

GEMEINDE WULKENZIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

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



Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin über Amt Neverin
Dorfstraße 36, 17039 Neverin

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung
M.Sc. Felix Milbrandt
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Planungsstand

Satzungsbeschluss vom 27.08.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ausgangsbedingungen	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Planungsgrundlagen / Verfahren	4
1.4 Ausgangsbedingungen	7
2. Inhalt der 2. Änderung und Teilaufhebung	8
2.1 Änderungsfläche 1	8
2.2 Änderungsfläche 2	9
2.3 Teilaufhebung	10
2.4 Hinweise aus den Beteiligungen	10
3. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes	11

Anlagen:

Bestandspläne der Versorger (E.DIS Netz GmbH, Stadtwerke Neubrandenburg GmbH)

1. PLANUNGSANLASS, AUSGANGSBEDINGUNGEN

1.1 Planungsanlass

Aufgrund starker Nachfragen nach Wohngrundstücken in den 90er Jahren hat die Gemeinde Wulkenzin den Bebauungsplan Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ aufgestellt; der Bebauungsplan ist am 23.07.1993 in Kraft getreten.

Der Eigenheimstandort ist nach Aufstellung des B – Planes erschlossen und bebaut worden. Im Rahmen der Umsetzung erfolgten abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stärkere Überbauungen der Grundstücke und insbesondere bei der Anordnung und Gestaltung der Carports / Garagen wurden Ausnahmen gestattet.

Die Gemeinde Wulkenzin hat deshalb 2007/2008 den Bebauungsplan geändert.

Mit Aufstellung der Satzung über die 1.Änderung des B-Planes Nr.2 wurde der Bebauungsplan rechtseindeutig und den aktuellen Gegebenheiten angepasst, aufgestellt. Einzelne Festsetzungen wurden gelockert, um zukünftige Ansiedlungen auf den Restflächen zu erleichtern.

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

Im Bereich der Quartiere an der Zufahrt westlich des Gatscher Damms (WR, WA-Gebiet nördlich und WA*-Gebiet südlich der Ahornstraße) kam es bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes zu Verzögerungen. Die Grundstücke wurden erst in den letzten Jahren bebaut bzw. auf einzelnen Grundstücken befindet sich die Bebauung noch in der Umsetzung.

Im Quartier nördlich der Ahornstraße (WR, WA-Gebiet) erfolgte die Erschließung nicht gemäß den Festsetzungen des B-Planes; im WA*-Gebiet südlich der Ahornstraße sind aktuell Zufahrten vom Gatscher Damm und Änderungen der Baufeldausgrenzung gewünscht.

Der Bebauungsplan ist in beiden Bereichen entsprechend zu ändern.

Außerdem sollen auf einer Teilfläche an der Dorfstraße die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben werden. Das betrifft das gemeindeeigene Flurstück 91/15 (Flur 1, Gemarkung Neuendorf). Im Bebauungsplan Nr. 2 wurde das Grundstück mit in den Geltungsbereich einbezogen und überplant. Bei der Baufeldausgrenzung wurde das vorhandene Gebäude berücksichtigt.

Das Gebäude ist zwischenzeitlich abgebrochen worden, eine Neubebauung auf dem gemeindeeigenen Grundstück ist geplant. Die Flächen sollen nicht für eine Eigenheimbebauung vergeben werden sondern sind für eine Bebauung mit altengerechten Wohnungen vorgesehen. Die Festsetzungen des B-Planes schränken die Bebaubarkeit in der Baulücke an der Dorfstraße stark ein. Die Gemeinde Wulkenzin hat deshalb beschlossen, dass für das Grundstück die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben und die Flächen dem Gebiet nach § 34 BauGB zugeordnet werden sollen.

Am 20.03.2018 hat die Gemeindevertretung festgelegt, dass der Bebauungsplan Nr.2 den aktuellen Gegebenheiten angepasst, geändert werden soll.

Die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (andere Maßnahmen der Innenentwicklung).



1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsflächen und der Teilaufhebungsfläche wurde wie folgt vereinbart; betroffen sind im Einzelnen folgende Flächen in der Flur 1/ Gemarkung Neuendorf:

Änderungsfläche 1 (ca. 1,23 ha)

WR, WA-Gebiete zwischen Ahornstr., Rosenring und Gatscher Damm mit den Flurstücken: 81/12, 81/13, 81/14, 81/16, 81/23, 81/29, 81/30, 81/32, 81/238, 81/239, 81/276, 81/277, 81/342, 81/343, 81/344, 81/345, 81/346, 81/347, 81/348, 81/349, 81/350, 81/351, 81/352, 81/353, 81/354, 81/355, 81/356, 81/360, 81/361

Änderungsfläche 2 (ca. 0,45 ha)

WA*-Gebiet zwischen Ahornstr., Blumenanger und Gatscher Damm mit den Flurstücken: 81/332, 81/333, 81/334, 81/335, 81/336, 81/337, 81/338, 81/339

Aufhebungsfläche (ca. 0,12 ha)

WA-Gebiet / Einzelgrundstück an der Dorfstraße:
Teilfläche des Flurstück 91/15

1.3 Planungsgrundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen

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

Nach § 13 a BauGB können die Gemeinden einen Bebauungsplan der Innenentwicklung „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Mit der Änderung und Teilaufhebung des B-Planes werden die genannten Teilflächen auf Grund geänderter Planungsziele und notwendiger Anpassungsmaßnahmen neu überplant (andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m².

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.2 umfasst Teilflächen des Bebauungsplanes Nr.2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,80 ha. Mit der Änderung und Teilaufhebung werden die Festsetzungen des B-Planes in den Änderungsflächen geändert und eine Teilfläche an der Dorfstraße dem 34er Gebiet zugeordnet. Damit sind keine zusätzlichen Flächenversiegelungen verbunden; das Verfahren wird nach §13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach 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 § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 abgesehen.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr.4 gelten in den Fällen des Abs.1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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 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 BImSchG zu beachten sind.

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

- Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht begründet.
- Die Änderungsflächen liegen in Abständen von > 280 m zum südlich der Ortslage liegenden FFH-Gebiet DE 2545-303 Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern. Die Aufhebungsfläche liegt im Abstand von ca. 250m bzw. 280 m zum FFH-Gebiet. Das Plangebiet umfasst Flächen, die innerhalb der bebauten Ortslage Neuendorf liegen und von vorhandenen Wohnbebauungen umschlossen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter; auf eine Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.
- Bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG nicht zu beachten.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

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

Kartengrundlage

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Amt Neverin, Stand: August 2018

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Gemeinde Wulkenzin liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.



Mit der 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 2 werden Festsetzungen der am 22.08.2009 in Kraft getretenen 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 geändert und eine Teilfläche an der Dorfstraße dem 34er Gebiet zugeordnet. Damit verbunden ist keine zusätzliche Inanspruchnahme von Wohnbauflächen; mit der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden lediglich die Planungsziele den geänderten Gegebenheiten angepasst.

Mit Schreiben vom 20.11.2018 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung MS festgestellt, dass die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes nicht von raumordnerischer Relevanz sind. Dem Vorhaben stehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

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 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.02 liegenden Flächen wurden im Flächennutzungsplan als WA-Gebiet (Änderungsflächen) bzw. Wohnbaufläche (Aufhebungsfläche) dargestellt. Teilflächen innerhalb der Änderungsfläche 1 sind als WR (reines Wohngebiet) festgesetzt. Somit wird die vorliegende Änderungsplanung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach 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 (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

Durch die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes angepasst. Die Anpassung erfolgt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über die 6. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes; in der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Verfahren

1. Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 18.09.2018 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ eingeleitet; der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgestellt.
2. Am 18.09.2018 hat die Gemeindevertretung den Entwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf hat vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich ausgelegen; die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Entwurf wurde nach der Auslegung überarbeitet. Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2019 den überarbeiteten Entwurf (Stand: Februar 2019) gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden bestimmt. Der Entwurf vom Februar 2019 hat vom 08.04.2019-09.05.2019 öffentlich ausgelegen; die Behörden und Nachbargemeinden wurden erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

1.4 Ausgangsbedingungen

Die an der Zufahrt zum Eigenheimgebiet westlich des Gatscher Damms liegenden Flächen wurden erst in den vergangenen Jahren bebaut. Die geplanten Entwicklungen von 1-2 geschossigen Gebäuden bzw. Infrastruktureinrichtungen konnten nicht umgesetzt werden. Die Flächen sind bzw. werden aktuell mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut.

Die Änderungsfläche 1 umfasst das Wohnquartier zwischen Gatscher Damm, Ahornstraße und Rosenring. Die Grundstücke sind bebaut bzw. die Bebauungen befinden sich in der Umsetzung. Die geplanten privaten Stichwege zur Erschließung der inneren Flächen vom Gatscher Damm und Rosenring aus wurden nicht umgesetzt.

Aktuell werden die inneren Flächen jetzt über einem privaten Stichweg von der Ahornstraße aus erschlossen. Bei der Umsetzung der Bebauungen wurden außerdem abweichend von den örtlichen Bauvorschriften auch Gebäude mit Walmdächern errichtet. Im Bebauungsplan ist das Baufeld mit Abstand zur Verkehrsfläche nicht konkret bemaßt worden; der aus der Zeichnung abhebbare Abstand von 5m wurde nicht immer eingehalten, so dass mit der 2. Änderung und Teilaufhebung die Baugrenzen im Abstand zur Verkehrsfläche eindeutig festgelegt werden sollen.

Die Änderungsfläche 2 umfasst das WA*-Gebiet südlich der Ahornstraße zwischen Gatscher Damm und Blumenanger.

Die Flächen sind im Wesentlichen bebaut bzw. werden gegenwärtig bebaut.

An der Ahornstraße sind Teilflächen unbebaut; eine Bebauung ist hier in Kürze geplant.

An die Gemeinde wurde der Wunsch herangetragen, auch Zufahrten vom Gatscher Damm aus zuzulassen. Außerdem werden Änderungen in der Baufeldausgrenzung (geringerer Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche) gewünscht. Die im B-Plan im Süden des WA*-Gebietes festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann entfallen, da die Fläche aktuell dem angrenzenden Flurstück (Blumenanger 7a) zuzuordnen ist (gemeinsamer Eigentümer Flurstück 81/339 und 81/200).

Die Aufhebungsfläche umfasst Teilflächen des gemeindeeigenen Flurstücks 91/15 in der Flur 1 / Gem. Neuendorf. Die Flächen sind beräumt worden (z.Z. Rasen/ gemähte Fläche). Am nordwestlichen Rand des Flurstück befindet sich ein Wallnussbaum, der gesetzlich geschützt ist (§ 18 NatSchAG).

Hinweis:

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf vom August 2018 haben die Versorger darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der Änderungs- und Aufhebungsflächen Leitungen und Anlagen befinden, deren Bestand zu beachten ist.

Die Bestandspläne der E.DIS Netz GmbH und der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH werden als Anlage der Begründung beigelegt.



2. INHALT DER 2. ÄNDERUNG UND TEILAUFHEBUNG

Mit der Satzung über die Änderung und Teilaufhebung des B-Planes werden in 2 Teilflächen am Gatscher Damm die Festsetzungen des Bebauungsplanes, den aktuellen Gegebenheiten angepasst geändert. In den Änderungsflächen werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert. Geändert werden die Ausgrenzungen der Baufelder und die Festsetzungen zur Erschließung.

Die Änderungen sind in der Planzeichnung dokumentiert.

Innerhalb der Änderungsflächen bleiben die in der bestandskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen textlichen Festsetzungen im Teil B einschließlich der örtlichen Bauvorschriften weiterhin verbindlich.

Auf einer Teilfläche an der Dorfstraße werden die Festsetzungen als WA-Gebiet aufgehoben; die Fläche wird dem 34er Gebiet zugeordnet. Die Zulässigkeit richtet sich somit zukünftig nach § 34 BauGB.

2.1 Änderungsfläche 1

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauung im Quartier zwischen Gatscher Damm, Ahornstraße und Rosenring wurde im WR-Gebiet die Erschließung der in zweiter Reihe zur Erschließungsstraße liegenden Flächen geändert. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt aktuell über einen privaten Weg von der Ahornstraße aus (Flurstücke 81/346, 81/348, 81/350, 81/352, 81/354 und 81/356). Innerhalb der Zuwegung befinden sich Leitungen und Anlagen der Versorger. In die Planzeichnung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 wird diese geänderte Zuwegung übernommen; die Flächen werden als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ (GFL-Rechte) zugunsten der Anlieger und der Versorger überplant.

Innerhalb des WR erfolgte die Versorgung mit den Medien der Ver- und Entsorgung nicht wie üblich. Die Erschließung der Flurstücke 81/23 und 81/353 (z.T. auch 81/353) erfolgt vom Rosenring aus über das Flurstück 81/239 über lange Hausanschlüsse. Der Zugang der Versorger muss jederzeit gegeben sein. Im Bebauungsplan werden die betroffenen Flächen als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ zugunsten der Versorger festgesetzt.

Die Baufeldausgrenzung erfolgt neu zusammenhängend im Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Gatscher Damm, Ahornstraße, Rosenring) und den vom Rosenring abzweigenden mit GFL-Rechten festgesetzten Flächen. Zum inneren privaten Weg (Fläche mit GFL-Recht für Anlieger und Versorger) werden Abstände von 3,00 bzw. 5,00 m vorgegeben.

Im WA-Gebiet parallel zum Gatscher Damm sind keine Reihenhäuser entstanden; die Flächen sind mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut worden. Die Festsetzung „Reihenhäuser zulässig“ wird zurück genommen; die Festsetzungen zur Geschossigkeit mit „I-II Vollgeschosse zulässig“ gemäß rechtskräftiger Satzung bleiben verbindlich und werden übernommen.

Das WA-Gebiet parallel zum Gatscher Damm wird neu als WA* festgesetzt. Auf den Flurstücken 81/16 und 81/351 sind Gebäude mit einem Walmdach errichtet worden. Nach den rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften sind nur im WA* Walmdächer zugelassen; die Zulässigkeit des Walmdaches wird mit der Festsetzung als WA* legalisiert.

2.2 Änderungsfläche 2

Dem Wunsch von Bauherren entsprechend werden einzelne Festsetzungen geändert. Das Baufeld wird neu im Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Gatscher Damm und Ahornstraße ausgewiesen. Die Baugrenze zum Blumenanger wird nicht eingemast. Entlang der Ahornstraße und am Blumenanger befinden sich auf den privaten Grundstücken Anlagen der neu.sw, die zu berücksichtigen sind. Auf dem Flurstück 81/332 an der Ahornstraße befindet sich derzeit Bestand im Bereich der Baugrenze.

Dazu ist im Einzelnen Folgendes anzumerken:

- Am Blumenanger verläuft eine Gasleitung, zu der ein Bebauungsabstand zur Leitung von 2,00 m einzuhalten ist.
- An der Ahornstraße befinden sich Anlagen der neu-medianet GmbH. Mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 81/332 und der neu.sw wurde am 26.11.2018 vor Ort dazu eine einvernehmliche Lösung gefunden. Die Leitungen werden nach Norden Richtung Gehweg aus Kosten von neu.sw verlegt, bleiben jedoch auf dem FS 81/332. Der Eigentümer gewährt neu.sw die erforderlichen Leitungsrechte.

Die straßenbegleitenden Flächen entlang der Ahornstraße und des Blumenangers werden entsprechend als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt. In den Plan wird ein Hinweis mit aufgenommen, dass am Blumenanger Bebauungsabstände von 2,00 m zur Gasleitung einzuhalten sind.

Die Festsetzung „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ an der südlichen Grenze wird zurück genommen; das Flurstück 81/339 hat der angrenzende Grundstückseigentümer (Flurstück 81/200, Blumenanger Nr. 7a) mit erworben. Die Erschließung ist somit vom Blumenanger aus gegeben.

Im bestandskräftigen B-Plan wurden die Bereiche am Gatscher Damm und an der Ahornstraße als Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt festgesetzt. Dem Wunsch nach Aufhebung der Festsetzung wird für einen Teilbereich am Gatscher Damm entsprochen. Die Festsetzung wird im Bereich des Flurstücks 81/338 zurück genommen; die Zufahrt vom Gatscher Damm aus wird nur für das Flurstück 81/338 gestattet. Für die bebauten Grundstücke 81/335, 81/336, 81/334 und die beiden noch unbebauten Flurstücke 81/332 und 81/333 des Quartiers sollen die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes verbindlich. Der Verkauf der Flurstücke erfolgte in Kenntnis der Festsetzungen, dass vom Gatscher Damm aus keine Zufahrt gestattet ist. Hier sollen auch zukünftig keine Zufahrten vom Gatscher Damm aus zulässig sein.

Im WA*-Gebiet ist keine Reihenhausbauung entstanden; auf den noch unbebauten Flächen werden Einzelhäuser geplant. Mit der 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes wird die Festsetzung „Reihenhäuser zulässig“ zurück genommen.

2.3 Teilaufhebung

Für das ausgewiesene Aufhebungsgebiet (Teilfläche Flurstück 91/15) werden die Festsetzungen als WA-Gebiet aufgehoben.

Die Gemeinde beabsichtigt die Flächen für eine Bebauung mit altengerechten Wohnungen zu vergeben. Die Festsetzungen des B-Planes schränken die Bebaubarkeit innerhalb der Fläche stark ein. Das Flurstück liegt an der Dorfstraße; es handelt sich um eine Baulücke. Die neue Bebauung soll sich hier in die vorhandenen bebauten Strukturen an der Dorfstraße einfügen. Aufgehoben werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als WA-Gebiet; die im Text Teil B der bestandskräftigen Satzung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden gegenstandslos. Die an der Dorfstraße liegenden unbebauten Flächen des Flurstück 91/15 werden wieder dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet; die Zulässigkeit richtet sich somit zukünftig nach § 34 BauGB.

2.4 Hinweise aus den Beteiligungen

Bei zukünftigen Baumaßnahmen innerhalb der Änderungs- und Aufhebungsflächen sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH und der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw) zu beachten (Bestandspläne der Versorger siehe in der Anlage zur Begründung).

Innerhalb der Änderungsflächen Ä1 und Ä2 sind besonders folgende Hinweise der Stadtwerke Neubrandenburg GmbH (neu.sw) zu beachten:

- *Auf der Änderungsfläche 1 wurde nicht, wie üblich, ordnungsgemäß mit den Medien der Ver- und Entsorger erschlossen. Die mittig liegenden Flurstücke können nur durch extrem lange Hausanschlüsse an die öffentlichen Netze angebunden werden. Ggf. sind im Nachgang Netzerweiterungen notwendig.*
- *Innerhalb der Ä1 befinden sich Gasleitungen DN 25 PE (Hausanschlussleitungen), die von der Änderung nicht betroffen sind. Sollten mindestens zwei Anwohner in der neuen geplanten Anliegerstraße einen Gasanschluss beantragen, sind Netzerweiterungen notwendig.*
- *Auf den privaten Grundstücken 81/239, 81/23, 81/277, 81/353, 81/351 und 81/356 befinden sich SW-/ RW-Kanäle; die Leitungsrechte sind zu sichern und die gesicherte Zufahrt/ Zugang zu den Inspektionsschächten zu gewährleisten.*
- *Auf dem Flurstück 81/339 befinden sich Übergangsschächte der Hausanschlussleitungen. Die Schächte dienen dem Betrieb der Abwassernetze und dürfen nicht überbaut werden.*

Im Bereich der Aufhebungsfläche ist zu berücksichtigen, dass sich auf dem Flurstück eine Trinkwasserleitung und ein Regenwasserkanal befinden. Bei der Vergabe des Grundstücks durch die Gemeinde sind der Leitungsbestand zu beachten und der Schutz der Leitungen zu gewährleisten. Der vorhandene gesetzlich geschützte Wallnussbaum ist zu erhalten.

Zum Gehölzbestand allgemein ist anzumerken.

Im Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich Gehölze und gesetzlich geschützte Bäume. Für die Fällung von nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf es einer Naturschutzgenehmigung.



Sollten Fällungen erforderlich werden, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu richten. Es sind Angaben zur Gehölzart und zum Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007 (Amtsbl. M-V 2007 Nr. 44 S. 530).

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Die Gemeinden haben bei der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Mit der Teilaufhebung wird in einer Baulücke an der Dorfstraße die Festsetzung als WA-Gebiet zurück genommen; zukünftige Baumaßnahmen sind gemäß § 34 BauGB zu beantragen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Rahmen der Bauantragstellung und Genehmigung geprüft.

Die Änderungsflächen umfassen vorhandene bebaute Siedlungsflächen. Auf den noch nicht bebauten Grundstücken südlich der Ahornstraße ist eine Bebauung beabsichtigt; mit der Bauelfeldfreimachung wurde bereits begonnen. Mit der 2. Änderung werden lediglich einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert, um die geplanten Bebauungen umsetzen zu können.

Es wird festgestellt, dass durch die Teilaufhebung und Änderungen des Bebauungsplanes die Entstehung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nicht erkennbar ist.

Verfahrensvermerk

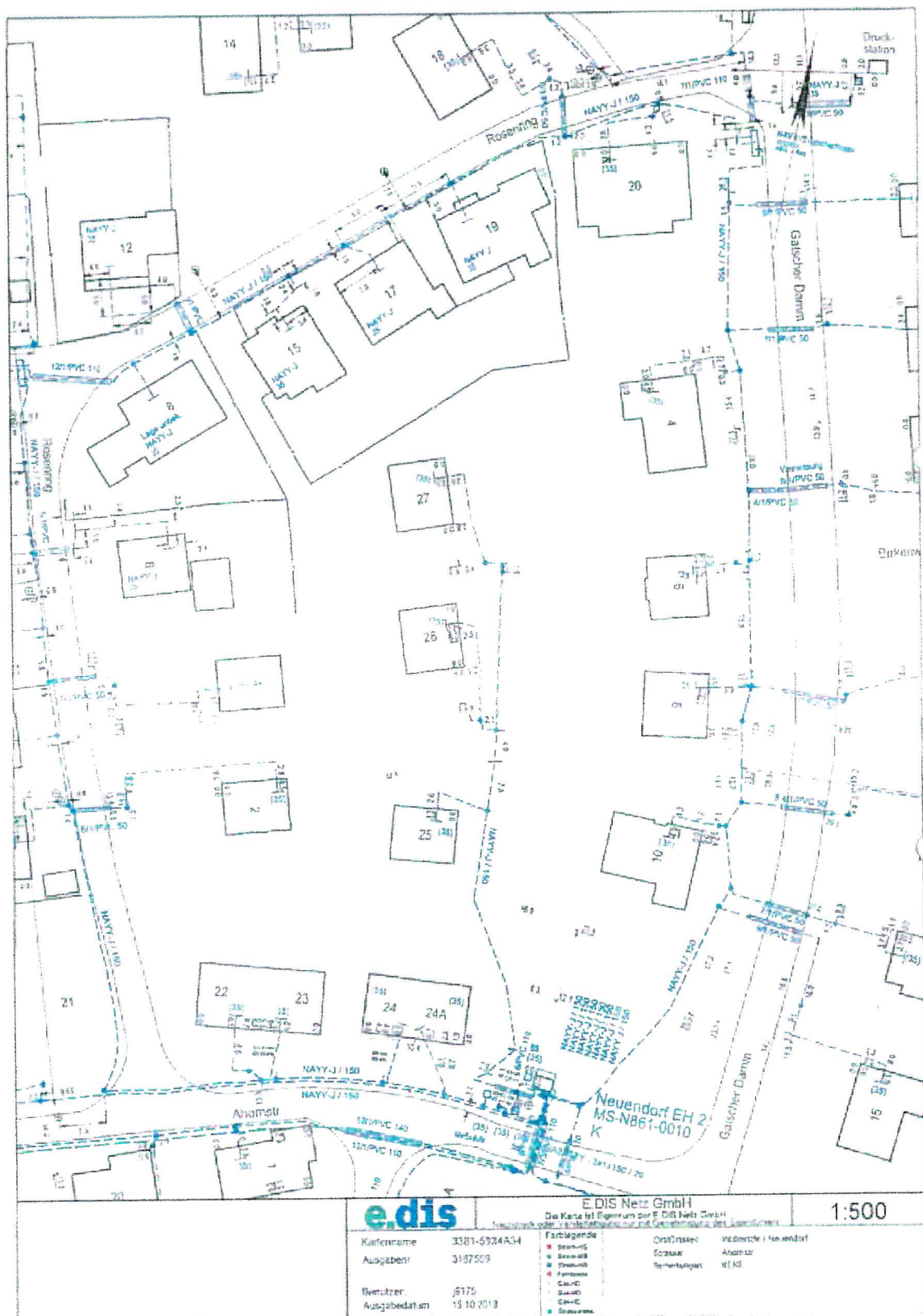
Diese Begründung hat der Gemeindevertretung Wulkenzin in der Sitzung am 27.08.2019 zum Satzungsbeschluss über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 vorgelegen.

Wulkenzin, den 27.08.2019

Bürgermeister



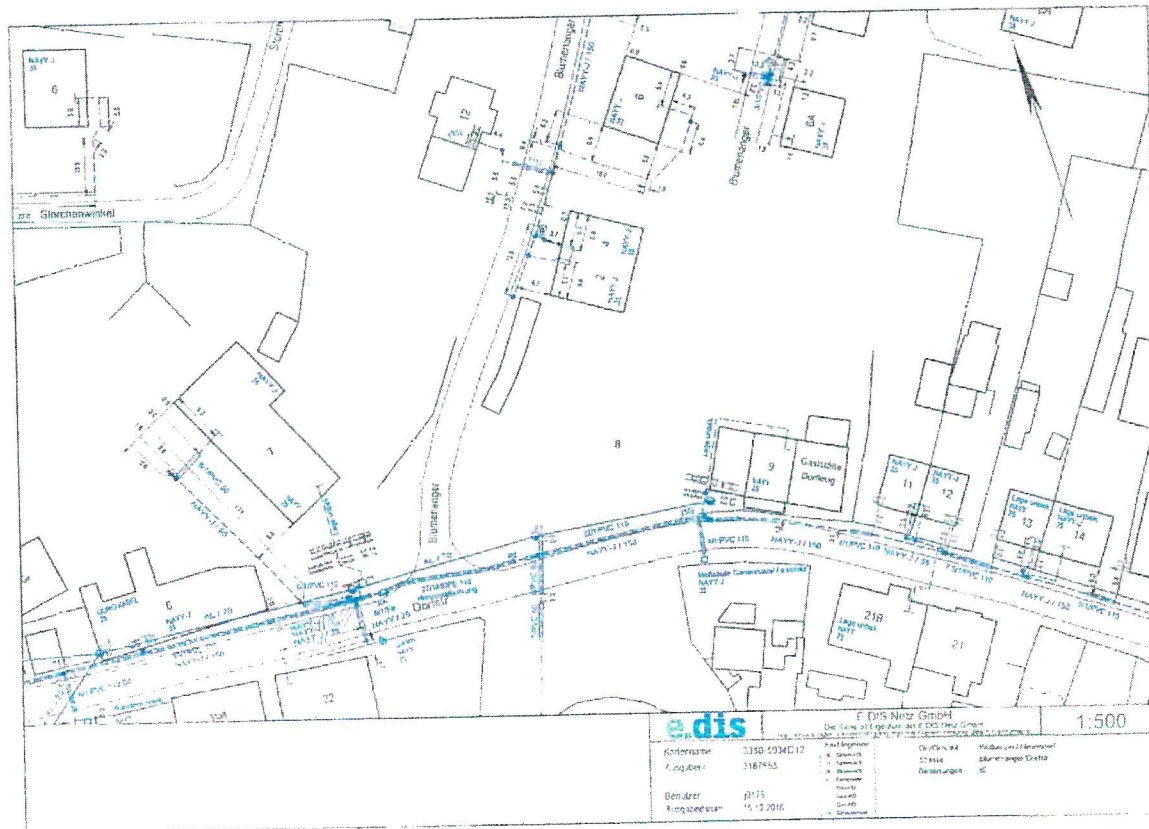
Anlagen: Bestandspläne E.DIS Netz GmbH (Änderungsfläche Ä1)



Anlagen: Bestandspläne E.DIS Netz GmbH (Änderungsfläche Ä2)



Anlagen: Bestandspläne E.DIS Netz GmbH (Aufhebungsfläche)





Anlagen: Bestandspläne Stadtwerke Neubrandenburg GmbH Ä1 und Ä2 (Gas Wasser)





Anlagen: Bestandspläne Stadtwerke Neubrandenburg GmbH Ä1 und Ä2 (RW und SW)



Anlagen: Bestandspläne Stadtwerke Neubrandenburg GmbH Ä1 und Ä2 (medianet)



Anlagen:

Bestandspläne Stadtwerke Neubrandenburg GmbH (Gesamtplan Aufhebungsfläche)

