
ÄNDERUNGSENTWURF

Textbebauungsplan „Pannwitzallee-Ostseite“

2. Änderung

A Textliche Festsetzung

Die planungsrechtliche Festsetzung Punkt 2.1.

Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung erhält folgende Ergänzung:

Zulässigkeit von Dauerwohnnutzung mit integriertem nicht störendem Kleingewerbe als weitere bauliche Anlage.

Die Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Textbebauungsplans „Pannwitzallee-Ostseite“ und betrifft somit folgende Flurstücke: 74, 75, 76, 77, 83, 84, 100, 102, 439, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 634, 664, 665 in der Flur 19 in der Gemarkung Lychen (Stand der Katasterdaten: 22.12.2024). Die Flurstücke 100, 483 und 486 der Flur 19 in der Gemarkung Lychen sind dabei entsprechend Pkt. 3.1 als Verkehrsflächen festgesetzt.

B. Begründung zum Textbebauungsplan „Pannwitzallee-Ostseite“

Die Art der baulichen Nutzung, Punkt 6.1.

Die grundsätzliche Zulässigkeit ist für alle Bauvorhaben, einschließlich Dauerwohnnutzung mit integriertem nicht störendem Kleingewerbe gegeben.

Begründung des Sachverhaltes:

Die Erweiterung des Textbebauungsplan „Pannwitzallee-Ostseite“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung mit Dauerwohnnutzung mit integriertem nicht störendem Kleingewerbe im Rahmen der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Angabe der Flurstücke im Flur 19 in der Gemarkung Lychen gem. Punkt A Textliche Festsetzung. Die Erweiterung um alle den Textbebauungsplans betreffende Flurstücke folgt der grundsätzlichen Zulässigkeit zur Dauerwohnnutzung aus Textbebauungsplan selbst und der dazugehörigen 1. Änderung. Die geplante Nutzungsart der Bestandsgebäude in der Martin-Bachhuber-Straße 5 (hier: 5.Bauabschnitt: Bauteile 5.1, 5.2 und 5.3) und der Pannwitzallee 15 (hier: 4.Bauabschnitt) folgt dem Charakter der bereits sanierten Bestandsgebäude (hier: 1.BA, 2.BA und 3.BA) im Geltungsbereich des Textbebauungsplans.

Die Nutzungsart des im Textbebauungsplans festgelegten Sondergebiets „SO Gesundheitspflege, Fremdenverkehr, Beherbergung“ vom 10.11.2011 entspricht in seiner ursprünglichen Auslegung nicht mehr in Gänze den heutigen Bedarfen und Entwicklungsszenarien des Landkreises Uckermark bzw. der Stadt Lychen.

Die Stadt Lychen und die nähere Umgebung ist vor allem durch ein derzeit gesättigtes Angebot an Beherbergungsstätten, Hotels bzw. Ferienwohnanbieter im Allgemeinen geprägt, welches überwiegend saisonal gedeckt werden kann.

Der Mietwohnungsmarkt der Stadt Lychen weist derzeit eine stabile Nachfrage auf, die sich in den letzten Jahren aufgrund der zunehmenden Attraktivität ländlicher Regionen bemerkbar gemacht hat. Insbesondere Mieter und Eigentümer aus den umliegenden Großstädten, beispielsweise Berlin und Potsdam, sind auf der Suche nach ruhigen Zufluchtsorten und Zweitwohnsitzen. Das Angebot an Mietwohnungen in der Stadt Lychen und Umgebung ist jedoch begrenzt, was eine gewisse Mangellage definiert. Die Verfügbarkeit von Mietobjekten ist in der Regel schnell ausgeschöpft, besonders in gefragten Lagen. Die moderate bis hohe Nachfrage kann durch das begrenzte Angebot des hiesigen Mietwohnungsmarktes nicht gedeckt werden.

Die Erweiterung des Textbebauungsplans zur Nutzung von Gebäuden mit Dauerwohnrecht führt zur Ausweitung des Angebots an Mietwohnungen, wodurch der aktuellen Marktnachfrage nach Mietwohnraum unter Beachtung der ortsüblichen Mietpreise durch eine behutsame Entwicklung Rechnung getragen wird.