätzlich in Anspruch genommen. Innerhalb des Plangebietes ist für die festgesetzten und zukünftig ggf. vergrößerten Baugebiete eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete vorgesehen. Die Abstände der Baugrenzen zum Gebietsrand, die derzeit mit bis zu 10 m betragen, werden auf 3 m reduziert. Dies wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geregelt.

Die geltenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigen die Regelungen zu Ausnahmen für die Errichtung von Silos. Es besteht die Absicht, im Rahmen des Planverfahrens die Ausnahme nicht nur auf Silos, sondern auch auf andere bauliche Anlagen 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 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 Störfallbetrieben, die unter § 50 BImSchG fallen, anzusiedeln. Aus diesem Grund wird das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.

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. Die Bearbeitung hierzu erfolgt maßgeblich auf der Entwurfsebene. Für die Vorbereitung des Vorentwurfs ist eine Vorprüfung erfolgt.

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. Dies wird in einem gesonderten und weiteren erforderlichen Planverfahren betrachtet.

### **Anlage:**

Planzeichnung, Teil A, Vorentwurf

Text, Teil B, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Vorentwurf Begründung, Vorentwurf

## **Finanzielle Auswirkungen**

### **Anlage/n**

2	2024-10-24TeilB_2.Ä.B29GVM_BV_Vorentw_1 (öffentlich)
---	--

3	2024-10-29_GVM_B29_2.Ä_BV_Vorentwurf_Plan_groß (öffentlich)
4	2024-07-17_GVM_B29-2Ae_BG-BV-Vorentw_3 (öffentlich)