

Stadt Strasburg (Um.)

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Lange Straße“

Begründung

Stand:

März 2019

Auftraggeber:

Stadt Strasburg (Um.)
Die Bürgermeisterin
Schulstraße 1
17335 Strasburg

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.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	5
2.3	Planverfahren.....	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	7
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
6.	PLANINHALT	8
6.1	Aufhebungssatzung	8
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	8
	Bodendenkmal	8
6.3	Hinweise.....	9
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	9
7.2	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	9
7.3	Natur und Umwelt.....	9
7.4	Kosten und Finanzierung.....	9

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Die Aufhebung des Bebauungsplans basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 1,7 ha große Gebiet umfasst die Gemarkung Strasburg, Flur 12, Flurstück 518 und Flur 21 Flurstücke 191/4 (teilweise), 441/1, 441/2, 442-457, 458/1, 458/2, 459-462, 463/1, 463/2, 464, 465, 466/1 (teilweise) und 466/2 (teilweise). Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bilden der nördliche Rand der Langen Straße und die westliche Grenze der westliche Rand der Letzten Straße; im Osten und teilweise im Süden grenzen Bauflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnflächen (Lange Straße 55, Fritz-Reuter-Straße 5, 9, 13 und 17) sowie eine Wohn- und Gewerbefläche (Letzte Straße 8) und die Fritz-Reuter-Straße und die Letzte Straße (Flur 21 Flurstücke 191/4, 372/3, 372/4, 373/1, 374, 375, 378, 379, 388-390, 399, 406-414 und 466/1),
- im Osten: durch die Lange Straße und Wohnflächen (Lange Straße 17) (Flur 21 Flurstücke 466/1 und 467),
- im Süden: durch Wohnflächen /Am Wall 1, 1a, 2 und 3), Gärten sowie Grünfläche und die Letzte Straße und den Wallgang (Flur 12 Flurstücke 508-510, 512-517, 519-522, 523/1, 523/2, 524 und 551) und
- im Westen: durch Wohnflächen (Letzte Straße 10-15) (Flur 21 Flurstücke 433-436, 438 und 439).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Lange Straße“ entspricht nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen und Planungszielen der Stadt Strasburg. Für die festgesetzte geschlossene zwingend zweigeschossige Bebauung an der vorderen Grundstücksgrenze fehlt die Nachfrage. Nicht eine einzige Bebauung ist erfolgt. Mit dem Integrativen Stadtentwicklungskonzept Strasburg (ISEK) hat die Stadt sich hier für eine aufgelockerte Bebauung entschieden. Das für den Geltungsbereich bestehende Planungsrecht wird durch die Satzung aufgehoben. Im Ergebnis entsteht ein planloser Zustand und künftige Vorhaben wären nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen.

2.3 Planverfahren

Der Planbereich liegt im Innenbereich der Stadt Strasburg, so dass nach § 13a BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet wird.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Es können $10100 \text{ m}^2 \times 0,4 = 4.040 \text{ m}^2$ Grundfläche überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2448-303 Strasburg, Eiskeller; Arten: Großes Mausohr) ist vom Standort mehr als 400 m entfernt. Die Aufhebung des Bebauungsplans ermöglicht Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“; Arten: Eisvogel, Fischadler, Flussseseschwalbe, Goldregenpfeifer, Heidelerche, Kampfläufer, Kornweihe, Kranich, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzstorch, Seeadler, Singschwan, Sperbergrasmücke, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Wanderfalke, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergsäger, Zwergschnäpper, Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Gänsesäger, Grauammer, Graugans, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Höckerschwan, Kiebitz, Knäkente, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Turmfalke, Turteltaube, Uferschwalbe, Wachtel, Waldschnepfe und Wendehals) beträgt über 3 km. Aufgrund der großen Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass die Bauvorhaben nach § 34 BauGB aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

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.

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Strasburg (Um.) hat in ihrer Sitzung am 06.12.2018 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Lange

Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. In der gleichen Sitzung hat die Stadtvertretung den Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans Nr. 5 „Lange Straße“ beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 12.12.2018 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 09.01.2019 vor.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2018 bzw. 20.12.2018. Bis zum 22.03.2019 gingen 20 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Lange Straße“ sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.02.2019 bis zum 22.03.2019 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 07.02.2019 im „Strasburger Anzeiger“ Nr. 01-02/2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die auszulegenden Unterlagen waren während der Auslegungsfrist zusätzlich auf dem Internetportal der Stadt Strasburg zugänglich. Es gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 26.09.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 in der Fassung vom März 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Lange Straße“ liegt im Süden von Strasburg am Rande der Altstadt. Die südliche Grenze wird durch den ehemaligen Stadtmauerverlauf gebildet.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangeltungsbereich befinden sich Wohngebäude und Garagen. Einige Grundstücke werden als Garten genutzt.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Lange Straße im Norden verkehrlich und technisch erschlossen.

Im Westen tangiert die Letzte Straße den Planbereich und im Osten führt die Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße zum Wallgang.

An der Ecker Lange Straße/Letzte Straße gibt es eine Abwasserpumpstation. Im Plangeltungsbereich gibt es Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen. Am Kreuzungsbereich Lange Straße/Fritz-Reuter-Straße befindet sich Containerplatz mit Sammelbehältern für Glas und Alttextilien.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Im Planbereich befinden sich keine offenen Gewässer. Es liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Der Planbereich gehört zum Altstadtkern, der in seiner Gesamtheit ein bedeutendes Bodendenkmal ist.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenflurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt, während die Baugrundstücke in der Regel im Privateigentum liegen.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Lange Straße“ regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich. Nach der Art der baulichen Nutzung sind dies Wohngebäude und andere Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Vorgeschrieben ist eine geschlossene und in der Regel zwingend zweigeschossige Bebauung. Eine lockere Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden ist so nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 hat die Stadt Strasburg keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und der Norden im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Stadt Strasburg hat Anschluss an das internationale Straßennetz (A20) und an das großräumige Eisenbahnnetz. Durch die Gemeinde verläuft auch ein Vorbehaltsgebiet Leitungen. Es wurden Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege im Gemeindegebiet dargestellt.

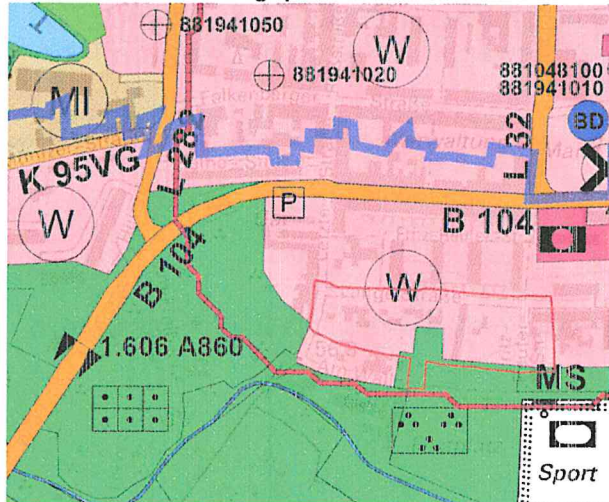
Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Strasburg als Unterzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den Programmsätzen 3.2.1 (1): „Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden.“ und (2): „Zentrale Orte sollen so entwickelt werden, dass die infrastrukturelle Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches sichergestellt ist.“, 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.“

Mit Schreiben vom 09.01.2019 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Kenntnis genommen.

4.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Strasburg (Um.) sind im Geltungsbereich Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Der Planbereich liegt innerhalb eines Bodendenkmals.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans



5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Lange Straße“ entsprechen dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt sind. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden die §§ 34 und 35 BauGB wirksam. Dies entspricht ebenso dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Aufhebungssatzung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Lange Straße“ wird aufgehoben. Im Ergebnis entsteht ein planloser Zustand (keine verbindliche Bauleitplanung) und künftige Vorhaben sind nach den § 34 (Innenbereich; Flur 21) für den bebauten Bereich und § 35 (Außenbereich; Flur 12) für den unbebauten südlichen Teil zu beurteilen.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt in der historischen Altstadt von Strasburg und gehört so zu einem Bodendenkmal. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 25.01.2019 auf die Bodendenkmale Gemarkung Strasburg, Fundplatz 900 und 53 hin.

6.3 Hinweise

Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg

Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg weist in seiner Stellungnahme vom 02.01.2019 hin, „dass mit dem geplanten Straßenbau der Langen Straße und der Erneuerung der Medien die wasser- und abwasserseitige Erschließung der noch nicht erschlossenen Grundstücke erfolgen sollte.“

Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 28.02.2019 hin, „dass in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind.“

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die ausgeübten Nutzungen können weiter bestehen bleiben. Jedoch sind auch andere Nutzungen nach § 34 BauGB möglich.

7.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die vorhandene verkehrliche Erschließung des Planbereiches bleibt bestehen; ebenso die Ver- und Entsorgung.

7.3 Natur und Umwelt

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ändern sich die bestehenden Bedingungen für Natur und Umwelt nicht.

7.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung werden von der Stadt Strasburg getragen.

Strasburg, 29.10.2018

Heike Hammermeister-Friese
Bürgermeisterin

Die Bürgermeisterin

