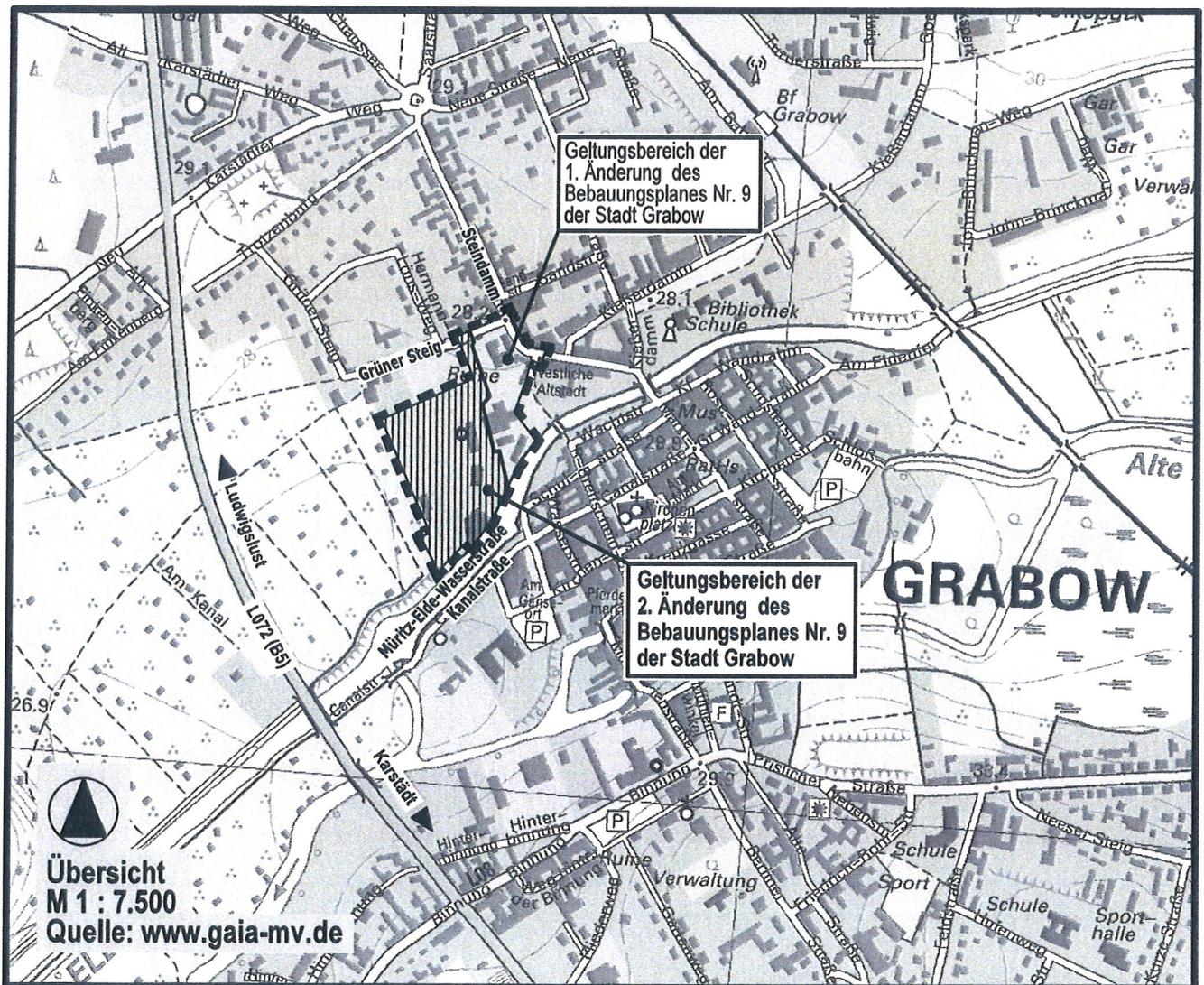


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT GRABOW "WESTLICHE ALTSTADT" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. Juni 2018

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Grabow „Westliche Altstadt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL 1	2
Städtebaulicher Teil	
1. Gründe für die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	2
2. Allgemeines	2
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.2 Plangrundlage	3
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2.4 Rechtsgrundlagen	4
2.5 Verfahrensdurchführung	4
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
5. Planungsziele	6
6. Inhalt der 2. vereinfachten Änderung Bebauungsplanes	6
7. Verkehrliche Erschließung	8
8. Ver- und Entsorgung	8
9. Flächenbilanz	8
10. Auswirkungen der Planung	8
11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8
TEIL 2	9
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	9
2. Arbeitsvermerke	9

TEIL 1 **Städtebaulicher Teil**

1. Gründe für die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund von konkreten Anfragen für Bauvorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Grabow „Westliche Altstadt“ ist in den Teilgebieten WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2 die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 BauGB erforderlich.

Neben der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, die maßgeblich die planungsrechtlichen Belange regelt, werden Anforderungen der Gestaltung überwiegend durch unterschiedliche gestalterische Vorschriften geregelt. Hierfür bestehen gesonderte Satzungen. Nur für die Baugebiete WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2 sind zusätzlich Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 aufgenommen worden.

Mit der Absicht der Änderung von Dachformen und Dachneigungen in den genannten Gebieten entscheidet die Stadt Grabow, Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung gänzlich aus der Satzung über den Bebauungsplan zu streichen und die gestalterischen Vorschriften ausschließlich in Gestaltungssatzungen begleitend zum Bebauungsplan zu regeln. Damit wird die einheitliche Festsetzungssystematik gesichert. Die neuen und veränderten Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ (Gestaltungssatzung) für die Teilbereiche WA1.1, WA1.2, WA2.1 und WA2.2 geregelt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Grabow „Westliche Altstadt“ betrifft die Baugebiete WA1.1, WA1.2, WA2.1, WA2.2.

Die Flächen im Plangeltungsbereich beinhalten die bisher unbebauten Flächen.

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ wird begrenzt:

- nördlich: durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung „Grüner Steig Nr. 9a und den „Grünen Steig“,
- östlich: durch Planstraße A und die Baugebiete WA3.2 und WA4.2 der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, rückwärtige Grundstücksgrenzen der Grundstücke Steindamm 45 und Steindamm 46,

- südlich: durch die Müritz-Elde-Wasserstraße,
- westlich: durch die Kleingartenanlage „Alte Elde e.V.“ und die Bebauung Grüner Steig Nr. 8.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 111/6, 135, 110/6 der Flur 36 Gemarkung Grabow sowie Teilflächen der Flurstücke 111/5, 111/3 und 46 der Flur 36 der Gemarkung Grabow.

Aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung sind die entsprechenden Abgrenzungen ersichtlich.

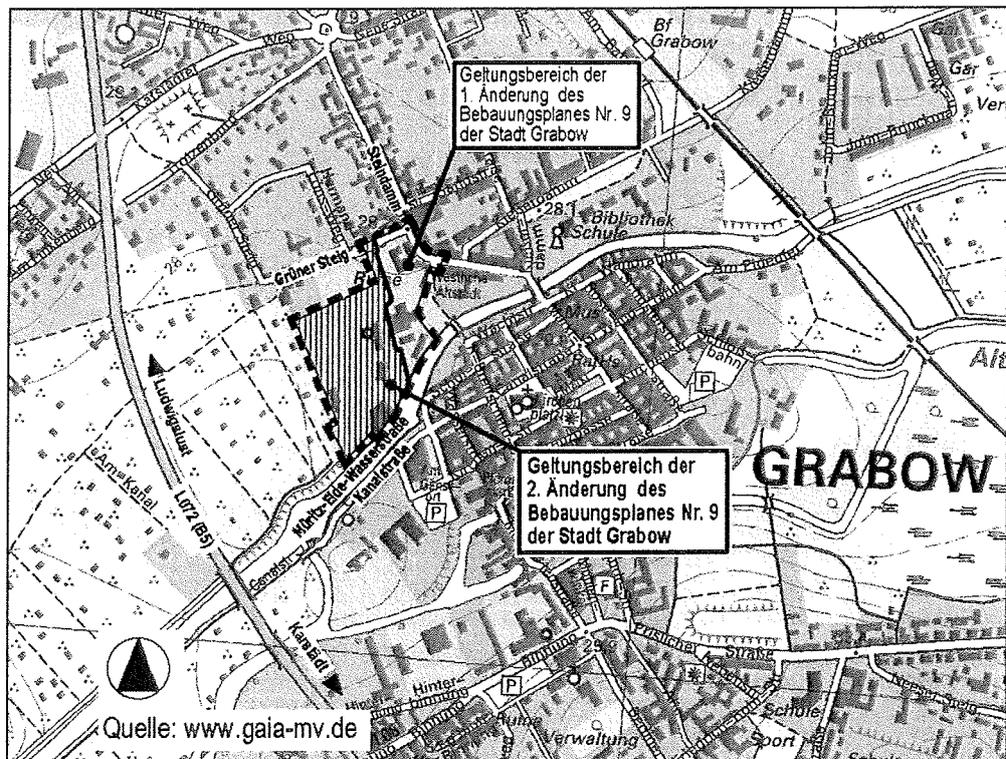


Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches - Übersichtsplan

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Grabow auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen (ÖBVI), Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß vom 31.08.2017.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Westliche Altstadt“ der Stadt Grabow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der Verfahrensübersicht.

Der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ der Stadt Grabow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.5 Verfahrensdurchführung

Die Stadt Grabow stellt die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Neuregelung zur Gestaltung der Baugebiete WA1.1. bis WA2.2 innerhalb des Plangebietes nicht berührt. Anstelle der Regelung von einzelnen gestalterischen Vorschriften in der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt die Rücknahme der gestalterischen Festsetzungen aus der Satzung über den Bebauungsplan und die Neuregelung in der parallel zu ändernden Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ (Gestaltungssatzung) für die Baugebiete WA1.1 bis WA2.2. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Das Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden. Die Grundzüge der Entwicklung und städtebaulichen Struktur des Gebietes werden dadurch nicht verändert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Stadt Grabow führt die Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die Stadt Grabow verzichtet auf die umfassende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und beschränkt sich auf die Beteiligung der berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im vereinfachten Verfahren aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung ebenso verzichtet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden, hier die Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim, wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 im Amt Grabow, im Bauamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde mit Schreiben vom 06.03.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim haben Stellungnahmen abgegeben. Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat die vorliegenden Stellungnahmen der Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 20.06.2018 geprüft. Die Satzungsunterlagen sowie die Begründung, wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Es handelt sich hierbei um klarstellende Hinweise. Die Rechtsgrundlage zur Höhenfestsetzung der Oberkante der Verkehrsfläche wird angepasst.

Die Stadtvertretung der Stadt Grabow hat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Grabow „Westliche Altstadt“ am 20.06.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 und in der durchgeführten Änderung hat die Stadt Grabow ausführliche Darlegungen zu den übergeordneten Planungen vorgenommen:

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP WM vom 27. Mai 2016),
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM von 30. August 2011),
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V,
- Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg,
- Flächennutzungsplan,
- Landschaftsplan,
- Schutzgebiete, Schutzobjekte.

Die übergeordneten Planungen sind durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht berührt. Auf die detaillierten Darlegungen im Bebauungsplan Nr. 9 wird somit verwiesen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Stadtvertretung der Stadt Grabow beschlossene Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Satzungsbeschluss vom 13.09.2017, ist seit dem 06.10.2017 rechtskräftig. Die Bekanntmachung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist am 06.10.2017 im Grabower Amtsanzeiger erfolgt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 „Westliche Altstadt“ hat bereits die 1. rechtskräftige Änderung für den überwiegenden Teil des Plangebietes erfahren. Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt maßgeblich die Neubaugebiete WA1.1. bis WA2.2.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grabow entwickelt. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes sind nicht betroffen und im Plangebiet sowie dessen näherer Umgebung auch nicht vorhanden.

Anstelle der bisherigen Regelung von einzelnen gestalterischen Festsetzungen sowohl in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und in einer parallel vorliegenden Gestaltungssatzung regelt die Stadt Grabow im Zuge des Aufstellungsverfahrens eine Vereinheitlichung der örtlichen Bauvorschriften. Die Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 regelt somit die Herausnahme von Festsetzungen zur Gestaltung für die Neubaugebiete WA1.1. bis WA2.2.

5. Planungsziele

Das Planungsziel der Stadt Grabow besteht darin, für die festgesetzten Baugebiete WA1.1, WA1.2, WA2.1 und WA2.2 die bisherigen Regelungen und Festsetzungen zur Gestaltung herauszunehmen.

Parallel zur 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die neuen Ziele für die Gestaltung der baulichen Anlagen in Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ (Gestaltungssatzung) geregelt, die dann ausschließlich für die Entscheidungen zur Zulässigkeit der Gestaltung baulicher Anlagen in den Gebieten WA1.1 bis WA2.2 gilt. Die Regelungen zu der Gestaltung baulicher Anlagen werden zeitgleich in einem unabhängigen Verfahren zur 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung getroffen und neu geregelt.

6. Inhalt der 2. vereinfachten Änderung Bebauungsplanes

Die 2. vereinfachte Änderung beinhaltet die Streichung von Festsetzungen zur Gestaltung im Änderungsbereich. Bisherige Festsetzungen zur Gestaltung in der Nutzungsschablone wurden gestrichen. Die Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung werden gänzlich für die Baugebiete des Plangebietes gestrichen, obwohl Festsetzungen ohnehin nur für die Gebiete WA1.1 bis WA2.2 getroffen worden sind.

Zudem ergeben sich Änderungen unter den Hinweisen zur Gestaltung baulicher Anlagen. Im Teil B-Text des Bebauungsplanes wird der Gliederungspunkt III.8 Hinweise zur Gestaltung baulicher Anlagen geändert und angepasst.

Der Gliederungspunkt

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8. Hinweise zur Gestaltung baulicher Anlagen lautet wie folgt:

„Das Allgemeine Wohngebiet WA 4.1 und Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 4.2 befinden im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2007.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 befinden sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ (Gestaltungssatzung), die parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren aufgestellt wird. Zusätzlich zu der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ (Gestaltungssatzung) gelten für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu Dachformen und Dachneigungen (Planzeichnung Teil-A) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V.

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 und WA 3.2 wird aufgrund des dort geltenden Denkmalschutzes für den dort vorhandenen Gebäudekomplex der ehemaligen „Goldleisten GmbH“ keine Gestaltungssatzung aufgestellt“.

Die Änderung bezieht sich darauf, dass folgende Passage geändert wird:

„Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 befinden sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ (Gestaltungssatzung), die parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren aufgestellt wird. Zusätzlich zu der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ (Gestaltungssatzung) gelten für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu Dachformen und Dachneigungen (Planzeichnung Teil-A) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V“.

Anstelle wird folgende nachrichtliche Übernahme bzw. folgender Hinweis getroffen:

„Die allgemeinen Wohngebiete WA1.1, WA1.2, WA2.1 und WA2.2 befinden sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ (Gestaltungssatzung), die parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert wird.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderung wird die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 aufgestellt.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Baugebiete des Plangebietes werden über die festgesetzten und auszubauenden Erschließungsstraßen verkehrlich angebunden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das Gebiet ist gesichert und bereits mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Stadt Grabow geregelt. Die Belange der gesicherten Ver- und Entsorgung sowie die Belange der Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz wurden in der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Stadt Grabow dargestellt und gelten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 vollumfänglich fort.

9. Flächenbilanz

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 betragen ca. 1,88 ha.

Flächennutzung	Flächengröße
Baugebiete	15.429,90 m ²
Straßen und Wege	3.388,20 m ²
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	18.818,10 m ² ca. 1,88 ha

10. Auswirkungen der Planung

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Grabow sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die 2. vereinfachte Änderung gilt nur im Zusammenhang mit der rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“.

Der Verzicht auf einzelne gestalterische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes für die Baugebiete WA1.1, WA1.2, WA2.1 und WA2.2 im Bebauungsplan wird zukünftig durch in Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet der Satzung über die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ausgeglichen.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise gelten entsprechend der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ der Stadt Grabow fort. Die bereits getroffenen nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise wurden entsprechend den Stellungnahmen der Behörden um klarstellende Regelungen ergänzt.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Westliche Altstadt“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 20.06.2018 gebilligt.

Grabow, den 04.07.2018.....

.....
Sternberg
Bürgermeister
der Stadt Grabow



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Grabow

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.qvm@t-online.de