

Gemeinde Dargen

Beschlussvorlage
GVDa-0025/25

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Entwicklung eines Baubetriebsstandortes am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Katschow"

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 17.03.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Dargen (Entscheidung)	22.05.2025	Ö

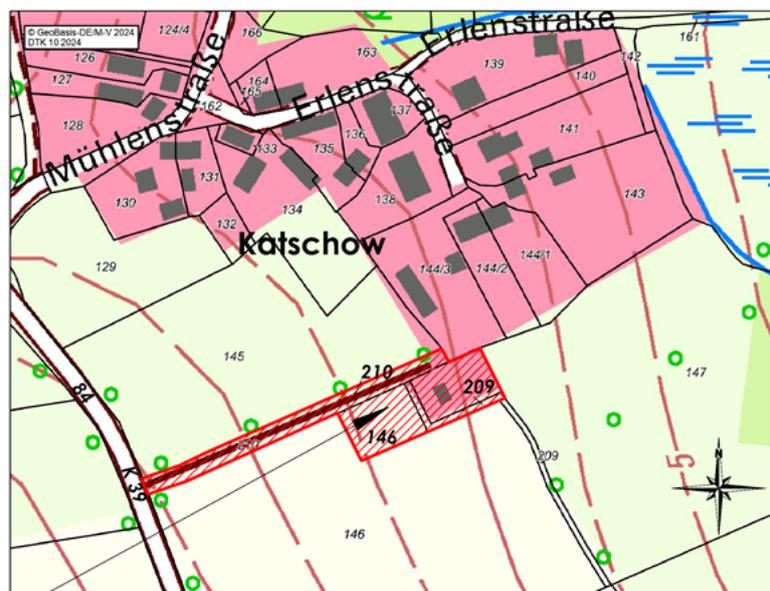
Beschlussvorschlag

1.

Für die in beigefügtem Übersichtsplan gekennzeichneten Flurstücke 146, 209 jeweils teilweise und Flurstück 210 (Zuwegung zur Kreisstraße 39) in der Flur 2, Gemarkung Katschow, mit einer Fläche von rd. 0,4 ha beschließt die Gemeindevertretung Dargen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Entwicklung eines Baubetriebsstandortes am südlichen Ortsrand des Ortsteils Katschow“.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Katschow und östlich der Kreisstraße 39. Es wird von Osten, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Norden schließt sich Wohnbebauung an.

Auf dem Flurstück 209 befindet sich ein Gebäude, welches ehemals als Pumpenhaus genutzt wurde.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Dargen "Entwicklung eines Baubetriebsstandortes am südlichen Ortsrand des Ortsteils Katschow"

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Inhaber eines Baubetriebes im Ortsteil Katschow beabsichtigt seinen Betriebsstandort aus dem innerörtlichen Bereich an den südlichen Ortsrand des Ortsteils Katschow zu verlagern.

Am derzeitigen Betriebsstandort sind durch den Betrieb des Gewerbes zunehmend immissionsschutzrechtliche Konflikte zu der umgebenden Wohnbebauung zu verzeichnen. Des Weiteren stehen am derzeitigen Betriebsstandort nicht in ausreichendem Umfang Bewirtschaftungsflächen zur Verfügung.

Der Inhaber eines Baubetriebes beabsichtigt daher, sein Gewerbe an den südlichen Ortsrand von Katschow auf die in seinem Eigentum befindlichen Flurstücke 146 und 209 zu verlagern.

Untergeordnet sollen im dem Gebiet Anlagen für den vom Inhaber betriebenen landwirtschaftlichen Nebenerwerb zugelassen werden.

Das auf Flurstück 209 vorhandene Gebäude soll als Betriebsgebäude umgenutzt werden.

Die einbezogene Teilfläche aus Flurstück 146 soll im Wesentlichen für die Ausweisung von Lagerflächen bereitgestellt werden.

Das private Wegeflurstück 210 sichert die medienseitige und verkehrliche Erschließung des Plangebietes bis zum Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen. (Kreisstraße 39)

Der geplante Betriebsstandort befindet sich nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung (Bebauungsplan, Innenbereichssatzung) und ist daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Eine Anfrage beim Landkreis Vorpommern-Greifswald hat erbracht, dass das Vorhaben über einen Bauantrag nicht genehmigungsfähig ist, da die Voraussetzungen gemäß § 35 BauGB nicht gegeben sind.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für genehmigungs-fähige Beantragungen der Zulassung der baulichen Anlagen ist daher zunächst eine städtebauliche Satzung erforderlich.

Die Satzung soll nicht als Angebotsplanung, sondern für ein konkretes Vorhaben erstellt werden. Es steht ein Vorhabenträger bereit, der die Verfügungsberechtigung über die Flurstücke im Plangebiet nachweisen kann. Daher wird als geeignetes Planungsinstrument für die Gebietsentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 10 BauGB gewählt.

Die Gemeinde Dargen verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan.

Die vorgesehene Bebauungsplanung steht jedoch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um ein Vorhaben zur Unterstützung eines einheimischen Gewerbebetriebes handelt.

In der künftigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten vorhabenkonkreten Nutzung ausgewiesen.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 10 BauGB aufgestellt.

Nach § 2 ff. BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Im Rahmen der Planaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das

Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Die Plangebietsflächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Planverfahren wird eine Ausgliederung der Plangebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ beantragt.

Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Kataster des Landes weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

4. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

5. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen erfolgen.

6. Bekanntmachung des Beschlusses

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

Anlage/n

Keine

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Dargen	9						