

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 "Pötenizer Chaussee"

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 12.02.2024	<i>Bearbeitung:</i> Rike Friedrich <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 303 1415
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)	22.02.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Dassow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Pötenizer Chaussee“ am 14.05.2014 beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow empfiehlt im Zuge seiner Sitzung am 20.05.2021 die Vorbereitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 32, folgende Inhalte sind dabei zu berücksichtigen:

1. Berücksichtigung Brandschutzbelange
2. Aussagen, Festsetzungen zu Gründächern, PV-Anlagen, Solarthermie sind einzuarbeiten
3. Erstellung von Gutachten zu Boden, Verkehr und Schall, FFH-Vorprüfung. Im Umweltbericht sind Aussagen zu Lichtemissionen und Vogelschlag aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet vorzunehmen.
4. Die fußläufige Anbindung wird entlang der vorhandenen Straße priorisiert.
5. Eine Ortsrandeinbindung ist vorzusehen.
6. Die Gebäudehöhen sind unterhalb der größten Halle auf der gegenüberliegenden Seite festzusetzen.

Die entsprechenden Punkte wurden wie folgt in die Planung übernommen:

1. Für den Einsatz der Feuerwehr und der Versorgung mit Löschwasser wurden Aussagen in der Planbegründung ausgeführt.
2. In den Festsetzungen wurden Aussagen zur Dachbegrünung eingearbeitet. Auf eine Festsetzung zu PV-Anlagen und Solarthermie wurde in Abstimmung mit der Stadt verzichtet, da das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei Neubauvorhaben ohnehin den Einsatz von regenerativen Energieträgern vorschreibt und das GEG fortlaufend dem technischen Fortschritt folgt. Ein Bebauungsplan bleibt statisch und somit hinter der technischen Entwicklung zurück. Zudem lassen sich in einem Bebauungsplan nur Sachverhalte festsetzen, die nicht bereits nach anderen gesetzlichen Bestimmungen umfänglich geregelt sind.
3. Die geforderten Gutachten wurden erstellt, die FFH-Vorprüfung ist in Arbeit. Im Umweltbericht und Planbegründung werden Aussagen zu Lichtemissionen und zum Vogelschlag getroffen.
4. Die fußläufige Anbindung wurde im Bebauungsplan entlang der vorhandenen Straße in Abstimmung mit der Stadt im Geltungsbereich als Geh- und Radweg festgesetzt. In

einem nachrichtlichen Lageplan wurde die mögliche Anbindung des Weges zur Stadt dargestellt. Planungsrechtlich ist dies jedoch unerheblich, da sich der Teil außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

5. Die Ortsrandeinbindung ist durch die Festsetzung von Grünflächen in den Randbereichen des Geltungsbereichs umgesetzt worden. Diese unterscheiden sich in den Teilflächen A, B, C und D. In der Planbegründung werden die Teilflächen eingehend erläutert.
6. Die Gebäudehöhe ist (an der höchsten Stelle) mit einer maximalen Firsthöhe von 27,00 m festgesetzt. Entsprechend des Beschlusses bleibt dieser Wert unterhalb der Höhe der größten, gegenüberliegenden Halle (27,07 m)

Das Bauleitplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt, sodass eine zweistufige Beteiligung gem. Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen ist. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Der Vorentwurf soll nun für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in den zuständigen Gremien der Stadt Dassow beraten und beschlossen werden.

Der Vorentwurf der Planzeichnung und der Begründung für den Bebauungsplan sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Dassow billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Pötenitzer Chaussee“. Die in der Anlage befindlichen Unterlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt, mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang des Vorentwurfs im Amt Schöneberger Land sowie im Internet durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.

Anlage/n

1	Planzeichnung (öffentlich)
2	Planbegründung (öffentlich)
3	Umweltbericht (öffentlich)
4	Faunistisches Gutachten (Potenzialanalyse) (öffentlich)
5	Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)