Satzung

1.Änderung
zum Bebauungsplan Nr.19
Baugebiet „An der Gartenanlage“
der Stadt Grimmen

nach § 13a BauGB
-Bebauungsplan der Innenentwicklung-

B E G R Ü N D U N G

Übersicht (unmaßstäblich)

1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.19 Baugebiet „An der Gartenanlage“ der Stadt Grimmen

Stand: Oktober 2017

1.Angabe der Rechtsgrundlage

1.1 Grundlage der 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 19 Baugebiet „An der Gartenanlage“ sind folgende Gesetze

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

1.2 Zusätzlich wurden weitere gesetzliche Grundlagen herangezogen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S.2258)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)-Geltung ab 01.03.2010
letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 Baugebiet „An der Gartenanlage“ der Stadt Grimmen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB- Bebauungsplan der Innenentwicklung- durchgeführt.
Bereits mit der Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan „An der Gartenanlage“ ist der Nachweis erbracht worden, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen.
Der Bebauungsplan Nr.19 Baugebiet „An der Gartenanlage“ der Stadt Grimmen hat mit Ablauf des 20.09.2011 (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Grimmen) Rechtskraft erlangt.

Nach § 13a Abs.4 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzbuches über die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung auch für ihre Änderung und Ergänzung.

3. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB wird abgesehen.

4. Planungsgrundlagen

Seit dem 11.10.2012 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums rechtswirksam.

Der Geltungsbereich der 1.Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr.19 Baugebiet „An der Gartenanlage“ der Stadt Grimmen ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt worden ist. Damit ist einzuschätzen, dass diese Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1.Änderung der Satzung zum B-Plan Nr.19 entspricht dem Geltungsbereich der Satzung zum B-Plan Nr.19 Baugebiet „An der Gartenanlage“ der Stadt Grimmen.

Das Plangebiet ist südlich der historischen Altstadt gelegen, unmittelbar angrenzend an die letzte vorhandene, südlich der v.-Homeyer-Straße gelegene Bebauung, gelegen in der Gartenanlage Hoikenrade, auf den Flurstücken 749 und 750, Flur 6 der Gemarkung Grimmen.

Eine Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet konnte bislang nicht realisiert werden, da sich die Erschließungskosten aufgrund der sehr geringen Größe des Plangebietes (0,4 ha) sehr negativ auf die Preisgestaltung für das Bauland auswirken.
Die kleingärtnerische Nutzung im Plangebiet wurde vor einigen Jahren bereits aufgegeben.
Bislang stellt sich das Plangebiet als Grünfläche dar, welche vom gegenüberliegenden Tierpark als Weidefläche und zur Futtergewinnung genutzt wird.
Die Erschließung wurde bislang nicht realisiert.

Fläche des Plangebietes

6. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Gartenanlage“ setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mittig des Plangebietes fest, welche im südöstlichen Teil des Plangebietes mit einer Wendemöglichkeit endet.

Städtebauliche Gründe für die Festsetzung einer Wendemöglichkeit waren die Option, das Baugebiet südöstlich somit abzuschließen und die Möglichkeit zum Wenden einzuräumen.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Gartenanlage“ ist es, auf die Festsetzung einer Wendemöglichkeit im Plangebiet zu verzichten. Die durch das Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße endet an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. An dieser Stelle ist geplant, die Baugrenze im nördlichen und südlichen Baufeld auf der Grenze des Geltungsbereiches festzusetzen.
Option ist, durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes unmittelbar südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung, die Erschließung und geplante Bebauungen fortzuführen.

Mit der Festsetzung einer Wohnbaufläche im Bereich des Wendehammers (Verkehrsfläche) soll ein weiteres Baugrundstück entstehen.

Mit der Erschließung des Plangebietes, den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 Baugebiet „An der Gartenanlage" betreffend, soll außerhalb des Geltungsbereiches eine provisorische Wendemöglichkeit geschaffen werden, um so die verkehrstechnische Erschließung, auch im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung der Grundstücke des Plangebietes, zu ermöglichen.
Mit der Fortführung der Planungen in diesem Bereich (Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes) soll das Erschließungskonzept angepasst und weiterentwickelt werden.

Mit der Verschiebung der Baugrenze im südöstlichen Teil des Plangebietes (nördliches und südliches Baufeld) soll mit Fortführung der Planung die unmittelbar angrenzende Bebauung gewährleistet werden.
Durch die Verschiebung der Baugrenze im Nordosten des Bebauungsplanes im Abstand von 1m an die Geltungsbereichsgrenze des Baugebiets und im südwestlichen Teil des Plangebietes direkt auf die Geltungsbereichsgrenze soll eine optimalere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht werden.

Um dem Bedarf nach modernen Wohnformen auch gerecht zu werden, soll das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit auf „II" geändert werden.

Städtebauliche Gründe stehen der Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht entgegen.
Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser, das Plangebiet betreffende, Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Verzicht auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche für die Anlage einer Wendemöglichkeit zugunsten einer Baufläche ist städtebaulich unbedenklich.
Es ist geplant, die Bebauungen in südöstliche Richtungen fortzuführen und die städtebaulichen Ziele aus der 1.Änderung des B-Planes wieder aufzunehmen. Mit der Weiterentwicklung des Wohngebietes an der v.-Homeyer-Straße soll auch das Erschließungskonzept weiterentwickelt werden. Bis dahin soll eine provisorische Wendemöglichkeit außerhalb des Plangebietes, unmittelbar angrenzend, geschaffen werden.
Die Anlage eines Wendehammers im Plangebiet steht nicht zuletzt für die Erschließung des Plangebietes mit einer Größe von ca. 0,4 ha und die mögliche Schaffung von ca. 8 WE hinsichtlich des Aufwandes und der Inanspruchnahme von Bauland in keinem Verhältnis.

Die Veränderung der Geschossigkeit auf eine mögliche zweigeschossige Bebauung ist ebenfalls städtebaulich unbedenklich. Sie entspricht dem Maß der baulichen Nutzung der bereits im Bestand vorhandenen Wohngebäude an der von-Homeyer-Straße.

Die Verschiebung der Baugrenze um 3m in südöstliche Richtung auf die Grenze des Geltungsbereiches (nördliches und südliches Baufeld) lässt die weitere bauliche Nachverdichtung zu und ermöglicht so die lückenlose angrenzende Bebauung. Die Verschiebung der Baugrenze an dieser Stelle ist von geringer städtebaulicher Bedeutung.

7. Einzelheiten der Planung

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Da das Gebiet vornehmlich dem Wohnen dient, eine andere wohnverträgliche Nutzung des von der 1.Änderung betroffenen Grundstückes jedoch gewährleistet werden soll, wird an der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) festgehalten.

Der in der Satzung zum Bebauungsplan Nr.19 Baugebiet „An der Gartenanlage" definierte, an die städtebaulichen Erfordernisse des Standortes angepasste Nutzungskatalog gilt weiter fort.

Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann (§19 Abs.4 BauNVO), bleibt weiter erhalten.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse soll nun mit zwei Vollgeschossen zulässig sein. Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB sind nicht vorgesehen.

Bauweise, Baugrenzen nach § 9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

An der räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes unter Einbezug der zusätzlichen Bauflächen soll dahingehend festgehalten werden, dass die festgesetzte Baugrenze beidseitig der Verkehrsfläche im Abstand von 5m bestehen bzw. an den geplanten Verlauf der Verkehrsfläche angepasst werden soll.
Lediglich die Baugrenze an der südöstlichen Plangebietsgrenze, das nördliche und südliche Baufeld betreffend, soll auf die Grenze des Geltungsbereiches gelegt werden.
Nordöstlich des Plangebietes wird die Baugrenze im Abstand von 1m zur Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes, südwestlich soll die Baugrenze auf die Grenze des Geltungsbereiches gelegt werden, um so die Grundstücke baulich optimaler nutzen zu können und dem Grundsatz der baulichen Nachverdichtung besser gerecht zu werden.

Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von-Homeyer-Straße.

Für die innere Erschließung des Plangebietes soll eine Verkehrsfläche neu errichtet werden, welche unmittelbar an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze endet.

Die Wendemöglichkeit für das Baugebiet soll als vorübergehende Maßnahme außerhalb und unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, geschaffen werden.

Auf die Festsetzung einer Wendemöglichkeit im Geltungsbereich des B-Planes soll verzichtet werden, um so mit der Festsetzung einer Baufläche ein weiteres Einfamilienhaus auf einer ca. 500 qm großen Baufläche zulassen zu können und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten in südöstlicher Richtung zu ermöglichen.
Der Ausbau einer derartigen Verkehrsfläche als Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug für nur ca.8 Wohneinheiten gestaltet sich für die Erschließung des Wohngebietes sehr unwirtschaftlich.
Mit Fortführung der Erschließungsplanung soll die Verkehrsführung ringförmig erfolgen.

Auf die Festsetzung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich wird verzichtet, da sich der geplante Ausbauzustand der Straße nicht deutlich von abgrenzenden normalen Straßen unterscheidet und der nicht verkehrlichen Nutzung der Straße für Aufenthalt und Spiel nicht ausreichend Gewicht beigemessen wird.

Erschließung

Mit der Errichtung der Verkehrsfläche soll auch die innere Erschließung mit den Versorgungsmedien Wasser, Abwasser, Gas und Elektroenergie erfolgen.
Für das Plangebiet erfolgt der Anschluss an die Regenentwässerung.

Weitere Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Baugebiet „An der Gartenanlage“ bleiben von der Änderung unberührt.

Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich nach dem Bergrecht innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis Grimmen 2 zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe“. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt jedoch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die Erlaubnis steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Grimmen, Oktober 2017

_____
Stadtrat