

Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde: Gemeinde Wulkenzin

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO-42-BO-2019-454
Federführend:	Status: öffentlich
Fachbereich Bau und Ordnung	Datum: 15.08.2019
	Verfasser: Alexander Diekow
Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin -	
1. Abwägungsbeschluss	
2. Satzungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Status	Datum
Öffentlich	
Gremium	Zuständigkeit
Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin	Entscheidung

Sachverhalt:

Am 18.09.2018 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ (Entwurf mit Stand: August 2018) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Daraufhin wurde die Öffentlichkeit durch Auslegung vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden erfolgte am 04.10.2018.

Die eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche und private Belange) wurden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs.7 und § 1a Abs.2 Satz 3 BauGB). Im Ergebnis dieser (ersten) Abwägung wurde der Entwurf geändert und erneut zur Offenlage bestimmt.

Die zweite öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 09.05.2019. Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden erfolgte am 05.04.2019.

Die nunmehr eingegangenen Stellungnahmen sind wiederum untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (Abwägungsbeschluss). Sofern die Gemeindevertretung dem Abwägungsvorschlag folgt, kann die 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin als Satzung beschlossen werden (Satzungsbeschluss).

Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen (*Anlage 1*) der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechen den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (*Anlage 2*) geprüft.
Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu Eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Das Amt Neverin wird beauftragt die

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt die vorliegende Fassung der Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin bestehend aus Satzungstext und Lageplan (*Anlage 3*) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung (*Anlage 4*) gebilligt. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.
3. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird zugleich bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes angepasst wird. Der geltende Flächennutzungsplan weist die markierte Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" aus (*Anlage 5*). Die Fläche wird künftig als „Reines Wohngebiet“ dargestellt. Mit der Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wulkenzin rechtswirksam.

Finanzielle Auswirkungen:

	Ja	
x	Nein	

Anlagen:

- Anlage 1 – Übersicht Stellungnahmen
- Anlage 2 – Abwägungstabelle
- Anlage 3 – Satzung/B-Plan (Stand: Satzungsbeschluss 27.08.2019)
- Anlage 4 – Begründung (Stand: Satzungsbeschluss 27.08.2019)
- Anlage 5 – Berichtigung Flächennutzungsplan

**Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum überarbeiteten Entwurf
der Satzung über die 2.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr.2,„Eigenheimstandort Neuendorf“, Gemeinde Wulkenzin**

- ABWÄGUNG -

Am 19.02.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin den geänderten Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ (Entwurf: Stand Februar 2019) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung vom 08.04.2019 bis 09.05.2019 beteiligt; die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden erfolgte am 05.04.2019.

Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.7 und § 1a Abs.2 Satz 3 BauGB)

1.Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf vom Februar 2019

Lfd. Nr.	Behörden / Nachbargemeinden	Eingang Stellungnahmen	Datum Stellungnahmen	keine Einwände	Anmerkungen / Abwägung erforderlich
	Behörden				
1.	LA für innere Verwaltung	05.04.2019	05.04.2019	X	-
2.	BVVG	09.04.2019	09.04.2019	X	-
3.	GDMcom	11.04.2019	09.04.2019	X	-
4.	50Hertz Transmission GmbH	11.04.2019	09.04.2019	X	-
5.	Deutscher Wetterdienst	16.04.2019	15.04.2019	X	-
6.	Deutsche Telekom	17.04.2019	16.04.2019	X*	-
7.	E.DIS	24.04.2019	15.04.2019	-	X
8.	BAIUDBw	26.04.2019	25.04.2019	X	-
9.	Forstamt Nbg.	30.04.2019	26.04.2019	X	-
10.	IHK	02.05.2019	29.04.2019	X	-
11.	Straßenbauamt Nstr.	03.05.2019	30.04.2019	X	-
12.	LUNG	06.05.2019	06.05.2019	Keine	Stellungnahme
13.	Vodafone	07.05.2019	07.05.2019	X	-
14.	Landkreis MSE	08.05.2019	07.05.2019	Fristverl.	
15.	Stadtwerke Nbg.	08.05.2019	08.05.2019	-	X
16.	StALU	14.05.2019	08.05.2019	X*	-
17.	Landkreis MS	05.06.2019	05.06.2019	-	X
	Nachbargemeinden				
1.	Stadt Neubrandenburg	03.2019	30.04.2019	X	-
	Bürger				
1.	██████████	11.04.2019	09.04.2019	-	X
2.	██████████	17.04.2019	17.04.2019	-	X

X* allgemeine Hinweise, die Hinweise wurden / werden beachtet

Folgende Behörden haben sich zum Entwurf nicht geäußert:

- Amt für RO und LP *
- Wirtschaftsministerium M-V
- Landesamt für Gesundheit und Soziales *
- BBL M-V *
- Bergamt Stralsund
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- BUND
- Flughafen Nbg.- Trollehagen
- Handwerkskammer
- Katholische Kirche
- Kirchenkreisverwaltung KK Stargard *
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- Landesjagdverband M-V
- LPBK M-V *
- Polizeiinspektion Nbg:
- Amt Neverin, SB Brandschutz
- WBV Obere Havel/ Obere Tollense *
- Nachbargemeinden (Blankenhof, Penzlin)

*- Stellungnahme zum Entwurf vom August 2018 vorliegend

Die Gemeinde Wulkenzin geht davon aus, dass Belange nicht betroffen sind.

2. Abwägung

Die Abwägung erfolgt nachfolgend in tabellarischer Form.

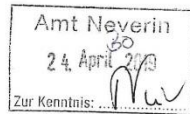
Stellungnahme Nr. 7

Abwägung



E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Herrn Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin



003843 25. APR 19

Altentreptow, 15. April 2019

**Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2
"Eigenheimstandort Neuendorf" Gemeinde Wulkenzin**
Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen Alt. 0501/2019

Sehr geehrter Herr Diekow,

wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 05. April 2019 und teilen Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen 1317/2018 weiterhin ihre Gültigkeit besitzt und zu beachten ist. Die Abwägung haben wir gelesen und würden bis auf einen Punkt zustimmen. Bitte entfernen Sie den Satz, der besagt, dass die Kosten für Umverlegungen von den Grundstückseigentümern zu tragen sind. Es ist immer eine Einzelfallentscheidung. Es ist korrekt, dass Umverlegungen zu beantragen und mit uns abzustimmen sind. Ob die Kosten der Grundstückseigentümer oder die E.DIS übernehmen muss, hängt von mehreren Faktoren ab und wird in den Absprachen mit dem Grundstückseigentümer geklärt.

Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

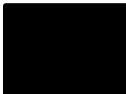
E.DIS Netz GmbH

[Signature]
Ingo Krüger

[Signature]
Markus Harke

E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Müritz-Oderhaff
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
www.e-dis.de

Postanschrift
Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow



Unser Zeichen NR-M-M-NA-MH

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013
Gläubiger Id: DE6222Z00000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

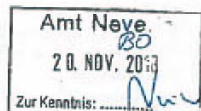
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN

Der Satz wird entfernt; die Abwägung der Stellungnahme vom 16.11.2018 erfolgt in neuer Fassung in der nachfolgenden Tabelle.



E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Herrn Diekow
Dorfstraße 36
17039 Neverin



E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Müritz-Oderhaff
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
www.e-dis-netz.de

Postanschrift
Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow

Altentreptow, 16. November 2018

2. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin
Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen Alt. 1317/2018

Unser Zeichen NR-M-M-NA-

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 4. Oktober 2018 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbiten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351018
Glaubiger-Id: DE622200000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1705 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN

Der Leitungsbestand befindet sich im Wesentlichen im öffentlichen Straßenraum. Umverlegungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Auf den Leitungsbestand wird in der Begründung und im Plan ergänzend hingewiesen; die Bestandspläne werden als Anlage der Begründung beigelegt.

Sollten Umverlegungen notwendig werden sind diese durch den Grundstückseigentümer zu beantragen und mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen.

Die Hinweise und Richtlinien der E.DIS Netz GmbH sind zu beachten.



im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baus-trombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“

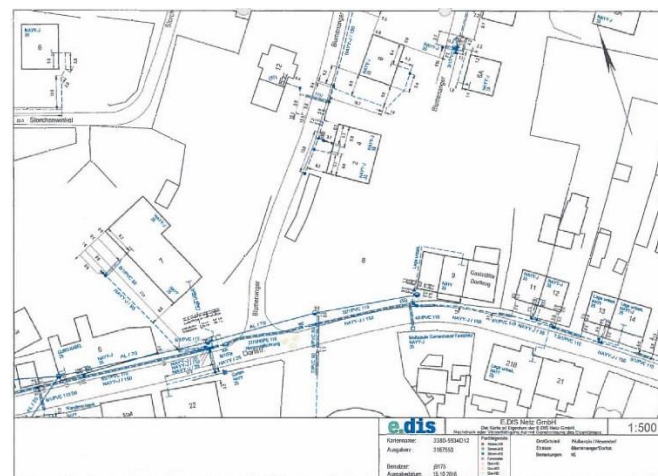
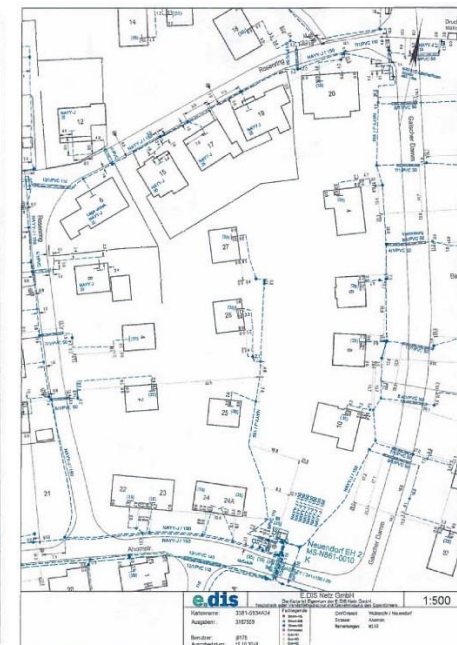
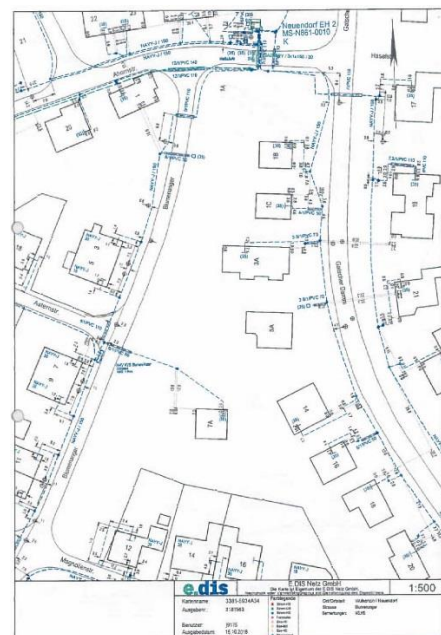
Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

I. A. Krüger
Ingo Krüger

M. Harke
Markus Harke



neu.SW Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung

Vorstandender

Ingo Meyer

Dr. Jörg Fiedler

Aufsichtsrat

Vorstandende

Dr. Diana Kuhk

John-Schellh-Strasse 1

17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0

Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de

info@neu-sw.de

Sparkasse

Neubrandenburg-Demmin

IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17

BIC NOLADE21NBS

Amtsgericht

Neubrandenburg

HRB-1194

US-IdNr:

DE137270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 110261 - 17042 Neubrandenburg

Amt Neverin
Fachbereich Bau und Ordnung
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

05.04.2019

Durchwahl

Assessoren

Datum

8. Mai 2019

Technische Investitionen

**Stellungnahme zur 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 „Eigenheimstandort
Neuendorf“**
Unser Auftrag Nr.: 0748/19

Sehr geehrter Herr Diekow,

die uns mit Schreiben vom 05.04.2019 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der neu-medianet GmbH und der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der o. g. 2. Änderung und Teilaufhebung, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Die in der Stellungnahme 2076/18 vom 22.11.2018 und den in den vorangegangenen Abstimmungsterminen aufgeführten bzw. besprochenen Anpassungen und Änderungen sind in den Unterlagen zur B-Planänderung berücksichtigt worden.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Im gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Gasversorgung

Der 2. Änderung und Teilaufhebung wird prinzipiell zugestimmt. Der Sachverhalt ist im Abwägungsbeschluss dargestellt. Änderungen/Anmerkungen aus der Stellungnahme 2076/18 wurden in der Begründung zum B-Plan berücksichtigt.

Wasserversorgung

Die Stellungnahme zum Auftrag 2076/18 vom 22.11.2018 behält weiterhin ihre Gültigkeit.



Zu Wasserversorgung

Die Abwägung der Stellungnahme vom 22.11.2018 erfolgte am 19.02.2019. Die Hinweise zum gemeindeeigenen Flurstück 91/15 werden bei der Vergabe des Grundstücks zur Bebauung durch die Gemeinde beachtet.

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Gemeinde Wulkenzin
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin**

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung
Auskunft erteilt: Cindy Schulz

Zimmer: Vorwahl: Durchwahl:

Internet: www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: Datum:
05. April 2019 1675/2019-502 5. Juni 2019

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ beschlossen. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bereits.

Im Ergebnis der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde von der Gemeindevertretung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 05. April 2019 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Februar 2019) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Für die Ortslage Neuendorf hat die Gemeinde Wulkenzin bereits eine Satzung über einen Bebauungsplan beschlossen. Dieser Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ hat mit Ablauf des 22. Juli 1993 Rechtskraft erlangt. Dieser unterlag bereits einer ersten Ände-

Regionalstandort Waren (Müritz) Besucheradresse: Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 0395 57087-0 Postanschrift:	Bankverbindung: IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WVN Fax: 0395 57087 65906 PF 110264, 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Demmin Besucheradresse: Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Neustrelitz Besucheradresse: Woldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz Postanschrift: PF 110264 17042 Neubrandenburg	Regionalstandort Neubrandenburg Besucheradresse: Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Postanschrift: Postfach 110264 17042 Neubrandenburg
--	--	---	--	--

Stellungnahme Nr. 17	Abwägung
Seite 2 des Schreibens vom 5. Juni 2019 rung (rechtskräftig mit Ablauf des 20. August 2009, welche Grundlage für die aktuell vorliegende Änderungsplanung ist. Mit der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die rechtskräftigen Festsetzungen an aktuelle Gegebenheiten angepasst werden. So sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie in dem Quartier am Eingangsbereich des Wohngebietes die Erschließungssituation geändert werden. Die übrigen Festsetzungen sollen weiterhin gültig bleiben. Dem folge ich vom Grundsatz her. Mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuen-dorf“ der Gemeinde Wulkenzin sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Das Planverfahren führt die Gemeinde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Dazu bestehen seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken. 2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 20. November 2018 liegt mir vor. Danach stehen der o. g. Änderungsplanung Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. 3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes „Mecklenburg-Strelitz Ost“, welchem die Gemeinde Wulkenzin angehörte, hat mit Ablauf des 05. September 2005 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird für den durch o. g. Änderungsplanung betroffene Bereiche all-gemeine Wohngebiete konkret festgesetzt. Somit ist festzustellen, dass die vorliegende Änderungsplanung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Danach kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von 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. Diese Berichtigung sollte dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen. 4. Zu den Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Änderungsplanung auf folgende Aspekte aufmerksam machen. 4.1. Bezogen auf die im o. g. Bebauungsplan festgesetzte Teilaufhebungsfläche möchte ich im Hinblick auf die zukünftige planungsrechtliche Beurteilung dieses Standortes nach § 34	Zu 3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Abschluss des Verfahrens; in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Zu 4.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Nr. 17	Abwägung
Seite 3 des Schreibens vom 5. Juni 2019 BauGB nochmals vorsorglich darauf hinweisen, dass ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung <u>einfügt</u> und die Erschließung gesichert ist. II. Anregungen und Hinweise 1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung genommen. <u>Gehölzschutz</u> Nach Auswertung des Luftbildes ist festzustellen, dass sich in dem Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe Gehölze und gesetzlich geschützte Bäume befinden. Für die Fällung von nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf es einer <u>Naturschutzgenehmigung</u>. Sollte im Zusammenhang mit Bauvorhaben in dem Plangebiet die Fällung eines gesetzlich geschützten Baumes erforderlich werden, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung an die untere Naturschutzbehörde zu richten. Es sind Angaben zur Gehölzart sowie zum Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. <u>Begründung:</u> Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten. Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt und ihre Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können verboten. <u>Gesetzliche Grundlagen:</u> – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) in der zuletzt geltenden Fassung. – Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530) <u>Artenschutz</u> Die artenschutzrechtlichen Auflagen aus dem Textteil der seit 2009 rechtskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind bei der Errichtung der Gebäude und Verkehrswege zu berücksichtigen und umzusetzen. 2. Aus Sicht des bautechnischen Brandschutzes wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass wirksame Löscharbeiten nur mit einer gesicherten Löschwasserversorgung möglich sind. Für die dichte Bebauung ist die Entnahme aus dem Trinkwassernetz vorteilhaft. Dazu sind entsprechende vertragliche Regelungen mit den Versorger zu treffen.	Zu II. Zu 1. Gehölzschutz In die Begründung wurden die Aussagen zum Gehölzschutz mit aufgenommen. Zu 1 Artenschutz. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 ist festgesetzt worden, dass die in der seit 2009 rechtskräftigen Satzung getroffenen Festsetzungen weiterhin verbindlich bleiben. Zu 2. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die neu.sw unterhält in der Dorfstraße 32 einen Hydranten zur Entnahme von Wasser, zur Befüllung von Löschfahrzeugen im Brand- und Übungsfall mit einer max. Entnahmemenge von 15 m³/h.

Stellungnahme Nr.	Abwägung
Seite 4 des Schreibens vom 5. Juni 2019 Die mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind z. B. mit Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern, um § 4 LBauO M-V einzuhalten. 3. Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes wird angemerkt, dass in der Planzeichnung Gemarkungsname fehlt. Außerdem ist die Flurstücksnummer der Straße zu korrigieren. 4. Aus wasser-, immissionsschutz- und bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o. g. Änderungsplanung der Gemeinde Wulkenzin keine weiteren Anregungen oder Hinweise. III. Sonstiges <u>Redaktionelles</u> ▪ Das in der Begründung auf Seite 6 im 2. Absatz benannte Datum kann nicht stimmen. ▪ Die in der Begründung auf Seite 6 im 3. Absatz benannte Nummer des Bebauungsplanes ist zu berichtigen. Im Auftrag  Cindy Schulz SB Bauleitplanung	Die Fahr- und Leitungsrechte werden öffentlich-rechtlich gesichert. Zu 3. Die Unterlagen werden um die entsprechenden Aussagen ergänzt; die FS-Nummern werden korrigiert III. Sonstiges • Das Datum wird korrigiert; die Stellungnahme der RO liegt mit Schreiben vom 20.11.2018 vor. • Die Nr. des Bebauungsplanes wird berichtigt (Nr. 02).

Stellungnahme Bürger 1**Abwägung**

003545 10. APR 19

Amt Neverin
Dorfstraße 36
Fachbereich Bau und Ordnung

17039 Neverin



2019-04-09

Bebauungsplan Nr.2 – Flur 1/Gemarkung Neuendorf

Einzelgrundstück an der Dorfstraße, Flurstück 91/15

Sehr geehrte Gemeindevertreter,

ich beobachte, das langsam auch das letzte Grundstück unserer Gemeinde Neuendorf verkauft werden soll.

Deshalb möchte ich darauf hinweisen, dass es in unserer Häusersiedlung dringend an einem Gemeinschaftsraum fehlt. Zur Zeit sind wir oft von unseren Gaststätten abhängig.

Die Erstbezieher des Eigenheimgebietes Neuendorf werden älter und möchten nicht ständig nach Wulkenzin fahren.

Es fehlt auch an einer Trauerhalle oder -raum für Beisetzungen auf unserem Friedhof(Nichtangehörige einer Kirche).

Zurzeit müssen wir zu Trauerfeiern nach Neubrandenburg fahren.

Auf alle weiteren Einrichtungen wurde ja schon verzichtet.

Mein Vorschlag wäre, die Fläche vor bzw. neben der Gaststätte „Dorfkrug Waldeslust“, sollte unbedingt für die allgemeine Nutzung unseres Dorfes gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Die Hinweise und Anregungen werden bei der weiteren Verwertung dieses Grundstücks beachtet.

Stellungnahme Bürger 2	Abwägung
Von: [REDACTED] Gesendet: Mittwoch, 17. April 2019 12:01 An: info@wulkenzin.de; Diekow Alexander <A.Diekow@amtneverin.de> Cc: blank-wulkenzin@t-online.de Betreff: Große Bedenken zum geplanten Bauvorhaben in Neuendorf, hier: Blumenanger Ecke Ahornstraße Sehr geehrter Herr Bürgermeister Blank, sehr geehrter Herr Diekow als mir benannter Ansprechpartner im Bereich Bauamt des zuständigen Amtes Neverin, ich möchte mich hier als einer von mehreren besorgten Bürgern ihres schönen Ortes Wulkenzin-Neuendorf an Sie wenden und einige große Bedenken äußern, welche wir in Bezug auf die beabsichtigte Baumaßnahme auf dem letzten freien Baugrund an der Ahornstraße mit den Ecken Gatscher Damm und Blumenanger haben. Ich bin einer der direkt angrenzenden Nachbarn (Blumenanger 1 /Ecke Ahornstraße) Wie ich in Gesprächen mit verschiedenen Nachbarn aufschnappen konnte, beabsichtigt der neue Eigentümer des Grundstücks wohl, hier kein Einfamilienhaus sondern ein Mehrparteienhaus mit möglichst vielen vermietbaren Wohneinheiten zu bauen. Dazu haben wir aber viele verschiedene Bedenken und machen uns große Sorgen, dass dieses Vorhaben den Charakter der Siedlung und des gesamten gewachsenen Umfelds gefährden und zerstören würde. Rundherum und speziell auf dieser Flächeninsel sind überall Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer entsprechenden Dachhöhe entstanden, welche auch in Bezug auf die Grundstücksfläche einen gewissen Flächenprozentansatz nicht übersteigen und dies auch gar nicht dürften. Allein mit Blick auf die kleine Grundstücksfläche ist alles was über ein kleines Einfamilienhaus gehen würde schon sehr fragwürdig, wenn nicht sogar schwerst realisierbar. Besonders mit Blick auf die Versiegelungsgrenzen und der bekannten Vorgabe laut Bauplan, wie er für uns alle Bauherren der letzten Jahre verbindlich war, zwei Stellplätze je Wohneinheit ausweisen zu müssen, stelle ich mir die Frage, wie dies hier bei diesem kleinen Grundstück überhaupt für ein Zweiparteienhaus oder ganz zu schweigen für noch mehr Wohneinheiten funktionieren soll. Eine weitere Besorgnis ist, dass man hier den gleichen entwertenden Effekt, wie auf dem Lindenberg in Neubrandenburg oder unten an unserer Neuendorfer Ortseinfahrt Gatscher Damm befürchtet muss, wenn man hier groß in die Höhe bauen würde und dann mit einem zu exzessiv ausgenutzten/ ausgedehnten Baufenster mir und meinen Nachbarn Himmelreich und Treuding einen hohen Turm mit mehreren Balkonen direkt vor den Garten und die Terrasse setzen würde, und diesen geschützten Terrassenbereich von oben zerstört, anstatt wie sonst überall üblich, mit passenden Erdgeschossterrassen die nötigen Abstände und Rückzugsräume wahrt und respektiert. Ich kann Ihnen sagen, dass diese Unklarheit und die Gerüchte über solch ein evt. mögliches Mehrparteienhaus hier für großen Unmut und zu starken Widerständen führen. Deshalb möchte ich Sie auch im Namen meiner lieben Nachbarn energisch darum bitten, dieses Bauvorhaben im Detail genauestens zu prüfen und alle berechtigten Interessen der umliegenden Anrainernachbarn, wie auch des gesamten Siedlungscharakters sicher gegeneinander abzuwägen, sowie alle Vorgaben zu Stellplätzen, Flächenversiegelungsgrenzen, Baufenstern architektonischen Häuserfluchten, Terrassen- und Gartenbereichen nicht nur genauestens einzuhalten, sondern auch die vielen Gemeinwohl- und Siedlungscharakterinteressen im Sinne des großen Ganzen und des wichtigen nachbarschaftlichen Zusammenlebens klar vor finanzielle Interessen einer maximalen Mietauslastung zu stellen! Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen 1	Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist nicht Regelungsinhalt der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes und auch von der Gemeinde nicht angestrebt worden. Eine Bebauung ist nur entsprechend der Festsetzungen, also max. zwei Vollgeschossen möglich.

GEMEINDE WULKENZIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

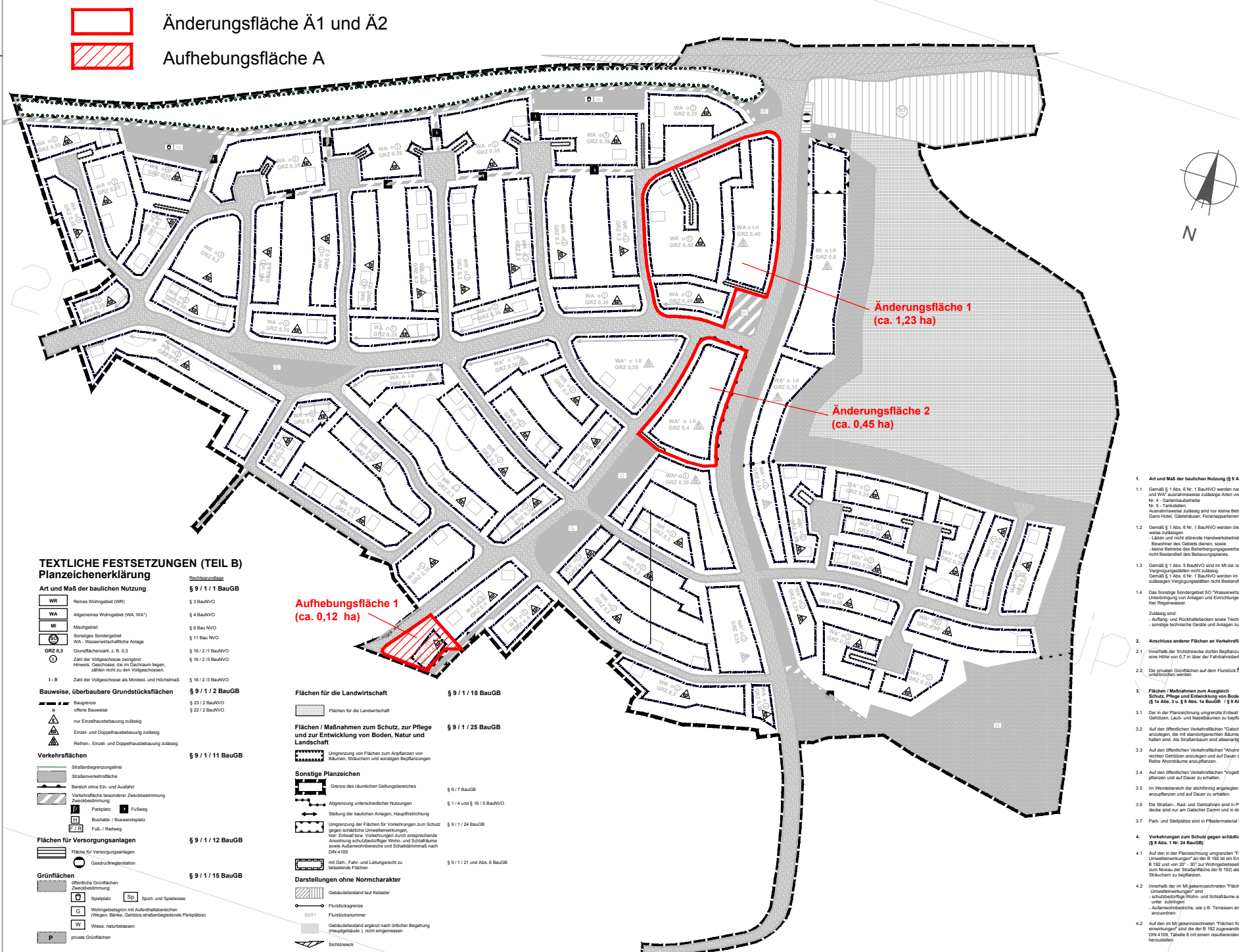
Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin 27.08.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" erlassen:

Übersichtsplan zur Lage im Wohngebiet



Übersichtsplan bestandskräftige Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr.2 "Eigenheimstandort Neuendorf" (Auszug Planzeichnung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Änderung und Teilaufhebung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet (WR)
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I-II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß

Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen/ Gebäudestellung

o	offene Bauweise
---	Baugrenze
△	nur Einzel- und Doppelhaus zulässig

sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Änderungsfläche Ä1 und Ä2, A-Aufhebungsfläche)
□	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
□	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Anlieger (F1) / Versorger (F2)
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Maß der baulichen Nutzung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

□	Gebäudebestand lt. Kataster
□	ergänzter Bestand (nicht eingemessen)

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 3 BauNVO
§ 4 BauNVO
§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 22 Abs.2 BauNVO
§ 23 Abs. 3 BauNVO

§ 9 Abs.7 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

§ 1 Abs. 4 BauNVO

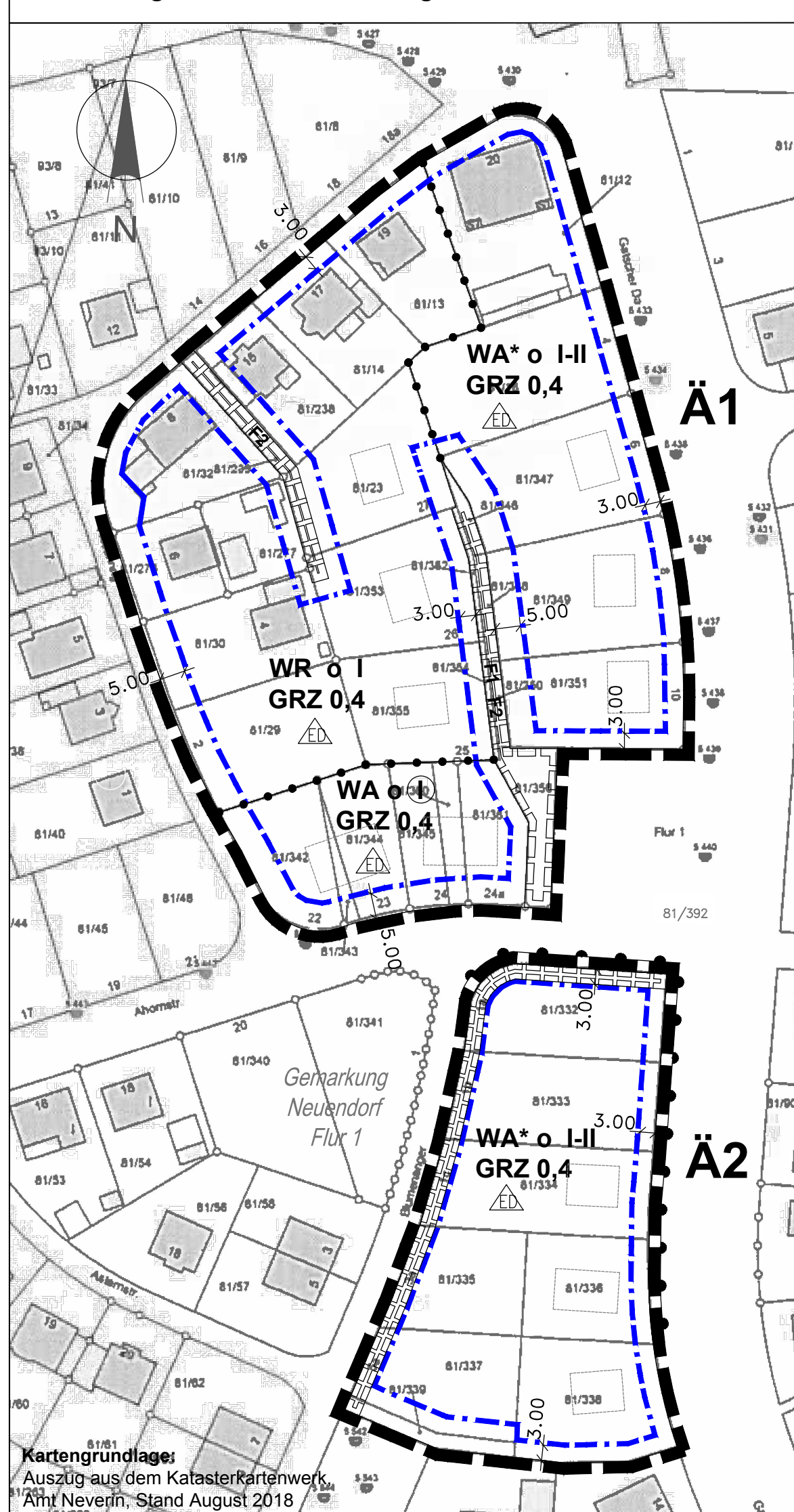
Textliche Festsetzungen (Teil B)

Innerhalb der Änderungsbereiche Ä1 und Ä2 bleiben die in der bestandskräftigen Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr.2 "Eigenheimstandort Neuendorf" getroffenen textlichen Festsetzungen im Teil B einschließlich der örtlichen Bauvorschriften weiterhin verbindlich.

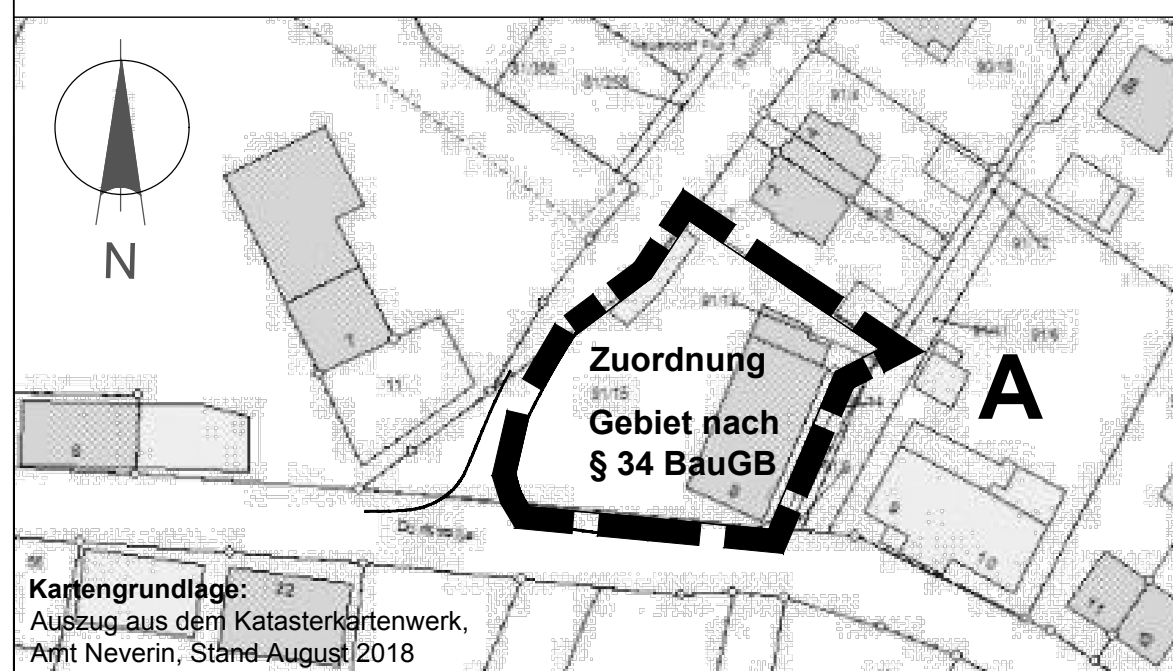
Hinweise

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen; die Bestandspläne der Versorger sind als Anlage in die Begründung mit aufgenommen worden. In der Planzeichnung sind die betroffenen Flächen als "mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen" umgrenzt worden. Der Anlagenbestand ist zu schützen; Überbauungen sind nicht zulässig. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind die notwendigen Abstimmungen mit den Versorgern vorzunehmen (Schachterlaubnis/ Vor-Ort-Einweisungen ...)
- In der Änderungsbereich 2 verläuft entlang der Straße "Blumenanger" eine Gasleitung. Zur Gasleitung sind Bauabstände von 2 m einzuhalten.

2. Änderung des B-Planes Nr.2 "Eigenheimstandort Neuendorf"



Teilaufhebung B-Plan Nr.2 "Eigenheimstandort Neuendorf"



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.2018. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2018 den Entwurf der Satzung über den B-Plan gebilligt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 20.08.2019 ortsüblich im Neveriner Info. Die öffentliche Auslegung wurde auch im Internet dokumentiert und bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 29.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018. Die Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2018.

Gemeinde Wulkenzin, Bürgermeister

- Der Entwurf wurde nach der Auslegung geändert. Am 19.02.2019 hat die Gemeindevertretung den geänderten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf hat vom 8.04.2019 bis 9.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt; die betroffenen Behörden wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung wurde auch im Internet dokumentiert und bekannt gemacht.

Gemeinde Wulkenzin, Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die Satzung über den Bebauungsplan nach abschließender Prüfung der eingegangenen Hinweise und Anregungen in der Sitzung am 27.08.2019 beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Wulkenzin, Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Leiter Katasteramt

- Die Satzung über den Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Wulkenzin,den Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Neveriner Info bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- u. Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.2 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Wulkenzin,den Bürgermeister

Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf", Gemeinde Wulkenzin
(B-Plan der Innenentwicklung, §13a BauGB)

Planungsstand: Satzung vom 27.08.2019
Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg

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 Walnussbaum, 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 TEILAUFBEBUNG

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 eingemasst. 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 bauanlagen- 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 Bau-
feldfreimachung 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.

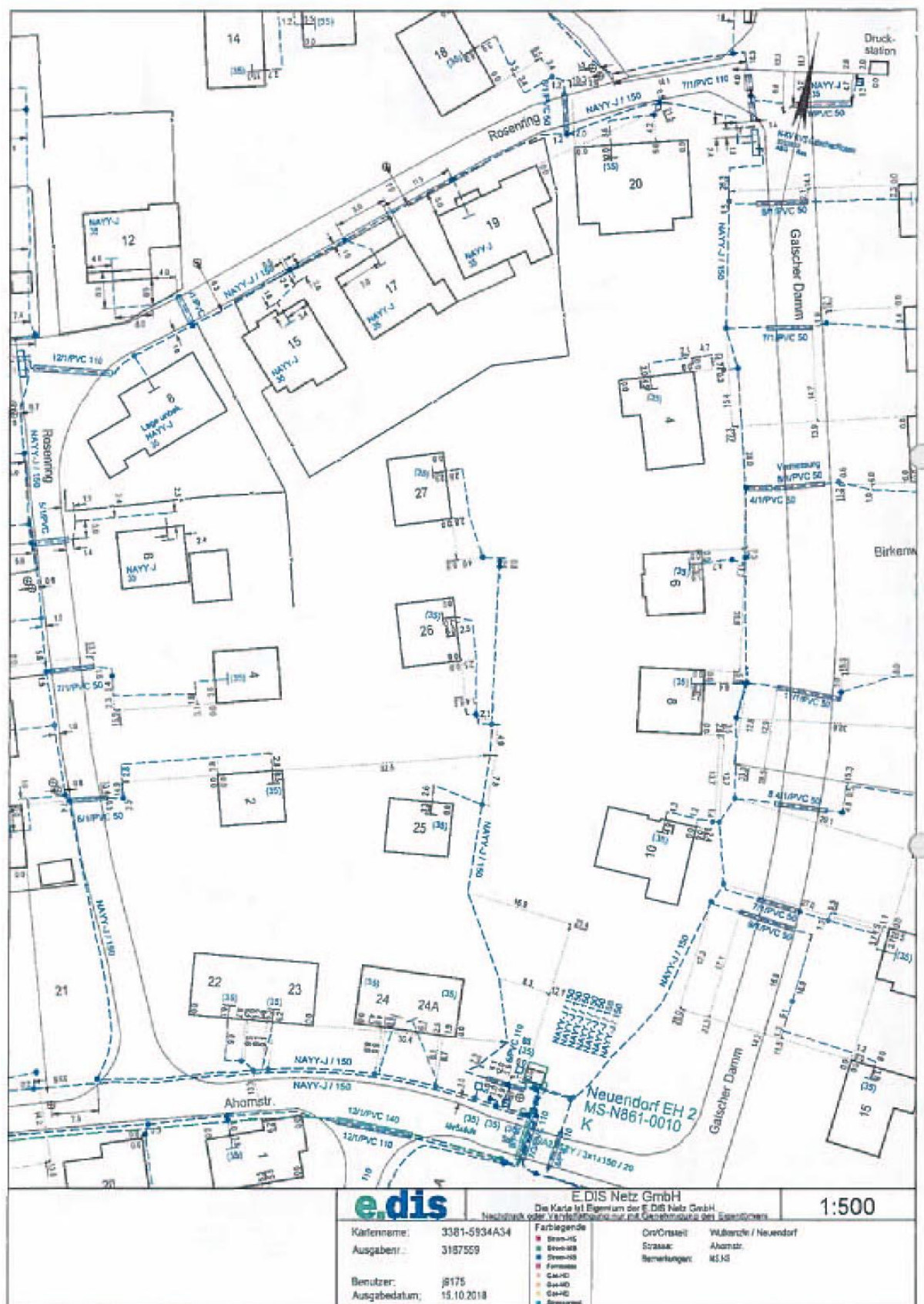
Verfahrensvermerk

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.

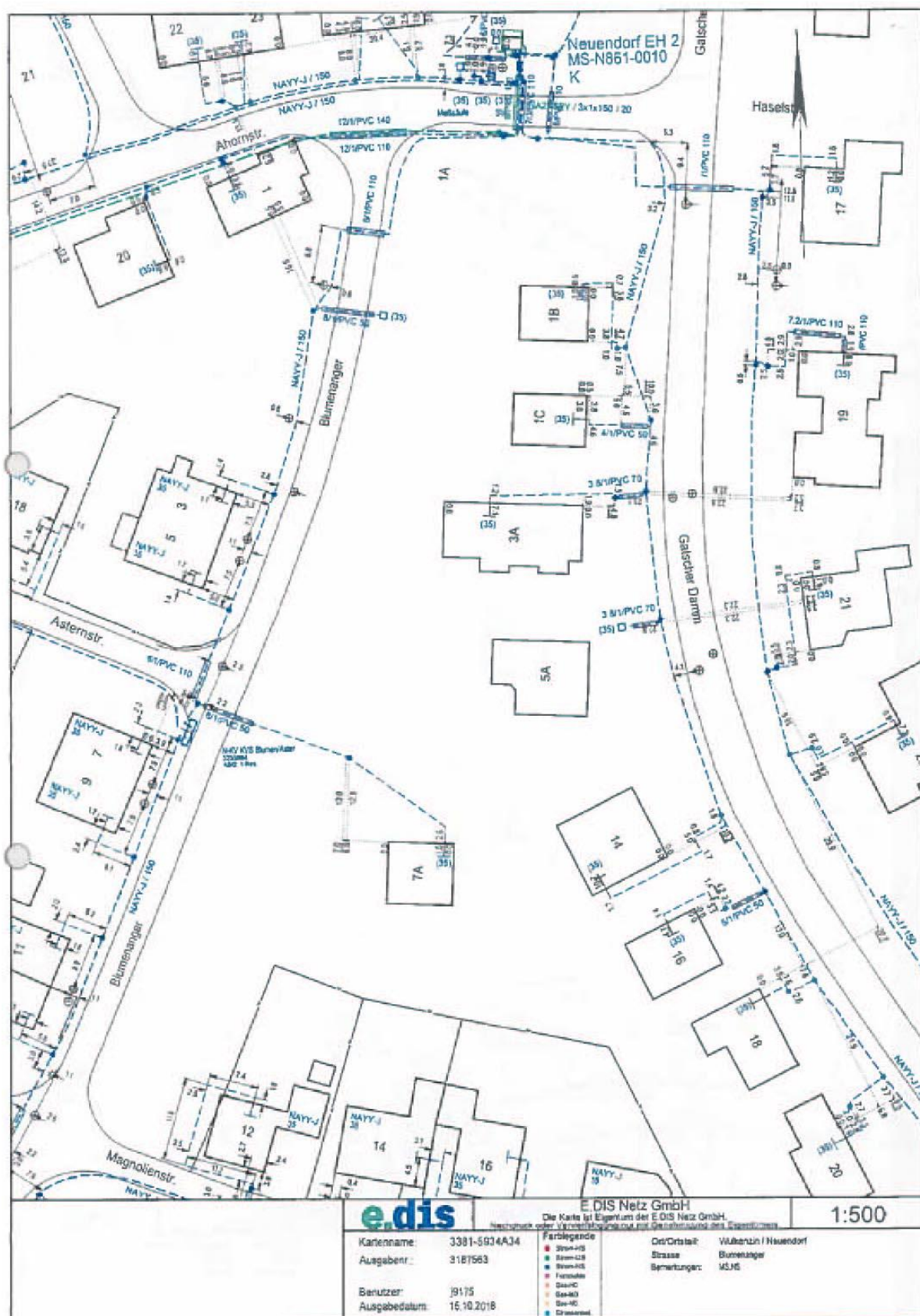
Wulkenzin, den 27.08.2019

Bürgermeister

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

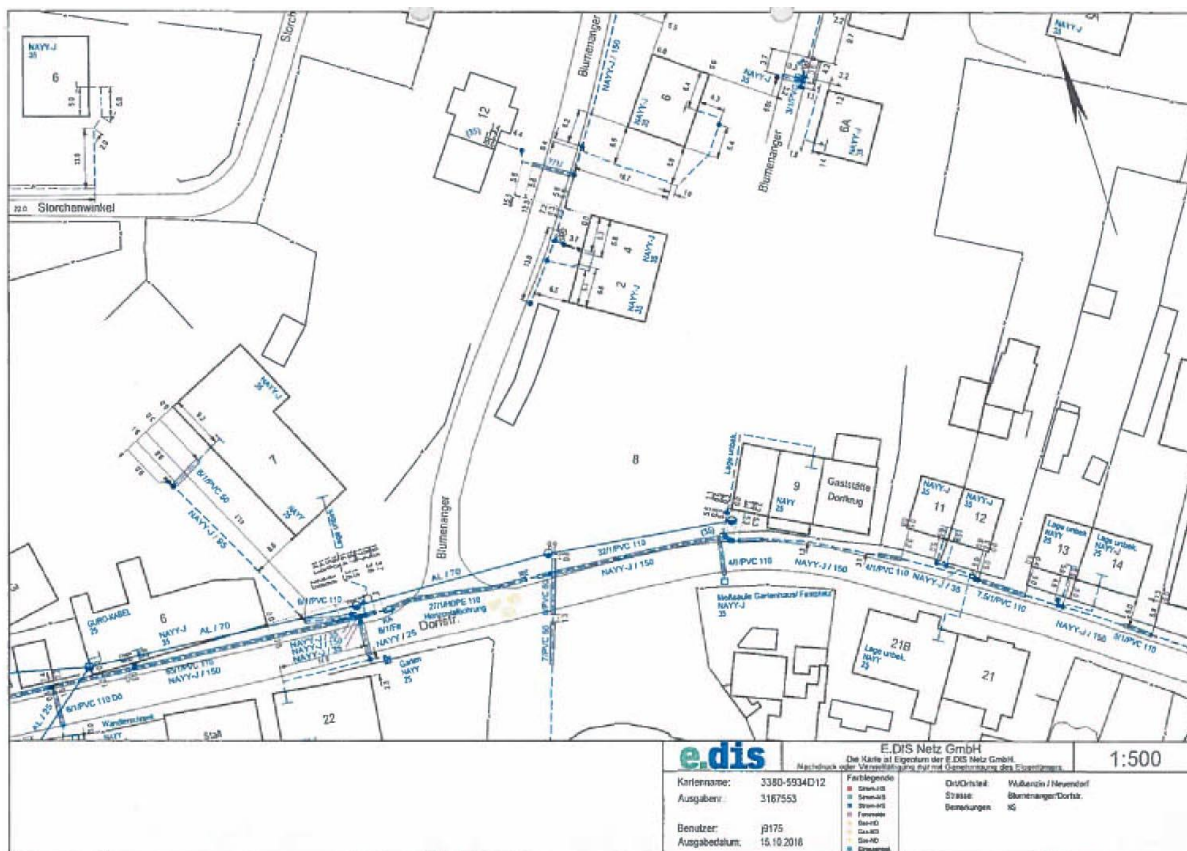


Anlagen: Bestandspläne E.DIS Netz GmbH (Änderungsfläche Ä2)

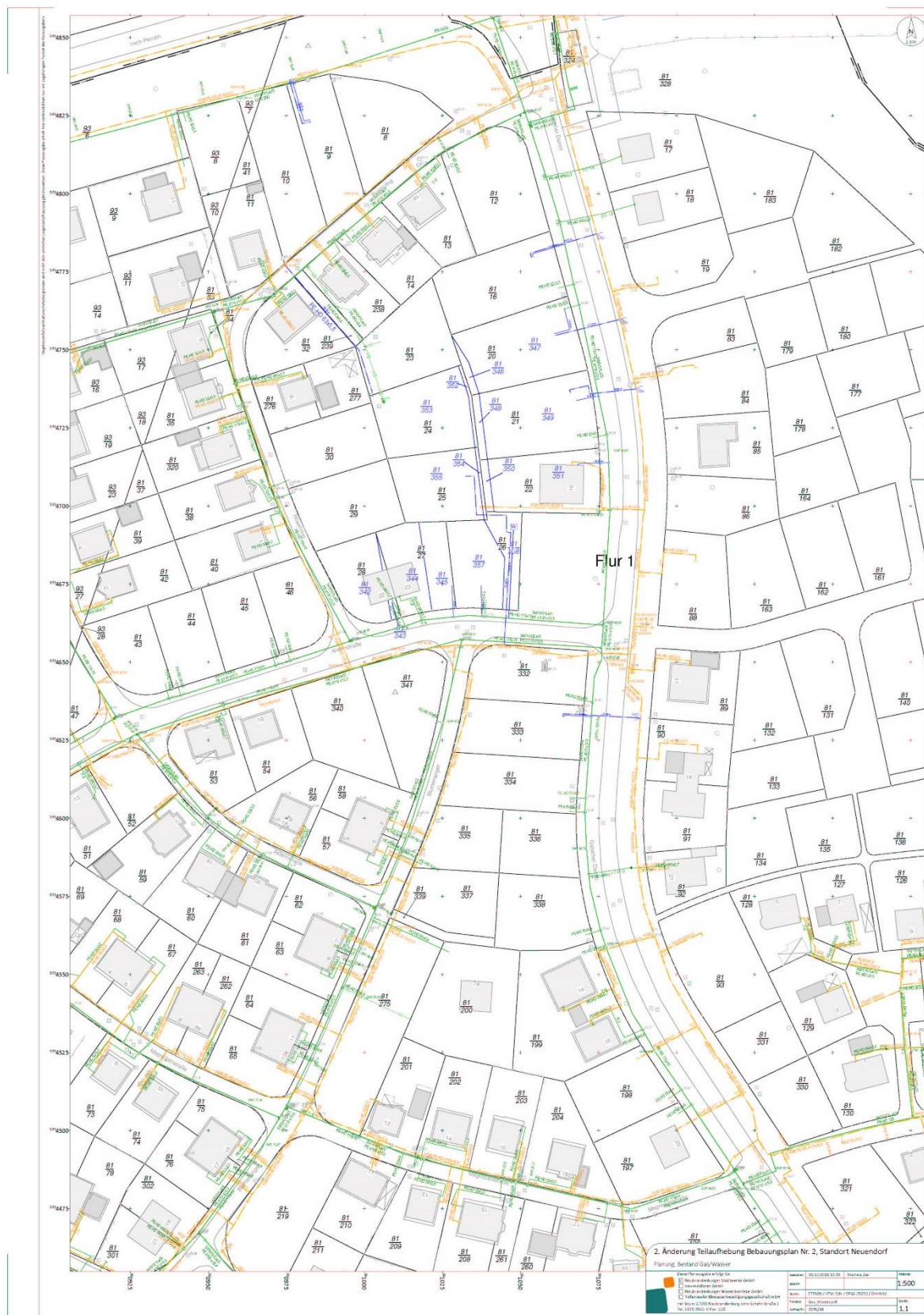




Anlagen: Bestandspläne E.DIS Netz GmbH (Aufhebungsfläche)



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



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

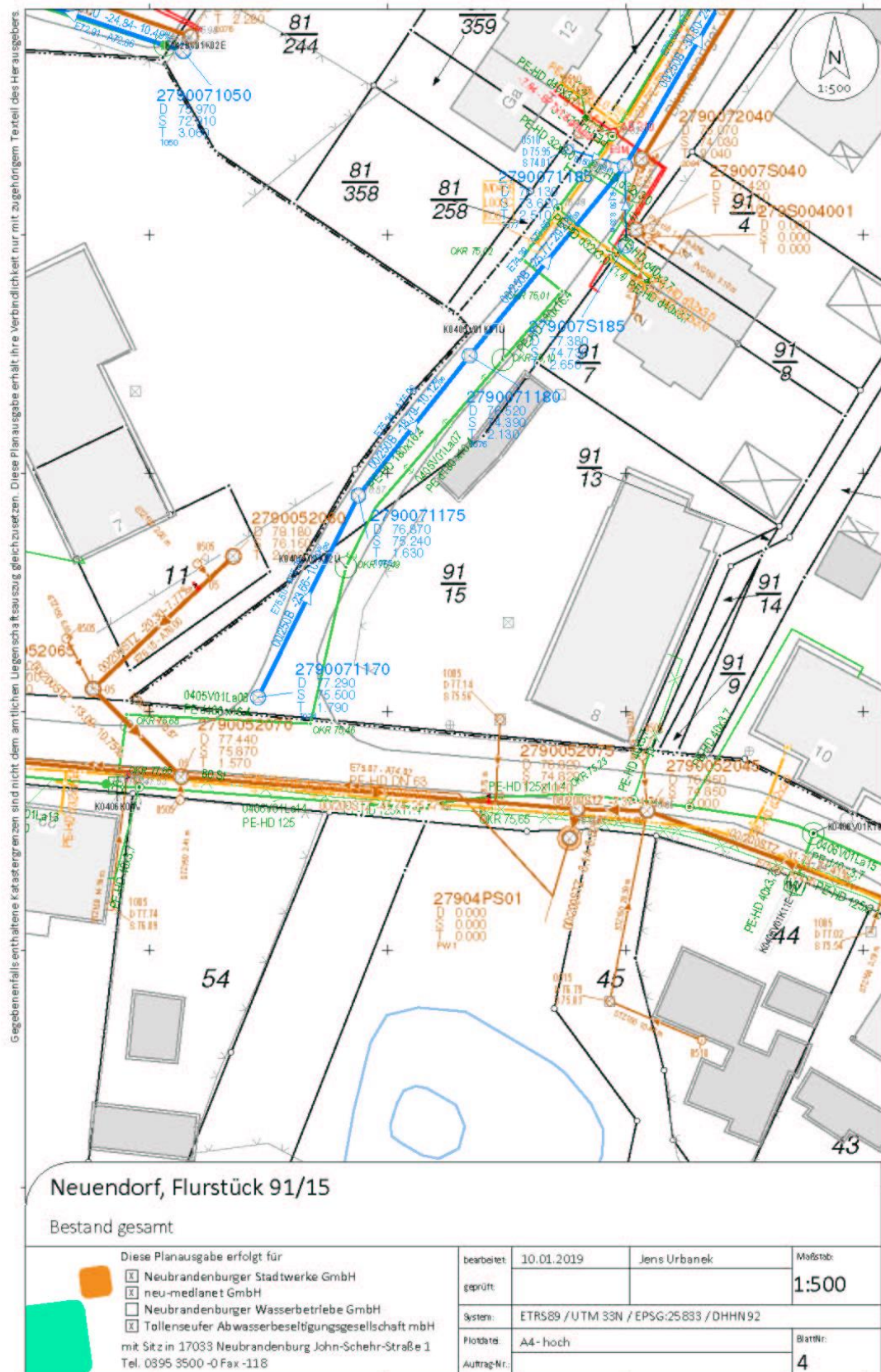


Anlagen: Bestandspläne Stadtwerke Neubrandenburg GmbH Ä1 und Ä2 (medianet)



Anlagen:

Bestandspläne Stadtwerke Neubrandenburg GmbH (Gesamtplan Aufhebungsfläche)



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemeinsamer Planungsverband Mecklenburg-Strelitz Ost
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Berichtigung Flächennutzungsplan Gemeinde Wulkenzin

Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 27.08.2019 gemäß § 10 BauGB die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird zugleich bekanntgemacht, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes angepasst wird.

Der geltende Flächennutzungsplan weist die markierte Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" aus. Die Fläche wird künftig als "Reines Wohngebiet" dargestellt.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wulkenzin rechtswirksam.

Auszug Flächennutzungsplan



Geltungsbereich der Berichtigung
(WR - Reines Wohngebiet)

Wulkenzin, den

Blank
Bürgermeister