

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der

Gemeinde Grabowhöfe Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über die

Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 2 *Wohnpark am Wald* Vielist

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), 15.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Ziele der Aufhebung	3
1.3.	Zweck der Aufhebung.....	4
1.4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
1.5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	7
1.6.	Inhalt der Satzung.....	7
1.7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.8.	Erschließung.....	8
1.9.	Ver- und Entsorgung.....	8
1.10.	Brandschutz.....	8
1.11.	Denkmalschutz	8
1.12.	Altlasten/ Kampfmittel	8
1.13.	Immissionen	9
1.14.	Klimaschutz/ Klimaanpassung	9
1.15.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	9
1.16.	Durchführung der Maßnahme	11

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 15.03.2023) bearbeitet ign PartG-mbB

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Vielist, südlich der Dorfstrasse Vielist. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3, 13/1 (tw.), 14/9, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, 14/18, 14/19, 14/20, 14/21, 14/22, 14/23, 14/24, 14/25, 14/26, 14/28, 14/31, 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36, 14/37, 14/38, 14/41, 14/42, 14/43, 14/44, 14/45, 14/46, 14/47, 14/48, 14/49, 14/50, 14/51, 14/52, 14/53, 14/54, 14/56, 14/57, 14/59, 14/60, 14/61, 14/63, 14/64, 14/66, 14/67, 14/69, 14/70, 14/73, 14/74, 14/75, 14/76, 14/77, 14/78, 14/79, 14/80 der Flur 4 der Gemarkung Vielist.

1.2. Ziele der Aufhebung

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich die Bebaubarkeit innerhalb seines Geltungsbereiches zu Gunsten einer Wohn- und gemischten Bebauung regeln. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist der Plan auch als vollständig entwickelt anzusehen. Hingegen hat sich der Bereich des Mischgebietes nicht wie beabsichtigt entwickelt. Es ist lediglich eine Wohnbebauung entstanden, während eine rechtskonforme gewerbliche Entwicklung im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgeblieben ist. Jedoch ist der Bereich des Mischgebietes ebenfalls als vollständig entwickelt anzusehen, da die vorhandene Bebauung keine andere Entwicklung mehr zulässt.

Um den betreffenden Bereich planungsrechtlich eindeutiger zu fassen und zeitgleich der entstandenen und gewollten Bebauung Rechnung zu tragen, soll der Bebauungsplan Nr. aufgehoben werden.

1.3. Zweck der Aufhebung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll sich die Bebaubarkeit zukünftig nach § 34 BauGB richten, da die Flächen den im Zusammenhang bebauten Ort zuzurechnen sind.

1.4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Mit Beschluss vom 18.05.2022 hat die Gemeinde Grabowhöfe zunächst die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 in Vielist beschlossen. Allerdings hat sich in der Zwischenzeit herausgestellt, dass eine 1. Änderung nicht den gesamten Planungswillen abbildet. Vielmehr sieht die Gemeinde in der Aufhebung des genannten Bebauungsplans das richtige planungsrechtliche Instrument. Entsprechend wird der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung aufgehoben und nunmehr ein Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans gefasst. Die Aufhebung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dabei lässt sich der relevante Bereich eindeutig dem Innenbereich der Ortslage Vielist der Gemeinde Grabowhöfe zuordnen.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Andere Maßnahme der Innenentwicklung

Das Gebiet des Geltungsbereiches lässt sich eindeutig dem Innenbereich der Ortslage Vielist zuordnen. Zwar gibt es nominell nach den Festsetzungen des Bebauungsplans noch die Möglichkeit gewerbliche Entwicklung im Mischgebiet nachzuholen, allerdings ist dies aus baulich-räumlichen nicht realisierbar. Entsprechend lässt sich der Bebauungsplan einfacher und zielgerichteter als Innenbereich nach § 34 darstellen. Damit einher geht der grundsätzliche Entwicklungsgedanke des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB, den die Gemeinde für den

betreffenden Bereich als sinnvollere Steuerungsoption im Vergleich zu dem vorhandenen Bebauungsplan ansieht. Entsprechend ist die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 2 als *andere Maßnahme der Innenentwicklung* anzuerkennen

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Der Geltungsbereich ist ca. 3 ha groß. Die Wohnbauflächen umfassen 13.120 m² für die eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wurde. Für das Mischgebiet, mit einer Fläche von 10.800 m², wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Entsprechend entsteht eine überbaubare Grundfläche 10.648 m², die den Grenzwert von 20.000 m² unterschreitet. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB sind erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1.

Da das Vorhaben keine wesentlichen Änderungen innerhalb des betreffenden Bereiches hervorruft ist auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu erkennen.

Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Aufhebung handelt und das Plangebiet im Wesentlichen als entwickelt anzusehen ist, ist mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung in der Umgebung vorhandener Schutzgebiete zu rechnen.

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete**, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“*

Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehender Bebauungsplan aufgehoben und der betreffende Bereich vollständig in den Innenbereich und somit die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB überführt. Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr wird das geplante Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat sein.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufhebungsverfahrens im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 15.03.2023) bearbeitet ign waren PartG-mbH

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Randlage des Ortsteils Vielist der Gemeinde Grabowhöfe. Es wird im Norden begrenzt durch die Dorfstrasse, im Osten durch die Teterower Chaussee, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen um im Westen durch weitere Wohnbebauung. Das Plangebiet hat sich vollständig als Wohngebiet entwickelt und lässt keine weitere Entwicklung mehr erkennen, da im Wesentlichen eine durchgängige, straßenbegleitenden Bebauung in erster Reihe erfolgt ist.

1.6. Inhalt der Satzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach der bereits vorhandenen Bebauung (Einfügegebot). Da die vorhandene Bebauung auf Grund des Bebauungsplans Nr. 2 entstanden ist, geht die Gemeinde davon aus, dass sich die möglichen Vorhaben weiterhin im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplans entstehen. Davon abweichende Entwicklungen können aufgrund der Regelungen des § 34 BauGB nur im moderaten Umfang entstehen und werden nicht als störend angesehen.

1.7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.8. Erschließung

Die vorhandenen Grundstücke bleiben auch nach der Aufhebung weiterhin über die Dorf- sowie die Parkstraße erschlossen.

1.9. Ver- und Entsorgung

Durch die Aufhebung ändert sich nichts an den bisher funktionierenden Systemen zur Ver- und Entsorgung.

1.10. Brandschutz

Die Gemeinde Grabowhöfe verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung bleibt wie bisher gesichert.

1.11. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.12. Altlasten/ Kampfmittel

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen den zuständigen Umschlagstationen zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

1.13. Immissionen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstehen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Gebäude.

1.14. Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird der weiteren Verdichtung im Bereich des Mischgebietes entgegengewirkt, da aus den Regelungen des § 34 BauGB keine weitere Bebauung im Sinne des bisherigen Bebauungsplans Nr. 2 im Bereich des Mischgebietes abzuleiten ist.

1.15. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

- **Nationalparke**

Nationalparke sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Durch die Aufhebung entstehen keine Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete, da das Gebiet sowohl vollständig entwickelt ist, als auch keine weiteren Zulässigkeiten geschaffen werden.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Durch die Aufhebung entstehen keine Auswirkungen auf Naturparke, da das Gebiet sowohl vollständig entwickelt ist, als auch keine weiteren Zulässigkeiten geschaffen werden.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Gesetzliche geschützte Biotope und Geotope sind von der Aufhebung nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher und verändert sich nicht durch die Aufhebung des Bebauungsplans.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist keine Beeinträchtigung vorhandener Natura 2000 Gebiete zu erkennen, da durch die Aufhebung keine neuen Bauvorhaben ermöglicht werden.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Nach dem Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,

6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Darüber hinaus ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine neuen Sachverhalte die zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Bäume führen können.

- **Wald**

Wald ist nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Das Plangebiet ist als vollständig entwickelt anzusehen. Entsprechend ist eine Beeinträchtigung geschützter Arten nicht zu erkennen, da durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine neuen baulichen Sachverhalte entstehen.

1.16. Durchführung der Maßnahme

Durch die bereits vollständige Entwicklung des Plangebietes kann die Aufhebung des Bebauungsplans ohne erkennbare Hindernisse vollzogen werden.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.
Grabowhöfe,

Bürgermeister