

Begründung

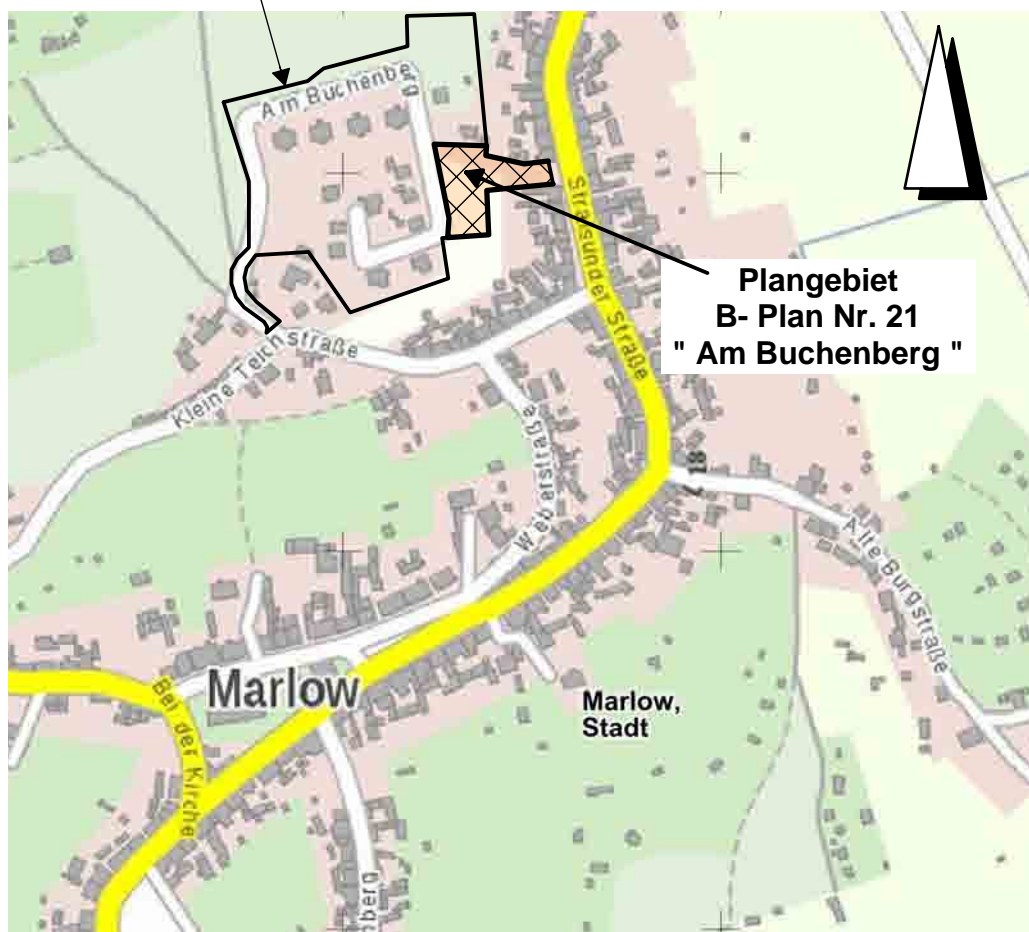
zur Satzung der Stadt Marlow

über den Bebauungsplan Nr. 21

" Am Buchenberg "

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Geltungsbereich
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
der Stadt Marlow



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Grundlagen der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planverfahren**
- 4. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 5. Festsetzungen**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4. Gestalterische Festsetzungen
- 6. Anschluss an die Verkehrsflächen**
- 7. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- 8. Altlasten/Abfallentsorgung**
- 9. Denkmalschutz**

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Stadt Marlow über den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Buchenberg“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Stadt Marlow
Gemarkung Marlow, Flur 5

Plangeltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Am Buchenberg“, die als Parkplatz mit Umfahrt und Anbindung an die Stralsunder Straße (Planstr. C) festgesetzt sind.

3. Planverfahren

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Marlow hat die Stadtverordnetenversammlung Marlow im Jahr 1991 die Aufstellung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 2 „ Am Buchenberg “ beschlossen. Nach Rechtskraft der Planung im Jahr 1994 wurde das Baugebiet erschlossen und mit der Bebauung der Wohngrundstücke begonnen. Der vollständige Abschluss der Wohnbebauung erfolgte 2016. Der V+E- Plan hat im Bestand 16 Wohngebäude.

Bis auf die Realisierung der öffentlichen Parkplätze, die zur Entlastung des ruhenden Verkehrs für die Anlieger der Stralsunder Straße errichtet werden sollten, hat der Vorhabenträger die im Durchführungsvertrag vereinbarten Leistungen erbracht. Aufgrund der Insolvenz steht der Vorhabenträger nicht mehr für eine Pflichterfüllung zur Verfügung.

Durch den Wegfall des Vorhabenträgers ist der V+ E- Plan insoweit funktionslos geworden, da die Stadt keine Möglichkeit besitzt, in die Planung einzugreifen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. **Es besteht die Absicht, die Fläche des ursprünglich vorgesehenen Parkplatzes für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen und als Ersatz dafür im Bereich der vorhandenen Baulücke an der Stralsunder Straße den Bau eines öffentlichen Parkplatzes vorzusehen.**

Da die Umsetzung der neuen Planungskonzeption auf unabsehbare Zeit nicht verfolgt werden kann, soll der V+E- Plan aus dem Jahr 1994 für den Bereich, der durch die Umsetzung des neuen Plankonzeptes beansprucht wird, **durch einen Bebauungsplan ersetzt** werden. Hierbei wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt. Auf die Möglichkeit der Aufhebung des gesamten V+E- Planes wird verzichtet, um die schutzwürdigen Planfestsetzungen für die Bestandsbebauung zu erhalten.

Daher hat die Stadtvertretung der Stadt Marlow beschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies auch, da gemäß §13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

BEGRÜNDUNG:

Nationale und internationale Schutzgebiete sind von der Aufstellung des B-Plans Nr. 21 aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches nicht betroffen, entsprechend sind negative Auswirkungen auf deren Schutz-, Erhaltungs- und Entwicklungsziele von vorneherein ausgeschlossen. Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet oder dessen angrenzendem Umfeld nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Die Planung greift im Wesentlichen eine im Vorhabenbezogenen B-Plan als Parkplatz festgesetzte Fläche auf und soll der Umgebung entsprechend der allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden. Die betreffenden Flächen wurden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der alten Planung entsprechend berücksichtigt. Die (alte) Festsetzung als Parkplatz generiert eine deutlich größere Vollversiegelung als die (neue) Festsetzung der Wohnnutzung mit Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4. So ergibt die Neuplanung gegenüber der alten Planung einen geringeren Eingriff, der insofern über die alte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bereits gedeckt ist.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt einer Wohnnutzung erheblich geringer als die eines Parkplatzes. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich im Vergleich zur Anlage eines Parkplatzes durch die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung erhebliche Vorteile, da mit den entstehenden Gebäuden und Hausgärten neue Lebensräume einiger vom bes. Artenschutz erfassten Tierarten (insb. Fledermäuse, Vögel, ggf. Amphibien) geschaffen werden können. Mit der Anlage eines Parkplatzes ist dies hingegen nicht möglich.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Am Buchenberg“ zugunsten einer ergänzenden Wohnbebauung ersetzt werden.

Das umfasst im Einzelnen:

- den Wegfall des Parkplatzes mit Umfahrt und Anbindung Stralsunder Straße (Planstraße C),
- die Ausweisung von Bauflächen für eine ergänzende Wohnbebauung im Wohngebiet unter Berücksichtigung eines rückwärtigen Erschließungsweges für Anlieger.
- Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes im Bereich der vorhandenen Baulücke an der Stralsunder Straße als Ersatz für den Wegfall des Parkplatzes im Wohngebiet.

5. **Festsetzungen**

5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den Ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Bebauungsplanes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr. 4 und 5) im Plangebiet ausgeschlossen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt. Die Planung berücksichtigt somit auch das Ziel der Raumordnung, das die Entwicklung der Wohnkapazität auf den Eigenbedarf beschränkt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

- als unterer Bezugspunkt,** die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße „Am Buchenberg“
- als oberer Bezugspunkte,** die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Durch Festsetzung der Baugrenzen im Baufeld WA 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhaus zu errichten. Die Leitungstrasse ist dabei von einer Bebauung freizuhalten. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

5.4. Gestalterische Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. So werden als zulässige Dachform das Pultdach, das Satteldach, das Krüppelwalmdach und das Walmdach mit einem Neigungswinkel von 25-48° möglich sein.

6. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 21 „Am Buchenberg“ ist wie folgt gewährleistet:

Von der Stralsunder Straße führt ein 3,5 m breiter öffentlicher Erschließungsweg für Anlieger zum Baugrundstück WA 1 und dient gleichzeitig der rückwärtigen Erschließung der Häuser Nr. 46, 48 und 50 in der Stralsunder Straße.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° **Trinkwasserversorgung**

Die Stadt Marlow wird über ein bestehendes Wasserversorgungssystem versorgt. In der Stralsunder Straße befindet sich eine Wasserversorgungsleitung, an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht. Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Abwasserentsorgung

° **Schmutzwasserableitung**

Der Zweckverband Marlow- Bad Sülze betreibt in Marlow ein zentrales Abwassernetz. Das Abwasser wird zur Aufbereitung in die Abwasserreinigungsanlage Marlow- Bad Sülze weitergeleitet. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

° **Niederschlagswasserableitung**

Die Stadt Marlow hält für die Ableitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen eine zentrale Regenwasserleitung vor, an die Anschlussmöglichkeit besteht.

Das von Dach- und Verkehrsflächen im Wohngebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal in den vorhandenen Vorfluter abzuleiten. Damit unterliegt die Regenwasserableitung der Abwasserbeseitigungspflicht durch den Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze.

Die Planung und Ausführung der Maßnahmen zur Regenwasserableitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Verbänden und Behörden abzustimmen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser durch die Bauherren wird empfohlen.

Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich zu informieren**. Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigepflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

9. **Denkmalschutz**

BAUDENKAMLE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

BODENDENKMALE

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist dem Planungsträger nicht bekannt.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am:
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister