



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1

der Stadt Wittenburg

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im
Mai 2019

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Auftraggeber:
Stadt Wittenburg
Die Bürgermeisterin
Molkereistraße 4
19243 Wittenburg



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planungsanlass/Planungsziel**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**
- 4. Versorgung des Plangebietes**
- 5. Ordnungswidrigkeiten**
- 6. Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale**
- 7. Bodenschutz**
- 8. Abfall- und Kreislaufwirtschaft**
- 9. Munitionsfunde**
- 10. Versorgungsleitungen**
- 11. Landschaftsschutzgebiet**

1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 ist für die Fläche zwischen den Gemeindestraßen „Wasserstraße“, „Vor dem Steintor“, der Straße „Am Wall“ und der „Kastanienallee“ erforderlich. Diese Fläche ist im Wesentlichen bebaut; vorgesehen ist eine Vergrößerung bzw. Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes - Discounter.

Eine derartige Nutzung ist, so wie in der Größenordnung vorgesehen, in einem Mischgebiet nicht zulässig. Deshalb erfolgt die Festsetzung des Bereiches als urbanes Gebiet (MU). In einem derartigen Gebiet sind genau die Nutzungen zulässig, die zum Teil vorhanden bzw. geplant sind. Es sind zulässig gemäß § 6a Abs. 2 der Baunutzungsverordnung BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im § 6a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden.

Auf die mögliche Festlegung von bestimmten Nutzungen auf verschiedenen Ebenen wird verzichtet, obwohl sich die gewerblichen Flächen, Einzelhandelsflächen sowie die Geschäfts- und Bürogebäude im Wesentlichen im Erdgeschoss befinden. In den darüber liegenden Geschossen sind in der Regel Wohnungen vorhanden. Da sich aber einige Geschäftsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe auf zwei Geschosse befinden, wird auf eine Festlegung in dem Fall verzichtet.

Eine Veränderung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Falle nicht erforderlich, da innerhalb des Flächennutzungsplanes der Bereich als gemischte Baufläche gemäß § 1 der Baunutzungsverordnung festgelegt ist; nämlich als allgemeine Art der baulichen Nutzung.

In der Regel ist ab einer Geschossfläche oberhalb von 1.200 m² ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festzusetzen.

Hier liegt aber ein besonders zu betrachtender Einzelfall vor.

Die Gebäude werden als Geschäfts- und Wohnhäuser genutzt. Wohnungen sind in einem Sondergebiet nicht zulässig.

Die Stadt ist der Auffassung, dass die vielfältige Nutzung des Bereiches zwischen der „Wasserstraße“, „Vor dem Steintor“ und dem „Bürgermeister-Ahrens-Ring“ nur in einem urbanen Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung unterzubringen ist, da die zulässigen Nutzungen, die unter § 6a aufgeführt sind, in dem Bereich vorhanden sind.

Eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit Verbrauchermarkt würde den Nutzungen widersprechen und würde zu Nutzungskonflikten in den bereits vorhandenen Gebäuden führen.

Zusätzlich ist im Bebauungsplan Nr. 10.1 die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche vorgesehen. Diese wird notwendig, da im gesamten Plangebiet bis auf die Stellplatzflächen innerhalb des urbanen Gebietes lediglich 30 öffentliche Park- und Stellplätze geschaffen wurden.

Da im Stadtzentrum und den daran angrenzenden Gebieten insgesamt ein Defizit an Park- und Stellplätzen für Personenkraftwagen besteht, wird im Bereich des Bebauungsplanes, der im Stadtzentrum der Stadt Wittenburg liegt, eine öffentliche Parkfläche mit ca. 50 möglichen Stellplätzen festgesetzt. Die dafür erforderliche Fläche wird am Ende der Molkereistraße festgesetzt.

Innerhalb dieser öffentlichen Parkfläche soll eine Ladestation und Fahrradstellplätze errichtet werden. Die Ladestation ist vorgesehen für PKWs aber auch für Fahrräder mit elektrischer Fahrunterstützung.

Auf dem Flurstück 9/8, der Flur 23, nördlich des Bürgermeister-Ahrens-Rings, ist eine Sammelwerbeanlage zulässig.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000, dem Text (Teil B) und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Stadt Wittenburg.

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat am 22. Mai 2019 beschlossen, für das Gebiet westlich der Straße „Vor dem Steintor“, südlich der „Wasserstraße“ bzw. der Straße „Am Wall“, nördlich der privaten Gartenanlage und östlich der „Kastanienallee“, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert i.d.F. der Bek. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert i.d.F. der Bek. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106).

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren nach § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei der Bebauungsplanänderung der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und soll einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vorbeugen.

Es wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen

3. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen.

4. VERSORGUNGEN DES PLANGEBIETES

Das anfallende Schmutzwasser des Gebietes wird durch den Abwasserzweckverband Sude - Schaale entsorgt:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz des Wasserbeschaffungsverbandes Sude - Schaale.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

6. BAU- UND KULTURDENKMALE/BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

HINWEISE:

7. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

8. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

9. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061

Schwerin, zu erhalten.

Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

10. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

11. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Der Bebauungsplan liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Wittenburg, den

Siegel

-Bürgermeisterin-
Dr. Margret Seemann