

Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde: Gemeinde Wulkenzin

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO-42-BO-2019-413		
Federführend: Fachbereich Bau und Ordnung	Status: öffentlich Datum: 16.01.2019 Verfasser: Alexander Diekow		
Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Erweiterung Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin und Aufhebung des Beschlusses Nr. VO-42-BO-2018-361			
Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin	Entscheidung

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 20.03.2018 (Nr. VO-42-BO-2018-361) beschlossen, dass zur Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen am nordöstlichen Rand von Neuendorf angrenzend an die vorhandenen Bebauungen am Gatscher Damm ein Bebauungsplan (B-Plan Nr. 3) aufgestellt werden soll. Als Plangebiet wurde eine Teilfläche des ursprünglich mit dem B-Plan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ geplanten 3. Bauabschnittes (BA) des Wohngebietes ausgewiesen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 wurden am nordöstlichen Rand des Wohngebietes die Baurechte auf den im geplanten 3. BA liegenden Flächen zurück genommen. Zum damaligen Zeitpunkt war ein Bedarf für weitere Flächenvorhaltungen am Standort Neuendorf nicht erkennbar.

Die Gemeinde verfügt aktuell über keine Standortangebote mehr, so dass zur Abdeckung des Eigenbedarfs die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde durch Beschluss am 20.03.2018 (Nr. VO-42-BO-2018-361) für eine Teilfläche des mit der 1. Änderung ausgewiesenen Aufhebungsgebietes eingeleitet. In den nachfolgenden Beratungen und Gesprächen hat die Gemeinde nunmehr die Überplanung des gesamten Aufhebungsgebietes in Erwägung gezogen. Die Überplanung des gesamten Gebietes ist durchaus sinnvoll, da die verkehrliche und stadtechnische Erschließung der Flächen nur im Zusammenhang zu betrachten und unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Erweiterungen zu planen ist. Nur so ist eine kostenmäßig verträgliche Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu realisieren.

Die Entwicklungen in der Gemeinde wurden im Oktober 2018 erneut mit der Raumordnungsbehörde, dem Landkreis MSE und der Stadt Neubrandenburg beraten. Auf Grund überregionaler Nachfragen nach Wohnstandorten und der langfristig von der Gemeinde vorgesehenen Wohnentwicklung auf der gesamten Fläche wurde im Ergebnis der Beratung entschieden, dass eine Überplanung der gesamten Aufhebungsfläche erfolgen kann und die Umsetzung in Bauabschnitten und in Abhängigkeit von der Wohnungsnachfrage erfolgen soll.

Es wird daher empfohlen, den Aufstellungsbeschluss vom 20.03.2018 (Nr. VO-42-BO-2018-361) aufzuheben und neu zu fassen, so dass der neue Geltungsbereich berücksichtigt werden kann. Des Weiteren gab es den B-Plan Nr. 3 bereits („Am Bahndamm“ Wulkenzin), so dass der hier in Rede stehende B-Plan die Bezeichnung B-Plan Nr. 4 „Erweiterung

Neuendorf“ erhält.

Mitwirkungsverbot:

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

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt, die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB.

Als Plangebiet wurden die gesamten, ehemals als 3. BA überplanten Flächen festgelegt. Die Flächen wurden bereits katastermäßig in einzelne Grundstücke vermessen. In den Geltungsbereich mit einbezogen wurden die Anbindungen an den Gatscher Damm und das östliche angrenzende Flurstück, auf dem im ursprünglichen Bebauungsplan die Errichtung eines Walls vorgesehen war. Im Rahmen der Überplanung der Flächen ist davon auszugehen, dass Lärmschutzmaßnahmen mit entsprechenden Flächeninanspruchnahmen notwendig werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Ergebnis der Planung in diesem Bereich nach Vorliegen des Lärmschutzgutachtens ggf. geändert/ angepasst.

Mit dem B-Plan Nr.4 werden im Geltungsbereich des B-Planes Nr.2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ liegende Flächen aufgrund geänderter Planungsziele neu überplant. Die Gemeinde Wulkenzin hat bestimmt, dass der B-Plan Nr.4 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll (Wiedernutzbarmachung von Flächen, andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Die Aufstellung des B-Plan Nr.4 erfolgt im beschleunigtem Verfahren nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB (ohne Umweltbericht, EAB). Ausschlussgründe für die Anwendung des Verfahrens liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist auf dem als Anlage beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Mit der Planung wurde ein Planungsbüro beauftragt.

Dieser Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	

Anlagen:

Geltungsbereich