

GEMEINDE WULKENZIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„EIGENHEIMSTANDORT NEUENDORF“ (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
(Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich
nach § 13 b i. V. m. § 13a BauGB)

Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)
(mit Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)



Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin vertreten durch das
Amt Neverin, Dorfstraße 36,
17039 Neverin

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Str. 1, 17033 Nbg.

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Marita Klohs Architektin für
Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit.

Grünspektrum-Landschaftsökologie
Ihlenfelder Straße 5
17034 Neubrandenburg

Planungsstand:

**geänderter Entwurf vom Juni
2022**

INHALTSVERZEICHNIS

I: Teil 1:

1. Aufstellungsbeschluss / Grundlagen.....	3
1.1 Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Planungsgrundlagen.....	5
1.3 Geltungsbereich / Verfahren.....	7
1.4 Ausgangsbedingungen.....	9
2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
2.1 Städtebauliches Konzept.....	12
2.2 Planfestsetzungen.....	13
2.3 Örtliche Bauvorschriften	16
2.4 Verkehrsflächen und Erschließung	17
2.5 Immissionsschutz	18
2.6 Flächenbilanz	19

ANLAGEN

1. Städtebauliches Konzept
2. Entwurf Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin, Verfasser: Dr. Torsten Lober, Ankershagen vom 11. April 2019

II: Teil 2:

1. **Artenschutzfachbeitrag vom 07.10.2020**, Verfasser: Grünspektrum – Landschaftsökologie, Neubrandenburg, Gesamtbearbeitung: Dipl. –Biologe Dr. Volker Meitzner, Michael Teuscher, B. Sc. Christian Singer, M. Sc. Stephanie Schöbel
2. **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vom 08.10.2020**, Verfasser: Grünspektrum – Landschaftsökologie, Neubrandenburg,
3. **Konzept für die Errichtung eines Zauneidechsenhabitats auf der Fläche AF 1**

1. Aufstellungsbeschluss / Grundlagen

1.1 Planungsanlass / Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wulkenzin hat 1992 / 1993 den Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ aufgestellt. Der Eigenheimstandort wurde erschlossen und bebaut. 2007/2008 hat die Gemeinde ihre Planungsziele korrigiert und mit der 1. Änderung des B-Planes auf Teilflächen des 3. BA aufgrund der deutlich zurück gegangenen Nachfragen nach Baustandorten die Baurechte auf den noch nicht erschlossenen Flächen zurück genommen.

Die 1. Änderung der Bebauungsplan Nr. 2 ist am 22.08.2009 in Kraft getreten.

Die Gegebenheiten haben sich in den letzten Jahren geändert; die Nachfragesituation hat sich deutlich verbessert. Die Gemeinde Wulkenzin verfügt aktuell in den vorhandenen bebauten Strukturen über keine Standortangebote mehr. Zur Absicherung eines kurz-, mittel- bzw. langfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Ausweisung neuer Baugebiete erforderlich.

Die Gemeinde Wulkenzin hat deshalb 2018 zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes auf angrenzend an die vorhandenen Bebauungen am Gatscher Damm liegenden Flächen eingeleitet. Auf den noch unbebauten Flächen des ehemaligen 3. Bauabschnittes im Wohngebiet Neuendorf war die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 50 Wohneinheiten in Bauabschnitten geplant.

Das geplante Vorhaben wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung abgelehnt, da es mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar ist. Im Ergebnis der Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde und der Stadt Neubrandenburg konnte man sich auf eine Ortserweiterung um max. 25 WE einigen.

Das Plangebiet wurde daraufhin neu bestimmt.

Am 27.08.2019 hat die Gemeindevertretung durch Beschluss das B-Planverfahren neu eingeleitet. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass der B-Plan als 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ aufgestellt wird. Das 2018 eingeleitete Planverfahren zum B-Plan Nr. 6 „Erweiterung Neuendorf (ehemals auch als B-Plan Nr. 4 bezeichnet) wurde eingestellt.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 27.08.2019 hat die Gemeindevertretung beschlossen, dass die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich erfolgen soll. Als Planungsziel wurde die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen am nordöstlichen Rand von Neuendorf formuliert.

Als Plangebiet wurden die an die vorhandenen Bebauungen im Gebiet Vogelbeerenstraße / Kornblumenstraße angrenzenden Teilflächen des ehemaligen 3. BA mit einer Fläche von ca. 2,50 ha ausgewiesen.

Anmerkung:

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden und Behörden auf der Grundlage eines Vorentwurfs durchgeführt. Mit Entwurfsbeschluss wird das Plangebiet geringfügig korrigiert.

Im Verfahren hat sich herausgestellt, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird mit Beschluss über den Entwurf um einen 2. Geltungsbereich, der die Ausgleichsflächen umfasst, erweitert (siehe Punkt 1.3).

1.2 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S.3634)

Nach § 13 b BauGB können die Gemeinden nunmehr Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Mit Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird der Neubau von Wohngebäuden auf nordöstlich an den vorhandenen bebauten Siedlungskörper Neuendorf angrenzenden Flächen angestrebt.

Das B-Plangebiet umfasst zwei Geltungsbereiche. Der 1. Geltungsbereich umfasst das geplante Wohngebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 2,87 ha (ca. 28.681 m²). Davon werden ca. 3.628 m² als Verkehrsflächen genutzt. Es verbleibt eine Fläche von ca. 25.053 m². Im B-Plan werden davon ca. 4.193 m² als private Grün- und Pflanzflächen überplant. Die Randbereiche zur Landschaft sollen frei von baulichen Anlagen bleiben. Ca. 20.860 m² werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer GR 0,35 festgesetzt. Damit ist eine Überbauung von ca. 7.281,4 m² zu erwarten.

Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert von 10.000 m² einer zul. GF i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten GRZ 0,35 im Hinblick auf die im B-Plan festgesetzte Baugrundstücksflächen somit nicht erreicht.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ausschlussgründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren liegen nicht vor.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die geplanten Wohnbebauungen nicht begründet.

- Das geplante Wohngebiet liegt in Abständen von > 280 m zum FFH-Gebiet DE 2545-303 Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern. Aufgrund der Lage innerhalb der 300 Meter Abstand zum FFH-Gebiet und der Lage an einen wichtigen Durchgangskorridor für Rot- und Schwarzwild wurde eine FFH-Prüfung gefordert. Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs wurde eine **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** durchgeführt (siehe Teil II Begründung). Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch den Bau und Betrieb der Eigenheim-siedlung nicht berührt werden. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologi-schen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren sind erfüllt.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V.

Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Lessner vom 14.11.2018
Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 92

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz – Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan dem Außenbereich zugeordnet (Darstellungen als „Flächen für die Landwirtschaft“). Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wulkenzin ist derzeit somit nicht gegeben.

Mit der 3. Änderung des B-Plan Nr. 2 werden nordöstlich an den vorhandene bebauten Siedlungskörper Neuendorf angrenzende Außenbereichsflächen überplant.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die geplante Erweiterung der Siedlung Neuendorf wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 angepasst. Die Anpassung erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2; in der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wulkenzin ist gemäß Programmsatz 3.1.2(2) RREP MS Bestandteil des Stadt-Umland-Raums Neubrandenburg (Ziel der Raumordnung). Gemeinden, die dem Umland-Raum Neubrandenburg zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr sowie Bildungs-, Betreuung-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Die Gemeinde Wulkenzin ist diesem Kooperations- und Abstimmungsgebot nachgekommen. Im Ergebnis der Abstimmungen wurde eine Erweiterung des Wohngebietes Neuendorf um maximal 25 Wohneinheiten vereinbart.

Mit Schreiben vom 16.10.2019 liegt die positive landesplanerische Stellungnahme vor.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ werden an den bebauten Siedlungskörper angrenzende Flächen überplant. Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für Entwicklungen des individuellen Eigenheimbaus auf Teilflächen des ursprünglich aufgehobenen Plangebietes in der Größenordnung von 25 Eigenheimen (Erweiterung/ Nachverdichtung des Wohngebietes). Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben.

Anmerkungen:

Gemäß den Forderungen der Stadt Neubrandenburg werden im Bebauungsplan die Parzellen vorgegeben und einzelne Baufelder ausgewiesen. Mit den Festsetzungen des B-Planes wird sichergestellt, dass nur Erweiterungen um 25 Wohngrundstücke möglich sind.

1.3 Geltungsbereich / Verfahren

1. Geltungsbereich

Der 1. Geltungsbereich des B-Planes umfasst die unmittelbar an die vorhandenen Bauungen im Gebiet Vogelbeeren- / Kornblumenstraße angrenzenden Flächen des aufgehobenen Plangebietes in einer Größe von insgesamt ca. 2,87 ha.

Entlang der Bauungen am Gatscher Damm ist die Geltungsbereichsgrenze identisch mit der in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 festgesetzten Abgrenzungslinie zum Außenbereich. Im Anbindebereich Kornblumenstraße wurden Teilflächen des Flurstücks 81/188 (Kornblumenstraße Nr.8) in den Geltungsbereich mit einbezogen, um das Baufeld geringfügig auf die inzwischen von dem Eigentümer angrenzend erworbenen und bebauten Flächen zu erweitern (Verschmelzung der Baugrenze). Das geplante Wohngebiet ist im Plan ausgegrenzt.

Anmerkung:

Mit Entwurfsbeschluss wurde das Plangebiet im Nordosten geringfügig erweitert. Im Ergebnis der Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen betroffener Bürger hat die Gemeinde Wulkenzin entschieden, dass die Flurstücke 81/168 und 81/169 in den Geltungsbereich mit einbezogen werden sollen. Betroffen sind ortsansässige Bürger, die im Wohngebiet eine neue Bebauung beabsichtigen. Insgesamt wird zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan abgesichert, dass nicht mehr als 25 Baugrundstücke entstehen können.

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen in der Flur 1 Gemarkung Neuendorf:

Flurstücke:

81/131; 81/133, 81/134, 81/135, 81/136, 81/137, 81/150, 81/152, 81/153, 81/154, 81/155, 81/156, 81/157, 81/158, 81/159, 81/160, 81/161, 81/162, 81/168, 81/169, 81/184, 81/185, 81/186, 81/292, 81/293, 81/295, 81/296, 81/297, 81/374, 81/380, 81/381, 81/382,

Teilflächen der Flurstücke: 81/132, 81/365 und 81/385,

Der 1. Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 wird im Einzelnen begrenzt:

- im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Westen und Süden von den vorhandenen Wohn- und Mischgebietsflächen
- im Norden von den brach liegenden Restflächen des aufgehobenen Plangebietes und der im Abstand von ca. 190 m zum geplanten Wohngebiet verlaufenden B 192.

2. Geltungsbereich

Im Verfahren hat sich herausgestellt, dass Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sind. Aufgrund des Vorkommens von Zauneidechsen sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten (siehe Artenschutzfachbeitrag II. Teil 2 der Begründung).

Der Eingriff kann durch die Schaffung eines Ersatzhabitats Zauneidechse kompensiert werden. Das „Zauneidechsen-Ersatzhabitat“ soll auf an den rechtskräftigen B-Plan Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ angrenzenden Flächen geschaffen werden. Die Flächen werden als 2. Geltungsbereich in die Satzung der 3. Änderung des B-Planes Nr.2 mit einbezogen und als „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt.

Der 2. Geltungsbereich umfasst die südlich an das Regenrückhaltebecken angrenzenden Flächen des gemeindeeigenen Flurstücks 27 in der Flur 7 Gemarkung Neuendorf mit einer Fläche von ca. 0,84 ha.

Verfahren

1. Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 27.08.2019 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ in einem 3. Änderungsverfahren geändert werden soll. Mit Aufstellungsbeschluss wurde bestimmt, dass die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich erfolgen soll.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.09.2019 im „Neveriner Info“ Nr.09/2019. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen,

dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird.

3. Am 12.09.2019 erfolgte die Plananzeige. Mit Schreiben vom 16.10.2019 liegt die landesplanerische Stellungnahme vor; das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.
4. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss erfolgten frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden und Behörden auf der Grundlage eines Vorentwurf (Vorentwurf: Stand: Oktober 2019). Am 19.05.2020 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Im Ergebnis der Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der vorliegende Entwurf erstellt. Am 03.11.2020 hat die Gemeindevertretung den Entwurf vom Oktober 2020 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Oktober 2020) hat in der Zeit vom 07.12.2020 bis zum 14.01.2021 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde außerdem im Internet dokumentiert und bekannt gemacht.
7. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.12.2020.
8. Auf Grund der eingegangenen Hinweise der Stellungnahmen wird der Entwurf folgendermaßen geändert:
 - Das Baufeld WA 25 und seine Festsetzungen bis auf die Grundflächenzahl 0,35 für die Errichtung von Nebenanlagen/Carports/Garagen auf dem Grundstück entfallen.
 - Das Baufeld WA 24 wird durch die Verschiebung der südlichen Baugrenze um 3 m nach Norden verkleinert.
 - Das Baufeld WA5 wird geteilt und es werden zwei Baufelder WA 5 und WA 5a neu festgesetzt.
9. Im Ergebnis der Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf geändert. Am hat die Gemeindevertretung den geänderten Entwurf vom Juni 2022 gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und betroffenen Behördenbeteiligung bestimmt.

10.

1.4 Ausgangsbedingungen

Die Gemeinde Wulkenzin, im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gelegen, liegt südwestlich der Stadt Neubrandenburg und wird vom Amt Neverin mit Sitz in der gleichnamigen Gemeinde verwaltet. Zur Gemeinde gehören die Ortslagen Wulkenzin, Neuendorf, Neu Rhäse und die Wohnplätze Gischowhof und Neumeiershof.

Die Ortslage Neuendorf liegt an der Stadtgrenze und wird nördlich von der B 192 berührt. Gemäß RREP MS gehört die B 192 zum großräumigen Straßennetz (Straße mit übergeordneter Bedeutung). Das Plangebiet liegt im Abstand von ca. 190 m zur B 192.

Auf Grund der starken Nachfragen nach Wohnbaustandorten wurde nach der Wende der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ aufgestellt und das Wohngebiet entwickelt. 2007/2008 hat die Gemeinde ihre Planungsziele auf Grund deutlich zurück gegangener Nachfragen korrigiert und auf unbebauten Plangebietsteilflächen Baurechte aufgehoben. Die Flächen wurden dem Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft) zugeordnet; ein Randstreifen wurde für private Nutzungen (Grünflächen) ausgewiesen.

Die Flächen des Plangebietes liegen seitdem brach. In den vergangenen Jahren haben sich auf mehreren Flächen durch Sukzession vereinzelt Baum- und Heckengruppierungen gebildet. Unter den Gehölzen befindet sich kein gesetzlich geschützter Baumbestand.

Auf Anfrage der Gemeinde, ob eine Waldbetroffenheit besteht, hat das Forstamt Neubrandenburg mit Schreiben vom 27.02.2019 mitgeteilt, dass vor Ort festgestellt wurde, dass die sich innerhalb des Plangebietes herausgebildeten Baum- und Heckengruppierungen noch keine zusammenhängende Flächengröße für Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) erreicht haben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts.

Das Plangebiet liegt innerhalb der 300 Meter Abstand zum FFH-Gebiet 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Im Planverfahren erfolgt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe II:Teil 2 FFH-Verträglichkeitsvorprüfung der Begründung).

In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Waldflächen. Östlich an das Plangebiet grenzt ein wichtiger Durchgangskorridor für Rot- und Schwarzwild an.

Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten gesetzlich geschützten Biotope.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen bekannt; im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 aufgehobenen Plangebietsteilflächen sind katastermäßig in einzelne Grundstücke vermessen. Die Grundstücke befinden sich teilweise in Privateigentum und teilweise im Eigentum der Gemeinde. Die für die Erschließung notwendigen Flächen (Verkehrsflächen) befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Im Bereich der geplanten Stichstraßen sind geringfügig Korrekturen (Austausch von Flächen) erforderlich.

Anmerkungen zum 1. Geltungsbereich:

Zum Zwecke einer Bebauung haben Privatpersonen mehrere Grundstücke erworben mit der Absicht diese jeweils zusammen nur mit einem Wohnhaus zu bebauen (z.B. FS 81/136 und 81/137 oder FS 81/139, 81/141 und 81/142).

An der südwestlichen Ecke des Plangebietes wurden die FS 81/133, 81/134 und 81/135 von unmittelbar angrenzenden Eigentümern mit erworben für eine Nutzung als Freifläche bzw. zukünftigen ergänzenden Bebauung. Mit Aufstellung des B-Planes werden die Parzellen in Abstimmung mit den Eigentümern neu vorgegeben. Es werden insgesamt 25 Parzellen ausgewiesen für die jeweils ein Baufeld abgegrenzt wird. Textlich erfolgt die Regelung, dass je Baufeld nur eine Bebauung zulässig ist. Die an der Kornblumenstraße, südöstliche Ecke des Plangebietes mit einbezogenen Flächen umfassen Erweiterungsflächen des bereits bebauten Grundstücks Kornblumenstraße Nr.8 und werden nicht mit gezählt.

Zur Ver- und Entsorgung in der Ortslage sind folgende Aussagen möglich:

Neuendorf ist wasser- und abwasserseitig an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke Neubrandenburg und der TAB angeschlossen.

Die Stromversorgung ist über das Versorgungsnetz der E.DIS Netz AG und die fernmelde-technische Versorgung über das Netz der deutschen Telekom gegeben. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Entsorger des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Remondis). Im Plangebiet befindet sich aktuell kein Leitungsbestand. An der Zufahrt zum Wohngebiet, parallel zur B 192 gelegen, befinden sich eine Gasverteilerstation und ein Regenrückhaltebecken.

Im Zusammenhang mit der B-Planaufstellung 2018 hat die Gemeinde Wulkenzin erste Gespräche zur Versorgung des Gebietes mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw) geführt. Die Gemeinde war zu dem Zeitpunkt noch davon ausgegangen, dass der gesamte aufgehobene Plangebietsteil überplant werden kann. Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 werden aktuell nunmehr nur die südlichen Bereiche überplant (die unmittelbar an das Wohngebiet Vogelbeeren-/ Kornblumenstraße angrenzenden unbebauten Flächen). Vorliegende Konzepte zur Gesamtüberplanung sind somit den geänderten Planungszielen entsprechend anzupassen.

Nach vorliegender Stellungnahme zum Vorentwurf bestehen seitens der Stadtwerke keine Einwände. Im Vorfeld müssen die vorhandenen Anlagen überprüft werden; Neuverlegungen und Netzerweiterungen sind erforderlich. Das Unternehmen ist frühzeitig mit einzubeziehen. Auf folgendes wurde insbesondere hingewiesen:

- Wasserversorgung: Lage außerhalb von Trinkwasserschutzzonen; Umrüstung der Druckstation Neuendorf ist erforderlich, vorh. Anlagenbestand ist zu sichern, ggf. Suchschachtungen erforderlich
- Gasversorgung: kann mit realisiert werden
- Schmutzwasser: Anschluss an Kanalnetz Gatscher Damm möglich, Ableitung entlang B 192 über Pumpwerk in der Rostocker Straße in die Kläranlage Neubrandenburg
- Regenwasser: Ableitung über Kanalnetz im Gatscher Damm möglich, hydraulische Leistungsfähigkeit Kanalnetz und Kapazität Regenwasserbehandlung nachweisen, ggf. Bauwerkserweiterungen erforderlich
- Erschließung Wohngebiet über Glasfaserkabel geplant

Zur Lage in Nachbarschaft der B 192 und der daraus resultierenden erforderlichen Prüfung lärmschützender Aspekte sind folgende Aussagen möglich:

Im Zusammenhang mit der 2018 begonnenen B-Planaufstellung hat die Gemeinde Wulkenzin eine Untersuchung der Schallimmissionen beauftragt. Ausgangspunkt für die vorliegenden Lärmberechnungen ist das Verkehrsaufkommen auf der B 192.

Eine Abfrage beim Straßenbauamt Neustrelitz durch das Amt Neverin ergab, dass aktuelle Verkehrszählungen nicht vorliegen. Das Straßenbauamt hat auf vorliegende Datenerfassungen der Stadt Neubrandenburg verwiesen, die auch heute noch gut verwendbar sind. Hier sind u.a. Daten konkret für den Abschnitt zwischen Broda und Knotenpunkt B 192 / L 27 erfasst; also genau für den Bereich Neuendorf. Es handelt sich jedoch um DTV-Werte; d.h. die für Lärmberechnungen notwendigen Aufteilungen in Tag- und Nachtwerte oder der Schwerlastanteil sind nicht bekannt. Möglich wäre, von den Schätzwerten für M-V auszugehen, die in vielen Fällen erfahrungsgemäß zu hoch sind. Alternative zu den vorliegenden Analysedaten der Stadt Neubrandenburg wäre natürlich eine Verkehrsuntersuchung.

Aus Zeit- und Kostengründen hat sich die Gemeinde dafür entschieden, dass von den vorliegenden Datenerfassungen der Stadt und den Schätzwerten für M-V ausgegangen werden soll. Die darin enthaltenen möglichen Überschätzungen werden akzeptiert.

Durch den Lärmgutachter wurden erste Berechnungen vorgelegt und das Ergebnis der Untersuchungen zusammengefasst (siehe Anlage 1 Teil I Begründung, Entwurf der Schallimmissionsuntersuchung vom 11. April 2019, Verfasser: Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger).

Im Bebauungsplan erfolgen Überplanungen als WA (Allgemeines Wohngebiet).

Für Immissionen, ausgehend vom Straßenverkehr, gelten im WA-Gebiet folgende städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005: Tag 55 dB(A) und Nacht 45 dB(A).

In der Schallimmissionsuntersuchung konnte zunächst die Aussage getroffen werden, dass im südlichen Bereich des Bebauungsplanes auf Grund des Abstandes zur B 192 keine Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte (ORW) nach DIN 18005 auftreten.

Für den nördlichen Bereich waren genauere Betrachtungen erforderlich, da dieser durch die Einwirkungen von der B 192 mit Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) am Tage und 8 dB(A) in der Nacht belastet ist. Als Lärmschutzmaßnahme wurden Wallanlagen empfohlen.

In den Anlagen der Schallimmissionsuntersuchung vom 11. April 2019 sind die Immissionsberechnungen (Beurteilungspegel) für Tag und Nacht jeweils für das 1. Obergeschoss und Erdgeschoss bei Ansatz der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit (Prognose 2030) und bei Ansatz „erweiterter Tempo 70 Bereich“ (durchgängige zulässige Höchstgeschwindigkeit 70 km/h ab Ortsausgang Neubrandenburg bis Neuendorf) dokumentiert.

Nach den vorliegenden Berechnungsergebnissen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes die ORW am Tag eingehalten (≤ 55 dB(A)). In der Nacht sind Überschreitungen auf den am nördlichen Rand des Plangebietes liegenden Grundstücksflächen um 1 dB(A) zu verzeichnen (siehe im Einzelnen die Anlagen 2-7 Schallimmissionsuntersuchung vom 11. April 2019 in der Anlagen 1 Teil I Begründung).

2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Wulkenzin plant zur Deckung eines dringenden örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen die Erweiterung des Wohngebietes Neuendorf mit ca. 25 Wohneinheiten auf den parallel zum vorhandenen WA-Gebiet Vogelbeeren-/ Kornblumenstraße liegenden Flächen.

Die beabsichtigte Neuausweisung dient u.a. der Nachfrage von Einheimischen bzw. Rückkehrern, die entweder im Ort verbleiben wollen oder in den Heimatort zurückkommen möchten. Zur Herstellung des Baurechts wird die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ aufgestellt. Das Plangebiet umfasst 2 Geltungsbereiche.

Der 1. Geltungsbereich umfasst das geplante Wohngebiet. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes ist über eine Verbindungsstraße vom Gatscher Damm zur Kornblumenstraße vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der innerhalb dieser Ringstraße liegenden Flächen erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wende. Abweichend von der ursprünglichen Erschließung erfolgt die Ausbildung der Straßen plangleich mit einseitig angeordneter Wende. Für die am nordöstlichen Rand liegenden Grundstücke ist die verkehrliche Anbindung über einen Abzweig von der Verbindungsstraße vorgesehen. Die Gemeinde behält sich vor, die nördlich zwischen Plangebiet und Bundesstraße liegenden Flächen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu überplanen; eine verkehrliche Weiterführung soll offen gehalten bleiben.

Als 2.Geltungsbereich werden in unmittelbarer Nähe die erforderlichen Ausgleichsflächen im Änderungsverfahren mit berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen für ein Zauneidechsen-Ersatzhabitat ausgewiesen.

2.2 Planfestsetzungen

Nach der BauGB-Novelle 2017 können die Gemeinden befristet bis zum 31. Dezember 2019 die Aufstellung von Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, einleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2019 gefasst. Die überplanten Flächen grenzen unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich; es erfolgen Überplanungen mit einer Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen.

Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind neben Wohngebäuden weitere bauliche Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- 3. Anlagen für Verwaltungen*
- 4. Gartenbaubetriebe*
- 5. Tankstellen.*

Das WA-Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung von Wohnnutzungen dienen.

Einzelne Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sollen jedoch als Bestandteil des Wohngebietes nicht ausgeschlossen sein.

Im Bebauungsplan werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen:

- Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO werden im WA die allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Außerdem werden folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 nicht zugelassen: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist für die Unterbringung derartiger Anlagen ungeeignet.
- Als Bestandteil des Wohngebietes werden folgende Anlagen, die für das Zusammenleben der Menschen in der Ortslage von Bedeutung sein können, zugelassen: sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke dienende Anlagen sowie nicht störende

Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Gemäß § 13 BauNVO sollen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, Räume für freie Berufe zulässig sein.

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im WA alle ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ferienwohnungen werden somit nicht zugelassen.

Im WA-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen und Ausweisung von einzelnen Baufelder bestimmt. Es werden 25 Baufelder ausgewiesen und die einzelnen WA-Gebiete nummeriert. In den WA-Gebieten 1-25 werden jeweils nur Bebauungen mit einem Einzelhaus gestattet; die Unterbringung von Einliegerwohnung ist zulässig.

Im Bebauungsplan werden die Abstände zur Erschließungsstraße und den Flurstücksgrenzen vorgegeben (eingemaßt). Im Bereich der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) wird die Baugrenze im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie vorgegeben. Im sonstigen Plangebiet sind Abstände von 3 m zur Straße und den neuen Flurstücksgrenzen einzuhalten.

In den WA-Gebieten 1-25 sind die Hauptgebäude trauf- oder giebelständig parallel zur grundstücksbezogenen Erschließungsstraße anzuordnen.

Hinweis:

Das am südöstlichen Rand liegende Baufeld wurde nicht nummeriert. Die Flächen wurden zwischenzeitlich vom Eigentümer des Flurstücks 81/188 erworben und mit Nebenanlagen bebaut. Mit Ausweisung des Baufeldes erfolgt lediglich eine Verschmelzung der Baugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die im angrenzenden bebauten Gebiet geltende GRZ vorgegeben. Im WA wird verbindlich die GRZ 0,35 festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse vorgegeben. Zugelassen wird nur 1 Vollgeschosse (Höchstmaß).

Weitere Festsetzungen zu Höhenvorgaben werden nicht für erforderlich gehalten.

Hinweis: Dachausbauten, die nicht als Vollgeschoss gelten, sind zulässig.

Flächen für Nebenanlagen

Auf den Grundstücken soll der 3 bzw. 5 Meter breite Bereich zur grundstückerschließenden Straße frei von jeglichen baulichen Anlagen bleiben. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass der Bau von Nebenanlagen, Carports und Garagen im Bereich zwischen der straßenseitig festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der grundstückerschließenden Straße nicht zulässig ist.

Grünflächen/

Im Plangebiet werden Teilflächen als „private Grünflächen“ in der Zweckbestimmung „Hausgarten und Freifläche“ festgesetzt.

1. An der Zufahrt vom Gatscher Damm in das Plangebiet werden die im Geltungsbereich der 3.Änderung liegenden Flächen des Flurstücks 81/132 als private Grünflächen P1 überplant. Das Flurstück wurde vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks 81/89 zur Nutzung als Garten und Freifläche mit erworben.

2. Am östlichen Rand werden die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke 81/365 und 81/385 für private Nutzungen als Grünflächen P2 überplant. Die vorhandenen Gehölze auf den Randflächen sollten erhalten bleiben und den Übergang zur Landschaft weiterhin markieren. Teilflächen können als Garten- oder Rasenfläche genutzt werden.
3. Am nördlichen Plangebietsrand soll ein 5 Meter breiter Streifen frei von jeglicher Bebauung bleiben. Als Abgrenzung zur Landschaft wird hier das Anpflanzen von Sträuchern empfohlen (Grünfläche P3).
4. Die am südlichen Rand vermessenen Flächen für ursprünglich geplante Wegeführungen zwischen den Wohngebieten werden dem WA-Gebiet mit zugeordnet und als private Grünflächen P4 überplant. Als Abgrenzung zum vorhandenen Wohngebiet sollen die Flächen frei von jeglicher Bebauung bleiben.

Auf den privaten Randflächen im Norden und Süden (P3 und P4) werden keine baulichen Anlagen zugelassen. Im Bereich der privaten Grünflächen P1 und P2 soll die Errichtung baulicher Nebenanlagen, wenn sie im Zusammenhang mit der Garten- und Freiflächennutzung stehen, grundsätzlich nicht ausgeschlossen sein.

Gemäß § 23 BauNVO können innerhalb von Grünflächen Ausnahmen zugelassen werden. Im B-Plan wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen P1 und P2 mit der Zweckbestimmung „Hausgarten und Freifläche“ bauliche Anlagen, wie z.B. Geräteschuppen, Freisitze, Pavillon u. ä. bis zu einer max. Grundfläche von 40 m² je Grundstück zugelassen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen

Um erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu umgehen sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen (siehe auch Artenschutzfachbeitrag Teil II der Begründung).

Zusammenfassend ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten:

1. Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (1.März bis 30.September) zulässig. Sollte ein Baubeginn direkt nach der Baufeldfreimachung nicht möglich sein, ist die Fläche vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen um eine Verletzung des Tötungsverbotes (§44 BNatSchG) auszuschließen. Rodungs- und Fällarbeiten auch nach dem 30. September bis Ende November sind somit durch einen Sachverständigen zu begleiten bzw. im Vorfeld auf Brutgeschehen hin zu prüfen.
2. Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 1.September bis 28.Februar zulässig.
3. Im 5 Meter Bereich zur Feldflur sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Durch zusätzliche Bepflanzungen, insbesondere von dornigen Gehölzen (u.a. Heckenrosen, Schlehe, Kreuzdorn u.ä.) sind die bestehenden Strukturen zu verstärken. Durch Erhaltung der Gehölze und zusätzliche Bepflanzungen des randlichen Gehölzstreifens sollen die bestehende Leitlinie für Fledermäuse und notwendigen Lebensräume für den Neuntöter und Laufkäferarten gesichert werden. Deshalb werden die unmittelbar am östlichen Rand liegenden, mit privaten Grünflächen überplanten Teilflächen der Flurstücke 81/365 und 81/385, in einer Breite von 5 m zusätzlich als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

4. Aufgrund der Vorkommen von Zauneidechsen sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die Baufläche ist durch einen Reptilienzaun während der gesamten Bauphase abzugrenzen. Als günstig kann sich dabei ein Zaun erweisen, der nach Norden zur bestehenden Brachfläche einseitig geöffnet ist. Unterstützungen durch eine gestaffelte Vergrümmungsmahd sind zulässig. In der Aktivphase (April bis September) sind die Zauneidechsen von der Baufläche durch eine sachkundige Person abzusammeln bzw. zu bergen und in das „Zauneidechsen-Ersatzhabitat“ umzusiedeln. Das Ersatzhabitat ist im 2. Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 herzustellen.

Die Umsiedlung von Zauneidechsen in das Ersatzhabitat ist nach dem artspezifischen Habitatsanspruch der Zauneidechse im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubegleitung zu entwickeln (siehe Maßnahmeblatt A1, Artenschutzfachbeitrag vom 07.10.2020 im Teil II der Begründung).

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen:

Anmerkungen zum Zauneidechsen-Ersatzhabitat und zur Umsetzung:

- *Für die naturschutzfachliche Ausführung der baulichen Maßnahme sowie Kontrolle und Erhalt der ökologischen Funktion wird separat ein Konzept erstellt.*
- *Geplant ist ein Baubeginn ab dem 15.07.2021. Das Ersatzhabitat muss zuvor errichtet und funktionstüchtig sein. Durch eine verstärktes Absammeln der Zauneidechse von April bis Ende Juni könnte die Verpaarung, Eiablage und der Schlupf der neuen Eidechsgeneration bereits im Ersatzhabitat erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass drei Fangtermine vor Beginn der Bebauung ohne Sichtung von Tieren durchgeführt werden.*

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „**örtliche Bauvorschriften**“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB / § 86 der Landesbauordnung M-V).

Die geplanten Bebauungen sollen sich in die vorhandenen bebauten Strukturen einfügen.

Das Ortsbild wird besonders durch die Dach-, Fassaden- und Vorgartengestaltung geprägt.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan werden deshalb folgende örtliche Bauvorschriften erlassen; die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Hauptgebäude im WA-Plangebiet.

Fassaden Hauptgebäude

- *Zulässig sind Fassaden in glatten oder strukturierten Putz eingefärbt oder farbig überstrichen. Zulässig sind Backstein- und Klinkerfassaden.*
- *Zulässig sind Fachwerkhäuser. Unzulässig sind Holzhäuser (z.B. Blockbohlen- und Naturstammhäuser).*

Dächer Hauptgebäude

- *In den WA-Gebieten sind symmetrisch geneigte Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Zeltdächer mit einem Neigungswinkel bis 45° zulässig.*
- *In den WA-Gebieten sind nur Dachflächen in harter Dacheindeckung (Dachziegel bzw. –pfannen) zulässig.*

- *Das Anbringen von Solarelemente auf Dachflächen ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.*

Einfriedungen / Vorgärten

- *Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur durch*
 - *Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie*
 - *Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80 m.**zulässig.*
- *Die Flächen zwischen der straßenseitigen Hausfassade des Hauptgebäudes und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen. Vollflächige Anlagen als Steingärten und Steinschotterflächen sind unzulässig.*

Stellplatzverpflichtung

- *In den WA-Gebieten sind pro Grundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit Einliegerwohnungen ist zusätzlich je Einliegerwohnung ein Stellplatz nachzuweisen.*

2.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Verkehrsflächen

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für ergänzende Bebauungen am Rand des Eigenheimgebietes Neuendorf geschaffen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße, die vom Gatscher Damm den Ringschluss mit der Kornblumenstraße ermöglicht. Die Überplanung erfolgt innerhalb der vermessenen Straßenflurstücke. Die ursprünglich vorgesehene Trassenführung kann somit umgesetzt werden.

Die verkehrliche Erschließung der Flächen innerhalb der Ringverbindung ist über Anliegerstraßen (Stiche mit Wende) vorgesehen. Abweichend von der ursprünglichen Planung erfolgt die Ausbildung der Stichstraßen plangleich mit einseitig angeordneter Wende.

Im Bebauungsplan werden die Verbindungsstraße zwischen Gatscher Damm / Kornblumenstraße und die von dieser Straße abzweigenden Stichstraßen mit Wende als „öffentlichen Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Der Abschnitt vom Gatscher Damm bis zum Abzweig zur Kornblumenstraße (Haselstraße) wird als Planstraße A gekennzeichnet. Der Straßenausbau ist als Mischverkehrsfläche in einer Breite von insgesamt 6,55 m vorgesehen (Fahrbahn mit 5,55 m). In diesem Bereich ist die Unterbringung einzelner Gästeparkplätze vorgesehen. Zu- und Abfahrten werden deshalb wie folgt geregelt. Für die nördlich gelegenen Grundstücke werden die Anbindungen an die Erschließungsstraße verbindlich vorgegeben (u.a. Doppelzufahrten). Die Ein-/ Ausfahrten sind im Plan symbolisch gekennzeichnet.

Außerdem erfolgen Festsetzungen von „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“.

Die Stichwege mit Wende und der letzte Abschnitt zur Kornblumenstraße werden als Planstraße B bezeichnet. Die Straßenflurstücke sind hier 5 m breit. Vorgesehen ist der Ausbau der Fahrbahn in 4,00 m Breite als Mischverkehrsfläche.

Die geplanten Straßenprofile sind in der Planzeichnung dargestellt. Vorgesehen sind Ausführungen mit Pflaster farblich abgesetzt in Teilen (Parkflächen, Kreuzungsbereiche).

Die verkehrliche Anbindung der am nordöstlichen Rand mit in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke 81/168 und 81/169 ist über einen Abzweig von der Planstraße A vorgesehen. Die Gemeinde behält sich vor, die nördlich zwischen Plangebiet und Bundesstraße liegenden Flächen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu überplanen.

Eine verkehrliche Weiterführung soll offen gehalten bleiben.

Im Bebauungsplan wird eine Stichstraße geplant; es erfolgen Festsetzungen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (Zweckbestimmung „Anliegerweg“).

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken mit abzudecken. Pro Grundstück sind mindestens 2 Stellflächen vorzuhalten; bei Wohngebäuden mit Einliegerwohnung ist zusätzlich ein Stellplatz nachzuweisen (siehe auch örtliche Bauvorschriften).

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist wasser- und abwasserseitig an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke Neubrandenburg und der TAB anzuschließen.

Die Stromversorgung ist über das Versorgungsnetz der E.DIS Netz AG und die fernmelde-technische Versorgung über das Netz der deutschen Telekom abzusichern.

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand. Der Bau neuer Anschlussleitungen ist erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planung sind die Versorgungsunternehmen rechtzeitig mit einzubeziehen.

Zur Niederschlagsentwässerung sind folgende Aussagen möglich:

In Vorbereitung der tiefbautechnischen Erschließung hat die Gemeinde eine Beurteilung des Baugrundes in Auftrag gegeben. Nach dem vorliegenden geotechnischen Bericht vom 31.08.2020 (Verfasser: IBEG Ingenieurbüro Dipl. Ing. A. Hofmann, Neubrandenburg) stehen im Plangebiet schwach durchlässige Sand-/ Schluff-/ Ton-Gemische an. Das Plangebiet ist nicht bzw. nur bedingt geeignet für flächenhafte Versickerungen mit zeitweiser Speicherung von Niederschlagswasser.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass das Niederschlagswasser der Straßen und der Grundstücke ordnungsgemäß aufzufangen und abzuleiten ist. Vorgesehen ist der Anschluss an den im Gatscher Damm vorhandenen Regenwasserkanal.

Löschwasserversorgung

Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist Pflichtaufgabe der Gemeinde. Im Rahmen der Brandsicherungsbedarfsplanung der Gemeinde sind bauliche Anlagen auf Flächen innerhalb des vorhandenen Wohngebietes geplant. Der Abstand zum Plangebiet beträgt < 300m.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist damit mit abgesichert.

2.5 Immissionsschutz

Von Bau- und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, bei der Aufstellung von B-Plänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten.

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als WA Gebiet.
Nutzungskonflikte zu den benachbarten Gebieten sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zur B 192 sind im Planverfahren lärm-schützende Aspekte zu berücksichtigen. Im Ergebnis der bereits erfolgten Schallimmissions-untersuchung zum geplanten Vorhaben B-Plan Nr. 4 „Erweiterung Neuendorf“ wurde festge-stellt, dass im südlichen Bereich der aufgehobenen B-Plangebietsflächen keine Überschrei-tungen der städtebaulichen Orientierungswerte (ORW) nach DIN 18005 auftreten.

Das Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 umfasst die südlichen Teilflächen.
Nur am nördlichen Rand des Plangebietes wurden geringfügige Überschreitungen der ORW um 1dB(A) in der Nacht ermittelt (siehe auch Ausführungen unter Punkt 1.4).

In der Praxis haben sich als Obergrenzen bei der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16.BIMSCHV) etabliert. Die Immissionsgrenzwerte für „All-gemeine Wohngebiete“ liegen bei 59/49 dB(A) Tag/Nacht um 4 Dezibel über den Orientie-rungswerten der DIN 18005. Die Immissionsgrenzwerte werden auf den im Plangebiet liegen-ten Flächen nicht überschritten.

Die Notwendigkeit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wird nicht gesehen.

2.6 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	ca. 28.681 m²	(ca. 2,87 ha)
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt;	ca. 3.628 m ²	(ca. 0,36 ha)
Allgemeines Wohngebiet	ca.20.860 m ²	(ca. 2,09 ha)
Private Grünflächen	ca.4.193 m ²	(ca. 0,42 ha)
- davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 708 m ²	

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat der Gemeindevertretung Wulkenzin in der Sitzung am zum Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ vorgelegen.

Wulkenzin, den

Bürgermeister