

Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Der Bürgermeisterin
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Im Einvernehmen mit
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	5
3.1	Stadträumliche Einbindung	5
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	6
3.4	Natur und Umwelt	6
3.5	Eigentumsverhältnisse	7
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
5.	PLANKONZEPT	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	PLANINHALT	8
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	8
6.1.1	Art der Nutzung	8
6.1.2	Maß der Nutzung	9
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.1.4	Garagen und Nebenanlagen	9

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung 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).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 2,2 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 48/4, 48/5 und 48/11 (teilweise) der Flur 1 sowie das Flurstück 332/6 (teilweise) Flur 2 Gemarkung Pasewalk. Im Nordosten liegt die Dargitzer Straße (Kreisstraße VG68) im Plangeltungsbereich. An der Nordseite der Straße steht Wohnbebauung. Östlich, südlich und westlich schließen Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|----------------|--|
| im Nordosten: | durch Wohnbebauung (Dargitzer Straße 1a-13) und Kleckersdorfer Weg (Flurstück 254/1 Flur 2), |
| im Nordwesten: | durch die Dargitzer Straße und Ackerflächen (Flurstücke 48/12 Flur 1 und 332/6 Flur 2), |
| im Südwesten: | durch Ackerflächen (Flurstück 48/11) und |
| im Südosten: | durch die Dargitzer Straße und Ackerflächen (Flurstücke 49 Flur 1 und 332/6 Flur 2). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Plangeltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum, die Errichtung von Einfamilienhäusern an der „Anklamer Siedlung“. Hierbei soll der großen Nachfrage nach Einfamilienhäusern nachgekommen werden. Die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu berücksichtigen. Die Entwicklung des Industrieparks Berlin-Szczecin ist zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger hat Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 22.630 m². Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 17.448 m² × 0,3 = 5.234 m² überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13b BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2450-302 „Eichenwälder bei Viereck“, Arten: Eremit) ist vom Standort 5,6 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt 0,7 km. Aufgrund der Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Gebietes.

Der Stadt Pasewalk sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ gefasst, und darin die Möglichkeit eröffnet, den § 13b BauGB anzuwenden, wenn das BauGB dies erlaubt.

3. Ausgangssituation

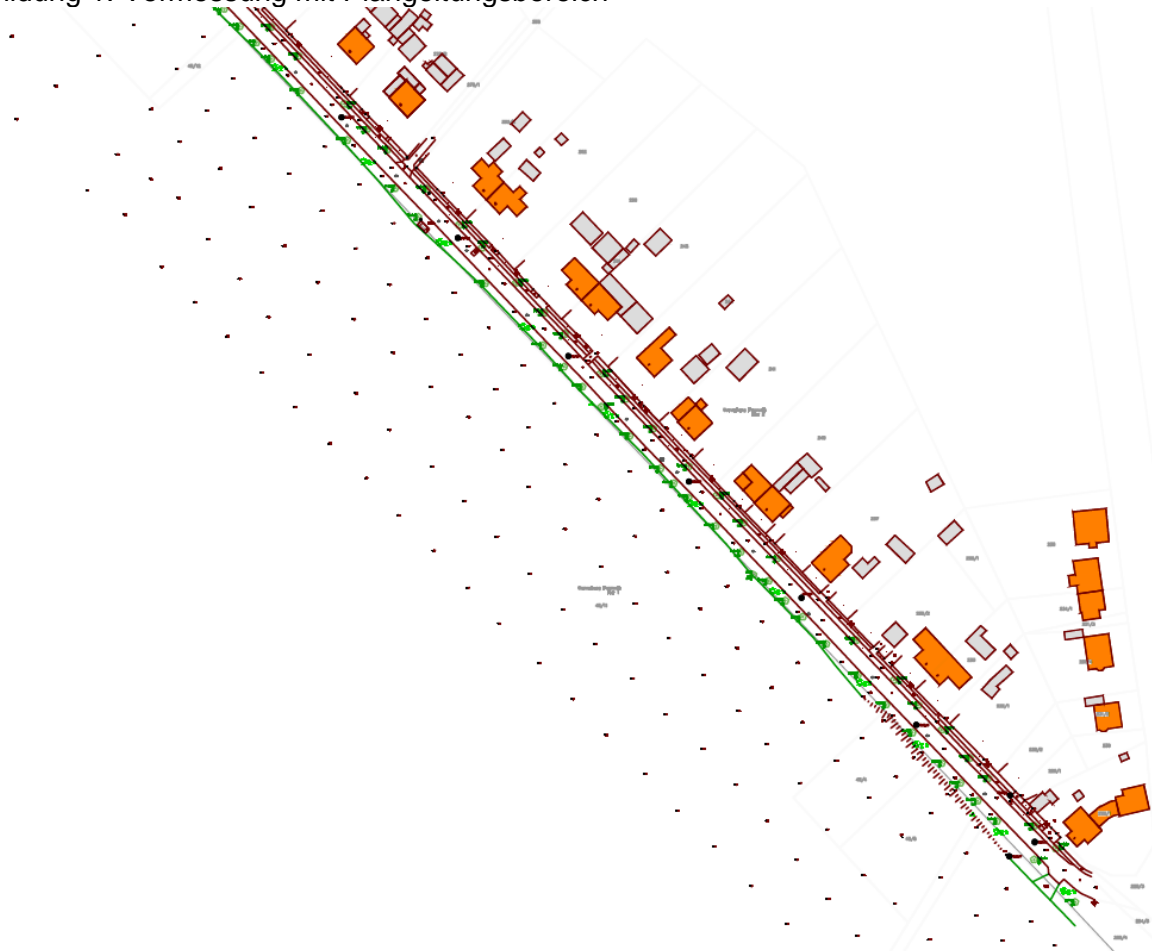
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ befindet sich nördlich des Stadtkernes von Pasewalk am südwestlichen Siedlungsrand der „Anklamer Siedlung“.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist unbebaut. Die Fläche des Plangebiets wird als Intensivacker genutzt. Der Planbereich ist im Norden von Wohnbebauung begrenzt.

Abbildung 1: Vermessung mit Plangeltungsbereich



Quelle: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Winfried Gentz vom 10.12.2021

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße VG68 Dargitzer Straße, die den Plangeltungsbereich im Nordosten durchquert, erschlossen.

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Bushaltestelle.

In der Dargitzer Straße sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für die technische Erschließung vorhanden.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich beinhaltet keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. In der Dargitzer Straße steht eine Kastanienallee, deren Bäume sich in Größe und Alter unterscheiden. Außerdem gibt es zwei junge Ahorne.

Der größte Teil der Fläche ist Intensivacker.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht Überflutungsgefährdet.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs liegen im Eigentum der Kirche beziehungsweise der Stadt Pasewalk.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ grenzt im Nordosten an den Innenbereich „Anklamer Siedlung“ der Stadt Pasewalk.

Für den Plangeltungsbereich gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Ohne dem ist eine Wohnbebauung hier nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt.

Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Der Vorrang der Innenentwicklung ist umzusetzen. Der Programmsatz 4.2 (1) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 28.09.2015 wirksam ist. Die 15. Änderung wurde genehmigt und wird mit der Bekanntmachung mit Ablauf des 18.12.2021 wirksam werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ auch auf der Südseite der Dargitzer Straße Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Eigenheimen südlich der Dargitzer Straße. Geplant werden 16 Grundstücke. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kann das Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen (dazu gehören auch Ferienwohnungen). Freigeräumte Bauflächen durch

flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Läden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Das Plangebiet gehört weder zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt noch ist er ein Nahversorgungsstandort. Der Anschluss der Läden soll negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich verhindern.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen 0,3 liegt unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Im Umgebungsbereich gibt es größtenteils eingeschossige, aber auch zweigeschossige Bebauung in der Dargitzer Straße.

Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt worden.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung sind offene und halboffene Bauweise, die in Form von Einzelhäusern oder Doppelhäusern errichtet wurde, prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Die Baufelder sind 15 Meter tief. Der Abstand der Baufelder zur Straße beträgt 10,5 Meter.

6.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Stadt Pasewalk hat eine Stellplatzsatzung, die seit dem 16.05.2019 wirksam ist und die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach folgender Vorgabe:

- 1 Stellplatz je Wohnung.