

Stand: 26. November 2024

VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

DER GEMEINDE WULKENZIN

„Wohnen an Feldrain in Neuendorf“



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax.: 04521 / 83 03 993
 stadt@planung-kompakt.de



Verding 6a - 17033 Neubrandenburg
 Tel.: 0395 / 369 45 920
 Fax.: 0395 / 369 45 394
 landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Planentwurfs	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	9
2	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ...	14
2.4	Erschließung	14
2.5	Grünplanung	15
2.6	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	15
3	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	15
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	15
3.2	Durchführungsvertrag	16
4	Emissionen und Immissionen	16
4.1	Emissionen	16
4.2	Immissionen	17
5	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Stromversorgung	17
5.2	Wasserver- und -entsorgung	17
5.3	Löschwasserversorgung	18
5.4	Müllentsorgung	18
6	Hinweise	18
6.1	Bodenschutz	18
6.2	Altlasten	19
6.3	Ablagerungen	19
6.4	Archäologie und Denkmalschutz	19
7	Umweltbericht	20
8	Städtebauliche Daten	20
8.1	Flächenbilanz	20
8.2	Bauliche Nutzung	20
9	Kosten für die Gemeinde	20
10	Verfahrensvermerk	20

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt von SKH Ingenieurgesellschaft mbH, aus Neubrandenburg von 03/2023

Anlage 2: Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht, erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg vom 29.11.2024

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Friederike Schüller
B.Sc.



Seite 2 von 20

Plan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Wulkenzin
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: 26.11.2024

1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von drei Wohnbaugrundstücke am nordwestlichen Ortsrand in Neuendorf, um den Bedarf an Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes zu decken.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Umwandlung einer bislang als Kleingartengelände genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand in Neuendorf in Wohnbauland.

In der Gemeinde Wulkenzin besteht ein Bedarf an Bauflächen für Familien. Insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde wird daher Wohnraum in unterschiedlichsten Segmenten benötigt. Daher liegt das Interesse der Gemeinde darin, die Einwohnerzahl zu sichern bzw. zu erhöhen. Ein gesundes Wachstum der Bevölkerung ist erforderlich, um alle infrastrukturellen Einrichtungen, zu denen auch Schulen und Kindergärten zählen, auch zukünftig anbieten zu können.

Das bisherige Kleingartengelände ist bereits baulich vorbelastet. Es liegt am Ortsrand und ist durch den nördlich angrenzenden See dahingehend abgegrenzt, dass mit diesem Planungsvorhaben die bauliche Entwicklung in die nördliche und westliche Richtung abgeschlossen wird.

Für die Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Planungsbedarf gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Wulkenzin liegt nahe von Neubrandenburg und ist daher ein hochwertiger Wohnort. Dieses wird deutlich bei der Begehung des Ortes. Son haben sich in der Vergangenheit eher städtische Baustrukturen als Einzelhäuser entwickelt, die gestalterisch deutlich von der historisch gewachsenen Ortstruktur abweichen.

Hier zu sehen sind die neueren Baugebiete:

Bild 1: Eigene Fotos vom 26.11.2024



und hier die älteren Baugebiete:

Bild 2: Eigene Fotos vom 26.11.2024



Feststellbar sind zwei Baulücken:

Bild 3: Eigene Fotos vom 26.11.2024



Diese Flächen dienen der inneren Durchgrünung des Ortes und als öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen. Eine Bebauung soll hier daher nicht erfolgen.

Weitere potentielle Baulücken mit Nachverdichtungspotentiale in Neuendorf bestehen somit nicht.

1.1.4 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	04.04.2023
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	
x	frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Gemeinden	§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB	
	Auslegungsbeschluss		
	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4a BauGB	
	Erneute öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.1.5 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Es wurde geprüft, ob sich in den Nachverdichtungsflächen im Plangebiet

- ökologisch geschützte oder hochwertige Grünstrukturen befinden
- oder sich in den Gehölzen oder Gebäuden geschützte Tierarten aufhalten.

Die Nachverdichtungsflächen dienen als Grünflächen, die durch die Gemeinde regelmäßig gemäht werden. Eine geschützte Fauna und Flora konnten sich daher hier nicht entwickeln. Daher wird dieser Punkte negativ bewertet.

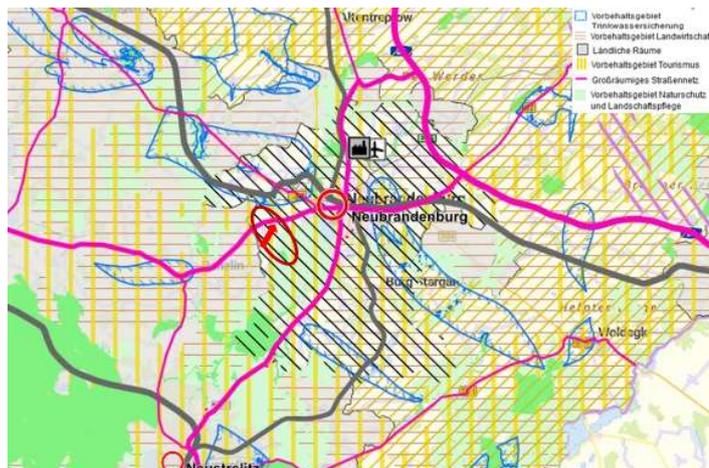
Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Juni 2016 ordnet Wulkenzin dem Nahbereich des Zentralen Ortes Neubrandenburg zu.

Bild 4: Auszug LEP M-V 2016

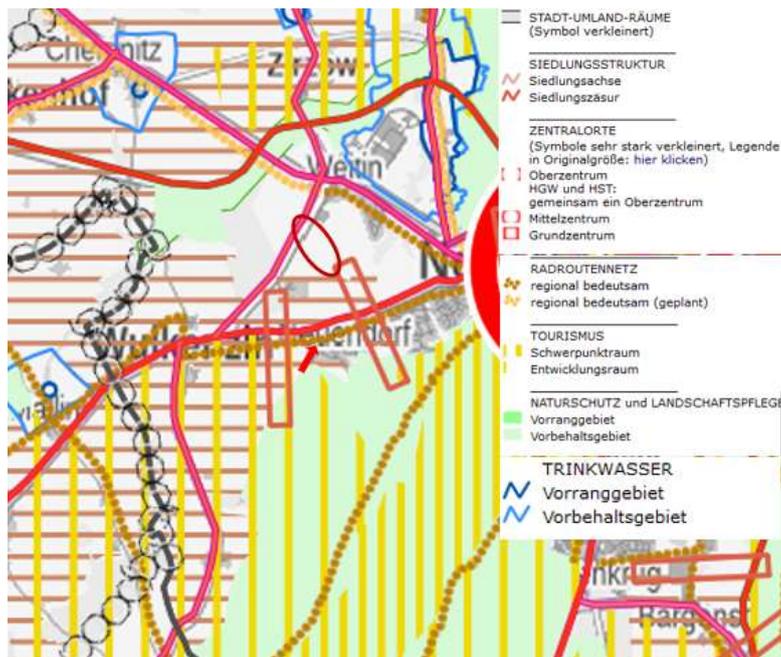


Neubrandenburg bildet mit seinen Umlandgemeinden die Stadt-Umland-Räume. Die Gemeinde Wulkenzin ist Teil dieser Stadt-Umland-Räume. Unter Punkt 3.3.3 (2) des LEP heißt es „Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden“.

Südlich Neuendorfs grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an. Nördlich der Bundesstraße liegt ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Im weiteren Umland sind Regionen als ländliche Räume sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die nördlich verlaufende Bundesstraße 192 ist als Bestandteil eines großräumigen Straßennetzes gekennzeichnet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) vom Juni 2011 werden für die Ortslage Neuendorf keine weiteren Angaben gemacht.

Bild 5: Auszug RREP MS 2011 mit Lage des Plangebietes)



Westlich und südwestlich von Neuendorf befinden sich Gebiete, die als Entwicklungsraum für Tourismus gekennzeichnet sind. Im Osten befinden sich touristische Schwerpunkträume. Südlich liegt ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

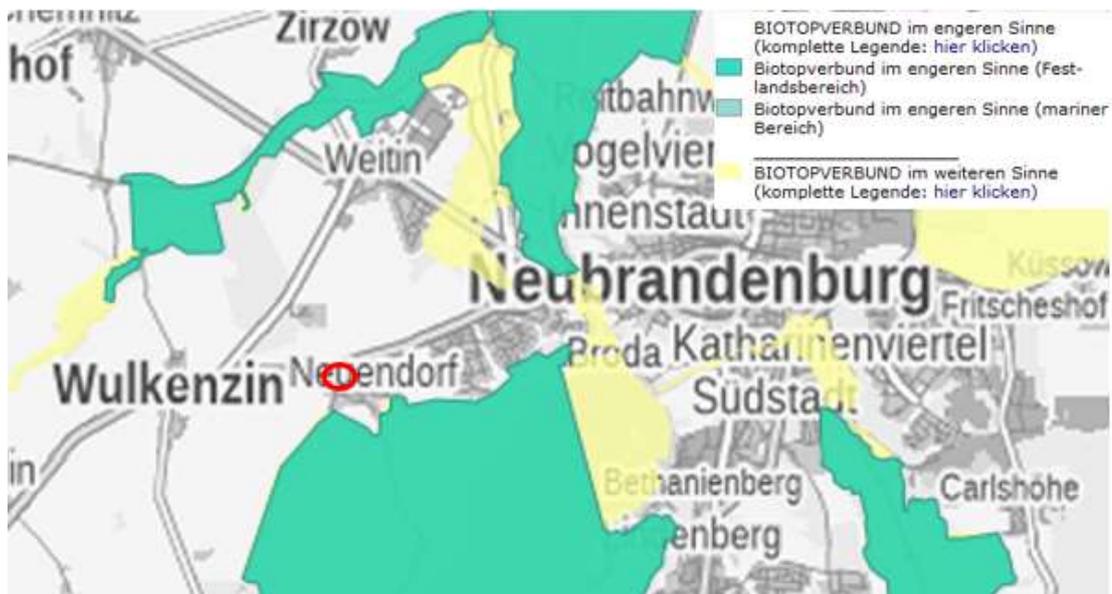
Im Norden verläuft ein regionales Radtourennetz. Im Osten und Westen befinden sich Bereiche, die als Siedlungsäsur gekennzeichnet und frei von Bebauung zu halten sind.

Neubrandenburg wird als Oberzentrum gekennzeichnet.

Auch im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) erste Fortschreibung, Juni 2011 werden für das Plangebiet keine Angaben gemacht.

Südlich befinden sich Flächen, die sowohl Biotopverbindungen im engeren (entsprechend § 20 und § 21 BNatSchG) als auch im weiteren Sinne zugeordnet werden (Karte II „Biotopverbundplanung“).

Bild 6: Auszug GLRP MS Karte II „Biotopverbundplanung“



Für die nördlich der B 192 liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Neuendorf und Weitin ist die Strukturanreicherung der Agrarlandschaft vorgesehen (Karte III „Entwicklungsziele und Maßnahmen“, Ziffer 7.1). Die Waldflächen südlich Neuendorfs sehen eine erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit vor (Karte III, Ziffer 8.3).

Bild 7: Auszug GLRP MS Karte II „Biotopverbundplanung“



Den nach RREP MS südlich ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege weist der GLRP MS eine sehr hohe Funktionsbewertung sowie

eine herausragende Bedeutung zur Sicherung der ökologischen Funktionen zu (Karte IV „Ziele der Raumentwicklung“).

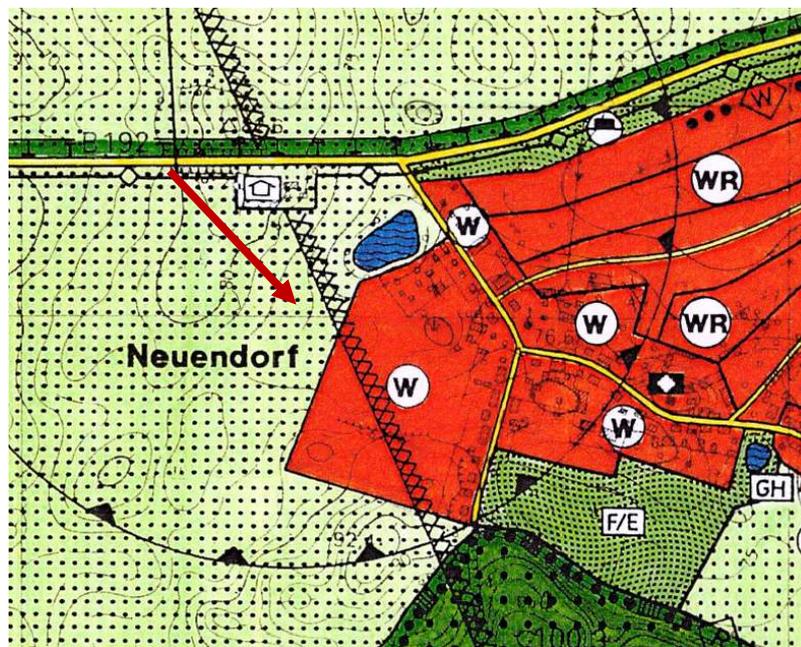
Bild 8: Auszug GLRP VP Karte IV „Ziele der Raumentwicklung“



1.2.2 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Zudem liegt das Plangebiet in einem Wasserschongebiet.

Bild 9: Auszug Flächennutzungsplan



1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Gesetzliche Vorschriften werden durch die Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand in Neuendorf, und zwar südlich der Bundesstraße B 192 und westlich der Dorfstraße.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist eine ehemalige Kleingartenanlage, die über die Dorfstraße erschlossen ist.

Bis zum Sommer 2024 befanden sich innerhalb des Plangebietes Kleingärten mit Schuppen und Lauben. Diese wurden zum Teil schon abgebrochen.

Folgende Nutzungen grenzen an das Plangebiet an:

- im Norden befinden sich ein Kleingewässer, landwirtschaftliche Nutzflächen und die Bundesstraße 192,
- im Osten befinden sich Einzelhäuser und die Dorfstraße, von der das Plangebiet aus erschlossen wird,
- im Süden befinden sich weitere Einzelhäuser sowie Kleingärten,
- im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Bild 10: Eigene Fotos vom 26.11.2024



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist bebaut. Zudem sind in der Umgebung keine morastigen Böden bekannt. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit des Plangebietes ausgegangen.

Gründungsprobleme sind hier nicht bekannt. Daher gilt das Plangebiet technisch als bebaubar.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem erläuterten Planungsziel wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Ziel der Gemeinde besteht darin, dass die Wohngebäude dem Wohnen dienen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind in dieser Lage städtebauliche nicht verträglich. Daher werden dieser Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

Das gleiche gilt für Ferienwohnungen, die nach § 13a BauNVO als Beherbergungsbetriebe und auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise genehmigt werden können. Da das Plangebiet den Bürgern der Gemeinde als Wohnstandort dienen soll, werden diese spezifischen Nutzungsformen über § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 bzw. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum führen häufig zu extremen Beeinträchtigungen des Ortsbildes. Um eine offene Situation im Straßenraum zu erhalten, sind diese Anlagen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Stellplätze stellen keine dauerhafte Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Sie bleiben daher nach § 12 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet zulässig.

Alle anderen zulässigen Nutzungen regelt der § 4 BauNVO.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung stehen ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Damit sich das Plangebiet in diese Struktur – und in den Ortsrand - einfügt, wird im Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Die WA-Gebiete sind für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Um eine optimale Ausnutzung des Baulandes zu erzielen, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6.

Bild 11: Beispiel der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Berechnung der:

Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{\text{Bauliche Anlagen}}{\text{Baugrundstück}}$$

Bauliche Anlagen bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen als Gebäude und
- mit ihnen verbundene bauliche Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen - mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches.

Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Baugrundstück}}$$

Geschossfläche bestehend aus

- baulichen Hauptanlagen und
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- **OHNE** unselbständige Gebäudeteile nach § 20 Abs. 4 BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, wie Dach Balkone, Loggien, Terrassen, Überdachungen, Vorbauten, Hauseingangstrepfen etc.

Beispiel:

$$\text{Grundflächenzahl} = \frac{200 + 40 + 10 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{250 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,25$$

Beispiel für 1 Vollgeschoss:

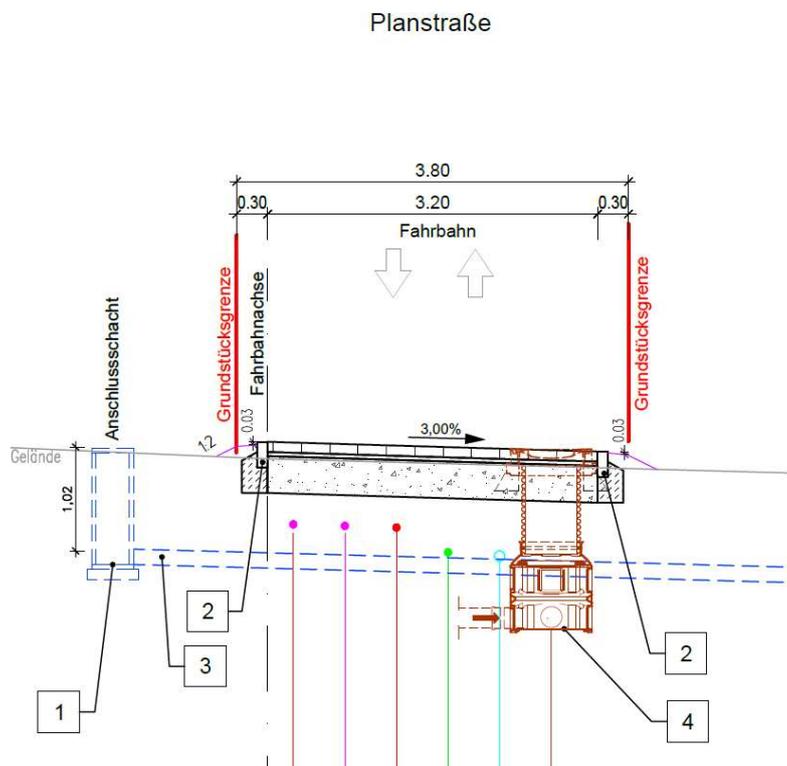
$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{200 \text{ m}^2 \times 1}{1.000 \text{ m}^2} = \frac{200 \text{ m}^2}{1.000 \text{ m}^2} = 0,20$$

Darüber hinaus sollen im Plangebiet auch Pools möglich sein. Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO erfolgt daher eine Festsetzung, dass innerhalb der Baugrenzen des WA-Gebietes die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen um jeweils 60 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung eines eben-erdigen Swimmingpools dient.

Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Hauptgebäude ist immer die Geländehöhe, die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten und deren Mittelung gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 ergibt. Auf diese Höhe bezogen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe nur 0,7 m, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, über den festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Da im Plangebiet keine Straße besteht, erfolgt die Festsetzung von Höhenbezugspunkten in der Planzeichnung. Dieser liegt 20 cm über dem natürlichen Gelände, um einen entsprechend hohen Straßenaufbau zuzulassen.

Bild 12: Prinzipskizze erstellt von SKH Ingenieurgesellschaft mbH aus Neubrandenburg, von 03/2023

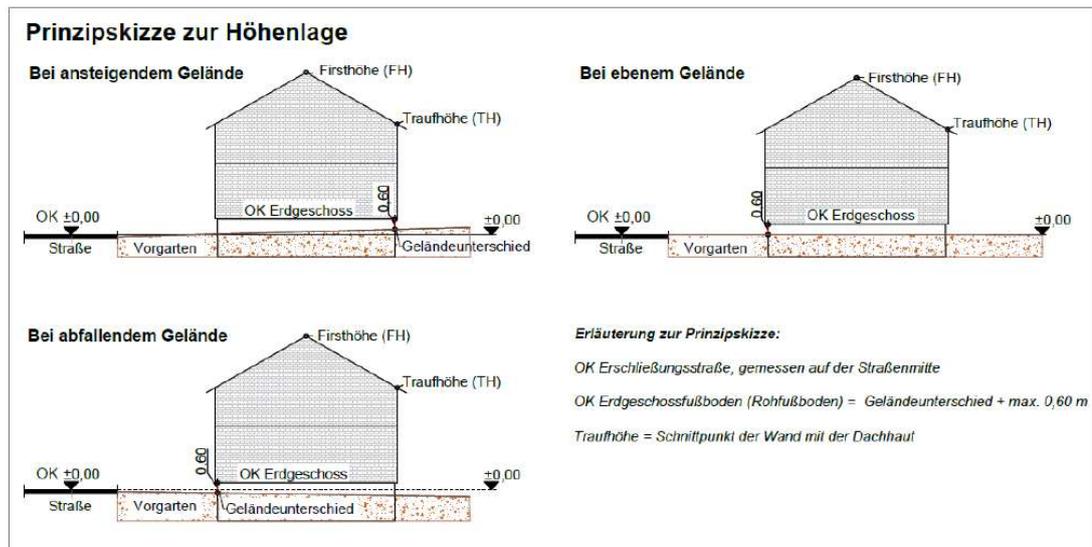


Auf die g. Höhenbezugspunkte bezogen ist der natürliche Geländeverlauf zu ermitteln, bezogen auf die Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bezugspunkt. Daraus resultieren ergibt sich der Höhenbezugspunkt der einzelnen Gebäude gemäß der textlichen Regelung, die besagt:

„Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
2. bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite
3. bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.“

Bild 13: Prinzipskizze zur Höhenlage



Für das Baugebiet ist die gesetzlich zulässige versiegelbare Fläche nach § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO (= 50 % von der Grundflächenzahl) ausreichend bemessen, um die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterbringen zu können. Darüberhinausgehende Festsetzungen erfolgen nicht.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird die in der Umgebung vorhandene Baustruktur fortgesetzt.

Eine weitere Vergrößerung der überbaubaren Flächen für die Nutzung durch Terrassen ist nicht gewünscht, da dann die städtebaulichen Strukturen, die optisch wesentlich von den baulichen Hauptanlagen geprägt werden, kaum noch regelbar sind. Daher erfolgt die Festsetzung der Ausnahme, dass die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe überschritten werden dürfen.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Im Ort Neuendorf sind Einzelhäuser mit zwei Wohnungen bzw. Doppelhaushälften mit nur einer Wohnung dominierend. Diese Struktur soll in der Planung aufgenommen und fortgeführt werden.

Im Plangebiet ist eine Privatstraße geplant. Diese muss für die Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen und Rettungsfahrzeugen aller Art gesichert werden. Daher erfolgt die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu deren Gunsten.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

In der Umgebung stehen kaum öffentliche Parkplätze bereit. Daher ist es im Sinne der Gemeinde, dass im Plangebiet ausreichend Stellplätze für den eigenen Bedarf zur Verfügung stehen. Entsprechend erfolgt die Festsetzung, dass je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlicher technischer Anlagen ermöglichen. Damit soll die Blendwirkung und die daraus resultierende Weitsichtigkeit unterbunden werden. Darüber hinaus sind Dächer von Carports und Garagen als Gründächer herzustellen.

Um das Einfügen der Garagen in das Gesamtbild der Straßenzüge zu sichern, sind diese, sofern von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar, aus den gleichen Materialien herzustellen, wie die Hauptkörper.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße direkt erschlossen, die im Norden an die Bundesstraße B 192 stößt. Über diese Straße besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Anschließend an die Dorfstraße ist eine private Zufahrt bzw. Erschließung geplant, die nach Westen verläuft, bzw. in einem Wendehammer mündet.

Weiterhin wird der öffentliche Parkplatz als Verkehrsfläche verbindlich gesichert.

Neuendorf ist per öffentlichem Nahverkehr (ÖPNV) erreichbar und somit an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Planung bereitet den Bau von ca. 6 neuen Wohnungen vor. Folgender Quellverkehr ist somit pro Stunde zur Hauptverkehrszeit (zwischen 7.00 – 8.00 Uhr) zu erwarten:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times 6 \\ \text{MGS (Pkw/h)} &= 2,1 \text{ Pkw/h} \end{aligned}$$

Diese 2,1 Pkw mehr können sich über die Gemeindestraße in zwei Richtungen verteilen. Diese und alle folgenden Straßen und Kreuzungen sind so ausgebaut, dass sie den zusätzlich prognostizierten Zielverkehr aufnehmen können.

2.4.1 Stellplätze

Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um den erforderlichen ruhenden Verkehr unterzubringen. Eine entsprechende Festsetzung sichert die Unterbringung des privaten Individualverkehrs auf den Privatgrundstücken der künftigen Grundstückseigentümer.

2.4.2 Parkplätze

Im WA-Gebiet können max. 6 neue Wohneinheiten entstehen. Für diese insg. 6 Wohneinheiten sind gemäß der EAE-85/95, Punkt 5.2.1.2 ca. (: 6 =) 1 bis (: 3 =) 2 Parkplätze nachzuweisen. Im Bebauungsplan befindet sich ein Parkplatz, der zukünftig abgesichert wird.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Norden des Plangebietes wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in ihrem Bestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert. Hier ist die Anpflanzung von neuen Bäumen, zwecks Aufwertung des Ortsrandes, geplant.

Die Fläche zwischen der geplanten Straße und der Parkanlage wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese ist extensiv zu bewirtschaften.

Zur statischen Sicherung der geplanten privaten Straße ist eine Böschung in Richtung Norden erforderlich. Diese Böschungskante ist Bestandteil der Straße und wird daher als Verkehrsgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Siehe Anlage 2

2.6 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Plangebiet dient als Allgemeines Wohngebiet. Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um Spielflächen anlegen zu können.

3 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Wie bereits im Punkt 1 dargelegt ist, handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Damit sind innerhalb des WA-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Als Folge dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe V+E-Plan) benannt sind.

Wesentliches Planungsziel ist die Absicherung der neuen Erschließung. Daher ist Inhalt des V+E-Planes nur dieser Teil.

Die Grundstücke können durch den Antragsteller eigenständig veräußert werden. Für die Bebauung selbst setzt der Bebauungsplan den verbindlichen Rahmen.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Wulkenzin und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB, auf der Grundlage eines abgestimmten Plans, zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von drei neuen Wohngebäuden mit maximal 6 neuen Wohnungen einschließlich Stellplätzen.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen getroffen, die beinhalten:

Wird ergänzt, sobald der Entwurf vorliegt.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Wulkenzin bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plans nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

4.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die wesentliche Emissionen, Strahlung oder Erschütterungen produzieren, die auf die Umgebung ausstrahlen.

Im Plangebiet entstehen ca. 6 Wohneinheiten. Bewegen sich die Fahrzeuge 2x am Tag sind das 24 Verkehrsbewegungen. Diese können sich in drei Richtungen verteilen; also sind es je Strecke ca. 8 Verkehrsbewegungen mehr.

Dieser Wert ist in der Bauleitplanung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf 24 Stunden zu verteilen.

Daraus resultieren:

- tags 0,48 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (8 x 0,06 DTV) und
- nachts 0,09 Pkw-Bewegungen je Straße mehr (8 x 0,011 DTV).

Diese Verkehrsmengen führen zu keinen wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen in der Umgebung von mehr als 3 dB (A), was eine Verdopplung der jetzigen Lärmimmissionen darstellen würde.

4.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Die Bundesstraße 192 liegt ca. 120 m vom Plangebiet entfernt und wirkt daher nicht wesentlich störend auf das Plangebiet.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine anderen überregionalen Straßen oder Bahntrassen, die Immissionen auf das Plangebiet ausstrahlen könnten.

Auch befinden sich in der Umgebung keine imitierenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betrieb.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die eon.edis vorgenommen.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Neubrandenburger Stadtwerke aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch die Neubrandenburger Stadtwerke. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung müssen mit Anbindung an die „Dorfstraße“ verlängert werden.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt über den vorhandenen Teich, mit Antrag und vorliegender Genehmigung.

5.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Wulkenzin wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde gewährleistet.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Firma Remondis über den Landkreis.

6 HINWEISE

6.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

6.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

6.3 Ablagerungen

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.4 Archäologie und Denkmalschutz

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 UMWELTBERICHT

Siehe Anlage 2

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Allgemeine Wohngebiete	2.360 m ²
Verkehrsfläche	600 m ²
Grünfläche	720 m ²
Gesamt	3.680 m² (0,37 ha)

8.2 Bauliche Nutzung

Wie aus Punkt 1.2 zu entnehmen ist, ermöglicht die Planung eine zusätzliche Bebauung mit ca. 6 Wohneinheiten.

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Planungskosten.

10 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wulkenzin,

Siegel

(Marcel Thiele)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 8 trat am in Kraft.

Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem vor.

