

# Stadt Ueckermünde

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 04 „Schäferweg“

### Begründung

Aufgestellt:

Lange Projekt  
Dipl.-Ing. (FH) Gesine Lange  
Bahnhofstr. 20  
17335 Strasburg

am: 24. September 2009

*M. Müller*  
- Bürgermeisterin -



## Inhalt

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

#### 1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

### 2. Lage im Raum

#### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

#### 2.2. Abwägungserhebliche äußere Gegebenheiten

#### 2.3. Naturräumliche Gegebenheiten

### 3. Überörtliche Planungen

#### 3.1. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

### 4. Entwicklung der Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.1. Verfahren

### 5. Festsetzungen

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

#### 5.3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

#### 5.4. Verkehrsflächen

### 6. Gestalterische Festsetzungen

### 7. Ver- und Entsorgung

#### 7.1. Stromversorgung

#### 7.2. Gasversorgung

#### 7.3. Wasserversorgung

#### 7.4. Abwasserbeseitigung

#### 7.5. Löschwasserversorgung / Feuerschutz

#### 7.6. Müllbeseitigung

#### 7.7. Telekommunikation

#### 7.8. Erdwärme

### 8. Bodendenkmale

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach den geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) müssen die Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für den Bereich des Wohngebietes „Schäferweg“ liegt bereits seit dem 08.03.1995 der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 04 vor. Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist ein 1. Änderungsverfahren sowie Teilaufhebungsverfahren, welches 1994 stattfand. Bei der Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen in die örtlichen Gegebenheiten hat sich in einem Teilbereich eine Überarbeitung der Bebauungsplanfestsetzungen ergeben, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Schäferweg“ notwendig wurde.

### 1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes bestehen darin, die baulichen und gestalterischen Strukturen und Einheiten des neuen Baugebietes sowie die Erschließung der Grundstücke zu regeln. Dazu sind detaillierte Festsetzungen bezüglich der:

Baugebietsfestlegungen, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, Geschossigkeit, max. möglichen Ausnutzungsziffern, Stellung und äußeren Gestaltung der Gebäude erforderlich. Insbesondere dient die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 folgenden allgemeinen Zielen und Zwecken:

Erweiterung der Arztpraxis zur besseren medizinischen Versorgung im Wohngebiet. Sowie die Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen

## 2. Lage im Raum

Der Planungsbereich der 2. Änderung des B-Plans liegt im Nordosten des Stadtgebietes und grenzt hier direkt an die in den vergangenen Jahrzehnten entstandene Neubausiedlung „Ueckermünde Ost“ an. Zwischen den mehrgeschossigen Wohnhäusern und dem Neubaubereich liegen eine größere Gemeinschaftsgaragenanlage und das neu entstandene Einkaufszentrum. Im Nordwesten schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nördlich und östlich befindet sich eingeschossige Wohnnutzung.

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Schäferweg“ umfasst die Flurstücke 20/4 und 16/27 der Flur 16, Gemarkung Ueckermünde, welche sich bereits im Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Planes befinden. Ergänzend wird das Flurstück 20/28 der Flur 16, Gemarkung Ueckermünde in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst 1568 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Einzelnen aus der Planzeichnung erkennbar.

### 2.2. Abwägungserhebliche äußere Gegebenheiten

In die Abwägung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Gesichtspunkte mit einzubeziehen:

- im Süd-Westen schließt ein vorhandenes mehrgeschossiges Wohngebiet an
- mit der Erweiterung der Arztpraxis (Einrichtung einer Ernährungsberatung in der Praxis) soll die medizinische Versorgung innerhalb des Wohngebietes verbessert werden.
- landwirtschaftliche Betriebsstätten im Nordwesten sollen erhalten bleiben

### 2.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände innerhalb des Plangebietes weist geringfügige Höhenunterschiede auf, die jedoch für die Überplanung des Bereiches nicht relevant sind.

Die Fläche im Erweiterungsgebiet wurde bisher als Gartenland genutzt. Besondere raumwirksame oder schützende Grünelemente und Lebewesen haben sich hier nicht entwickelt.

## 3. Überörtliche Planungen

Gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 und dem Entwurf 2008 zum 2. Beteiligungsverfahren übernimmt Ueckermünde als Mittelzentrum für ca. 39.000 Einwohner Versorgungsfunktionen. In Mittelzentren haben die Angebote im Bereich Soziales eine große Bedeutung. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern grundsätzlich ist der Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen geben.

### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt.

## 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ueckermünde ist seit dem 30.05.2006 rechtswirksam. Die Darstellungen dieses Flächennutzungsplanes weisen für den B-Plan-Bereich eine Wohnbaufläche aus, so dass hier eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht.

### 4.1. Verfahren

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird das Verfahren gem. § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß Abs. 1 Nr. 1 zur Nachverdichtung der die Umgebung prägenden individuellen Wohnbebauung und nach Abs. 2 im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Der B-Plan dient dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit

individuellem Wohnraum. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, gelten als zulässig.

## **5. Festsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Bereich Allgemeine Wohngebiete fest. Dadurch werden neben der in erster Linie angestrebten reinen Wohnnutzung in begrenztem und verträglichem Maße auch andere Nutzungen entsprechend den Vorgaben der BauNVO möglich, jedoch nur soweit sie der direkten Versorgung des Gebietes dienen. Auf Grund der Randlage der Bauflächen kann dies zu einer Belebung des Bereiches führen.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden für die in 2. Änderung erweiterten Flächen übernommen. Gemäß § 17 BauNVO wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

### **5.3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden für die in 2. Änderung erweiterten Flächen übernommen.

### **5.4. Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung soll über die öffentlichen Straßen Pattenser Straße und Schäferweg erfolgen.

## **6. Gestalterische Festsetzungen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden für die in 2. Änderung erweiterten Flächen übernommen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1. Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die E.ON edis AG. Die Versorgung der möglichen neuen Baugrundstücke kann aus dem bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Vor Beginn etwaiger Bauarbeiten ist rechtzeitig Verbindung zur E.ON edis AG aufzunehmen.

### **7.2. Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die E.ON edis AG. Die Versorgung der möglichen neuen Baugrundstücke können an dieses Erdgasversorgungsnetz angeschlossen werden.

### 7.3. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bzw. wird an die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde angeschlossen.

### 7.4. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

#### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Stadt Ueckermünde verfügt über ein völlig neues Schmutzwasserkanalnetz aus, welches die Ableitung zu der biologischen Gemeinschaftskläranlage in Hoppenwalde ermöglicht. Das Baugebiet ist an dieses zentrale Netz angeschlossen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Das auf dem Grundstück anfallende schadhlose Oberflächenwasser soll im Boden versickern. Dazu ist die Sickerfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall zu prüfen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### 7.5. Löschwasserversorgung / Feuerschutz

Die Löschwasserversorgung zur Sicherung des Brandschutzes erfolgt durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen. Entsprechend der baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von 48m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die Löschwasserentnahme erfolgt über Unterflurhydranten, welche im Rahmen des Straßenbaus in erforderlichem Maße realisiert wurden. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW vom Februar 2008 zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzuordnen.

### 7.6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Fa. Remondis Ueckermünde mbH. Die Befahrbarkeit der Wohnstraßen ist auch für Müllfahrzeuge möglich. Am Ende der Planstraße A und B befinden sich größere Flächen, welche als Wendebereiche genutzt werden können. Die Forderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen sind einzuhalten.

### 7.7. Telekommunikation

Im Plangebiet sind Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bauplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 21, Team FS, Postfach 229, 14526

Stahnsdorf, Mail: [Til-Nl-No-Pti-21-Fs@telekom.de](mailto:Til-Nl-No-Pti-21-Fs@telekom.de) angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Ressort PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

## 7.8. Erdwärme

Die Herstellung einer Tiefenbohrung zur Erdwärmennutzung ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Das Betreiben der Erdwärmeanlage bedarf gem. § 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Schmierstoffe) sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

## 8. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordern.

Sollten während der Planungs- bzw. Bauarbeiten Hinweise auftauchen, dass sich früher auf dem Gelände selber oder an dessen Rande ein jüdischer Begräbnisplatz befunden haben könnte, so ist der Landesverband der Jüdischen Gemeinden M-V umgehend in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.