

GEMEINDE WULKENZIN / LANDKREIS MECKLENBURG STRELITZ

**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**Begründung zum Bauleitplan
(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13a BauGB)**

Satzung vom 07.07.2009

Inhaltsverzeichnis

Präambel

- 1.0 Planungsgrundlagen / Verfahren
- 2.0 Geltungsbereich
- 3.0 Inhalt der 1.Änderung
- 4.0 Ergänzende Erläuterungen zur Änderung des Textes, Teil B der Satzung
- 5.0 Ergänzende Erläuterungen zu den Änderungen im Bereich östlich des Gatscher Damms einschließlich immissionsschutzrechtlicher Betrachtungen
- 6.0 Ergänzende Erläuterungen zu den Grünflächen / Pflanzbindungen
- 7.0 Anlage: Grundflächenberechnung mit Übersichtsplan
- 8.0 Hinweise / Bedingungen für die weitere Planung von Bauvorhaben

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wulkenzin und dem Amt Neverin

A&S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure

August-Milarch-Straße 1

17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, Juli 2009

Präambel

Die Gemeinde Wulkenzin hat auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnbaustandorten 1992 / 1993 den Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 23.07.1993 in Kraft getreten. Das Plangebiet wurde in 3 Bauabschnitten erschlossen und ist heute bis auf Teilflächen im 3. Bauabschnitt überwiegend bebaut.

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren Änderungen zur Satzung beschlossen (1. Änderung, Änderung örtlicher Bauvorschriften). Auf Grund der in den vergangenen Jahren deutlich zurück gegangenen Nachfrage nach Baustandorten wurden die Planungsziele korrigiert. Im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes „Mecklenburg Strelitz - Ost“ sind auf Flächen östlich des Gatscher Damms bereits Bauflächendarstellungen wieder zurück genommen worden. Der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass zur Schaffung der Rechtssicherheit die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll.

Der Bebauungsplan soll bisher beschlossene und beabsichtigte Änderungen berücksichtigen und den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden; die bisher vorgenommenen Änderungen werden durch die neue Planung abgelöst.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.

1.0 Planungsgrundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 („Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, BGBl. I S. 3316) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV).

Das BauGB ist im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt worden, nach dem die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von

Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können.

Am 21. März 2007 ist durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz ein Mustererlass beschlossen worden, wonach durch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ auch solche Planungen erfasst werden, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen somit auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ soll in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert und durch die neue Satzung über die 1. Änderung abgelöst werden. Das Wohngebiet ist nach Aufstellung des B – Planes erschlossen und bebaut worden. Im Rahmen der Umsetzung sind abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stärkere Überbauungen der Grundstücke erfolgt. Insbesondere bei der Anordnung und Gestaltung der Carports / Garagen wurden Ausnahmen gestattet.

Der Bebauungsplan soll nun den aktuellen Gegebenheiten angepasst und in seinen Festsetzungen aufgelockert werden um zukünftige Ansiedlungen auf den Restflächen zu erleichtern.

Die Entwicklung im Plangebiet wird durch Festsetzungen zu Art, Maß und Grenzen der baulichen Nutzung neu bestimmt. Über das in der bestandskräftigen Satzung festgesetzte Maß der Überbauung hinaus sollen in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten (WA, WR) zusätzliche Versiegelungen festgesetzt werden.

Auf Flächen des 3. Bauabschnittes werden Bauflächen wieder zurück genommen; Teilflächen am Gatscher Damm werden neu als Mischgebiet (MI) bestimmt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in neuer Fassung aufgestellt.

Die Gemeinde Wulkenzin hat beschlossen, die Änderung nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Bei einer Grundflächengröße < 20.000 m² kann die Umweltprüfung, das Monitoring und die Eingriffsregelung entfallen.

Mit der 1. Änderung werden durch Erhöhung der Grundflächenzahlen im WR, WA und MI – Gebiet insgesamt zusätzlich ca. 1,34 ha Flächenversiegelungen zulässig; durch die

Zurücknahme von Bauflächen im 3. BA werden ca. 1,39 ha nicht mehr versiegelt (siehe im Einzelnen Anlage Grundflächenberechnung).

Mit der 1. Änderung werden somit insgesamt keine zusätzlichen Überbauungen geplant.

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 (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann z. B. abgesehen werden / keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Artenangabe zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen, keine Zusammenfassende Erklärung).

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Am 06.11.2007 hat die Gemeindevertretung den Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Im Ergebnis der Abwägung war der Entwurf in Teilaussagen zu überarbeiten. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen waren zu berücksichtigen und zusätzliche Belastungen, insbesondere bei der Regenwasserableitung, auszuschließen.

Bei den Festsetzungen zur Grundflächenzahl waren daraufhin Korrekturen notwendig.

Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 15.04.2008 beschlossen, dass der überarbeitete Entwurf erneut den betroffenen Behörden und der Öffentlichkeit vorzulegen ist.

Durch die Neubrandenburger Stadtwerke wurden weiterhin Bedenken geäußert. Daraufhin erfolgten weitere Abstimmungen und Prüfungen und im Ergebnis sind in die Satzung ergänzende Hinweise zur Regenwasserableitung aufgenommen worden.

Am 07.07.2009 hat die Gemeindevertretung die abschließenden Beschlüsse gefasst.

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte Gemarkung: 134090 Neuendorf, Flur 1
Stand: 20.09.2007

Sonstige Grundlagen:

- Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Mecklenburg Strelitz Ost
- Vorliegende Fassungen bisher durchgeführter Änderungsplanungen
- Sonstige Zuarbeiten, Abstimmungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Wulkenzin liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg und in einem Tourismusentwicklungs- bzw. Tourismusschwerpunktraum.

Gemäß fortgeltendem Regionalem Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ soll zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Ordnungsraum Neubrandenburg vorrangig in der Stadt Neubrandenburg Wohnungsneubau unter Nutzung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale und bereits geplanter Standorte realisiert werden. Dem Grundsatz wird entsprochen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind den im Bebauungsplan liegenden Flächen WR - bzw. WA – Darstellungen zugeordnet worden; an der B 192 ist ein Sondergebiet „Wasserwirtschaftliche Anlagen“ dargestellt. Östlich des Gatscher Damms wurden Teilflächen dem Außenbereich zugeordnet.

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von WR – und WA – Gebieten; an der Zufahrt ins Eigenheimgebiet werden einzelne Flurstücke in der Nutzungsart MI bestimmt. Weiterhin wird ein Sondergebiet „Wasserwirtschaftliche Anlagen“ sowie private Grünflächen und „Flächen für die Landwirtschaft“ fest. Das Entwicklungsgebot ist gegeben.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Gebiet der bestandskräftigen Satzung von 1993 und die später im Rahmen der Erschließung einbezogenen Flächen für wasserwirtschaftliche Anlagen an der B192. Das Gebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden von der B 192
- im Osten und Süden von der alten Ortslage Neuendorf und
- im Westen von landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Ausgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst

- die Flur 1 Gemarkung: 134090 Neuendorf mit Ausnahme folgender Flurstücke: 90/21, 90/ 23 bis 25, 90/5 bis8, 97/2,97/4, 97/6 und 7, 97/10 bis 14, 97/31, und 81/327 sowie
- Randbereiche der Flur 2 (FS 6 und 9 / Straße), Flur 6 (FS 5 / Weg) und der Flur 7 (FS 25, 26/1, 27 / Bundesstraße und Randflächen).

3.0 Inhalt der Änderungen

Planungsziel ist die Entwicklung im Plangebiet durch Festsetzungen zu Art, Maß und Grenzen der baulichen Nutzung eindeutig neu zu bestimmen. Die Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollen in Folge notwendiger Anpassungen neu vorgegeben werden. Es sollen großzügige Festsetzungen getroffen werden, um ein Höchstmaß an Flexibilität für potentielle Investoren zu eröffnen.

Kartengrundlage ist die Katasterkarte. Das Eigenheimgebiet ist heute insgesamt neu vermessen. Die in der bestandskräftigen Satzung vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte sind dabei berücksichtigt worden. Geringfügig sind Abweichungen festzustellen. Mit der 1. Änderung werden die Grenzen und Aussagen des Bebauungsplanes, in die vorliegende Katasterkarte angepasst, übernommen.

Die Ausgrenzungen und die Festsetzungen werden flurstücksbezogen vorgenommen.

In die Satzung zur 1. Änderung nicht mit übernommen werden die Empfehlungen zu den Straßenprofilen; die Straßen sind ausgebaut worden.

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen geändert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst:

- Änderung der GRZ im WA von 0,3 bzw. 0,25 (alt) auf 0,35 und im WR von 0,25 (alt) auf 0,3 (neu) auf Grund stärker erfolgter Überbauungen mit Ausnahme des an der Wohngebietseinfahrt westlich zum Gatscher Damm liegenden Quartiers
- Festsetzung einer GRZ 0,4 für das Quartier Gatscher Damm – Ahornstrasse - Rosenring auf Grund beabsichtigter Bebauungen
- Zurücknahme von Bauflächen im 3. BA und gesamtheitliche Festsetzung eines WA, Gestaltung eines neuen Ortsrandes
- Neubestimmung eines MI auf Flächen in Nachbarschaft der B 192 mit einer GRZ 0,6 um die Ansiedlung von Gewerbe mit zu ermöglichen
- Ausgrenzung zusammenhängender Baufelder in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten und Bebauungen / Bestimmung von Baugrenzen
- Festsetzung verbindlicher Firsttrichtungen nur für bebaute Teilbereiche an den Haupteinfahrungsstraßen Rotdorn-/ Ahornstraße und Blumenanger
- Zurücknahme des zwingenden Gebots zum Bau von Doppelhäusern auf den noch nicht bebauten Flächen / Einzel- und Doppelhäuser zulassen, am Gatscher Damm auch Reihenhäuser
- Zurücknahme des zwingenden Gebots zur Anordnung der Garagen auf den Grundstücken und der festgesetzten Grundstückszufahrten

- Zurücknahme der Festsetzungen „Bereiche ohne Zu- und Abfahrt“ mit Ausnahme am FS 81/274, Seite Gatscher Damm (Erschließung ist über andere Straßen gegeben und nicht zwingend vom Gatscher Damm aus erforderlich)
- Neugestaltung des Abschlusses Kornblumenstraße mit einer Wende
- Zurücknahme der Festsetzung „Spiel- und Sportwiesen, Spielplatz“ am südöstlichen Rand; Festsetzung von Grünflächen „Wiese“
- Neufassung der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften (rechtseindeutige Fassung, Zurücknahme von Festsetzungen und Vorschriften auf Grund mehrfach erteilter Ausnahmen / großzügige Festsetzungen zu Erleichterung von Ansiedlungen auf den Restflächen)
- Nutzungsänderungen auf einzelnen Flächen.

Von Nutzungsänderungen betroffen sind im Einzelnen folgende Flächen:

Parzelle 203 (FS 81/ 54)	Zurücknahme der festgesetzten Nutzung „Kindergarten“ und Zuordnung der Fläche zum WA (1-2 Geschossigkeit, offene Bauweise, GRZ 0,35/ Einzel-, Doppel- und Reihenhaushaus zulässig)
Parzelle 379 (FS 81/274)	Zurücknahme Parkplatz - und Grünflächenfestsetzung; Ausweisung gesamte Fläche WA (zusammenhängendes Baufeld durch Baugrenzen bestimmt, 1-2 Geschosse, offene Bauweise, GRZ 0,4, Einzel-, Doppel- Reihenhaushaus zulässig)
Knoten Blumenanger / Dorfstraße (FS 91/15)	Zurücknahme Parkplatzausweisung und Zuordnung WA
Parzellen 321-348, 352-357, 360-363 / vorh. WR östlich Gatscher Damm) (Flurstücke Flur 1: 81/312 bis 317, 81/112 bis 116, 81/119 bis 122, 81/124 bis 130, 81/288 bis 291, 81/108, 81/188, 81/283 bis 286, 81/191,81/192, 81/102 bis 105, 81/96 bis 99, 81/298, 81/ 299, 81/303, 81/304)	Nutzungsänderung WR in WA (1- Geschossigkeit, offene Bauweise, GRZ 0,35 / Einzel- und Doppelhaus zulässig)

Parzellen 248 - 316, Wall, Grünanlagen, Erweiterung an der B 192 / nordöstlicher Bereich des 3. BA, einschließlich Wall (Flurstücke Flur 1: 81/17 bis 19, 81/83 bis 86 und 88 bis 92, 81/131, 81/292 bis 297, 81/328 Flurstücke Flur 7: 27)	▪ Zurücknahme von Bauflächen bis auf die straßenbegleitenden Bereiche am Gatscher Damm ▪ Festsetzung der am Gatscher Damm verbleibenden Teilflächen bis in Höhe Abzweig Ahornstraße neu in der Nutzungsart MI - Mischgebiet ▪ In Randlage zu den Baugebieten Festsetzung von privaten Grünflächen in einer Breite von ca. 20 m / Ausweisung von privaten Grünflächen anstelle der südöstlich vorgesehenen Randanpflanzungen ▪ Bestimmung der Restflächen in der Nutzungsart „Flächen für die Landwirtschaft“ ▪ Gestaltung Abschluss Kornblumenstraße mit einer Wende ▪ Zurücknahme der Festsetzungen für Aufschüttungen (Wall mit Bepflanzungen) und Zuordnung von „Flächen für die Landwirtschaft“ ▪ Ausweisung der an der Zufahrt ins Gebiet und parallel an der B - Straße liegenden Flächen als SO in der Zweckbestimmung „Wasserwirtschaftliche Anlagen“ und „Fläche für Versorgungsanlagen“, hier: Gasdruckreglerstation
---	--

4.0 Ergänzende Erläuterungen zur Änderung des Textes, Teil B der Satzung

Punkt 1.0 Bauliche Anlagen / Gestaltung

Im Zusammenhang mit der Vermarktung sind in den vergangenen Jahren örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadenausbildung geändert worden. An den Haupteerschließungsachsen (heutige Rotdornstraße, Ahornstraße, Blumenanger und Gatscher Damm) wurden max. 2 – geschossige Gebäude und Dachausbauten zugelassen. An den Haupteerschließungsachsen sind mit Ausnahme auf dem Flurstück 93/76 und 93/51 (Parzelle 166, 167 lt. rechtskräftiger Satzung) jedoch nur 1 – geschossige Bebauungen mit Dachausbauten entstanden. Die Festsetzungen werden in der 1. Änderung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst getroffen. Auf den am Gatscher Damm und in der Ahornstraße noch nicht bebauten Flächen sollen 2 Geschosse als Höchstmaß zulässig sein. An der Ahornstraße sollen beidseitig der Straße Hauptfirstrichtungen parallel zur Straße vorgegeben bleiben; am Gatscher Damm werden keine verbindlichen Firstrichtungen vorgegeben.

Für das Gebiet des 3. Bauabschnitts und für Teilflächen am Blumenanger wurden Dachneigung von 27° – 48 ° und Sichtflächen in Putz gestattet. Die Festsetzungen werden in die Satzung zur 1. Änderung übernommen; die betroffenen Gebiete werden in der Planzeichnung mit * gekennzeichnet. Darüber hinaus werden noch nicht bebaute Teilflächen westlich des Gatscher Damms und südlich der Ahornstraße mit dieser Festsetzung belegt; im WA* bzw. im MI – Gebiet werden Dachneigungen von 27° – 48 ° zugelassen.

Zukünftige Ansiedlungen sollen dadurch erleichtert werden.

Die in der bestandskräftigen Satzung im Text Teil B unter 1.0 Bauliche Anlagen / Gestaltung aufgeführten Festsetzungen sind in ihren Formulierungen insgesamt nicht immer rechtseindeutig. Mit der 1. Änderungen werden neue **Örtliche Bauvorschriften** in rechtseindeutiger Fassung, angepasst an die aktuellen Gegebenheiten, bestimmt.

Die Vorschriften zum Dachausbau und zu den Sichtflächen von Nebengebäuden (hier Garagen) werden nicht mit übernommen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mehrfach von den Regelungen des Bebauungsplanes abgewichen worden; die Vorschriften werden zurück genommen. Nicht übernommen wird die Vorschrift zum Ausschluss von Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung im gesamten Plangebiet; im WA sollen derartige Nebenanlagen nicht ausgeschlossen sein.

Neu mit aufgenommen werden Festsetzungen zur Zahl der Stellplätze. Die Landesbauordnung ist im September 2006 in neuer Fassung in Kraft getreten. Hier wird zwar an dem Grundsatz festgehalten, den öffentlichen Verkehrsraum von den ruhenden Verkehr

dadurch zu entlasten, baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zwingend zu zuordnen. Die Entscheidung über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatznachweispflicht ist jedoch kein spezifisches bauordnungsrechtliches Anliegen mehr, sondern in die Hände der Gemeinden und Städte gelegt worden. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften über „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garagen... „ erlassen. Die erforderlichen privaten Stellflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken bereit gehalten werden. Die Vorhaltung von zwei Stellflächen pro Grundstück wird in der Regel als ausreichend angesehen. In die örtlichen Bauvorschriften sollen deshalb folgende Festsetzungen mit aufgenommen werden:

„Pro Eigenheimgrundstück sind mindestens 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.“

Punkt 2.0 – 7.0:

Die im Text Teil B im Punkt 2.0 – 7.0 getroffenen Festsetzungen wurden inhaltlich geprüft. Mit der 1. Änderung sollen die Festsetzungen überarbeitet und rechtseindeutig neu bestimmt werden. Die Festsetzungen werden als **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB, den aktuellen Gegebenheiten angepasst, neu getroffen.

Die Zulässigkeit der Nutzungen soll in den Baugebieten vom Grundsatz her einheitlich bestimmt sein. In allen WR – gebieten werden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen (übernommen aus bestandskräftiger Satzung). In den WA – Gebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, Garni Hotel, Gästehäuser, kleine Gasthäuser, Ferienappartement und Ferienwohnungen.

Das Sondergebiet „Wasserwirtschaftliche Anlagen“ wird in seiner Zweckbestimmung festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Die Festsetzungen zu Sichtdreiecken, zur Bepflanzung bzw. zur Gestaltung der Verkehrsflächen und zum Immissionsschutz werden inhaltlich den Aussagen der bestandskräftigen Satzung entsprechend, übernommen.

5.0 Ergänzende Erläuterungen zu den Änderungen im Bereich östlich des Gatscher Dammes einschließlich immissionsschutzrechtlicher Betrachtungen

Auf Grund der in den vergangenen Jahren deutlich zurück gegangenen Nachfrage nach Baustandorten hat die Gemeinde Wulkenzin ihre Planungsziele korrigiert. Bauliche

Entwicklungen auf den noch nicht erschlossenen Flächen des 3. Bauabschnittes werden nicht mehr beabsichtigt. Es sollen nur noch Entwicklungen entlang des Gatscher Damms vorgehalten werden. Die Erschließung ist über den Gatscher Damm gegeben. Die Entwicklungen sollen offen gehalten bleiben; d.h. die zukünftige Nutzung und Gestaltung den Investoren weitestgehend frei gestellt sein.

Mit der 1. Änderung werden folgende Korrekturen vorgenommen:

- Entwicklung als WA bzw. Mi - gebiet
- Festsetzung zusammenhängender Baufelder
- 2 – Geschosse als Höchstmaß
- Einzel- und Doppelhäuser bzw. auch Reihenhäuser/ Hausgruppen zulässig
- Zurücknahme der Festsetzungen verbindlicher Firstrichtungen.

Die Flächen östlich des Gatscher Damms bis in Höhe Abzweig Ahornstraße werden neu in der Nutzungsart als MI bestimmt, um auf den in Nachbarschaft zur B 192 und an der Haupteerschließungsachse liegenden Flächen auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf Grund der Zurücknahme von Bauflächen wird das Mischgebiet zukünftig am Wohngebietsrand liegen.

Nicht zugelassen werden im MI Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten). Die mit dieser Nutzung verbundenen zu erwartenden höheren Beeinträchtigungen (höheres Verkehrsaufkommen, Lärm) würden die Wohnqualität im Gebiet wesentlich stören.

Im Mischgebiet werden auch ausnahmsweise Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Die Bereiche ab Abzweig Ahornstraße bleiben als WA bestimmt; die Festsetzungen zur Höhe und Bauweise des MI werden übernommen.

Auf Grund von Anfragen zum Erwerb von Gartenland in Randlage zu den vorhandenen bebauten Flächen des 3. BA werden in einer Breite von ca. 20 m Flächen für derartige Entwicklungen vorgesehen. Den Bauflächen entlang des Gatscher Damms werden randlich gleichartige Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von privaten Grünflächen. Die am südöstlichen Rand lt. bestandskräftiger Satzung festgesetzten Anpflanzgebote werden zurück genommen und in der Nutzungsart ebenfalls als „private Grünflächen“ bestimmt.

Die noch nicht erschlossenen Flächen (Restflächen) des 3. BA sollen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll zusammenhängend gegeben sein. Die Festsetzungen zur Ausbildung des Walls an der Grenze zur freien Landschaft werden zurück genommen; die Flächen werden den „Flächen für die Landwirtschaft“ mit zugeordnet.

Die privaten Grünflächen bilden zukünftig im Osten den räumlichen Abschluss des Wohngebietes; ein harmonischer, durch Grün geprägter, Übergang zur freien Landschaft bleibt somit gegeben. Innerhalb dieser neuen randlichen Grünzone wird am Ende der Kornblumenstraße ein Wendeplatz angeordnet. Die Kornblumenstraße wird auf Grund der Zurücknahme der Bauflächen im 3. BA zukünftig die Funktion einer Stichstraße übernehmen; eine Wendemöglichkeit ist somit erforderlich. In der Örtlichkeit werden die Flächen bereits zum Wenden genutzt.

Auf Grund des Wegfalls des Walls sind die **immissionsschutzrechtlichen Belange** überprüft worden. Für den das B - Plangebiet begrenzenden Abschnitt der B 192 sind folgende Ausgangsbedingungen maßgebend:

- Geschwindigkeitsbeschränkung 70 km/h
- Gesamtverkehrsmenge lt. Verkehrsmengenkarte 2005 - 8042 Kfz / 24 h, Anteil Schwerlastverkehr 417 SV
- Prognose Verkehrsmenge 2020 – 8042 x 1,165 (projektbezogener Prognosefaktor des Landes M –V): 9369 Kfz / 24h

Maßgebend für städtebauliche Planungen ist die DIN 18005. Laut Anhang A Bild A2 sind folgende Abstandsempfehlungen zu berücksichtigen (Hinweis: Da im betreffenden Gebiet Geschwindigkeitsbeschränkungen greifen wurden nicht die Pegel für Bundesstraßen zum Ansatz gebracht, sondern die von Gemeindeverbindungsstraßen):

- ca. 420 m zu WR – Gebieten
- ca. 200 m zu WA – Gebieten
- ca. 90 m zu MI – Gebieten.

Der bebaute 3. BA liegt im Abstand von ca. 320 m zur B 192. Nach der rechtskräftigen Satzung sind WR und WA – Gebiete festgesetzt.

Das Mischgebiet liegt an der Zufahrt ins Gebiet. Durch die parallel zur B – Straße angelegten Regenauffangbecken ist das MI räumlich durch eine Pufferzone von der B – Straße abgegrenzt. Der Abstand von der B 192 beträgt ca. 70 m. Die Abstände zu den WR – Gebieten und dem MI im Bereich der Zufahrt sind nicht ausreichend; die Orientierungswerte nachts werden überschritten.

Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

- Die vorhandenen bebauten Flächen des 3. BA werden ganzheitlich als WA festgesetzt.
- Die parallel zum Gatscher Damm liegenden Flächen werden bis in Höhe Abzweig Ahornstraße als MI festgesetzt. Auf den an der B – Straße liegenden Flurstücken 81/17 und 81/18 sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sind an der, der B – Straße abgewandten Seite anzuordnen ebenso

Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen. Die der B – Straße zugewandten Außenbauteile sind mit den notwendigen Schalldämmmaß herzustellen. Die Flurstücke sollten bevorzugt gewerblich genutzt werden.

Hinweis des Straßenbauamtes Neustrelitz:

Die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Verkehrslärm, sind durch den Vorhabenträger zu leisten. Der Bund als Baulastträger beteiligt sich in keiner Form an ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

6.0 Ergänzende Erläuterungen zu den Grünflächen / Pflanzbindungen

Die laut bestandskräftiger Satzung festgesetzten Maßnahmen zur Grüngliederung und zu den Anpflanzungen wurden im Zusammenhang mit der Bebauung des Gebietes umgesetzt. Auf Grund fehlender Nachfragen wird der 3. BA nicht mehr in der ursprünglichen Größenordnung realisiert. Der Ausbau des am südöstlichen Rand vorgesehenen Spielplatzes ist deshalb nicht mehr vorgesehen; die Flächen werden in der Nutzungsart als „Wiese“ bestimmt. Der landschaftsverträgliche Übergang zum Brodaer Holz bleibt gegeben.

Zur Gliederung des Baugebiets wurden Baumalleen und Grüninseln vorgesehen; die Maßnahmen sind im bebauten Gebiet umgesetzt worden.

Am Gatscher Damm wurden Linden bisher nur im Abschnitt zwischen B 192 und Abzweig Ahornstraße einseitig, im Bereich westlich der Straße, angepflanzt. Der Straßenausbau wird nicht, wie in der bestandskräftigen Satzung vorgegeben, erfolgen. Mit der 1. Änderung werden die Festsetzungen zu den Anpflanzungen am Gatscher Damm dahingehend geändert, dass nur einseitig (westlich des Gatscher Damms) Alleenbäume (Linden) anzupflanzen sind. Die Bereiche östlich des Gatscher Damms sollen den angrenzenden Grundstücken mit zugeordnet werden; mit der 1. Änderung erfolgen Festsetzungen von privaten Grünflächen. Für notwendige Grundstückszufahrten dürfen die privaten Grünflächen unterbrochen werden (siehe Festsetzung Nr. 2.2).

Die Straßen-, Rad- und Gehbahnen sind im Plangebiet überwiegend in Pflaster ausgeführt worden; in Schwarzdecke ausgeführt wurden lediglich die Fahrbahnen Gatscher Damm und Ahornstraße / Rotdornstraße. Die Festsetzungen werden den Ausführungen entsprechend getroffen.

7.0 Anlage: Grundflächenberechnung mit Übersichtsplan

Änderung: Maß der baulichen Nutzung im WA	Gesamtfläche (m²)	zusätzl. zulässige Versiegelungen (m²)
Erhöhung GRZ von 0,25 auf 0,35	25407,96	2540,79 (+ 0,10)
Erhöhung GRZ von 0,30 auf 0,35	50220,61	2511,03 (+ 0,05)
Erhöhung GRZ von 0,30 auf 0,40 / Quartier am Rosenring	5849,08	584,91 (+0,10)
Erhöhung GRZ von 0,30 auf 0,6 (neu: Festsetzung MI)	5462,00	1638,60 (+ 0,30)
Summe	86939,65	7275,33

Änderung: Maß der baulichen Nutzung im WR	Gesamtfläche (m²)	Zusätzl. zulässige Versiegelungen (m²)
Erhöhung GRZ von 0,25 auf 0,3	6045,87	3022,59 (+ 0,05)
Erhöhung GRZ von 0,25 auf 0,35 (neu: Festsetzung WA)	21232,77	2123,27 (+ 0,10)
Erhöhung GRZ von 0,25 auf 0,40 / Quartier am Rosenring	6403,76	960,56 (+0,15)
Summen	88088,40	6106,42

Zurücknahme von Bauflächen im 3. BA	Gesamtflächen (m²)	Zurücknahme der lt. B-Plan zul. Versiegelungen (m²)
Bauflächen mit einer GRZ 0,25	32457,23	8114,31 (- 0,25)
Verkehrsflächen im Aufhebungsgebiet (Annahme 90% Versiegelung)	6473,90	5826,51
Summe	38931,13	13940,82

Zusammenfassung:

- Summe zusätzlich zul. Gesamtversiegelungen innerhalb der verbleibenden Baugebiete: ca. 1,34 ha (7275,33 m² + 6106,42 m²)
- Zurück genommene Versiegelungen durch Aufhebung von Bauflächen: ca. 1,39 ha (13940,82 m²)

Mit der 1. Änderung sind durch Erhöhung der Grundflächenzahlen in den WR, WA und MI – Gebieten insgesamt zusätzlich ca. 1,34 ha zulässige Flächenversiegelungen verbunden. Durch die Zurücknahme von Bauflächen im 3. BA werden ca. 1,39 ha nicht mehr versiegelt.

Mit der 1. Änderung verbundenen sind keine zusätzlichen Versiegelungen.

Gemäß § 13a BauGB kann die Umweltprüfung, das Monitoring und die Eingriffsregelung entfallen.

8.0 Hinweise / Bedingungen für die weitere Planung von Bauvorhaben

Im Rahmen der Beteiligungen zu den Entwürfen hat die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH folgende Hinweise und Bedingungen für die weitere Entwicklung und Erschließung des Baugebietes formuliert:

- Die Versorgung mit Trinkwasser und Gas ist durch die vorhandene Erschließung möglich.
- Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers geplanter Neubebauungen ist über das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz möglich.
- Obwohl durch die Änderung eine Verringerung der Bebauungsflächen erfolgt, werden sich die Regenwassereinleitmengen durch die Veränderung der GRZ (Erhöhung des Versiegelungsgrades) wesentlich erhöhen. Daraus ableitend ist vor der Planung einer weiteren Bebauung eine Neuberechnung der hydraulischen Bedingungen notwendig. Im Ergebnis der hydraulischen Berechnung sind ggf. zusätzliche Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken bzw. im vorhandenen Regenwasserkanalnetz notwendig. Die entstehenden Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.
- Mit der 1. Änderung werden die GRZ insbesondere im Quartier Gatscher Damm – Ahornstraße – Rosenring und im MI – Gebiet in Nachbarschaft der B192 östlich des Gatscher Damms erhöht. Hier sind die genauen Anschlusspunkte für die Regenwasserableitung mit der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (TAB mbH) abzustimmen.
- Eine nachträgliche Erschließung der Aufhebungsfläche ist nicht mehr gegeben.
- Bei der Ansiedlung von Gewerbe ist zu beachten, dass verschmutztes Niederschlagswasser vorbehandelt und in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden muss.

In die Planzeichnung werden im Textteil B folgende Hinweise zur Regenwasserableitung aufgenommen:

1. Vor der Planung weiterer Bebauungen ist eine Neuberechnung der hydraulischen Bedingungen für das Regenwasserkanalnetz erforderlich.
2. Im Ergebnis der hydraulischen Berechnung sind gegebenenfalls zusätzliche Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken bzw. im vorhandenen Regenwasserkanalnetz notwendig.
3. Die entstehenden Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.
4. Im Quartier Gatscher Damm – Ahornstraße – Rosenring und im MI – Gebiet in Nachbarschaft der B192 östlich des Gatscher Damms sind die genauen Anschlusspunkte für die Regenwasserableitung mit der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (TAB mbH) abzustimmen.