

Landkreis Prignitz
Amt Meyenburg
Stadt Meyenburg

SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES
(VEP) NR. 1/93 „NEUBAU GESCHÄFTSHAUS MIT
ALDI-MARKT UND SHOPS“ GEM. § 13A BAUGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf
zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Januar 2024

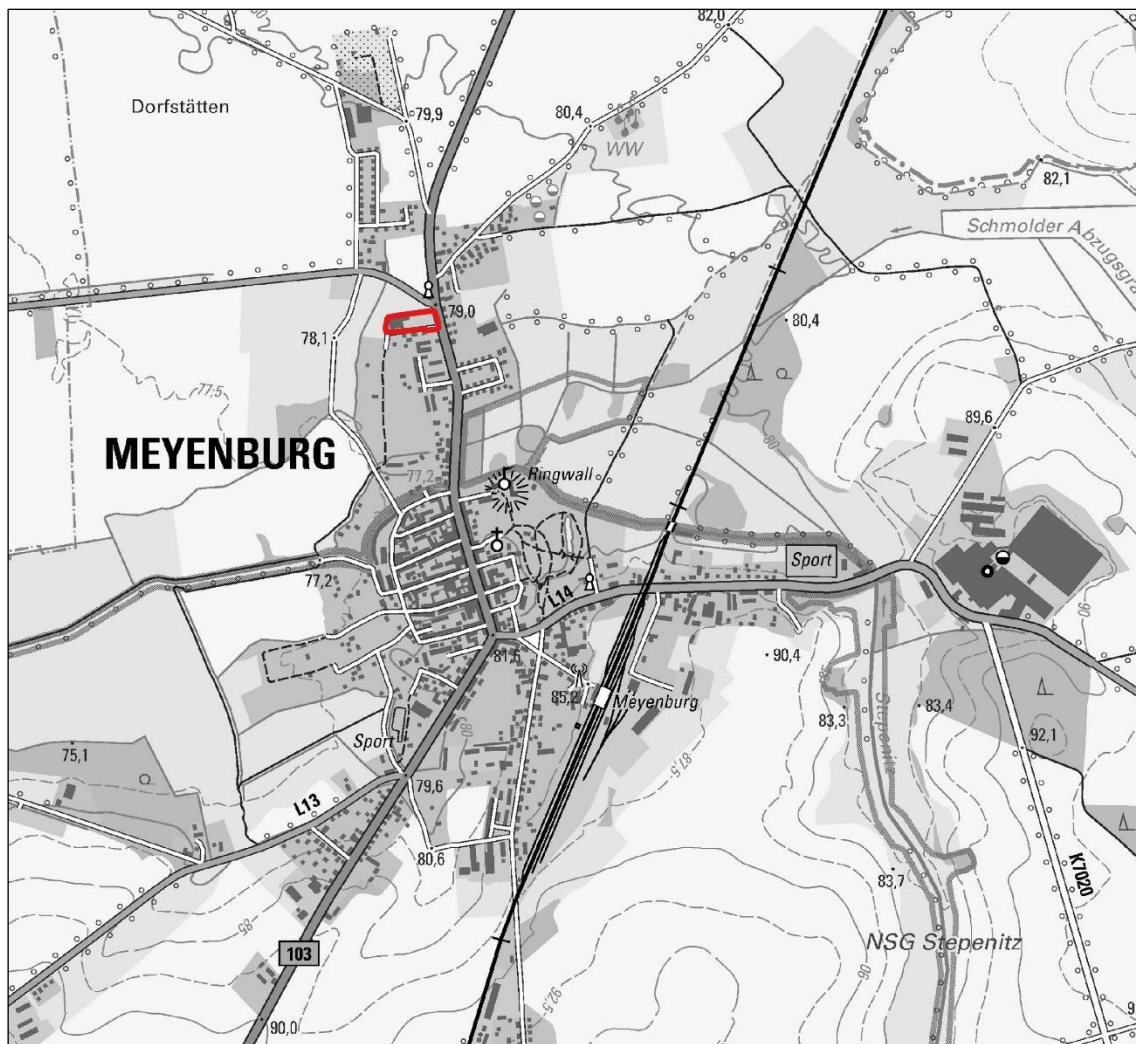


GMT-Plan GmbH

Grünstraße 53
D-16928 Pritzwalk

Telefon: +49 (0) 3395 – 7549620
Telefax: +49 (0) 3395 - 7549629

E-Mail: info@gmt-plan.de



AUFTRAGGEBER: AMT MEYENBURG FÜR DIE STADT MEYENBURG
FREYENSTEINER STRASSE 42
16945 MEYENBURG

AUFTRAGNEHMER: GMT-PLAN GMBH
GRÜNSTRASSE 53
16928 PRITZWALK

STAND: ENTWURF JANUAR 2024



GMT-Plan GmbH

Grünstraße 53
D-16928 Pritzwalk

Telefon: +49 (0) 3395 – 7549620
Telefax: +49 (0) 3395 - 7549629

E-Mail: info@gmt-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2	AUSGANGSSITUATION.....	5
2.1	Bebauung und Nutzung	5
2.2	Erschließung	6
2.3	Eigentumsverhältnisse/ Belange der Grundstückseigentümer	6
3	PLANUNGSBINDUNGEN	6
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
5	PLANINHALT	7
6	UMWELTBERICHT.....	8
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
8	VERFAHREN.....	9
9	RECHTSGRUNDLAGEN	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot/weiß) der Aufhebungssatzung.....	3
Abbildung 2	Abgrenzung des Geltungsbereiches des VEP Nr. 1/93 "„Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“"	3
Abbildung 3	Bestandsgebäude während der Geländeaufnahme Januar 2024.....	5
Abbildung 4	PKW-Stellplätze während der Geländeaufnahme Januar 2024.....	5
Abbildung 5	verkehrliche Erschließung über angrenzende Bundesstraße B103	6

1 EINFÜHRUNG

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Der Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ (zur Vereinfachung im Folgenden als Aufhebungssatzung bezeichnet) befindet sich innerhalb des Amtes Meyenburg in der Stadt Meyenburg in der Flur 4 der Gemarkung Meyenburg und umfasst die Flurstücke 231 tlw., 232/1, 232/2, 233/1, 233/2, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2, 236/1 sowie 236/2. Die Fläche des Geltungsbereiches der vorliegenden Aufhebungssatzung beträgt 6.470 m² inkl. Ein- und Ausfahrt.



Abbildung 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot/weiß) der Aufhebungssatzung

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich
 östlich die Bundesstraße B103,
 südlich die Plauer Straße sowie
 nördlich und westlich Landwirtschaftsflächen.

Die Festlegung des Geltungsbereiches der vorliegenden Aufhebungssatzung erfolgte auf der Grundlage des zur Aufhebung vorgesehenen VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ und ist mit diesem vollständig identisch.

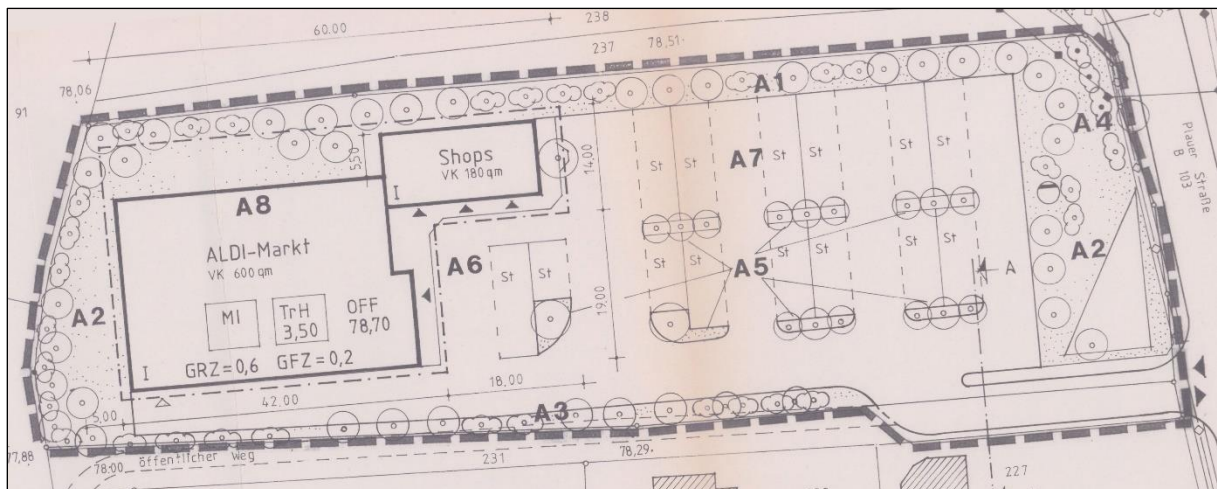


Abbildung 2 Abgrenzung des Geltungsbereiches des VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“

1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Der VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ der Stadt Meyenburg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 01.12.1993 bzw. 12.04.1994 als Satzung beschlossen und trat danach in Kraft.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung, wurde mit der Satzung zum VEP Nr. 1/93, auf Grundlage von § 6 BauNVO, ein Mischgebiet festgesetzt. Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wurden die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, Trauthöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Baugrenzen festgelegt. Darüber hinaus erfolgten Festsetzungen über die äußere Gestalt sowie Ausgleichsmaßnahmen.

Das durch den VEP Nr. 1/93 ermöglichte Vorhaben „Neubau eines Geschäftshauses mit ALDI-Markt und Shops“ wurde zwar umgesetzt, ein ALDI-Markt wurde jedoch bis heute nicht ansässig.

Die Erforderlichkeit der vorliegenden Aufhebungssatzung zum VEP Nr. 1/93 begründet sich nunmehr in der sachlich falschen Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO.

Gemäß § 6 BauNVO (sowie § 6 BauNVO 1990) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei ist auch darauf zu achten, dass Wohnen und Gewerbe gleichrangig und gleichwertig zu betrachten sind und ein ausgewogenes Verhältnis der Vielfalt von Wohn- und Gewerbenutzung anzustreben ist, sodass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die anderen gewinnen kann. Die Festsetzungen des VEP Nr. 1/93 ermöglichen jedoch grundsätzlich keine Wohnbebauung, womit die Festsetzung als Mischgebiet sachlich falsch ist.

Durch die sachlich falsche Ausweisung der Vorhabenfläche als Mischgebiet sowie durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung besteht keine Möglichkeit mehr, weitere Vorhaben, die dem Wohnen dienen, umzusetzen. Demnach entstünde künftig kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe, welches jedoch gerade in einem Mischgebiet angestrebt wird.

Eben auch durch die festgesetzte Baugrenze im VEP Nr. 1/93, welche bereits durch die bestehenden Anlagen fast weitgehend ausgenutzt wird, besteht künftig keine Möglichkeit mehr, weitere Vorhaben, die dem Wohnen oder der Gewerbenutzung dienen, umzusetzen.

Am 08.11.2023 wurde durch die Marathon Real Estate Management GmbH, bevollmächtigte Hausverwaltung der Dennis Hannusch Invest GmbH, ein Antrag auf Aufhebung des VEP Nr. 1/93 bei der Stadt Meyenburg gestellt. Gleichzeitig hat die Marathon Real Estate Management GmbH eine Übernahmeerklärung für die Kosten zur Durchführung des Aufhebungsverfahrens gegenüber der Stadt Meyenburg abgegeben.

Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meyenburg auf ihrer Sitzung am 13.12.2023 mit Beschluss Nr. 44/2023, auf Grundlage von § 8 BauGB, die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum VEP Nr. 1/93 beschlossen.

Weil sich mit der Aufhebungssatzung der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 BauGB nicht wesentlich ändert, eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Aufhebungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1-3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Aufhebungssatzung zum VEP Nr. 1/93, wird die Beurteilung über die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB geregelt.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Es erfolgte innerhalb des Geltungsbereiches eine bauliche Realisierung des VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ und damit einhergehend die Errichtung eines Gebäudes, die Anlage vollversiegelter PKW-Stellplätze, die Herstellung des Ein- und Ausfahrtbereiches sowie die Gestaltung der Grünflächen durch Bepflanzung bzw. Erhaltung bestehender Grünstrukturen.



Abbildung 3 Bestandsgebäude während der Geländeaufnahme Januar 2024

Es hat sich jedoch bisher kein ALDI-Markt angesiedelt und der Standort wird derzeit auch nicht durch andere Händler genutzt. Lediglich die PKW-Stellplätze haben zwischenzeitlich, aufgrund der begünstigenden Verkehrslage an der Bundesstraße B103, eine Funktion als Treffpunkt zur Bildung von Fahrgemeinschaften entwickelt.



Abbildung 4 PKW-Stellplätze während der Geländeaufnahme Januar 2024

2.2 ERSCHLIEßUNG

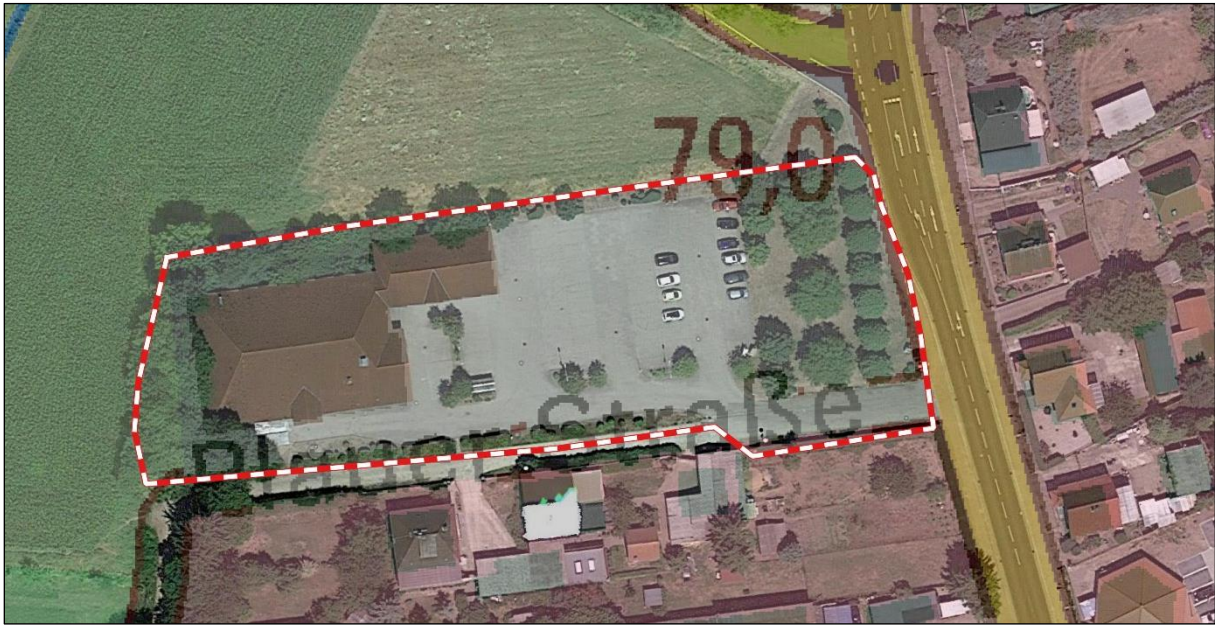


Abbildung 5 verkehrliche Erschließung über angrenzende Bundesstraße B103

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Gemäß gängiger Rechtsprechung ist eine ausreichende Erschließung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB darüber hinaus nur bei genügender Löschwasserverfügbarkeit gesichert. Das Grundstück ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, womit im Brandfall eine ausreichende Entnahme von Löschwasser zur Brandbekämpfung möglich ist.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE/ BELANGE DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Der Eigentümer der Grundstücke hat bei der Stadt Meyenburg einen Antrag zur Aufhebung des VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ gestellt. Er beabsichtigt die Wiederbelebung der Immobilie durch Änderungen, die jedoch auf Grundlage der Festsetzungen im VEP Nr. 1/93 nicht möglich sind. Durch Aufhebung des VEP Nr. 1/93 werden künftige Vorhaben hinsichtlich ihrer Zulässigkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Auf dieser Grundlage werden dem Grundstückseigentümer die beabsichtigten Änderungen ermöglicht.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

Aktuell bildet der VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ i.V.m. § 55 Abs. 4 BauZVO die Grundlage für eine Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben.

Mit Rechtskraft der angestrebten Aufhebungssatzung zum VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ richtet sich die künftige Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Satzung über die Aufhebung des VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ wird durchgeführt, um den sachlich falschen Rechtszustand, welcher aus der Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO resultiert, zu beseitigen. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen hat im Plangebiet bisher nicht stattgefunden und ist durch die bereits errichteten Anlagen sowie die im VEP Nr. 1/93 festgesetzten Baugrenzen auch künftig nicht möglich. Nach der Definition für Mischgebiete, sind diese jedoch insbesondere durch ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnnutzungen und Gewerbestandorten charakterisiert.

Darüber hinaus soll mit der Satzung über die Aufhebung des VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ eine künftige Entwicklung des Gewerbestandortes begünstigt werden. Durch die im VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ festgesetzten Baugrenzen sowie die bereits errichteten Anlagen, bestehen derzeit lediglich stark eingeschränkte Möglichkeiten für eine künftige Entwicklung des Gewerbestandortes. Danach würde sich die Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richten.

Der Geltungsbereich des VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ umgrenzt eine Fläche von 6.470 m² und beinhaltet eine bebaute Fläche von 4.323 m², die sich wie folgt unterteilt:

ALDI-Markt	909,00 m ²
Shops	200,00 m ²
Stellplätze, Rampen, Ein-/Ausfahrt	3.214,00 m ²
Gesamt	4.323,00 m ²

5 PLANINHALT

Als zeichnerische Festsetzung enthält die vorliegende Aufhebungssatzung die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Darüber hinaus beinhaltet die vorliegende Aufhebungssatzung folgende textliche Festsetzungen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das in der Planzeichnung umgrenzte Gebiet des am 01.12.1993 bzw. 12.04.1994 in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“.

§ 2 Gegenstand der Satzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ wird aufgehoben.

6 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Im Umweltbericht wird das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht aufbereitet und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind.

Auf Grundlage der Bestimmungen gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 1-3 BauGB wird die vorliegende Aufhebungssatzung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Da für den zur Aufhebung vorgesehenen VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ keine Umweltprüfung gefordert war sowie aufgrund der Art des gewählten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 1-3 BauGB, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der mit dem vereinfachten Verfahren einhergehende Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entbindet die Stadt Meyenburg zwar von der Erarbeitung eines Umweltberichts, die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt davon jedoch unberührt.

Die wesentlichen, zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes nach BauGB beschränken sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d sowie i BauGB genannten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Aus der vorliegenden Aufhebungssatzung ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, da mit der Aufhebungssatzung keine Maßnahmen vorbereitet oder Festsetzungen getroffen werden, die zu Veränderungen im Naturhaushalt führen. Denn Veränderungen der einzelnen Naturhaushaltsfunktionen gelten grundsätzlich als Eingriff und unterliegen damit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

In einer Entfernung von 250 m südlich zum Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebungssatzung verläuft die Gebietsabgrenzung des FFH-Gebietes DE 2738-302 „Stepenitz“ durch das Stadtgebiet von Meyenburg. Auswirkungen aus der Aufhebungssatzung auf die Erhaltungsziele sowie den Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes ergeben sich nicht.

Darüber hinaus ergeben sich aus der Aufhebungssatzung auch keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Dies gilt gleichermaßen für Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Marathon Real Estate Management GmbH als bevollmächtigte Hausverwaltung der Dennis Hannusch Invest GmbH, die Grundstückseigentümerin ist, hat am 08.11.2023 bei der Stadt Meyenburg einen Antrag zur Aufhebung des VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ gestellt und in diesem Zuge eine Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Stadt Meyenburg abgegeben, die Kosten des Bauleitplanverfahrens der Aufhebungssatzung zu übernehmen.

8 VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meyenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2023 mit Beschluss-Nr. 44/2023 den Beschluss über die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93 "Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops" der Stadt Meyenburg mit Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1-3 BauGB gefasst und öffentlich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meyenburg hat am den Entwurf zur Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93 "Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops" der Stadt Meyenburg bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung Januar 2024 gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit Beschluss-Nr. beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Die Durchführung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes (Januar 2024) in der Zeit vom bis Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in dem Zeitraum vom bis

Die vorgebrachten Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meyenburg am mit Beschluss-Nr. abgewogen.

3. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meyenburg hat die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93 "Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops" der Stadt Meyenburg bestehend aus Planzeichnung und Begründung gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht in der Fassung mit Beschluss-Nr. am beschlossen.

4. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Aufhebungssatzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93 "Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops" der Stadt Meyenburg bestehend aus Planzeichnung und Begründung gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht in der Fassung mit dem hierzu eingegangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meyenburg vom übereinstimmt und wird hiermit ausgefertigt.

5. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Die Satzung mit Beschluss-Nr. über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93 "Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops" der Stadt Meyenburg bestehend aus Planzeichnung und Begründung gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht in der Fassung sowie die Stelle, bei der die Aufhebungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93 "Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops" der Stadt Meyenburg bestehend aus Planzeichnung und Begründung gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht in der Fassung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])