

**Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 14/2015 "Wohngebiet Adolf-Bytzeck-
Straße" der Stadt Eggesin
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf
Stand Juli 2021**

<i>Fachamt:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Sabine Maier	<i>Datum</i> 10.08.2021
--	-----------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Eggesin (Vorberatung)	06.09.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Eggesin (Vorberatung)	14.09.2021	N
Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	23.09.2021	Ö

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 03.06.2021 hat die Stadtvertretung der Stadt Eggesin die Einleitung des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung innerhalb eines Monats nach Bekanntmachung zu äußern. Die Mitteilung hierzu erfolgte in amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 06 am 17.06.2021.

Anregungen zur Planung wurden nicht geäußert.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin beschließt:

1. Der Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin und die Begründung hierzu werden in der vorliegenden Fassung vom Juli 2021 gebilligt.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden, sollen von der Auslegung informiert werden. Ihnen ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Anlage/n

1	Eggesin_1.Änderung B-Plan Nr. 14-Begründung-Entwurf-21-07-27 öffentlich
2	1. Änderung B-Plan Nr.14- Entwurf - 2021-07 öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen		x			
im Haushalt berücksichtigt		x	Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
Liegt eine Investition vor?		x	Folgekosten		

Abstimmungsergebnis		
JA	NEIN	ENTHALTEN

Bürgermeister/in

Siegel

stellv. Bürgermeister/in

Stadt Eggesin

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“

Begründung

Anlage1	Schreiben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 22.07.2021 zum Eingriff in Baumgruppen gemäß § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V
---------	---

Auftraggeber:

Stadt Eggesin
Der Bürgermeister
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5824051
Fax: 0395 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.	Planungskonzept	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	Planinhalt.....	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.1.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	8
6.2	Verkehrsflächen.....	9
6.3	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen	9
6.4	Maßnahme für die Erhaltung von Bäumen.....	9
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
6.6	Kennzeichnungen	10
6.7	Hinweise	10
6.7.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	10

Anlage	Bebauungsplan Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“
--------	---

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ befindet sich südöstlich des Stadtcores von Eggesin südlich der Stettiner Straße und nördlich der Waldstraße. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ hat eine Größe von 2,3 ha. Der Planbereich liegt östlich der Nettofiliale und westlich des Friedhofs. Er umfasst die Flurstücke 347/12 (teilweise), 347/14, 347/17, 347/21 (teilweise), 347/22, 347/23, 347/24, 347/25, 347/27 (teilweise), 347/28, 347/29, 347/30, 347/31, 347/32, 347/34 und 347/35 der Flur 3 in der Gemarkung Eggesin.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen: durch Verkehrsgrünflächen der Adolf-Bytzeck-Straße und die Adolf-Bytzeck-Straße (Flurstücke 347/12 und 347/21 Flur 3),
im Norden: Wohngrundstücke der Adolf-Bytzeck-Straße 7-15 und die Adolf-Bytzeck-Straße (Flurstücke 347/12 und 347/33 Flur 3),
im Osten: durch Wohngrundstücke Karpiner Damm 6-11 und den Friedhof (Flurstücke 340/4 und 339/4 Flur 3, sowie Flurstück 10/13 Flur 13),
im Süden: durch Wohngrundstücke der Waldstraße 14 – 19b (Flurstücke 342/5, 345/4, 346/4, 347/2, 347/4, 347/18, 347/19 und 347/20 Flur 3).

Die Grenze des Änderungsbereichs stimmt im Norden nicht mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 14/2015 überein, da sich durch die Flurstücksteilungen neue Grenzen ergeben haben. Im Südosten des Plangeltungsbereich wird eine Teilfläche der Bebauungsplan Nr. 14/2015 aufgehoben.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Leitungsverläufe insbesondere der Trinkwasserleitung stimmten nicht mit den alten Bestandsplänen überein. Es sind Teilungsvermessungen erfolgt. Beides hat zur Folge, dass die

Verkehrsflächen zu vergrößern und die Baugrenzen neu festzusetzen sind. Dies macht die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ erforderlich.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auch der wirksame Bebauungsplan Nr. 14/2015 wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im Bebauungsplan werden 19.720 m² Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,3 5.916 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 zu.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2351-301 Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See; Arten: Rotbachunke, Großer Feuerfalter, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut, Kammmolch, Firnisglänzendes Sichelmoos und Biber) ist vom Standort ca. 1,7 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Blaukelchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Schreiaudler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Ziegenmelker, Bekassine, Großer Brachvogel, Wachtel, Wendehals und Wiedehopf) beträgt ca. 0,6 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Am 03.06.2021 wurde von der Stadtvertretung der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 06/2021 am 17.06.2021 bekannt gemacht.

Information zu Zielen und Zwecken gemäß § 13a BauGB

Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit hatte in der Zeit vom 17.06.2021 bis zum 16.07.2021 sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Auslegungsbeschluss

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Stand 07/2021 wurde von der Stadtvertretung am als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ befindet sich im Osten von Eggesin südlich der Landesstraße L 28 (Stettiner Straße), die von Eggesin in östlicher Richtung über Ahlbeck an die Staatsgrenze verläuft.

Nordöstlich grenzt der Friedhof Stettiner Straße an den Geltungsbereich an.

Heute befinden sich westlich des Plangeltungsbereiches die Kindertagesstätte „Kinderland“ (Waldstraße 1a) und der Netto-Supermarkt (Adolf-Bytzeck-Straße 6). Der Standort ist von Wohnbebauung in unterschiedlicher Bauweise umgeben. Im Süden befindet sich die kleinteilige gewachsene Bebauung der Waldstraße mit ein oder zwei Vollgeschossen, im Osten zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise und im Norden ein fast 150 m langer Wohnblock mit 3-4 Vollgeschossen.

Auf den Wohngrundstücken in der Waldstraße gibt es auch Kleintierhaltung wie Hühner und Schafe.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Nutzung der Wohnbaufläche wurde mit dem Abbruch der Blöcke aufgegeben. Mit dem wirksamen Bebauungsplan 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ besteht Baurecht. Ein Eigenheim wurde bereits errichtet, für ein weiteres ist bereits die Baufeldfreimachung erfolgt.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Adolf-Bytzeck-Straße, eine Gemeindestraße, verkehrlich und technisch erschlossen. Im Osten ist ein Wendehammer vorhanden.

Im Südosten führt ein Fußweg an die Waldstraße.

In der Südwestecke des Geltungsbereiches wurde eine Trafostation grundbuchlich gesichert.

Im Westen führt eine Fernwärmeleitung durch den Geltungsbereich, die die Adolf-Bytzeck-Straße 7-15 versorgt.

Versorgungsleitungen für Trinkwasser, und Entsorgungsleitungen für Regenwasser und Schmutzwasser sind vorhanden.

Die Fernwärmeleitung am Westrand des Plangeltungsbereichs ist auch Leitungstrasse für ein Breitbandkabel.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Mittelspannungsleitungen der E.DIS AG. Eine Leitung, die im Nordwesten und Norden durch die Bauflächen führt wurde umverlegt und stillgelegt. Neu führt diese im Süden der Adolf-Bytzeck-Straße bis zum Wendehammer und dann durch die Bauflächen nach Süden zum Trafo Eggesin Karpiner Damm MS-N27-0068, der sich außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet. Eine weitere Mittelspannungsleitung führt von dort in Richtung Nordosten zum Karpiner Damm. Diese Leitung verläuft im Plangeltungsbereich außerhalb öffentlicher Straßen. Außerdem gibt es Niederspannungsleitungen im Planbereich. Die Kabel liegen teilweise im Bereich der geplanten Bauflächen (Flurstücke 347/22 und 347/27).

3.4 Natur und Umwelt

Die überplante Grundstücke weisen keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Auf der Fläche sind werden Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgelegt, noch befinden

sich hier geschützte Landschaftsteile. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auf den ehemaligen Wohnbauflächen wurde Rasen angesät.

Im Südwesten außerhalb des Plangeltungsbereichs steht ein Einzelbaum, der dem Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegt. Die Rodung einer Baumgruppe im Plangeltungsbereich erfolgte mit Genehmigung der uNB im Februar 2021. Hierfür sind noch Ersatzpflanzungen von 10 Bäumen bis zum 01.12.2022 zu realisieren. 4 der Bäume können in der Grünfläche südlich des Friedhofs und 3 in der Grünfläche im Südwesten Ecke Waldstraße/Adolf-Bytzeck-Straße (hier unter Beachtung der Leitungsverläufe) jeweils innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14/2015 (jedoch außerhalb des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung) gepflanzt werden. Die übrigen 3 Bäume sind außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans zu pflanzen (z. B. auf dem angrenzenden Friedhof).

Im Plangeltungsbereich gibt es außerdem eine Hecke und Einzelbäume (z. B. Birke).

Oberflächengewässer existieren nicht im Planbereich.

„Am Vorhabenstandort wurden oberflächennahe Grundwasserstände <= 2,00 m unter der Geländeoberkante (u. GKO) ermittelt. Diese können jahreszeitlich bedingt um einige Dezimeter schwanken.“

Nach den Unterlagen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) ist aufgrund der ermittelten oberflächennahen Versalzung des Grundwassers keine Grundwasserentnahme möglich.“¹

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 347/23, 347/24, 347/30 und 347/34 stehen im privaten Eigentum und die Flurstücke 347/12, 347/14, 347/21, 347/22, 347/25, 347/27, 347/28, 347/29, 347/31, 347/32 und 347/35 liegen im Eigentum der Stadt Eggesin.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“.

Die nun eingemessene Trinkwasserleitung macht Änderungen der Bauflächen und Baugrenzen erforderlich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Eggesin als Unterzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweitung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

¹ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.02.2017

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin ist seit dem 16.12.2015 in Kraft. In ihm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ Wohnbauflächen dargestellt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ sollen die Verkehrsflächen erweitert, die Bauflächen und die Baugrenze neu festgesetzt werden, damit die Stadt Grundstücke für den Eigenheimbau anbieten kann.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Satzung allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 in der wirksamen Satzung bleibt bestehen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Satzung, die Grundflächenzahl 0,3 und zwei Vollgeschosse zwingend oder als Höchstmaß festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der wirksamen Satzung offene Bauweise und als Hausformen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 in der wirksamen Satzung bleibt bestehen.

6.1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Satzung höchstens 2 bzw. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtliche Straße Adolf-Bytzeck-Straße. Die Adolf-Bytzeck-Straße bindet im Südwesten des Geltungsbereiches an die Waldstraße an.

Bei der Adolf-Bytzeck-Straße hat die betonierte Fahrbahn eine Breite von 5 m und am nordwestlichen Bogen 3 m. Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt die öffentliche Straßenverkehrsfläche in Ost-West-Richtung in einer Breite von 13,02 m – 13,18 m fest und in Nord-Süd-Richtung von 12,33 m - 12,70 m. Der Straßenraum steht auch für die Fußgänger und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung. Für die Fußgänger gibt es derzeit keine befestigten Wegeflächen neben der Fahrbahn.

Im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt; dies betrifft sowohl die Fläche im Westen als auch den Wendehammer im Osten. Da diese Bereiche ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die räumliche Breite der geplanten Mischverkehrsfläche im Westen beträgt 4,85 m – 5,08 m. Dabei ist eine Ausbaubreite von 4,5 m für die zu erwartenden Verkehrsmengen auf dem Wohnweg ausreichend.

Von der Kurve der Straßenverkehrsfläche in Richtung Süden wird eine weitere öffentliche Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Fußweg) festgesetzt. Dieser separate Gehweg ist derzeit der einzige befestigte Gehweg im Geltungsbereich und bindet zwischen der Waldstraße 17 und 18 an die Waldstraße an.

6.3 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Baugebietsbezogene Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel innerhalb der öffentlichen Straßen verlegt, was keiner Festsetzung von Leitungen erfordert.

Für die bestehende Fernwärmeleitung zur Versorgung der Adolf-Bytzeck-Straße 7-15 wird eine unterirdische Fernwärmeleitung festgesetzt, da sie über die Baugrundstücke 347/34 und 347/35 verläuft.

Die E.DIS wird im Südosten des Plangeltungsbereich die bestehenden Mittelspannungskabel umlegen, damit die Fläche bebaubar wird. Für die neue Leitungsführung im Plangeltungsbereich wird ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der E.DIS festgesetzt.

6.4 Maßnahme für die Erhaltung von Bäumen

Ein alter Baum steht am Eingang der Adolf-Bytzeck-Straße außerhalb, an der Grenze zum Planbereich und wurde zur Erhaltung festgesetzt, da sich Wurzel und Kronentraubereich bis in den Geltungsbereich hinein erstrecken.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche A ist einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für die Stromversorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Außerdem ist die Fläche A mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der östlich angrenzenden Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes sowie

einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des vorgenannten Grundstückes zu belasten.

6.6 Kennzeichnungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Eggesin,

Der Bürgermeister

Siegel

SATZUNG DER STADT EGGESIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14/2015 "Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße"

für den südlichen Teil der Adolf-Bytzeck-Straße

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 19 Abs. 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO

2.1 Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

2.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen nur im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Versorgungsfächer

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die mit a gekennzeichnete Fläche für Versorgungsanlagen wird mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Telekommunikationslinie festgesetzt.

Die mit b gekennzeichnete Fläche für Versorgungsanlagen wird mit der Zweckbestimmung Fernwärmeleitung und Breitbandkabel festgesetzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.1 Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes (geplante Parzelle 20) sowie mit Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des vorgenannten Grundstücks zu belasten.

4.2 Die Fläche B ist einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Fernwärmeleitungen und Breitbandkabel zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

II. Hinweise

1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintriften von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am 16.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruk im „Amtlichen Mitteilungsblatt“ des Amtes „Amt Stettiner Haff“ Nr. 06/2016 am 14.06.2016 erfolgt.

2. Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit hatte in der Zeit vom 14.06.2016 bis zum 15.07.2016 sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

3. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am 13.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 06.02.2017 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt:

montags 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr

dienstags 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr

mittwochs 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:30 Uhr

donnerstags 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr

freitags 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im „Amtlichen Mitteilungsblatt“ des Amtes „Amt Stettiner Haff“ Nr. 12/2016 am 13.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am 11.05.2017 die vorbereiteten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.05.2017 von der Stadtvertretung der Stadt Eggesin als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Eggesin, den

Der Bürgermeister

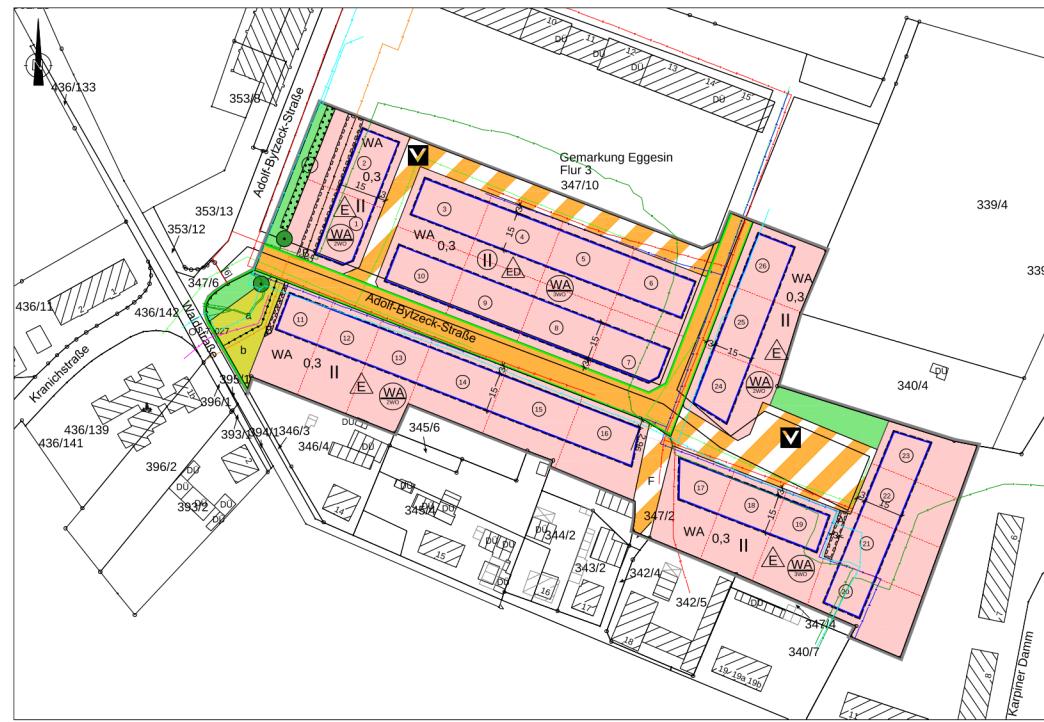
8. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Pasewalk, den

Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



Satzung der Stadt Eggesin über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 "Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße"

Satzung der Stadt Eggesin über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“

Aufgrund des § 10 des (BGBL I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert ist, und des § 13a BauGB (Auffüllung im beschleunigten Verfahren) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.07.2021 sich ablaufend im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ wirksam seit Ablauf des 21.01.2013 im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ Flurstücke 347/12 (teilweise), 347/14, 347/17, 347/21 (teilweise), 347/28, 347/28a, 347/30, 347/31, 347/32, 347/34 und 347/35, der Flur 3 in der Gemarkung Eggesin wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

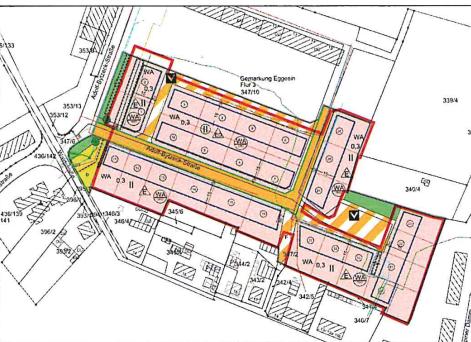
Die zeichnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden vollständig gestrichen und durch zeichnerische Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 4.1 des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin (Ursprungsbauungsplan) wird wie folgt geändert:
Die Fläche A ist einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für die Stromversorgung zuständigen Unternehmenseigentümers zu belassen.

Außerdem ist die Fläche A mit einem Geh- und Fahrrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der östlich angrenzenden Bauteile des allgemeinen Wohngebietes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des vorgenannten Grundstückes zu belassen.

Lage des Änderungsbereichs



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 des wirksamen Bebauungsplans

WA

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse zwingend

II
0,3

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen

nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

E
ED
ED

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 Abs. 3 BauNVO

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude
zulässig

WA
WA

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhiger Bereich
Fußweg

V
F

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Fernwärmeleitung
Mittelpunktkabel der E.DIS

—
—

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltener Einzelbaum

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.2 des wirksamen Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der ersten Änderung des Bebauungsplans

—
—

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
von Flächen für Versorgungsanlagen

II. Hinweise

- Fernwärmeleitung und Breitbandkabel
- Regenwasserung
- Schmutzwasserung
- Trinkwasserleitung
- Niederspannungskabel der E.DIS
- Mittelpunktkabel der E.DIS
- Zurückzubauendes Kabel der E.DIS

III. Darstellungen der Planunterlage

vorhandene Flurstücksgrenze

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die zuletzt am 14.06.2021 geändert worden ist.
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die an 14. Juni 2021 geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am 03.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abruck im „Amtlichen Mitteilungsblatt“ des Amtes „Amt Stettiner Haff“ Nr. 06/2021 am 17.06.2021 erfolgt.

2. Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit hatte in der Zeit vom 17.06.2021 bis zum 16.07.2021 sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

3. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ und die Begründung haben im Amt „Am Stettiner Haff“ die Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ Nr. sowie im Internet öffentlich bekannt gemacht.
Zusätzlich sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet eingestellt worden.

6. Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Eggesin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eggesin, den

Siegel

Bürgermeister

8. Der katastlermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerhaften Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

....., den

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ wird hiermit ausgefertigt.

Eggesin, den

Siegel

Bürgermeister

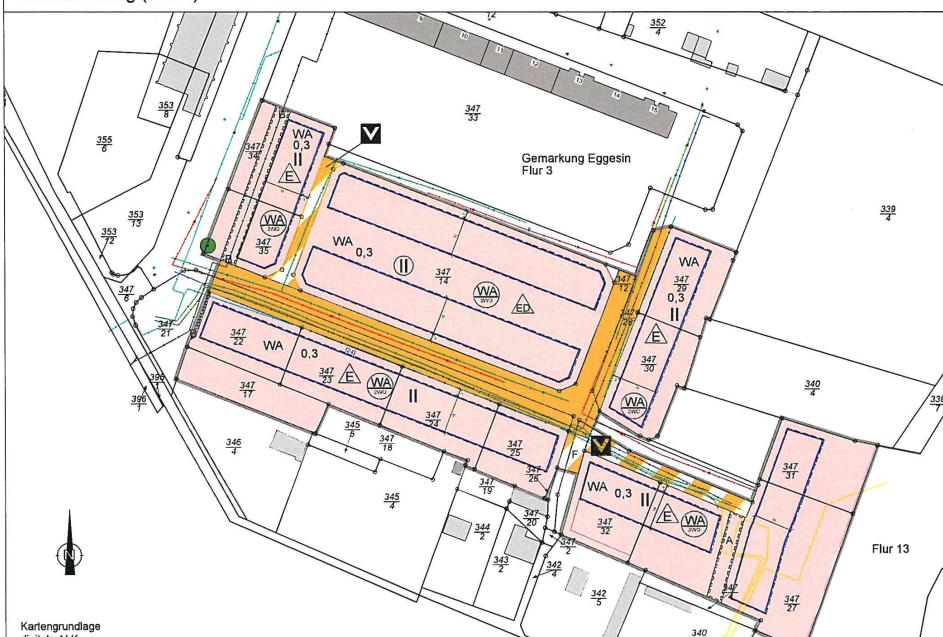
10. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt „Am Stettiner Haff“ Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwaltung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erfüllen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen werden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Eggesin, den

Siegel

Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage
digitale ALK
Stand 12.01.2021

Hinweise

1. Bodenfunde:
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Ummesscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenfarbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVObI. M-V/Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V, S. 383, 392)) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbeförde anzugeben. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundgeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.