

# Stadt Röbel/Müritz

## Beschlussvorlage

BV-25-2023-016

öffentlich

## Entwurf- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Kirchenholz" der Stadt Röbel/Müritz

|                                        |                            |
|----------------------------------------|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Bauamt | <i>Datum</i><br>28.02.2023 |
| <i>Bearbeiter:</i><br>Anne Lange       |                            |

| <i>Beratungsfolge</i>                       | <i>Geplante<br/>Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| Bauausschuss Röbel/Müritz (Vorberatung)     | 03.05.2023                          | Ö            |
| Hauptausschuss Röbel/Müritz (Vorberatung)   | 22.05.2023                          | N            |
| Stadtvertretung Röbel/Müritz (Entscheidung) | 06.06.2023                          | Ö            |

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/ Müritz beschließt:

1. Der Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Kirchenholz“ der Stadt Röbel/ Müritz wird in der vorliegenden Fassung vom Januar 2023 beschlossen. Der Entwurf der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom Januar 2023 gebilligt.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Kirchenholz“ der Stadt Röbel/ Müritz mit der dazugehörigen Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wird gemäß § 4b BauGB einem Dritten (Planungsbüro) übertragen.

### Sachverhalt

Mit Beschluss vom 31.05.2022 hat die Stadtvertretung der Stadt Röbel/ Müritz den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Kirchenholz“ gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer 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, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Planes und der Begründung öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden werden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und beteiligt.

Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekanntzumachen.

In der Bekanntmachung ist auf die Merkmale des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB hinzuweisen.

### Finanzielle Auswirkungen

|                               |                                          |                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen      | <input checked="" type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Ja                        |
| Im Haushalt vorgesehen?       | <input type="checkbox"/> Nein            | <input type="checkbox"/> Ja, Produktkonto<br>..... |
| Ertrag/Einzahlung in € .....  | <input type="checkbox"/>                 | Überplanmäßige Ausgabe                             |
| Aufwand/Auszahlung in € ..... | <input type="checkbox"/>                 | Außerplanmäßige Ausgabe                            |

### Anlage/n

|   |                                                                                                    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Am Kirchenholz Stand Januar 2023 (öffentlich)   |
| 2 | Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Am Kichenholz Stand Januar 2023 (öffentlich) |

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 31.05.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes, dem Müritz-Anzeiger Nr. ..., ... Jahrgang vom .....
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am ..... informiert worden.

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans einschließlich Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden im Rathaus, Marktplatz 1, 17207 Röbel/Müritz sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Röbel/Müritz, [amt-roebel-mueritz.de](http://amt-roebel-mueritz.de), nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Röbel, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

.....

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Röbel, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

.....

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt.

Röbel, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

.....

5. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Röbel, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

.....

## TEXT - TEIL B

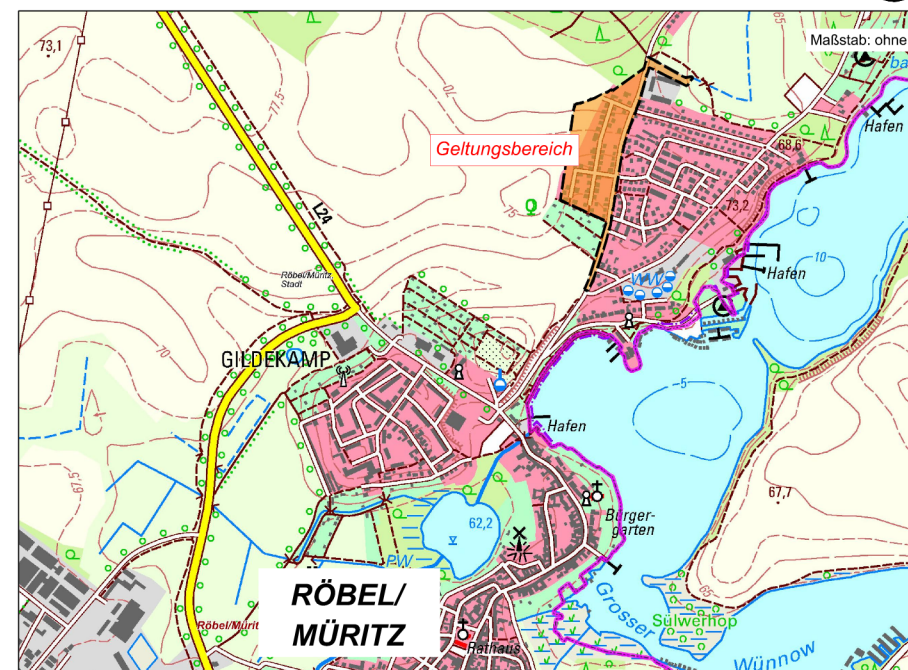
### Auszug der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit geplanter Änderung:

#### 1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sowie Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> und Garagen müssen gegenüber dem Hauptgebäude mind. 1 m zurückspringen und dürfen sich nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.
- Jedes Grundstück ist nur mit einer Einfahrt zu erschließen (max. 4 m breit).
- Die Grundstückszufahrten am Marienfelder Weg dürfen eine Breite von max. 3 m je Grundstück nicht überschreiten. Die Grundstückszufahrten sind unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume anzulegen.

### Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern Januar 2023



**Stadt Röbel/Müritz**

**1. Änderung des B-Plans Nr. 13 "Am Kirchenholz"**

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

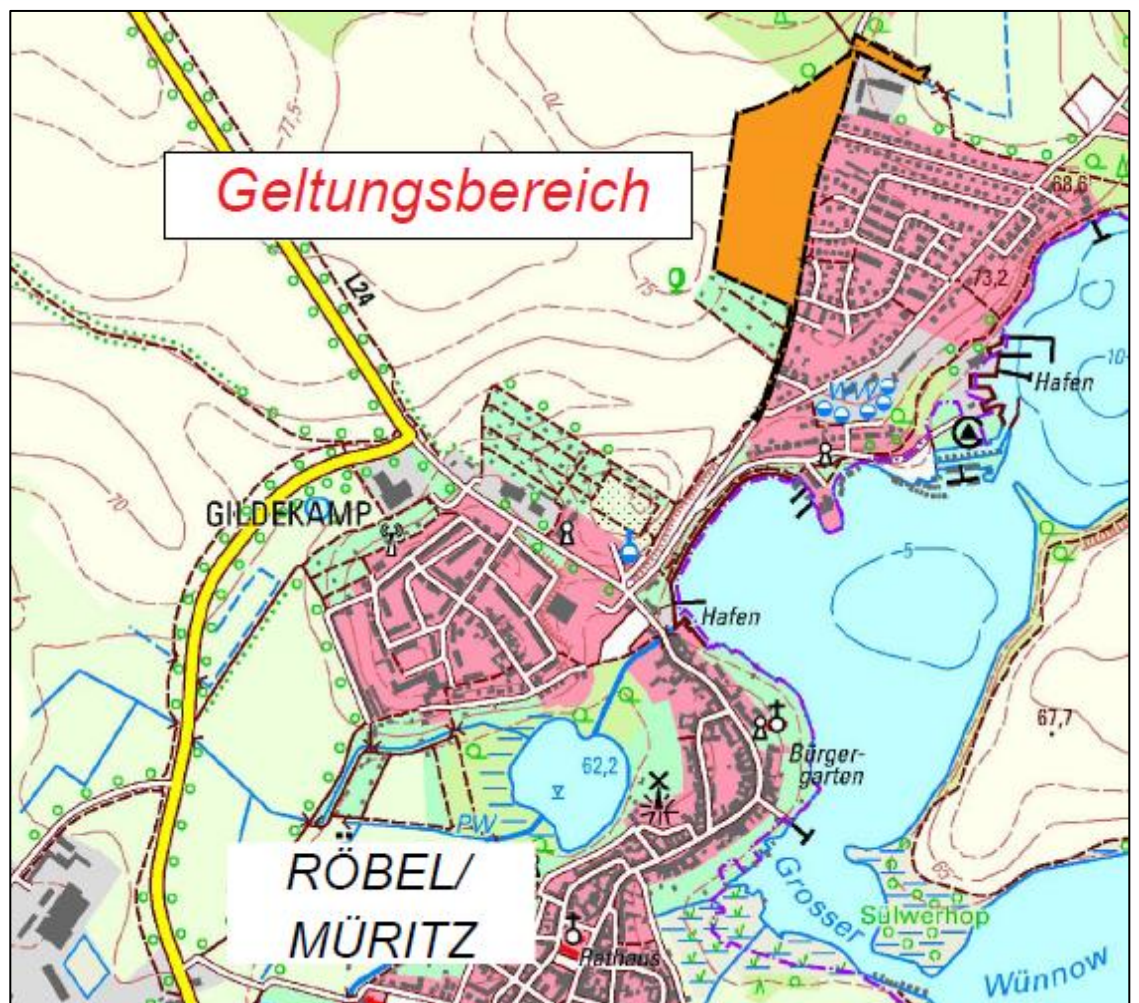
Entwurf - Stand Januar 2023



MIKAVI Planung GmbH  
Mühlenstraße 28  
17349 Schönbeck  
[info@mikavi-planung.de](mailto:info@mikavi-planung.de)



# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Kirchenholz“



Begründung – Entwurf, Januar 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                    |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b> | <b>2</b> |
| <b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>                             | <b>4</b> |
| 2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....                                | 4        |
| 2.2 Plangrundlagen .....                                           | 4        |
| 2.3 Rechtsgrundlagen .....                                         | 5        |
| <b>3. AUSGANGSSITUATION .....</b>                                  | <b>6</b> |
| 3.1 Übergeordnete Planungen .....                                  | 6        |
| <b>4. PLANUNGSINHALT .....</b>                                     | <b>6</b> |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....                        | 6        |
| 4.2 Örtliche Bauvorschrift .....                                   | 6        |
| 4.3 Umweltprüfung .....                                            | 6        |
| <b>5. AUSWIRKUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>                | <b>7</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Kirchenholz“ ist mit Ablauf des 12.10.2004 in Kraft getreten. Seither hat sich das Baugebiet mit Einfamilienhäusern gefüllt und die Festsetzungen des Bebauungsplans haben sich weitgehend vollzogen.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplans ergeben sich jedoch wiederkehrend Spannungen durch die Nichteinhaltung einer textlichen Festsetzung zur Begrenzung auf eine Grundstückseinfahrt mit einer maximalen Breite von vier Metern. Die Begründung zur o.g. Satzung führt dazu aus, dass eine solche Festsetzung erforderlich sei, um den Straßenraum optisch nicht unnötig zu zerschneiden.

Nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und Straßen und der sukzessiven Bebauung mit Einfamilienhäusern ergibt sich für diese Regelung weder aus ästhetischen Gründen noch aus rein städtebaulichen Ansätzen ein entsprechender Regelungsbedarf für diese Einschränkung der Anzahl oder der maximalen Breite von Grundstückseinfahrten. Lässt man Abweichungen zu dieser Festsetzung zu, kann der öffentliche Verkehrsraum entlastet werden, denn ein potenzielles Zweitauto muss nicht im öffentlichen Straßenraum geparkt werden.

Aus heutiger Sicht ist es also sinnvoll, zwei Zufahrten oder eine breitere Zufahrt zuzulassen, um den Eigentümern die Möglichkeit für das Abstellen von zwei Pkw auf dem eigenen Grundstück zu ermöglichen. Insbesondere junge Familien sind im Regelfall auf zwei Pkw angewiesen, um die täglichen beruflichen und familiären Anforderungen zu meistern.

Darüber hinaus ist diese Festsetzung zur Reglementierung von Grundstückseinfahrten aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderlich. Weil Grundstückseinfahrten insbesondere bei kleinen Baugrundstücken regelmäßig auch als Stellplätze innerhalb des Baugebietes genutzt werden, entspricht die Aufhebung dieser Festsetzung der Vorschrift des § 12 Abs. 1 BauNVO, nach der Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig sind, soweit sie im Sinne von Absatz zwei den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf entsprechen.

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/ Müritz hat in der Sitzung am 31.05.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Kirchenholz“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist allein die Streichung einer textlichen Festsetzung zur Beschränkung auf eine Grundstückseinfahrt mit einer Breite von maximal vier Metern. Für eine derartige Festsetzung fehlt die städtebauliche Rechtfertigung. Änderungen an den Grundzügen der Planung bzw. zur Art und Maß der baulichen Nutzung sind hingegen nicht erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchenholz“ soll im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die dazu notwendigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Aufgrund der Vorprägung des Standortes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter. Die 1. Änderung des Bebauungsplans begründet zu dem keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 beläuft sich auf eine Fläche von etwa 8,5 ha und umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Kirchenholz“ und die einbezogenen Flurstücke der Flur 21, Gemarkung Röbel/ Müritz.

### **2.2 Plangrundlagen**

- Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Kirchenholz“ der Stadt Röbel/ Müritz



## 2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Röbel/Müritz** in der aktuellen Fassung

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den *Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Kirchenholz“ der Stadt Röbel/Müritz berührt nicht die Grundzüge der Planung, darum ergeben sich keine neuen, bisher unberücksichtigten raumordnerischen Belange.

### 4. Planungsinhalt

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Änderungsverfahrens ist allein die Streichung einer textlichen Festsetzung zur Beschränkung auf eine Grundstückseinfahrt mit einer Breite von maximal vier Metern. Für eine derartige Festsetzung fehlt die städtebauliche Rechtfertigung. Änderungen an den Grundzügen der Planung bzw. zur Art und Maß der baulichen Nutzung sind hingegen nicht erforderlich.

*Auszug der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit geplanter Änderung:*

##### **1.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sowie Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> und Garagen müssen gegenüber dem Hauptgebäude mind. 1 m zurückspringen und dürfen sich nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.
- ~~— Jedes Grundstück ist nur mit einer Einfahrt zu erschließen (max. 4 m breit).~~
- Die Grundstückszufahrten am Marienfelder Weg dürfen eine Breite von max. 3 m je Grundstück nicht überschreiten. Die Grundstückszufahrten sind unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume anzulegen.

#### 4.2 Örtliche Bauvorschriften

Änderungen bezüglich der örtlichen Bauvorschriften sind vorliegend nicht erforderlich.

#### 4.3 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB besteht im vereinfachten Verfahren keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

## **5. Auswirkung der Bebauungsplanänderung**

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die notwendige Änderung hinsichtlich der Streichung einer textlichen Festsetzung zur Beschränkung auf eine Grundstückseinfahrt mit einer Breite von maximal vier Metern keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches erzeugen.