

Satzung

1.Änderung
zum Bebauungsplan Nr.13
Wohnbebauung „Am Wasserwerk“
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. 13 Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ der Stadt Grimmen

Stand: 8.09.2011

1. Angabe der Rechtsgrundlage

- 1.1 Grundlage der 1.Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr.13 Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ sind folgende Gesetze

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

- 1.2 Zusätzlich wurden weitere gesetzliche Grundlagen herangezogen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, verkündet durch Art.1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542)-
Geltung ab 01.03.2010

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: §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ der Stadt Grimmen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB- Bebauungsplan der Innenentwicklung- durchgeführt.

Bereits mit der Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan „Am Wasserwerk“ ist der Nachweis erbracht worden, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen. Der Bebauungsplan Nr.13 Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ der Stadt Grimmen hat mit Ablauf des 4.05.2010 (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 19.06.2001 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums rechtswirksam.

Der Geltungsbereich der 1.Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr.13 Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ 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.13 entspricht dem Geltungsbereich der Satzung zum B-Plan Nr.13 Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ der Stadt Grimmen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Grellenberger Straße, westlich und nördlich an das Grundstück des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen angrenzend.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523 und 524 (ehem. Flurstück 249/10), Flur 2 der Gemarkung Grimmen.

Das Plangebiet hat sich, nachdem der Bebauungsplan Nr.13 Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ mit Ablauf des 4.05.2010 Rechtskraft erlangt hatte, zu einem Wohngebiet entwickelt.

Das ca. 0,4 ha große Wohngebiet ist von der Grellenberger Straße aus über eine 5,5 m breite, als Mischnutzfläche ausgebaut, Verkehrsfläche im Wohngebiet erschlossen.

Mit der Errichtung der Verkehrsfläche ist auch die innere Erschließung mit den Versorgungsmedien Wasser, Abwasser und Elektroenergie erfolgt.

Auf die Schaffung einer im rechtswirksamen B-Plan Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ festgesetzten Verkehrsfläche für die Errichtung einer Wendemöglichkeit im nördlichen Teil des Plangebietes, dimensioniert für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, wurde bislang verzichtet.

Das unmittelbar an der Grellenberger Straße gelegene Wohngebäude ist im Bestand durchgreifend saniert und zu einem Doppelwohnhaus umgebaut worden.

Im Wohngebiet sind weitere Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet worden.



Saniertes Doppelhaus



Wohngebietsstraße und Neubau Einfam.haus



Doppelwohnhaus im Bau



Geplante Wohngebietsfläche

6. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: „verkehrsberuhigter Bereich“ fest, welche im nördlichen Teil des Plangebietes mit einer Wendemöglichkeit endet.

Städtebauliche Gründe für die Festsetzung einer Wendemöglichkeit war die Option, das Plangebiet auf nördlich gelegene Flächen auszudehnen, um weitere Flächen als Wohngebiet zu entwickeln. Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung als Eigentümer der Flächen war zur Veräußerung der Flächen nicht bereit.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserwerk“ soll es sein, auf die Festsetzung einer Wendemöglichkeit an dieser Stelle zu verzichten. Die durch das Plangebiet verlaufende Erschließungsstraße soll dann mit der Festsetzung einer Wohnbaufläche ein weiteres Baugrundstück erschließen.

Städtebauliche Gründe stehen der Änderung der Art 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.

Im Plangebiet mit der Größe von ca .0,4 ha für die mögliche Schaffung von ca. 8 WE ist die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Müllentsorgung von der Grellenberger Straße zumutbar.

Am Standort, der sich ohnehin in unmittelbarer Nachbarschaft weiterer Wohnbebauungen befindet, ist so die weitere bauliche Nachverdichtung möglich.

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.13 Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ 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 weiter 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 durch die Festsetzung von Baugrenzen festgehalten werden. Sie können nach § 23 Abs.3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten 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 Grellenberger Straße. Gebäude, die unmittelbar an dieser Straße liegen, sind somit direkt erschlossen.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist eine Verkehrsfläche neu errichtet worden. Die Errichtung von zwei Doppelwohnhäusern und einem Einfamilienhaus wird so möglich.

Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche im nördlichen Teil des Plangebietes und somit auf die geplante Herstellung einer Wendemöglichkeit soll verzichtet werden, um so mit der Festsetzung eines Wohngebietes ein weiteres Einfamilienhaus auf einer ca. 500 qm großen Baufläche zulassen zu können.

Der Ausbau einer derartigen Verkehrsfläche als Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug für nur 5 Wohneinheiten gestaltet sich für den Investor sehr unwirtschaftlich. Bei einer Tiefe des Plangebietes von ca. 60 m ist es den im Plangebiet lebenden Anwohnern zuzumuten, die Müllentsorgung über die Grellenberger Straße zu organisieren.

Erschließung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung hat nach Maßgabe des Zweckverbandes Wasserversorgung und Ab-

wasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) an das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser im Stadtgebiet Grimmen obliegt ebenfalls dem ZWAG.

Weitere Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Wohnbebauung „Am Wasserwerk“ bleiben von der Änderung unberührt.

Grimmen, 8.09.2011



Bürgermeister

