

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB
„Wohnbebauung Groß Lehmhagen“ der Stadt Grimmen

*-Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im
Zusammenhang bebauten Ortsteile-*

Begründung

Stand: 9.09.2013



Copyright: Stadt Grimm

Übersicht

Angabe der Rechtsgrundlage

Die Satzung nach § 34 BauGB wird auf der Grundlage folgender Gesetze erarbeitet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
- die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.Juli 2011

2. Verfahren

Bezüglich der planungsrechtlichen Situation im Plangebiet ist einzuschätzen, dass eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich ist. Dies bedeutet, dass es für die Umsetzung des Vorhabens einer konkretisierenden Planung bedarf.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Mit der Aufstellung der Satzung und Zulässigkeit weiterer Vorhaben wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, die die sozialen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung ist gewährleistet.

Bei der Aufstellung der Satzung kann der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Anforderung Kosten sparenden Bauens gerecht werden.

Durch die Aufstellung der Satzung gelingt es sehr gut, die Fortentwicklung des bestehenden Ortsteiles zu gewährleisten.

Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört weiter, dass die Planung hinsichtlich Qualität und Quantität dem Ortsteil angepasst sein muss. Die Grundstücke, das Plangebiet betreffend, sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Es ist geplant, die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend zu prägen. Durch die Satzung entsteht westlich des Plangebietes eine planungsrechtliche Situation, die eine Bebauung nach

laubt. Die Grünstrukturen, die östlich des Plangebietes gelegen sind, prägen die Struktur des Ortsteiles. Die Baukonzentration nördlich der Groß Lehmhagener Dorfstraße stellt eine lockere Einzelhausbebauung mit Abständen zwischen den einzelnen Wohngebäuden von 20 m. Mit der Planung soll dieser Struktur Rechnung getragen werden.

Gemäß § 34 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden.

Durch die Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet.

Dem Einfügungsgebot entsprechend können Vorhaben zulässig werden, die keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

In diesem Zusammenhang zu beachten ist das FFH-Gebiet „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“, welches an der nordwestlichen Peripherie der Stadt Grimmen gelegen ist. Seitens der Stadt Grimmen werden keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele dieses europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden.

3. Bestehende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen ist von der Stadtvertretung der Stadt Grimmen beschlossen und von der Genehmigungsbehörde geprüft worden. Seit dem 11.10.2012 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums wirksam.

Der Bereich dieser Satzung ist dabei in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche in Bestandserweiterung dargestellt worden ist. Damit ist einzuschätzen, dass die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Grimmen

Plangebiet und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist ca. 1 ha groß und befindet sich an der nördlichen Peripherie der Stadt Grimmen, Ortsteil Groß Lehmhagen, nördlich der Groß Lehmhagener Dorfstraße und umfasst den Bereich Flurstücke 22 und 23, Flur 2 der Gemarkung Groß Lehmhagen.

Der Ortsteil Groß Lehmhagen ist geprägt durch überwiegend eingeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Die Flächen, die das Plangebiet betreffen, waren vormals bebaut mit Lagerhallen für die Landwirtschaft.



Übersicht

Copyright: Stadt Grimmen

Die folgenden Bilder vermitteln einen Überblick über die jetzige Bestandssituation:



Ansicht von der Groß Lehmhagener Dorfstraße



Nördliche Ansicht der Groß Lehmhagener Dorfstraße



lockere Wohnbebauung an der Groß Lehmhagener Dorfstraße

5. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass

Die Stadt Grimmen ist bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen, dass die das Plangebiet betreffenden Flächen für eine Wohnbebauung zu nutzen sind.

Für eine wohnbauliche Nutzung am Standort spricht dabei, dass es sich um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderer Wohnbebauung handelt. Durch die Planung kann diese Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil integriert werden. Es entstehen so Strukturen, die dem Charakter des Ortsteiles entsprechen.

Die Stadt Grimmen als Träger der Planung möchte mit der Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Integration des Standortes in den unbeplanten Innenbereich schaffen. Das Plangebiet gilt als erschlossen.

6. Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf die Ausweisung eines Baugebietes nach BauNVO wird verzichtet. Mit der Planung entsteht eine planungsrechtliche Situation, die künftige Vorhaben nach dem Einfügungsgebot beurteilen lässt.

der baulichen Nutzung soll lediglich durch Festsetzung der angestrebten Beschränkung der Grundstücksausnutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Baugrenze bestimmt werden.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 kann die dem Standort angemessene Bebauungsdichte erreicht werden. Durch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 50 % für die Bebauung mit Nebenanlagen wird der Umgebungsbebauung entsprochen.

Südlich im Plangebiet, im Übergangsbereich zum öffentlichen Verkehrsraum ist eine Baugrenze von 3 m freizuhalten, um dem Einfügenderfordernis gerecht zu werden.

Nördlich im Plangebiet entspricht die Baugrenze der Bebauungstiefe benachbarter Grundstücke und entspricht so den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen. Die Baugrenze östlich im Plangebiet dient der Sicherung einer Pufferzone zur Grünfläche.

7. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Gesamtplangebiet	9.900 qm
Überbaubare Grundstücksfläche	2.048 qm
davon bebaubar	922 qm (GRZ 0,3 mit zul. Überschreitung)
davon private Grünfläche	7.852 qm

8. Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Erfassung und Bewertung der Biotoptypen:

Das Plangebiet ist eine komplett eingezäunte Freifläche des Siedlungsbereiches und wird intensiv bewirtschaftet. Auf der Fläche befindet sich ein „Jüngerer Einzelbaum“ (2.7.2 BBJ) der erhalten wird und „Pfad, Rad- und Fußwege“ (14.7.1 OVD).

Jüngerer Einzelbaum (BBJ) (2.7.2)

BHD < 50 cm.

Bei dem erfassten jüngeren Einzelbäumen handelt es sich um eine junge Weide.

Der Biotoptyp wird im Rahmen der Eingriffsermittlung mit der Wertstufe „1“ belegt. Dieser Wertstufe lässt sich entsprechend der Wertigkeit des Biotops ein Kompensationsfaktor 1,0 bis 1,5 zuordnen. Hier handelt es sich um sukzessiv aufgewachsene Pioniergehölze mit geringem Stammumfang. Es wird ein Kompensationsfaktor von „1,0“ festgelegt.

Der Baum bleibt erhalten und wird mit Erhaltungsgebot für Bäume (gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB) festgesetzt.

Zierrasen (PER) (13.3.2)

intensiv gepflegte Rasenflächen mit wenigen Kräutern, oft hoher Anteil an ausdauerndem Gras.

Artenarme Zierrasen wurden artenarme Grünlandgesellschaften der Siedlungsbereiche im gesamten Untersuchungsgebiet erfasst. Die Flächen werden mehr oder weniger regelmäßig gemäht und bestehen neben Weidelgras auch aus Schwingelarten, Quecke und Rispengräser.

Artenarme Zierrasen werden im Rahmen der Eingriffsermittlung mit der Wertstufe „0“ belegt. Dieser Wertstufe lässt sich entsprechend der Wertigkeit des Biotops ein Kompensationsfaktor zwischen „0,0“ und „0,9“ zuordnen. Hierbei spielt die Biotopqualität die entscheidende Rolle.

Der Kompensationsfaktor wurde im mittleren Bereich, das heißt mit 0,6 eingestuft.

Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS) (14.5.6)

Sonstige Gebäude und Anlagen der industrialisierten Landwirtschaft wie Scheunen, Silos und Lagerflächen abseits von Stallanlagen. Auch Gärtnereien bzw. größere Gewächshauskomplexe.

Bei dem Biotoptyp der Siedlungsgebiete handelt es sich um Fundamente der alten (oberirdisch abgebrochenen) Stallanlagen.

Die Wertstufe für Siedlungsbiotope ist mit „0“ einzustufen. Dieser Wertstufe lässt sich entsprechend der Wertigkeit des Biotops ein Kompensationsfaktor zwischen „0,0“ und „0,9“ zuordnen. Hierbei spielt die Biotopqualität die entscheidende Rolle. Der Kompensationsfaktor wurde mit 0,0 eingestuft.

Pfad, Rad- und Fußweg (OVD) (14.7.1)

Nicht oder teilversiegelte Wege, die ausschließlich oder vorwiegend dem einspurigen Verkehr dienen. (Beispiele für Teilversiegelung: Schotter, Splitt, wassergebundene Decke, Pflaster mit hohem Fugenanteil.)

Bei dem Biotoptyp der Siedlungsgebiete handelt es sich um teilversiegelte (OVD) Standorte. Die Wertstufe für Siedlungsbiotope ist mit „0“ einzustufen. Dieser Wertstufe lässt sich entsprechend der Wertigkeit des Biotops ein Kompensationsfaktor zwischen „0,0“ und „0,9“ zuordnen. Hierbei spielt die Biotopqualität die entscheidende Rolle.

Der Kompensationsfaktor wurde 0,2 eingestuft.

Nr.	Abk.	Biotop	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensations- faktor
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	25	1	1,0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	8.710	0	0,6
14.5.6	ODS	Landwirtschaftliche Betriebsanl.	740	0	0
14.7.4	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	425	0	0,2
		Fläche gesamt:	9.900		

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Fläche: 182 m² + 922 m² mögliche Versiegelung = 2.048 m² mit GRZ 0,3 (+50 %
zulässiger Überschreitung)
- 740 m² vorh. Versiegelungen

gem. Anlage 9 HzE M- V)	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraum- Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquival- ent für Kompensation (m ²)
13.3.2 PER	182 vollversiegelte Grundfläche	0	$(0,6 + 0,5) \times 0,75 = 0,825$	150
gesamt:	182		gesamt:	150

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Fläche: 0 m²

(Die nichtüberbaubare Fläche von 1.126 m² ist als PER kartiert und wird auch weiter als Rasenfläche innerhalb von Siedlungsflächen genutzt. Es entsteht hier kein Funktionsverlust.)

Biototyp (gem. Anlage 9 HzE M-V)	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis x Korrekturfaktor Freiraum- Beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation (m ²)
-	0	-	-	0
gesamt:	0		gesamt:	0

1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

keine

2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4

keine

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

keine

3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

keine

4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

keine

4.2 Wasser

keine

4.3 Klima / Luft

keine

5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

keine

6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	1.1	150 m ²
	1.2	0 m ²
	1.3	0 m ²
	2.1	0 m ²
	2.2	0 m ²
	3.1	0 m ²
	3.2	0 m ²
	4.1	0 m ²
	4.2	0 m ²
	4.3	0 m ²
	5.	0 m ²
Gesamtsumme:		150 m ²

Der Kompensationsflächenbedarf mit einem Flächenäquivalent von 150 m² ist auszugleichen.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1. Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Kompensations-Maßnahme (gem. Anlage 11 HzE M-V)	Fläche (m ²)	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent (m ²)
Anpflanzung von 23 Stck.Bäumen	23x25	-	-	0,5	287
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für die Kompensation)					287

Das Flächenäquivalent der Kompensation auf der Planfläche beträgt 287 m².

2. Bilanzierung

In der Bilanzierung der möglichen Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann.

Dem Kompensationsflächenbedarf von 150 m² steht ein Flächenäquivalent der geplanten Maßnahmen von 287 m² gegenüber.

Somit wird eine vollständige Kompensation erreicht.

9. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Netz im Ortsteil Groß Lehmhagen. Anschlußmöglichkeiten bestehen in der Groß Lehmhagener Dorfstraße.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Netz im Ortsteil Groß Lehmhagen. Anschlußmöglichkeiten bestehen in der Groß Lehmhagener Dorfstraße.

Niederschlagswasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in Abstimmung mit dem Eigentümer dem südlich des Plangebietes gelegenen Löschwasserteich zugeführt werden.

Die Stadt Grimm als Eigentümer stimmt der Einleitung zu.

Energieversorgung

Die Energieversorgung kann über das öffentliche Netz erfolgen. Anschlussmöglichkeiten bestehen im öffentlichen Verkehrsraum (Groß Lehmhagener Dorfstraße).

erversorgung

oschwasserversorgung des Plangebietes kann über den südlich des Plangebietes gelegenen Teich
(Abstand ca. 30 m.) realisiert werden.

Hinweis

Es ist davon auszugehen, dass sich auf den Flurstücken 22 und 23, Flur 2 der Gemarkung Groß
Lehmhagen noch Altdrainanlagen befinden.

Grimmen, 9.09.2013

Heide Hübner

Hübner
FBL Stadtentwicklung

