

Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde: Gemeinde Wulkenzin

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO-42-BO-2018-399
Federführend:	Status: öffentlich
Fachbereich Bau und Ordnung	Datum: 06.09.2018
	Verfasser: Alexander Diekow
Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"	
Beratungsfolge:	
Status	Datum
Öffentlich	
Gremium	Zuständigkeit
Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin	Entscheidung

Sachverhalt:

Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 2

Der am 27.03.1993 in Kraft getretene B-Plan Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wurde 2007/2008 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtseindeutig und den aktuellen Gegebenheiten angepasst, überplant.

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

Im Zuge der weiteren Umsetzung kam es im Bereich der Quartiere an der Zufahrt westlich des Gatscher Damms (WR, WA-Gebiet nördlich und WA*-Gebiet südlich der Ahornstraße) 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in beiden Bereichen entsprechend zu ändern.

Außerdem sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem gemeindeeigenen Flurstück 91/15 in der Flur 1, Gemarkung Neuendorf aufgehoben werden. Das an der Dorfstraße liegenden Grundstück wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen; bei der Baufeldausgrenzung wurde das vorhandene Gebäude berücksichtigt. Das Gebäude ist zwischenzeitlich abgebrochen worden; eine Neubebauung ist geplant. Die Festsetzungen des B-Planes schränken die Bebaubarkeit in der Baulücke an der Dorfstraße stark ein. Für das Grundstück sollen deshalb die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben und die Flächen dem im Zusammenhang bebauten Gebiet nach § 34 BauGB zugeordnet werden sollen.

Mit der Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.2 soll der Bebauungsplan in den betroffenen Teilflächen werden auf Grund geänderter Planungsziele und notwendiger Anpassungsmaßnahmen neu überplant werden (andere Maßnahmen der Innenentwicklung); das Verfahren wird gemäß § 10 i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt.

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.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.2

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der vorliegende Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ (Entwurf vom August 2018) mit der dazugehörigen Begründung wurde gebilligt.

Als nächsten Planungsschritt sind nun die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden/ TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Mitwirkungsverbot:

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

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt in der heutigen Sitzung die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“. Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (andere Maßnahmen der Innenentwicklung).
2. Der Geltungsbereich umfasst die im anliegenden Lageplan gekennzeichneten Änderungsflächen 1 und 2 sowie die gekennzeichneten Aufhebungsfläche.
3. Ziel und Zweck der Planung in den Änderungsflächen ist die Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten. Das an der Dorfstraße liegende Flurstück 91/15 (Aufhebungsfläche) wird wieder dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Gebiet nach § 34 BauGB) zugeordnet.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Im beschleunigten Verfahren 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 ist nicht anwendbar.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Landesplanungsgesetz bei der zuständigen Raumordnungsbehörde einzuholen.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

1. Der Entwurf der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin mit der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Entwurf vom August 2018) gebilligt.
2. Der Entwurf der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin und die Begründung sind gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung durch Übersenden von Bebauungsplanentwurf und Begründung zu unterrichten. Die Abstimmung der Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs.2 BauGB zu erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ☒ | Ja |
| ☐ | Nein (Bitte nachfolgenden Inhalt löschen) |

I. Gesamtkosten der Maßnahme : 10.700 € (teilweise refinanziert durch städtebauliche Verträge)

II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: 500 €

Ergebnishaushalt

Produkt: 51100

Bezeichnung: Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen

Sachkonto: 5625500

Finanzhaushalt/Investitionsprogramm

Investitionsprojekt:

Bezeichnung:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ | Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung |
| ☒ | Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr nicht zur Verfügung und müssen überplanmäßig durch Mehreinnahmen im Bereich der Grundsteuer B oder Gewerbesteuer bereitgestellt werden (Ausführungen zur der Deckung sind der Begründung zu entnehmen). |

III. Auswirkung auf die mittelfristige Finanzplanung:

- | | |
|--------------------------|--|
| ☐ | Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen |
| ☐ | Gesamtkosten von _____ € beziehen sich auf die Jahre |
| ☐ | Folgekosten in Höhe von _____ € |

Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“, Gemeinde Wulkenzin (Entwurf vom August 2018)
- Entwurf Begründung 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin (Entwurf vom August 2018)

GEMEINDE WULKENZIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

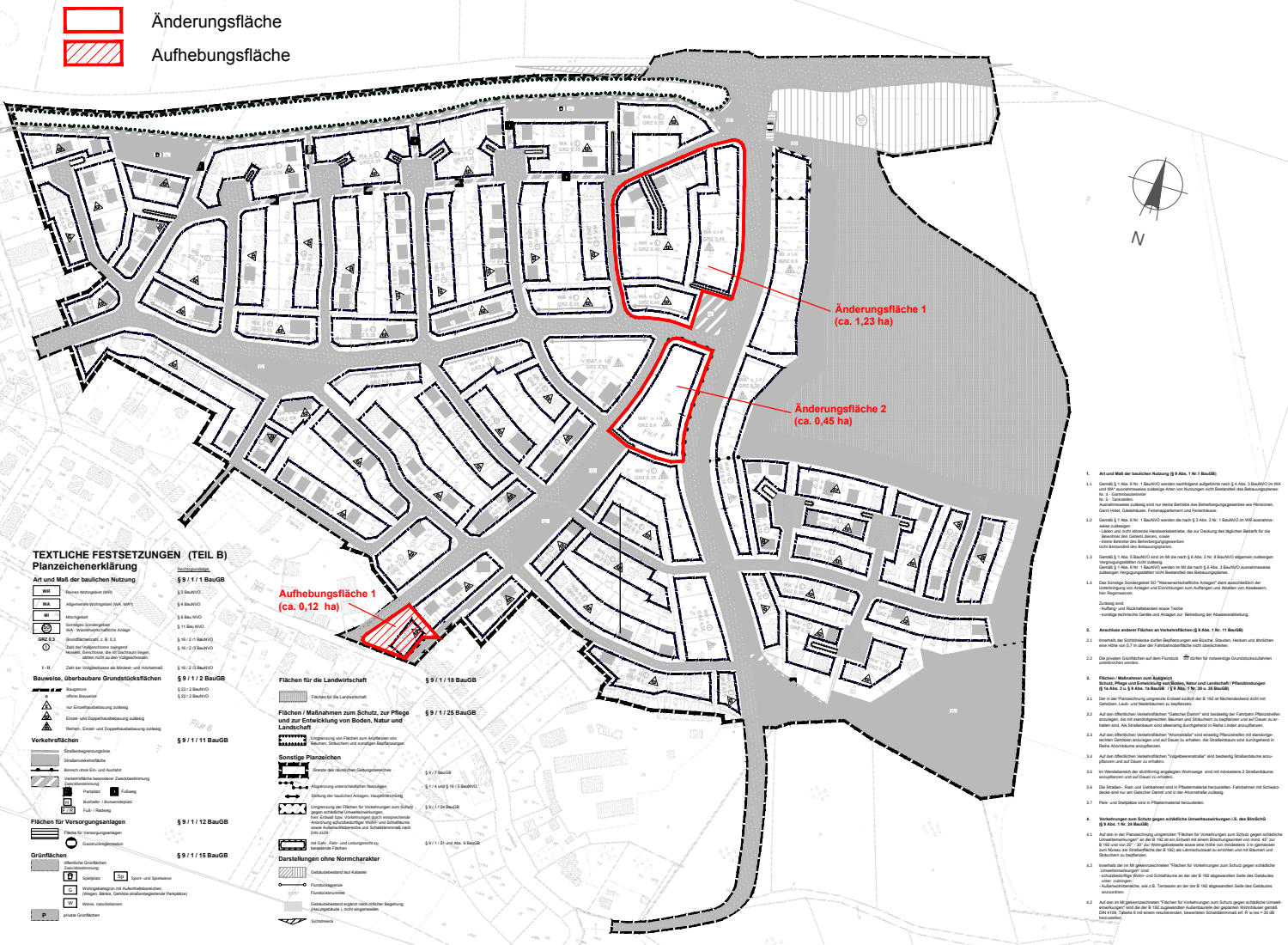
Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

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 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-Panes 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	Zahl der Vollgeschosse zwingend
I-II	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 der Anlieger
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 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

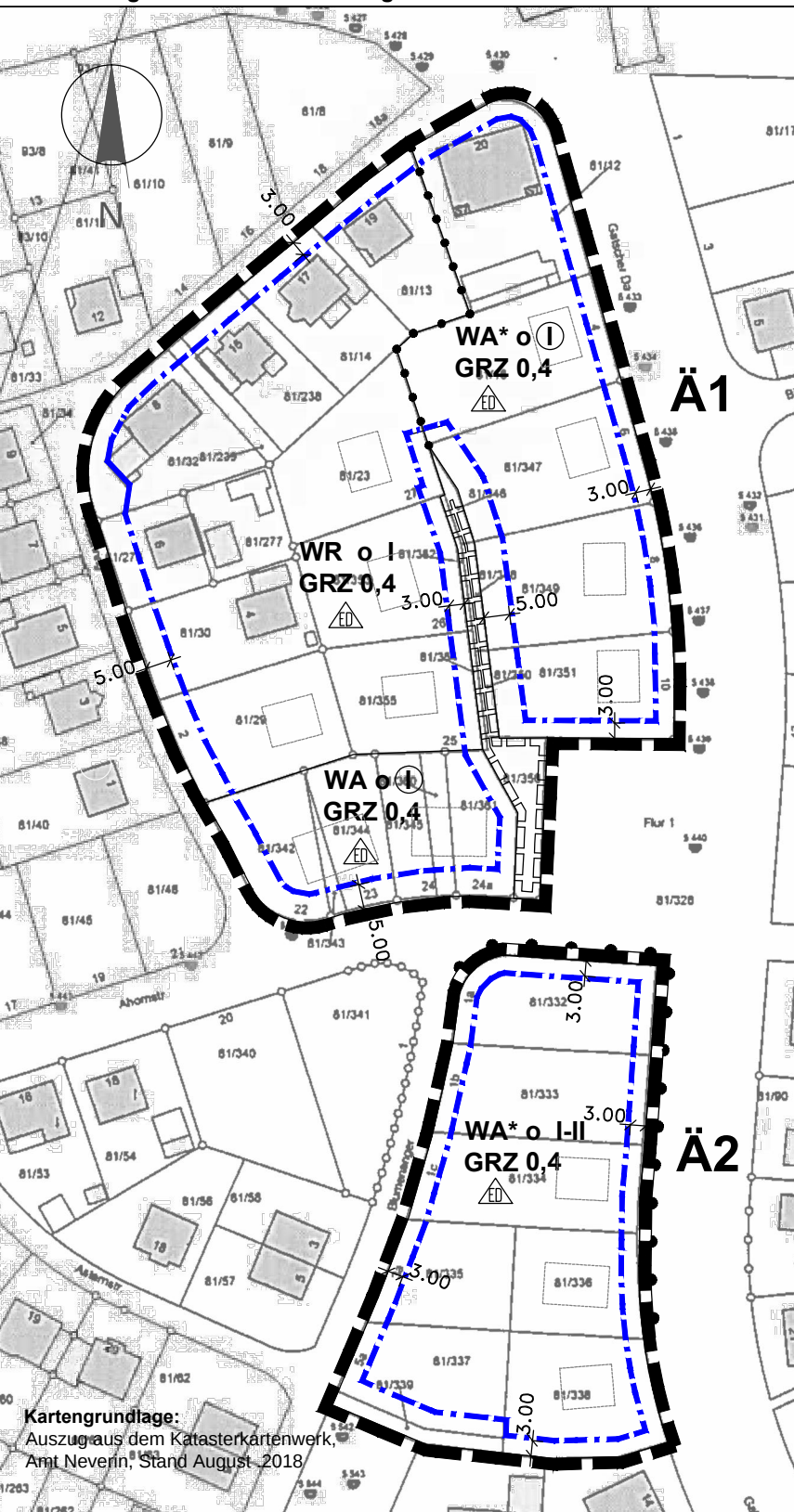
Darstellung ohne Normcharakter

■	Gebäudebestand lt. Kataster
□	ergänzter Bestand (nicht eingemessen)
---	Flurstücksgrenzen
---	Flurstücksnummern
3.00	Bemaßung in Meter

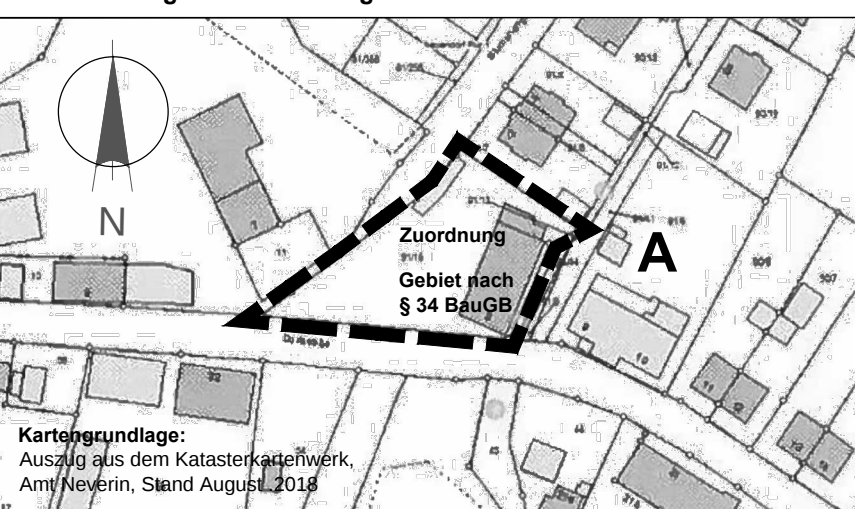
II. Textliche Festsetzungen (Teil B)

Innerhalb der Änderungsflächen 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.

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 Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes gebilligt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am ortsüblich im Neveriner Info. Die öffentliche Auslegung wurde auch im Internet dokumentiert und bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom2018 bis2018.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 2018.

Gemeinde Wulkenzin, Bürgermeister

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

Gemeinde Wulkenzin, Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Wulkenzin,den Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplanes 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.

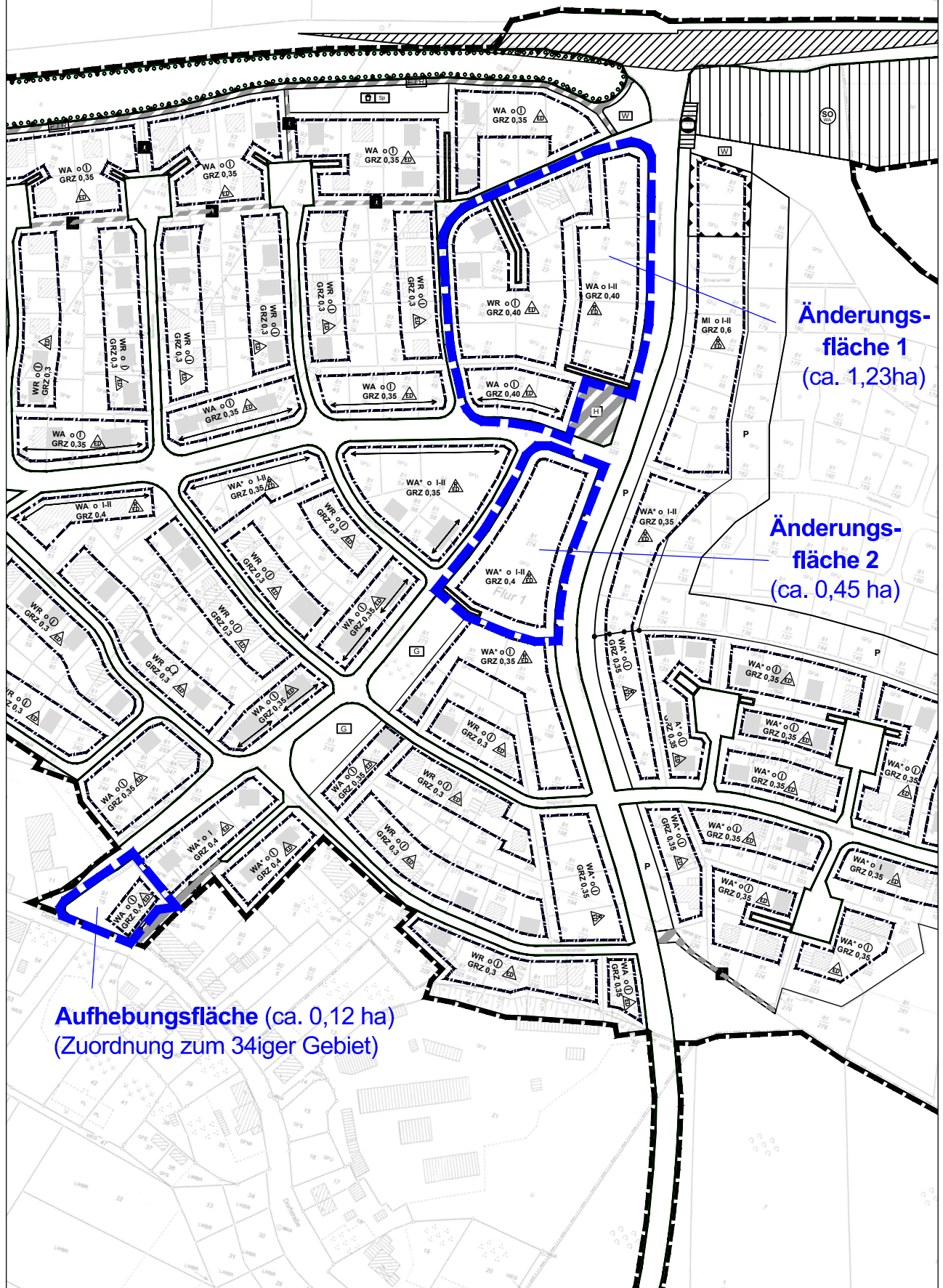
Gemeinde Wulkenzin,den Bürgermeister

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

Planungsstand: Entwurf vom August 2018
Bearbeitung: A&S GmbH Neubrandenburg

Auszug aus der bestandskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

Übersicht: Änderungs- und Aufhebungsflächen



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

Entwurf August 2018



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ausgangsbedingungen	3
1.1 Planungsanlass	
1.2 Geltungsbereich.....	4
1.3 Planungsgrundlagen / Verfahren.....	4
1.4 Ausgangsbedingungen	6
2. Inhalt der 2. Änderung und Teilaufhebung	7
2.1 Änderungsfläche 1	7
2.2 Änderungsfläche 2	8
2.3 Teilaufhebung	8
3. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.....	9

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 ist geplant. 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.

Das Planungsbüro A&S GmbH wurde mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für die Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ beauftragt. 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:
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 Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Gemeinde Wulkenzin liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt somit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Gemäß Programmsatz 3.1.2 (5) RREP MS soll die Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum auf die Stabilisierung und Konsolidierung des Wohnungsbestandes hin ausgerichtet werden. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohnungsneubau soll vorrangig auf den jeweiligen Innenbereich der Gemeinden unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale konzentriert werden.

Mit der 2. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.2 werden Festsetzungen des B-Planes 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.

Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

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. Der Planungsverband wurde danach aufgelöst; die Planungshoheit ging wieder auf die Gemeinde Wulkenzin über.

Die im Geltungsbereich der Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.10/92 liegenden Flächen wurden im Flächennutzungsplan mit Darstellungen als WA-Gebiet bzw. Wohnbaufläche überplant. Im Bereich der Änderungsflächen werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Das an der Dorfstraße liegende Grundstück ist Bestandteil der Wohnbauflächen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Verfahren

1. Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 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 hat die Gemeindevertretung den Entwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

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 Walmdächer 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 Teilaufhebungsfläche umfasst das gemeindeeigene Flurstück 91/15 in der Flur 1/ Gem. Neuendorf. Die Fläche ist beräumt worden (z.Z. Rasen/ gemähte Fläche). Am nordwestlichen Rand des Flurstück befindet sich ein Wallnussbaum, der gesetzlich geschützt ist (§ 18 NatSchAG).

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 über einen privaten Weg von der Ahornstraße aus (Flurstücke 81/346, 81/348, 81/350, 81/352, 81/354 und 81/356).

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“ zugunsten der Anlieger überplant.

Die Baufeldausgrenzung erfolgt neu zusammenhängend im Abstand von 3m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Gatscher Damm, Ahornstraße, Rosenring).

Zum privaten Weg werden Abstände von 3,00 bzw. 5,00m vorgegeben.

Im WA-Gebiet parallel zum Gatscher Damm sind keine Reihenhäuser entstanden; die Flächen sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut worden. Die Festsetzung „Reihenhäuser zulässig“ wird zurück genommen; die Geschossigkeit wird dem angrenzenden WR und WA-Gebiet entsprechend angepasst und neu mit 1 Geschoss zulässig festgesetzt.

Das WA-Gebiet parallel zum Gatscher Damm wird neu als WA*-Gebiet festgesetzt. Die Wohnhäuser auf den Flurstücken 81/16 und 81/351 wurden mit einem Walmdach errichtet; gemäß den örtlichen Bauvorschriften wurden nur im WA* Walmdächer zugelassen. Die Zulässigkeit des Walmdaches wird somit legalisiert.

2.2 Änderungsfläche 2

Dem Wunsch von Bauherren entsprechend werden die Festsetzungen in der Änderungsfläche 2 wie folgt geändert:

Das Baufeld wird neu im Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Gatscher Damm, Ahornstraße, Blumenanger) ausgewiesen.

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 und 81/334 und die beiden noch unbebauten Flurstücke 81/332 und 81/333 des Quartiers sollen die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes verbindlich. 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 (Flurstück 91/15) werden die Festsetzungen als WA-Gebiet aufgehoben. 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.

Das an der Dorfstraße liegende Flurstück 91/15 wird wieder dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet; die Zulässigkeit richtet sich somit zukünftig nach § 34 BauGB.



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 baulagen- 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 zum Satzungsbeschluss über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.2 vorgelegen.

Wulkenzin, den

Bürgermeister