

Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Waldbad“ der Stadt Grabow im vereinfachten verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Waldbad“ und wird begrenzt durch

im Norden	-	Drosselweg und Amselring
im Osten	-	Goethestraße
im Süden	-	Garagen mit anschließender Wohnbebauung Schillerstraße
im Westen	-	Bebauung Betreutes Wohnen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von 0,88 ha.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 2. Änderung dient die ALK des Landkreises Ludwigslust, FD Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung im Maßstab 1:1.000.

1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S.205),

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes (2. Änderung)

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1 000 einschl. Zeichenerklärung
- Teil B Text
- Verfahrensübersicht

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren wird beigelegt.

2. Anlass der 2. Änderung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldbad“ ist in der Ursprungsplanung eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen. Dies war damals vorgesehen, um einen Übergang von der mehrgeschossigen Wohnbebauung im Bereich des Schillerplatzes zu dem Eigenheimstandort „Am Waldbad“ zu erreichen.

Im Bereich westlich des Plangebietes wurde bereits eine mehrgeschossige Bebauung (Betreutes Wohnen) realisiert. Dieser Bereich, außerhalb des Plangebietes befindet sich teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft zur mehrgeschossigen (viergeschossigen) Bebauung am Schillerplatz. Südlich des Plangebietes der Änderung befindet sich die Wohnbebauung Schillerstraße mit einer zweigeschossigen Bebauung.

Das ursprüngliche Planungsziel der zweigeschossigen Bebauung wird aufgrund der Erkenntnisse aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt nicht weiter angestrebt. In Ergebnis des ISEK musste festgestellt werden, dass in der Stadt Grabow eine Leerstand an Wohnungen von 9 % besteht. Der Leerstand in dem Geschosswohnungsbau beträgt im Durchschnitt ca. 11,5 % (Stand Mai 2002). Ein Festhalten an der bisherigen Planung würde den Leerstandsfaktor nicht abbauen.

Die Nachfrage an Standorten für den Eigenheimbau bestehen trotz der zuvor genannten Leerstände. Um diesen Tatsachen gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Grabow die Änderung der Planung in bezug auf die Geschossigkeit.

3. Ziel und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eingeschossiger Wohnbauten (6 Eigenheime) geschaffen werden.

4. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet und begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil in der Gebietsausweisung die Grundaussage des B-Planes beibehalten wird. Im Planbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche reduziert und die Grünflächen erweitert.

Entsprechend der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zählt das Planvorhaben der Änderung nicht zu den Vorhaben, welche einer Prüfung unterliegen. Dies gilt auch für die Prüfung nach Landesrecht.

Im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB wird auf Gebiete der gemeinschaftlichen Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes abgestellt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Die Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB zur Durchführung des Planverfahrens hat ergeben, dass diese nicht zutreffen und damit die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben ist.

5. Inhalt der Änderungen

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits im Punkt 2 der Begründung erwähnt, soll eine Veränderung der Baugrenzen erfolgen. Die Zahl der Vollgeschosse wird von II auf I geändert. Des Weiteren wird für die Errichtung von Eigenheimen die Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem umliegenden allgemeinen Wohngebiet angepasst. Dies bedeutet, dass die GRZ von 0,4 auf 0,3 und die GFZ von 0,8 auf 0,4 geändert wird.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrsflächen

Einen Teil der neu geplanten Bauflächen wird direkt über den bereits vorhandenen Drosselweg verkehrstechnisch erschlossen. Aufgrund der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen (10 Birken) im Plangebiet ist es erforderlich für einen Teil der Bauflächen eine erneute Zuwegung, eine sog. innere Erschließung, zu schaffen. Dies soll über die Planstraße Drosselweg „Z“ erfolgen. Zur Schaffung dieser Planstraße ist es erforderlich, dass die Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Planzeichen 13.2.2) östlich im Plangebiet unterbrochen wird.

Diese Planstraße soll eine Gesamtbreite von 4,00 m erhalten und als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Die Fahrtrichtung soll von der Goethestraße in Richtung Drosselweg erfolgen. Im Kreuzungspunkt Planstraße/Drosselweg ist es angedacht für den LKW-Verkehr eine vorgeschriebene Fahrtrichtung nach links vorzusehen.

Am westlichen Rand des Plangebietes, auf dem Flurstück 14/152 der Flur 23, Gemarkung Grabow ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung –Fußgängerbereich- geplant. Diese Fläche wird bereits jetzt durch regelmäßigen Fußgängerverkehr als kurzfristige Verbindung genutzt.

5.2.2 Trinkwasser

Zuständig für die Wasserversorgung in der Stadt Grabow sind die Stadtwerke Ludwigslust- Grabow GmbH. Das Plangebiet „Am Waldbad“ ist bereits mit Trinkwasser erschlossen. Vorhandene Leitungen befinden sich im bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum. In Vorbereitung der Planänderung erfolgten bereits erste Abstimmungen mit den Stadtwerken. Eine Versorgung mit Wasser ist gewährleistet. Im Bereich der Goethestraße und des Drosselweges befinden sich Versorgungsleitungen, von denen die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke hergestellt werden können.

5.2.3 Schmutzwasser

Zuständig für die Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Grabow ist der Abwasserzweckverband Fahlenkamp. Das Plangebiet „Am Waldbad“ ist bereits an die öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Vorhandene Leitungsverläufe befinden sich im bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum. In Vorbereitung der Planänderung erfolgten bereits erste Abstimmungen mit dem Abwasserzweckverband. Eine Schmutzwasserbeseitigung ist gewährleistet.

5.2.4 Energieversorgung- Elektro

Versorgungsunternehmen ist die Westmecklenburgische Energieversorgung AG – WEMAG. Das gesamte Plangebiet „Am Waldbad“ ist elektrotechnisch angeschlossen.

5.2.5 Energieversorgung- Gas

Versorgungsunternehmen sind Stadtwerke Ludwigslust- Grabow GmbH. Im Plangebiet „Am Waldbad“ ist gastechnische Versorgung gegeben. Im Bereich der Goethestraße und des Drosselweges befinden sich Versorgungsleitungen, von denen die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke hergestellt werden können.

5.2.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG ist Versorgungsträger. Im Plangebiet „Am Waldbad“ ist telekommunikationstechnische Versorgung möglich.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungsverlauf spätestens 2 Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen einholen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Diese wurde im Rahmen der Stellungnahme der Stadt Grabow übersandt und kann im Bauamt der Stadt Grabow eingesehen werden.

5.2.7 Niederschlagswasser

Bereits im B-Plan gibt es hierzu im Teil B der Planzeichnung den Hinweis, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern hat.

Das Niederschlagswasser der Planstraße soll durch ein einseitiges Gefälle in Richtung öffentliche Grünfläche der Versickerung im Bankett zugeführt werden. Da der Fußweg nur teilversiegelt werden soll ist somit ebenfalls eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben.

5.3 Grünordnung

Im bestehenden Bebauungsplan ist als Grünfläche festgesetzt, die Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Planzeichen 13.2.2). Diese umfasst eine Größe von 559 qm. Durch die Planung der Erschließungsfläche entfallen hier 70 qm. Die Planstraße nimmt eine Gesamtfläche von 453 qm ein und der Fußweg eine Fläche von 393 qm. Die Planstraße soll versiegelt werden und der Fußweg wird teilversiegelt. Entlang des Drosselweges befinden sich Birken, welche zum Erhalt festgesetzt sind. Das Plangebiet ist weiter mit einer Vielzahl an erhaltenswerten Eichen bestückt, welche entsprechend im Plangebiet aufgenommen wurden und somit erhalten werden. Die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen soll zum einen der Aufwertung der Wohnsiedlung dienen und vor allen dem Schutz der vorhandenen Gehölze (Eichen) gerecht werden. An dieser Stelle sei angemerkt, dass ca. mittig im Plangebiet eine Birke festgesetzt war. Diese Birke wurde aufgrund ihres trockenen Zustandes und der dadurch nicht mehr gegebenen Standsicherheit gefällt. Am 25.08.2006 fand eine Abstimmung zwischen dem Landkreis Ludwigslust, Untere Naturschutzbehörde und der Stadt Grabow, Ordnungsamt statt. Ergebnis der Abstimmung war, dass diese Birke ersatzlos gefällt werden darf. Im Zuge der Überplanung des Gebietes wird diese Birke somit nicht mehr Bestandteil der festgesetzten Bäume.

Weiter wurde im Rahmen der Planungsänderung festgestellt, dass die erhaltenswerten Bäume im westlichen Bereich nicht den Standorten in der Ursprungsplanung entsprechen. Im Rahmen der Planänderung erfolgt hier eine Richtigstellung der Standorte. Um diese Bäume mit den Kronenbereich entsprechend zu schützen, wurde die Lage der Baugrenze geändert.

Aufgrund der Änderung und Präzisierung der Fläche – Allgemeines Wohngebiet wird deutlich, dass sich dadurch auch die zu versiegelnde Fläche verringert. Die nachstehende Tabelle soll diesen Fakt belegen:

Art der Fläche	Bestand	Änderung
Baufläche –WA	8.194 qm	3.498 qm
GRZ	0,4	0,3
versiegelbare Fläche	3.278 qm	1.050 qm
+ Flächen aus § 19 (4) BauNVO)	1.639 qm	525 qm
Verkehrsflächen	0	846 qm
- Planstraße	0	453 qm
- Fußweg	0	393 qm
max. zu versiegelnde Fläche	4.917 qm	2.421 qm

Daraus ergibt sich im Planbereich der 2. Änderung die max. zu versiegelnde Fläche um 2496 qm verringert.

Daraus wird deutlich, dass in diesem Zusammenhang eine Aufwertung des Gebietes erfolgt und ein Ausgleich nicht mehr erforderlich wird.

Zur Aufwertung des Gebietes wird festgelegt, dass die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und 2 als Wiesenfläche anzulegen sind und mit 2 maliger Mahd zu pflegen und zu erhalten ist.

Die öffentliche Grünfläche ÖG 3, welche mit dem Planzeichen als Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Planzeichen 13.2.2) versehen ist, stellt derzeit nur Brachfläche dar. Für diesen Bereich wird ergänzend für das Gebiet der Planänderung eine Festsetzung für Bepflanzung aufgenommen. Eine solche konkrete Festlegung war nicht Bestandteil des B-Planes. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 wird somit festgesetzt, dass eine Bepflanzung mit folgenden Sträuchern erfolgt:

a) Liste und Anteil der zu pflanzenden Sträucher	
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	20%
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	20%
Gemeine Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	20%
Heckenrose (<i>Rosa canina</i>)	5%
Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	5%
Gewöhnliche Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	30%

Auf einer Fläche von 3 qm ist je 1 Strauch anzupflanzen.

b) Qualität der Pflanzen	
Pflanzhöhe	25/50

- c) Für die Neuanpflanzung ist eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten, die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Pflanzausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Unter den textlichen Hinweisen in der Planzeichnung wird aufgenommen, dass die festgesetzte Bepflanzung spätestens in der Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme (Planstraße Drosselweg „Z“) auszuführen ist.

6. Schutz des Grundwassers und Bodens

Entsprechend den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers und Bodens wurden folgende textliche Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

- Bei dem Einbau von Fremdboden/Recyclingmaterial sind die "Anforderungen an die stoffliche Verwertung vom mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln-(LAGA, Stand 06.11.1997)" zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material zu verwenden. Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I Nr. 36, S. 1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte-Z-0 der LAGA einzuhalten.
- Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Werden bei Arbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen usw.) angetroffen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Bei Grundwasserabsenkungen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVOBl. M-V 1995, Nr. 15, S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen. Inhalt und Umfang der Antragsunterlagen könne vorher mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

7. Nachrichtliche Hinweise

* Bodendenkmalpflege

- Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuelle auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG).

* Geoinformation

Aufgrund des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG) vom 21.07.1992 (GVBl. M-V S. 392), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.04.2002 (GVBl. M-V S. 170) ist der Fachdienst 62 –Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung des Landkreises Ludwigslust vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

8. Verfahren

Der Bebauungsplan „Am Waldbad“ ist mit Ablauf des 21.02.1996 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete die Änderung des Teil B, § 3 Gebäudeflächen und wurde mit Ablauf des 20.11.1996 rechtskräftig.

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat am 07.09.2005 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Im Grabower Amtsanzeiger, dem amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Grabow vom 07.10.2005 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung.

Der Entwurf des Planes und der Begründung zur 2. vereinfachten Änderung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 05.04.2006 gebilligt.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	0,8753 ha	
davon	Bestand	Planung
Wohnbaufläche – WA	0,8194 ha	0,3498 ha
Grünflächen	0,0559 ha	0,4410 ha
Verkehrsfläche	----	0,0845 ha

Grabow, den 19.06.2006


Schult
Bürgermeister

Stadt Grabow
Der Bürgermeister
19300 Grabow