

Gemeinde Dabel

Vorlage - Nr.: BV-108/2020
Datum: 02.12.2020
Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Auslegungsbeschluss für den B-Plan Nr. 7 "Straße der DSF" der Gemeinde Dabel

Beteiligte Gremien:
Sitzungsdatum Gremium
28.01.2021 Gemeindevertretung Dabel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dabel beschließt auf der heutigen Sitzung die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Plans Nr. 7 „Straße der DSF“ u. die Träger öffentlicher Belange werden über die Offenlage unterrichtet u. zur Stellungnahme aufgefordert.

Begründung:

Die Gemeinde Dabel hat mit Beschluss vom 10.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Straße der DSF“ mit dem aktuellen Geltungsbereich beschlossen. Die notwendigen Voruntersuchungen sind erfolgt, das städtebauliche Konzept wurde abgestimmt u. die Entwürfe der Planzeichnung u. der Begründung sind erarbeitet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach BauGB ist formal nicht notwendig. Die Vorprüfung nach UVPG wurde durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Straße der DSF“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die öffentliche Auslegung u. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der nächste Verfahrensschritt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

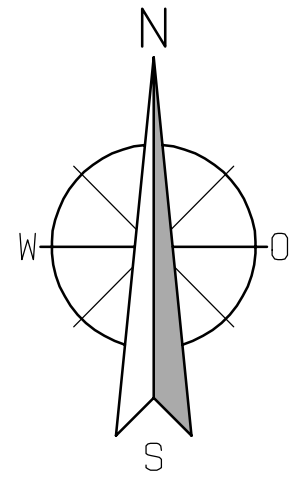
Anlagen:

B-Plan Nr. 7 Planzeichnung
B-Plan Nr. 7 Begründung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BAU NVO
- WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 Bau NVO
- WB Besonderes Wohngebiet
§ 4a Bau NVO
2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BAU NVO
- GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
GFZ Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
3. BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BAU NVO
- o offene Bauweise
Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsbenutzter Bereich
F Fußgängerbereich
5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Spielplatz
6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Anpflanzung: Erhaltung: Fällung:
Bäume Bäume 15 Bäume
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
8. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER vorhandene Bauanlage
- z.B. 84 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze geplant
30 m Waldgrenze

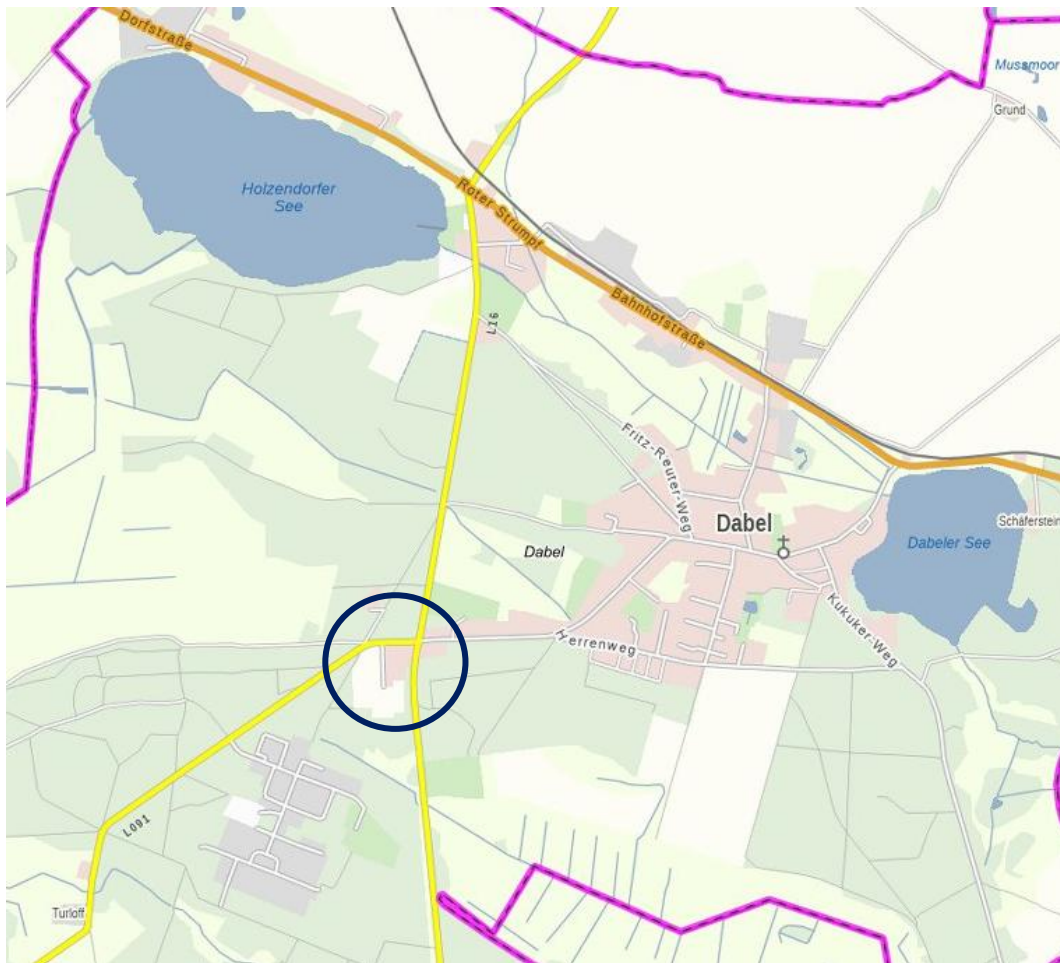


Lage im Plangebiet
unmaßstäblich

Rechtskraft:	
Beschlussfassung:	
Entwurf:	09.12.2020

Entwurf zum
Bebauungsplan Nr. 7
"Wohngebiet Straße der DSF"
der Gemeinde Dabel

Gemeinde Dabel



Entwurf zur Satzung für den Bebauungsplans Nr. 7

“Straße der DSF“

Gemeinde Dabel

Begründung

Entwurf

Dezember 2020

Gemeinde Dabel
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 7 „Straße der DSF“ der Gemeinde Dabel

Auftraggeber: QMMO Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG
vertreten durch Herrn Willem de Vos
Straße der DSF 27
19406 Dabel

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Andrees GmbH
vertreten durch
Herrn Thomas Andrees

Seestraße 2a
19395 Plau am See

Inhalt

1.	Allgemeines	4
1.1	Vorbemerkungen.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsgrundlagen	5
2.	Geltungsbereich.....	5
3.	Planungsziel	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.	Umweltbericht.....	7
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Bauweise	8
6.3	Verkehrerschließung	8
6.4	Technische Ver- und Entsorgung	8

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

In dem ehemaligen Wohngebiet in der Straße der DSF wurden nach Nutzungsaufgabe der Gebäude durch die Vorbesitzer alle entlang der Straße stehenden Wohnblocks sowie der Wohnblock an der L091 zurückgebaut. Drei Gebäude wurden weiter genutzt. Die Nutzung des Wohnheims wurde in der Zwischenzeit aufgegeben. In einem Teil des ehemaligen Schullandheims befindet sich die Kindertagesstätte “Kunterbunt“ mit einer bestehenden Betriebserlaubnis. Hierfür wird das Gebäude brandschutztechnisch ertüchtigt. Für das Gebäude des Schlecker-Marktes wurde eine Sondergenehmigung zur Nutzung als Zustellstützpunktes der DHL erteilt.

Das gesamte Wohngebiet ist voll erschlossen und liegt in einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die noch bestehenden Gebäude wurden durch den Vorhabensträger erworben.

Die Gemeinde Dabel beabsichtigt in Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Anliegergrundstücke im Wohngebiet an der Straße der DSF ein Wohnbaugebiet zu entwickeln. Für das Gebiet existiert derzeit kein Baurecht. Um das Vorhaben zu verwirklichen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Hierfür hat die Gemeinde mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Gemeinde von allen anfallenden Kosten freistellt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) die zuletzt durch den Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der RL

2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 2253) geändert worden ist.

- d) die Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590)

1.3 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dabel hat auf ihrer Sitzung am 10.10.2019 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7 „Straße der DSF“ in 19406 Dabel gefasst.

Als Kartengrundlage dient der Katasterauszug. Die Kartenunterlage entspricht dem Karteninhalt des Liegenschaftskatasters.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Entwurf zum Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Dabel, Flur 7, die Flurstücke 79, 80, 81, 82, 83, 84 und 85.

Das Plangebiet wird im Norden und im Osten von der Straße Dabel – Wamckow (L 91), im Westen von der Straße Dabel – Hohen Pritz und im Süden von Waldflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Die Fläche beträgt ca 5 ha.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die Nutzung erforderlichen Flurstücksbereiche mit einbezogen wurden, in denen sich die bebauten und zu beplanenden Flächen befinden.

3. Planungsziel

Die Gemeinde Dabel hat sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich zu einem modernen und wirtschaftsstarken Lebensraum entwickelt.

Eine sehr gut ausbebaute Infrastruktur, wie das modernisierte Straßennetz oder die vergleichsweise gute Anbindung an das Internet, haben die Ansiedlung von über 100 Gewerbetreibenden auch ohne Gewerbegebiet begünstigt. Verbunden damit hat sich das Angebot an regionalen Arbeitsplätzen ebenfalls kontinuierlich erhöht, so dass relativ viele junge Leute die Gemeinde nicht verlassen mussten. Zudem liegt Dabel im „Pendlerbereich“ zu Städten wie Schwerin, Rostock, Wismar, Lübeck und Hamburg.

Die Bemühungen, die Gemeinde auch als Wohnort für Senioren attraktiv zu machen, wurde durch zahlreiche private Träger der Altenpflege unterstützt.

Die Gemeinde bietet zudem mit der Grundschule und zwei Kindertagesstätten ideale Bedingungen für junge Familien.

Diese günstigen Umstände führten dazu, dass der Bedarf an Wohnraum, dabei vorwiegend mit dem Wunsch nach Eigentum, stetig anstieg.

Die Ressourcen zur Deckung dieses Bedarfs sind jedoch nahezu erschöpft. Daher plant die Gemeinde ein Wohngebiet an der Straße der DSF zu etablieren.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ist die Gemeinde Dabel ein Siedlungsschwerpunkt in einem Tourismusentwicklungsraum. Danach soll die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf ausgerichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Dabel. Es wird im Norden und im Osten von der Straße Dabel – Wamckow (L 91), im Westen von der Straße Dabel – Hohen

Pritz und im Süden von Waldflächen begrenzt. Die Gemeinde Dabel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Planfläche als Wohnbaufläche ausweist. Mit der Wohnbauflächendarstellung im F-Plan entfällt die Genehmigungspflicht des B-Plans. Der B-Plan wird nach Satzungsbeschluss und erforderlicher Ausfertigung ortsüblich bekannt gemacht.

5. Umweltbericht

Die Gemeinde Dabel beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist durch die geplanten Änderungen nicht zu befürchten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird der östliche Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der westliche Teil mit seiner vorhandenen Bebauung, bestehend aus einem DHL Zustellstützpunkt, einer Kindertagesstätte und einem mehrgeschossigen Wohnblock, wird als besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel wird die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,3 und in den Besonderen Wohngebieten auf 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf 1,2 und in den Besonderen Wohngebieten auf 1,6 festgesetzt.

Für die Wohngebiete wird die Firsthöhe gemessen ab OK FFB des 1. Vollgeschosses festgesetzt.

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden zur Erschließung des Wohngebietes genutzt und entsprechend erweitert. Auf der Verkehrsfläche werden zusätzlich Stellplätze für das Wohngebiet angeordnet.

6.2 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Vorhabengebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude und Anlagen möglich.

Notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie z.B. Einhausungen von Abfallbehältern sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist gesichert. Sie erfolgt über die Landstraße L091.

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird durch einen Trinkwasseranschluss an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung:

Alle Schmutzwasser Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen mit Anschluss an das städtische Abwassernetz verlegt.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht oder es ist über einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.