

## Satzung

1.Änderung  
zum Bebauungsplan Nr.3.4  
Wohnbebauung „An den Salzwiesen“  
der Stadt Grimmen

nach § 13a BauGB  
-Bebauungsplan der Innenentwicklung-

# BEGRÜNDUNG

Übersicht (unmaßstäblich)



1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.3.4  
Wohnbebauung „An den Salzwiesen“  
der Stadt Grimm

Stand: Oktober 2017

## 1. Angabe der Rechtsgrundlage

- 1.1 Grundlage der 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr.3.4 Wohnbebauung „An den Salzwiesen“ 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. Oktober 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.3.4 Wohnbebauung „An den Salzwiesen“ der Stadt Grimmen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB- Bebauungsplan der Innenentwicklung- durchgeführt.

Bereits mit der Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan „An den Salzwiesen“ ist der Nachweis erbracht worden, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen.

Der Bebauungsplan Nr.3.4 Wohnbebauung „An den Salzwiesen“ 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.

Unter Anwendung des § 13a Abs.2 und 4 BauGB wird 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 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.3.4 Wohnbebauung „An den Salzwiesen“ 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 Bebauungsplan Nr.3.4 Wohnbebauung „An den Salzwiesen“ der Stadt Grimmen hat mit Bekanntmachung am 20.09.2011 Rechtskraft erlangt.

Der Geltungsbereich der 1.Änderung der Satzung zum B-Plan Nr.3.4 Wohnbebauung „An den Salzwiesen“ entspricht dem Geltungsbereich der Satzung zum B-Plan Nr.3.4 Wohnbebauung „An den Salzwiesen“ der Stadt Grimmen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Greifswalder Straße, östlich der Straße „Zu den Salzwiesen“ und südlich der Bundesstraße B 194, unmittelbar an den ehemaligen Produktionsstandort der Gutsgold Nord Geflügel GmbH angrenzend, auf den Flurstücken 343/1, 343/2, 344/2, 353/10, 353/11, 353/12, 353/13, 353/14, 353/15, 353/16, 353/17, 353/18, 353/19, 353/20, 353/21, 353/22, 353/23, 353/24, 353/25, 353/26, 353/27, 353/28, 353/29 und 354/5 teilw., Flur 6 der Gemarkung Grimmen (Flurstücke alt: 343/1, 343/2, 344/1, 344/2, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/8, 354/1 und 354/5 teilw., Flur 6 der Gemarkung Grimmen).

Das ca. 1,3 ha große Wohngebiet ist von der Straße „Zu den Salzwiesen“ aus über eine 5,0 m breite, als Mischfläche ausgebaute, Verkehrsfläche im Wohngebiet erschlossen. Mit der Errichtung der Verkehrsfläche ist auch die innere Erschließung mit den Versorgungsmedien Wasser, Abwasser und Elektroenergie erfolgt.

Diese Verkehrsfläche endet im Wohngebiet mit einer Wendemöglichkeit.

Bislang sind im Wohngebiet bereits Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet worden.



Neubau Doppelhaus



Neubau Einfamilienhaus und Erschließungsstraße

## 6. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass

Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan „An den Salzwiesen“ mit Hilfe von Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Die Baugrenzen wurden seinerzeit so dargestellt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum öffentlichen Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

Weiter sind auch sehr differenzierte Geländehöhen im Plangebiet Beweggrund dafür gewesen, Baugrenzen großzügig festzusetzen, da hier mögliche Bauungen ausgeschlossen sind. (Höhenunterschiede bis zu 2m zum benachbarten Grundstück).

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zu den Salzwiesen“ soll die Verschiebung der Baugrenze zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken sein, auf die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes, um die bauliche Nachverdichtung auf den Grundstücken zu optimieren. Die Einhaltung der Vorschriften nach dem Bauordnungsrecht bleibt davon unberührt.

Lediglich im Übergangsbereich zum öffentlichen Verkehrsraum bleibt die festgesetzte Baugrenze erhalten, die ausschließlich mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überbaut werden darf.

Städtebauliche Gründe stehen der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung nicht entgegen.

Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist dieser, das Plangebiet betreffende, Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzung 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 Vorhaben 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.3.4 Wohnbebauung „An den Salzwiesen“ definierte, an die städtebaulichen Erfordernisse des Standortes angepasste Nutzungskatalog gilt weiter fort.

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

An der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann (§19 Abs.4 BauNVO), soll weiter festgehalten werden.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse soll mit einem Vollgeschoss bestehen bleiben. Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB sind nicht vorgesehen.

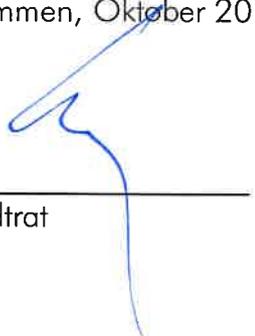
### Bauweise, Baugrenzen nach § 9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die räumliche Strukturierung des Gesamtplangebietes soll dahingehend geändert werden, dass die Baugrenzen zu den nach außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücken auf der Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes festgesetzt werden sollen. Baugrenzen an der Verkehrsfläche im Plangebiet bleiben davon unberührt.

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

Weitere Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Wohnbebauung „An den Salzwiesen“ bleiben von der Änderung unberührt.

Grimmen, Oktober 2017

  
\_\_\_\_\_  
Stadtrat