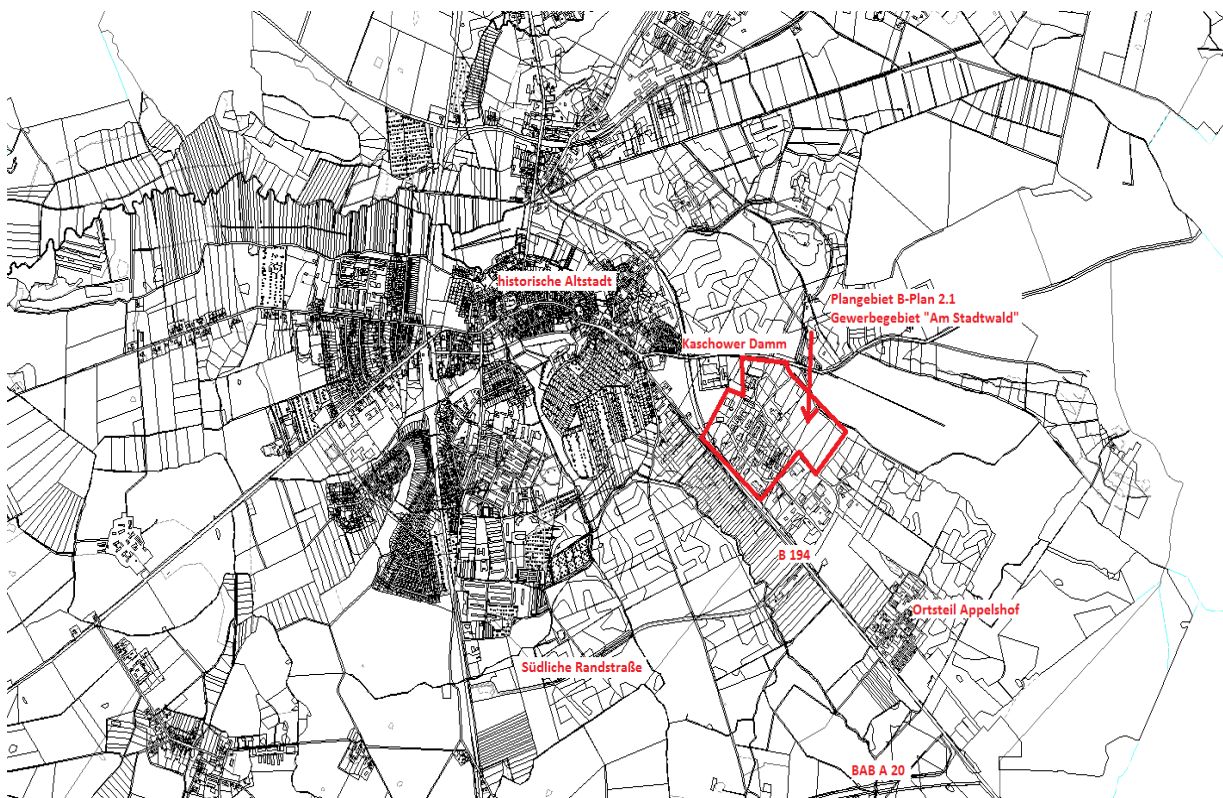


Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimm

nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung -

BEGRÜNDUNG

Übersicht (unmaßstäblich)



Stand: Januar 2020

1. Anlass und Aufgabenstellung

- 1.1. Die Stadt Grimmen beabsichtigt die 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB durchzuführen.
- 1.2. Ziel des Verfahrens ist die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen im Übergangsbereich zu den öffentlichen Grünflächen nördlich der Bundesstraße 194. Im Verfahren der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 ist es geplant, mit Hilfe der Ausweisung einer Baufläche (GE4) eine etwa 10 m breite und etwa 28 m lange Verbindung zwischen den beiden Gewerbegebieten zu schaffen. Hier erfolgt lediglich eine Ausweisung der Baufläche ohne Festsetzung einer Baugrenze.

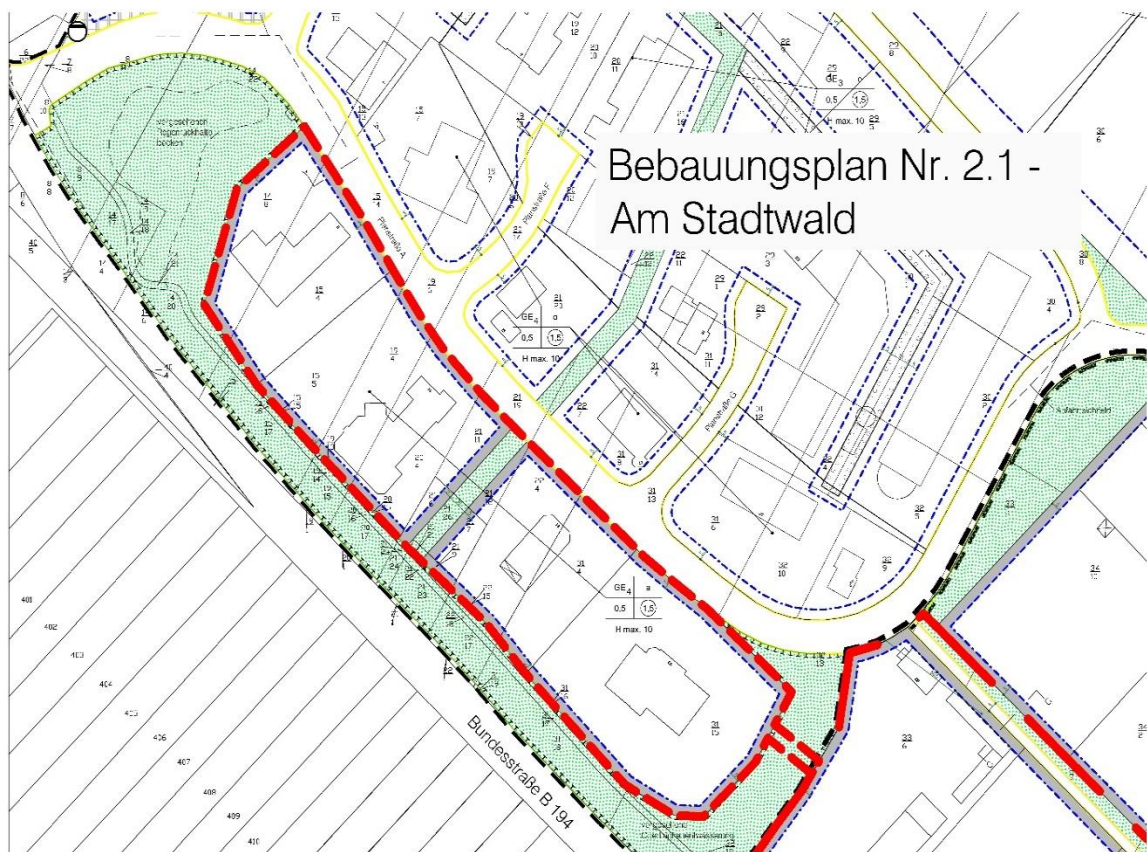


Abb. 1: Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 (rot gestrichelte Linie)

2. Angabe der Rechtsgrundlage

2.1. Grundlage der Erstellung des Entwurfes der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

2.2. Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3. Anwendbarkeit des § 13a BauGB

3.1. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 bedarf ein Bebauungsplan, in dem eine Grundfläche in der Größenordnung zwischen 20.000 und 70.000 m² festgesetzt wird, im beschleunigten Verfahren einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach BauGB. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

3.2. Im Ergebnis einer im August 2016 durch die Stadt Grimmen erarbeiteten und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vorgelegten Vorprüfung ist diese nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis gelangt, dass für diese Betrachtung lediglich die sich ändernden Grundflächen zu betrachten sind.

Tab. 1: Flächenbilanz im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1

	vor geplanter 4. Änderung des B- Planes	entsprechend geplanter Änderung	Bilanz
Geltungsbereich		31.180,0 qm	
öffentliche Grünfläche	1.065,0 qm	785,0 qm	- 280,0 qm
Gewerbegebiet GE ₄	30.115,0 qm	30.395,0 qm	+ 280,0 qm
überbaubar (GRZ 0,5; nach Änderung 0,7)	15.057,5 qm	21.276,5 qm	+ 6.219,0 qm

Die Entscheidung der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB fußt auf der rechtlichen Würdigung des Landkreises Vorpommern-Rügen von 31.05.2018. Darin heißt es:

"Die beiden jetzt geplanten Änderungsverfahren können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Für die Beurteilung der Eingriffe ist § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB anzuwenden (Nichtanwendung der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung). Darüber hinaus verweise ich auf die speziellen Anforderungen an die Bekanntmachungen nach § 13a Abs.3 BauGB."

- 3.3. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ebenfalls ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch bezüglich dieser Voraussetzungen ist im Zusammenhang mit der im August 2016 durch die Stadt Grimmen erarbeiteten Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt worden, dass entsprechende Tatbestände, die zu einer Unzulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB führen, nicht zu besorgen sind.

4. Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

- 4.1. Die Satzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1. wird nach § 13a als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Bezüglich des Verfahrensablaufes bedeutet dies, dass entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden kann,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Im vorliegenden Verfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Pkt. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Pkt. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

- 4.2. Im vereinfachten Verfahren kann 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Planungsgrundlagen

- 5.1. Seit dem 19.06.2001 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums rechtswirksam.
- 5.2. Der Geltungsbereich der 4. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" der Stadt Grimmen ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt worden ist. Damit ist einzuschätzen, dass auch die 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.
- 5.3. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 ist am 06.02.1992 beschlossen und am 22.09.1992 bekannt gemacht worden. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.
- 5.4. Mit Beschluss vom 16.04.1997 wurde durch die Stadtvertretung nach vereinfachtem Verfahren die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" als Satzung beschlossen. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 28.04.1998 ist die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 in Kraft getreten. Die 1. Änderung beinhaltet dabei die Aufhebung der im B-Plan Nr. 2.1 Teil B - Text unter Punkt 8 getroffenen textlichen Festsetzung. Damit ist seit diesem Zeitpunkt die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich.
- 5.5. Mit Beschluss der Stadtvertretung wurde das vereinfachte Verfahren über die Satzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 eingeleitet. Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 war beabsichtigt worden, das Maß der baulichen Nutzbarkeit zu verändern. Dieses Verfahren wurde bislang nicht zum Abschluss gebracht und hat seinerseits auch keine Auswirkungen auf die nunmehr geplante 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1.
- 5.6. Mit Beschluss vom 20.10.2016 wurde durch die Stadtvertretung nach vereinfachtem Verfahren die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" als Textbebauungsplan beschlossen. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 01.11.2016 ist die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 in Kraft getreten. Die 3. Änderung beinhaltet dabei die Aufhebung diverser im B-Plan Nr. 2.1 Teil B - Text getroffener textlichen Festsetzung zur Grünordnung.

6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

- 6.1. Anders als die 1. bis 3. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 umfasst die Satzung der 4. Änderung lediglich einen Teil des Geltungsbereiches der Satzung des B-Plan Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald". Konkret bedeutet dies, dass das Teilgebiet des Bebauungsplangebietes die Flurstücke 21/9, 21/21, 21/26, 21/6, 21/11, 20/4, 19/4, 15/5, 14/8, 15/4, 21/12, 21/7, 22/4, 31/4, 32/14, 31/15, 32/17 und 21/19 (teilweise)

der Flur 5 der Gemarkung Grimmen und damit die Grundstücke "Zum Rauhen Berg" Nr. 8, 16, 18 und 26 umfassend, einer neuerlichen Überplanung unterworfen wird.



Bild 1: Blick über das Gewerbegebiet von West nach Ost

Bild 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1

- 6.2. Das obige Bild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 lässt dabei erkennen, dass das Plangebiet vollständig bebaut ist.

7. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel

- 7.1. Wie bereits vorab dargestellt, ist das Gebiet der verfahrensgegenständlichen 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 vollständig bebaut. In jüngerer Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass Wünsche der weiteren baulichen Entwicklung der Firmen auf den Grundstücken "Zum Rauhen Berg" Nr. 8, 16, 18 und 26 im Konflikt zu den Festsetzungen der Bestandssatzung stehen.
- 7.2. Vor diesem Hintergrund und zur Vermeidung der Abwanderung von Gewerbebetrieben aus der Region wurde seitens der Stadt Grimmen nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.
- 7.3. Die nunmehr vorliegende Planung der 4. Änderung stellt seitens der Stadt Grimmen einen guten Kompromiss dar, um sowohl den Ansprüchen der örtlichen Gewerbetreibenden nach Entwicklungsmöglichkeiten am IST-Standort und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Grimmen, die bei der Aufstellung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 verfolgt wurden, zu genügen.

8. Einzelheiten der Planung

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

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 unberührt.

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

Um im Plangebiet mit Hauptnutzungen baulich nachverdichten zu können, wird die zulässige Grundfläche von 0,5 auf 0,7 erhöht. Die Kappungsgrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 ist jedoch nicht angetastet worden. Lediglich ist so die Möglichkeit der Errichtung von Hauptnutzungen zu Lasten der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eröffnet worden.

In der Gesamtbilanz zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich dabei folgendes Bild:

	vor geplanter 4. Änderung des B- Planes	entsprechend geplanter Änderung	Bilanz
Geltungsbereich		31.180,0 qm	
öffentliche Grünfläche / Maßnahmenfläche	1.065,0 qm	785,0 qm	- 280,0 qm
Gewerbegebiet GE ₄	30.115,0 qm	30.395,0 qm	+ 280,0 qm
überbaubar mit Hauptanlagen (GRZ 0,5; nach Änderung GRZ 0,7)	15.057,5 qm	21.276,5 qm	+ 6.219,0 qm
überbaubar mit Nebenanlagen (GRZ 0,5; nach Änderung GRZ 0,7)	9.034,5 qm	3.039,5 qm	- 5.995,0 qm
überbaubar gesamt (Kappungsgrenze 0,8)	24.092,0 qm	24.316,0 qm	+ 224,0 qm
nicht überbaubare Grundstücksfläche	6.023,0 qm	6.079,0 qm	+ 56,0 qm

Die Zahlen machen dabei deutlich, dass im Hinblick auf die absolute Bebaubarkeit des Gebietes nur die Erweiterung des Gewerbegebietes GE₄ zu Lasten der öffentlichen Grünfläche / Maßnahmenfläche um 280 qm eine tatsächliche Auswirkung hat.

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

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 unberührt. Jedoch hat man sich im Hinblick auf die Baugrenze dazu entschieden, zu öffentlichen Grünflächen den in der Bestandssatzung verankerten Pufferstreifen von 5 m zur Baugrenze auf Null zu

reduzieren. Damit soll die Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche flexibilisiert werden.

Nicht angetastet wurde hingegen der Pufferstreifen von 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Das Gewerbegebiet und damit die gewerblichen Grundstücke sind so großzügig geschnitten, dass an dieser Stelle die Errichtung von Hauptanlagen der gewerblichen Nutzung (insbesondere Gebäude) in diesem Pufferstreifen nicht als notwendig erachtet wird. Hier soll am städtebaulichen Konzept der Bestandssatzung festgehalten werden.

8.4. *Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen bleiben im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 unberührt.

8.5. *Maßnahmen der Grünordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 bzw. 20 und 25 BauGB*

Die nach 3. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 verbliebenen kompensationsrelevanten Festsetzungen der Grünordnung werden mit der vorliegenden 4. Änderung der B-Planes Nr. 2.1 nicht berührt.

8.6. *Maßnahmen des Artenschutzes / nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB*

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.1 ist durch die zuständige Fachbehörde auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Artenschutzes verwiesen worden. Um die Sensibilität der Bauherren im Plangebiet für diese Thematik zu erhöhen, wurden folgender Verweis zum Artenschutz nachrichtlich in das Planwerk übernommen:

„Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Es sind teilweise vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

8.7. *Bau- und Bodendenkmalpflege*

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden ist seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen darauf hingewiesen worden, dass durch die Planung weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen sind. In diesem Rahmen ist die Aufnahme eines Hinweistextes auf gesetzliche Regelungen im Fall eines Bodenfundes eingefordert werden. Dieser Forderung war zu entsprechen.

8.8. *Bauplanung*

Durch die Fachbehörde wurde im Hinblick auf Lesbarkeit / Rechtssicherheit der Planung eingefordert, die fortgeltenden textlichen Festsetzungen (Stand 3. Änderung des B-Planes) auf der Satzung der 4. Änderung mit anzugeben. Dies ist nunmehr erfolgt.

8.9 Kataster- und Vermessung

Durch die Fachbehörde wurde eingefordert, im Zusammenhang mit der 4. Änderung der Satzung den Katasterbestand zu aktualisieren. dies ist nunmehr erfolgt. Grundlage der Darstellung im Planwerk ist das digitale Katasterwerk mit Stand 01/2020.

8.10. Sonstige Stellungnahmen von Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen des Planverfahrens zur 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.1 wurden Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt. Außer den vorab genannten Belangen des Artenschutzes, der Bauplanung, der Bodendenkmalpflege und des Kataster- und Vermessungsamtes gab es zum Verfahren keine zu berücksichtigenden Belange.

Grimmen, 29.01.2020

Bürgermeister