

GEMEINDE WULKENZIN

Satzung über die Aufhebung

**des Bebauungsplanes Nr.3 „Am Bahndamm“, Wulkenzin und
der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr.3 „Am Bahndamm“**

Begründung (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)

(mit Umweltbericht / Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Vorbemerkungen / Geltungsbereich**
- 2.0 Planungsgrundlagen / Verfahren**
- 3.0 Planungsinhalt**
- 4.0 Hinweise aus der Behördenbeteiligung**
- 5.0 Umweltbericht**
- 6.0 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes**

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215
www.as-neubrandenburg.de

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

Neubrandenburg, 21.08......2012

1.0 VORBEMERKUNGEN / GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Wulkenzin hat am 12.07.2011 beschlossen, dass der B-Plan Nr.3 „Am Bahndamm“, Wulkenzin aufgehoben und das Gebiet dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wulkenzin mit zugeordnet werden soll.

Das Gebiet ist heute vollständig bebaut. Zukünftige Entwicklungen sollen nunmehr wie im sonstigen bebauten Ortsbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) zulässig werden.

Die Gemeinde Wulkenzin hat den Plan Nr.3 aufgrund starker Nachfragen nach Wohnbaustandorten aufgestellt. Der B-plan ist am 19.02.1998 in Kraft getreten. Das Gebiet wurde erschlossen und bebaut. Teilflächen wurden abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Zur Schaffung der Rechtssicherheit hat die Gemeinde am 10.07.2007 ein Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes eingeleitet; die 1.Änderung des B-Planes ist am 21.02.2008 in Kraft getreten. Die Satzung über die 1.Änderung ersetzt den Ursprungsplan (Satzung über den B-Plan Nr.3). Im Verfahren der 1.Änderung wurde der am 19.02.1998 in Kraft getretene B-Plan Nr.3 nicht aufgehoben.

Im Verfahren zur Aufhebung sind somit zwei eigenständige Satzungen zu berücksichtigen.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Aufhebung beider Satzungen in einem gemeinsamen Verfahren durchgeführt werden soll.

Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs wird der Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung erweitert. Der Geltungsbereich der Satzung zur Aufhebung bezieht sich sowohl auf den Ursprungsplan als auch auf den Geltungsbereich der 1.Änderung.

Geltungsbereich

Das Aufhebungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der bestandskräftigen Satzung des B-Planes Nr.3 „Am Bahndamm“, Wulkenzin und den Geltungsbereich der bestandskräftigen Satzung über die 1.Änderung des B-Planes Nr.3 „Am Bahndamm“, Wulkenzin .

Betroffen sind im Einzelnen Flurstücke der Flur 8, Gemarkung Wulkenzin.

Das Aufhebungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den alten Bahndamm
- im Süden durch Wohnbauflächen
- im Osten durch das Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlagen“ und
- im Westen durch die Mühlenstraße.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509). Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung des Bebauungsplanes auch für die Aufhebung.

Das Aufhebungsverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Inhalt ergibt sich aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2 a und § 4c BauGB.

Im Planverfahren wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Kartengrundlage

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte, Gemarkung Wulkenzin, Flur 8 vom 03.08.2011.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Für das Gebiet „Am Bahndamm“ erfolgten Darstellungen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Mit der Aufhebungssatzung wird das Gebiet dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (§34 BauGB) zugeordnet.

Das Gebiet ist mit Wohngebäuden (Eigenheimen) bebaut. Für zukünftige Entwicklungen nach §34 BauGB gilt das Einfügungsgebot. Der Wohngebietscharakter bleibt erhalten.

Die WA-Darstellungen im Flächennutzungsplan werden beibehalten.

Verfahren

Die Gemeinde hat das Aufhebungsverfahren am 12.07.2011 durch Beschluss eingeleitet. Auf der Grundlage des Vorentwurfs vom September 2011 erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden.

Am 20.03.2012 hat die Gemeindevertretung den Entwurf der Aufhebungssatzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass die Aufhebung der Satzung über den B-Plan Nr.3 und die Aufhebung der 1.Änderung des B-Planes Nr.3 im gemeinsamen Verfahren durchgeführt werden soll.

Der Entwurf der Satzung hat öffentlich ausgelegen; die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3.0 PLANUNGSINHALT

Planungsinhalt ist die Aufhebung

- der Satzungen über den Bebauungsplan Nr.3 „Am Bahndamm“ Wulkenzin (in Kraft getreten am 19.02.1998) und
- der Satzungen über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Am Bahndamm“ Wulkenzin (in Kraft getreten am 21.02.2008).

Aufgehoben werden in beiden Satzungen:

- die Festsetzungen im Plan Teil A sowie
- die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Text Teil B.

Das im Geltungsbereich beider Satzungen liegende Gebiet ist identisch.

Das Gebiet wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Wulkenzin“ zugeordnet. Zukünftige Entwicklungen werden nach § 34 BauGB zugelassen, für die geplanten Vorhaben gilt das Einfügungsgebot. Der Wohngebietscharakter bleibt erhalten; die städtebaulich geordnete Entwicklung bleibt gewahrt.

4.0 HINWEISE AUS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Flughafen Neubrandenburg Trollenhagen:

Das Gebiet liegt in Nähe einer Haupteinflugschneise, es ist mit entsprechenden Lärmbelastungen zu rechnen.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Und der Fund bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt:

Altlasten sind in dem betreffenden Gebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises zu informieren.

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Die vorhandenen Leitungen und Kabel sind in ihrem Bestand zu schützen.

GDM com Verbundnetz Gas AG:

Bei Erweiterungen des Geltungsbereiches bzw. der Planung ist die GDM com erneut zu beteiligen.

5.0 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

Für das im Geltungsbereich der Satzung über den B-plan Nr.3 „Am Bahndamm“ Wulkenzin und der Satzung über die 1.Änderung des B-plan Nr.3 „Am Bahndamm“ Wulkenzin liegende Gebiet sollen die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne aufgehoben werden und die Zuordnung des Plangebietes zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgen.

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufhebung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB: Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gehölzpflanzungen; die unbebauten Flächen werden als private Grünflächen genutzt.

Fachplanungen

Regionalen Raumentwicklungsprogramms „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP MS). Die Gemeinde Wulkenzin liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Der Gemeinde Wulkenzin wurde die Entwicklung der Wohnfunktion zuerkannt, die Umsetzung des Vorhabens erfolgte in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Aufhebungsgebiet umfasst das über einen B-Plan und die 1.Änderung des B-Planes entwickelte Wohngebiet am Bahndamm in Wulkenzin, das mittlerweile vollständig bebaut ist. Im Rahmen der Umsetzung wurden grünordnerische Maßnahmen durchgeführt, das Wohngebiet ist harmonisch in die Landschaft eingeordnet worden.

Zukünftig wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB entschieden; Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima, Luft und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

5.3 Zusätzliche Angaben/ Zusammenfassung

Das Wohngebiet am nördlichen Ortsrand wurde gemäß den Festsetzungen des B-Planes und der 1.Änderung des B-planes umgesetzt; das Gebiet ist heute fester Bestandteil der Ortslage Wulkenzin. Grünordnerische Maßnahmen wurden durchgeführt, das Wohngebiet fügt sich in die Landschaft ein.

Entwicklungen werden zukünftig nach § 34 BauGB zulässig. Es gilt das Einfügungsgebot; Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt. Mit der Aufhebung der B-Pläne sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima, Luft und das Landschaftsbild verbunden.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ARTENSCHUTZES

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

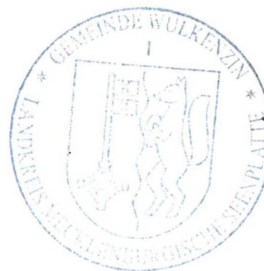
Die Gemeinden haben bei der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen- bzw. betriebsbedingten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

Mit der Aufhebung des B-Planes Nr.3 „Am Bahndamm“ Wulkenzin und der Aufhebung der Satzung über die 1.Änderung des B-Planes Nr.3 werden für ein nunmehr vorhandenes bebautes Gebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

Zukünftige Baumaßnahmen sind gemäß § 34 BauGB zu beantragen. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Rahmen der Bauantragstellung und Genehmigung geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass die Entstehung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nicht erkennbar ist. Zukünftige Umsetzungen nach § 34 BauGB stehen dauerhaft zwingenden Vollzugshindernissen nicht entgegen.

Wulkenzin, den 22.08.2012



[Handwritten Signature]
Bürgermeister