

Beteiligung der Nachbargemeinden zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 "Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Str." der Stadt Eggesin

<i>Fachamt:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Manja Witt	<i>Datum</i> 15.10.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Ahlbeck (Entscheidung)	25.11.2021	Ö

Sachverhalt

Die Stadt Eggesin hat in Ihrer Sitzung am 23.09.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ in der Fassung 07/2021 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung liegen in der Zeit vom 25.10.-26.11.2021 in der Stadtverwaltung Eggesin, Gebäude Stettiner Straße 2, Zimmer 13 aus.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Vergrößerung der Verkehrsflächen aufgrund der vorh. Leitungsverläufe
- Änderung der Baugrenzen

Die Größe der Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. Der Bebauungsplanentwurf wird somit keiner Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB unterzogen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erhalten Sie hiermit die Gelegenheit bis 06.02.2017 zu den beiliegenden Planungsunterlagen Stellung zu nehmen.

Planungsrechtlich und/oder entwicklungsmäßig negative Auswirkungen auf die Gemeinde Ahlbeck werden verwaltungsseitig nicht gesehen. Bedenken gegen die Planung bestehen insofern nicht.

Beschlussvorschlag

Gegen den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin bestehen seitens der Gemeinde Ahlbeck

- ☐ keine Bedenken.
- ☐ nachstehenden Bedenken lt. Sitzungsprotokoll.

Anlage/n

1	Unterlagen B-Plan 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



Hausanschrift: Stadt Eggesin, Stettiner Straße 1, 17367 Eggesin

Verteiler
siehe Liste

Amt: Bau- und Ordnungsamt
Ansprechpartner: Frau Maier
Zimmer: 13
Telefon: 039779 264-65
Telefax: 039779 264-43
E-Mail: s.maier@eggesin.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Mai

Datum
20.10.2021

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

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in Ihrer Sitzung am 23.09.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin und die Begründung in der Fassung vom Juli 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Grenzen des Änderungsbereichs im Norden stimmen nicht mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 14/2015 überein, da sich auf Grund der Flurstücksteilungen neue Grenzen ergeben haben. Des Weiteren erfolgt die Vergrößerung der Verkehrsflächen und es werden Baugrenzen, auf Grund von vorh. Leitungsverläufen, neu festgesetzt.

Dies macht die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin, wie auch der wirksame Bebauungsplan Nr. 14/2015, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird somit keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Abs. 1 BauGB unterzogen. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB, kann damit abgesehen werden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin mit Begründung (Stand 07/2021) erfolgt vom **25.10.2021 bis 26.11.2021** in der Stadtverwaltung Eggesin, Stettiner Straße 2, 17367 Eggesin, Zimmer 13.

Über diesen Verfahrensschritt möchten wir Sie als Behörde bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde nach § 3 Abs. 2 BauGB informieren. Ort und Auslegungszeiten entnehmen Sie bitte der beigefügten Bekanntmachungsinformation.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erhalten Sie hiermit Gelegenheit bis zum Ende der Auslegungsfrist zu den beiliegenden Planunterlagen Stellung zu nehmen.

Sprechzeiten

Mo.: 13:30-15:30 Uhr
Di.: 09:00-12:00 Uhr und 13:30-18:00 Uhr
Mi.: geschlossen
Do.: 09:00-12:00 Uhr und 13:30-15:30 Uhr
Fr.: 09:00-12:00 Uhr

Bankverbindungen der Stadt Eggesin

Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE90 1203 0000 0000 3820 51
BIC BYLADEM1001
Sparkasse Uecker-Randow
IBAN DE33 1505 0400 3240 0000 31
BIC NOLADE21PSW

allgemeine Kontaktdaten

Telefon: 039779 264-0
Telefax: 039779 264-42
E-Mail: stadt-eggesin@t-online.de
Internet: www.eggesin.de

Ich bitte Sie, Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung dieses Baugebiets bedeutsam sein werden. Teilen Sie mir bitte die von Ihnen vorgesehene zeitliche Abwicklung der Planungen und Maßnahmen mit. Insbesondere bitte ich um Äußerung, welchen Umfang und welchen Darstellungsgrad die Umweltprüfung aus Sicht Ihres fachlichen Zuständigkeitsbereiches aufweisen soll, welche umweltbezogenen Informationen für das Plangebiet vorhanden sind und welche umweltrelevanten Auswirkungen erwartet werden können.

Sofern Sie sich nicht fristgemäß äußern, wird davon ausgegangen, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Bitte teilen Sie uns mit, ob Sie am weiteren Verfahren beteiligt werden möchten.

Bei Bedarf können die Planungsunterlagen auch digital per E-Mail zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



K. Fleck

Leiterin Bau- und Ordnungsamt

Anlagen:

- Planzeichnung (verkleinert)
- Begründung
- Schreiben Naturschutzbehörde
- Bekanntmachungsinformation

Auftraggeber:

Stadt Eggesin
Der Bürgermeister
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

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 Baumgrup- pen gemäß § 12 des Naturschutzausfüh- rungsgesetzes M-V
---------	---

Stand: Entwurf

Juli 2021

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 (Planzeichenvordnung 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 Stadtkernes 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 stimmen nicht mit den alten Bestandsplänen überein. Es sind Teilungsvermessungen erfolgt. Beides hat zur Folge, dass die

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

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 Bebauungsplans 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 0,3:3.916 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: Robbichunke, Großer Feuerfalter, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpf-Glanzkraut, Kammmolch, Firmisglänzendes 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: Blaukehlen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Heideleiche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Schreiadler, 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 23.09.2021 als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

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

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.

Nördlich 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. 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 Leitungsstrasse 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 Plangeltungsbereich. 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

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

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 01.12.2021 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 $\leq 2,00$ 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.“

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 Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

¹ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.02.2017

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

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.

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

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 nord-westlichen 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 Kronentraufbereich 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 Unternehmenssträger 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

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

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 (Altlastlagerungen, 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 Werktage 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

Standort: Pasewalk / An der Kürasslerkaserno 9
Amt: Bau, Natur- und Denkmalschutz

z.Hd. Herrn Langner
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Standort: Pasewalk / An der Kürassierkaserne 9
Ant: Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Naturschutz
Auskunft erteilt: Herr Janzen
Zimmer/Heus: 108/2
Tel./Fax-Nr.: 03834-8760 - 3282 / - 93262
E-Mail: barald.janzen@kreis-vo.de

Sprechzeiten
montags: nach Vereinbarung
09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
dienstags: nach Vereinbarung
09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
mittwochs: nach Vereinbarung
09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
donnerstags: nach Vereinbarung
freitags: nach Vereinbarung

Datum 22.07.2021

Holzweg von 10 Bäumen im Bereich Ihrer Grundstücke Adolf-Bytzek-Str.

Sie stellen den Antrag zur Holzung von 10 Bäumen auf o.g. Grundstück.

2. Als Ersatz sind 10 Stück einheimische, standorttaugliche Laubbäume zu pflanzen oder die Pflanzung in Auftrag zu geben.

- einheimische, standorttaugliche Laubbaumarten (kein Spitzahorn, keine Sorbus-Arten)
- Hochstamm, natürliche Kronenform mit durchgehendem, ungekürztem Leittrieb
- Mindeststammumfang(STU) 12-14cm in 100cm Stammhöhe
- Sicherung der Bewässerung
- Sicherung mit Dreibeck, Gurt, Arboflex-Stammfarbe, Verblisschutz

Da der Eingriff nachhaltig ist, muss auch der Ersatz nachhaltig gesichert werden. Falls die nachzupflanzenden Bäume nicht anwachsen oder eingehen, sind sie zu ersetzen. Die Pflanzung ist objektbezogen in Eingriffsnähe einzuordnen.

4. Der Bescheid ergeht gebührenfrei.

Telecity, Gailföld Mittelstraße 25 a 4893 Gailföld Position 11 32 17391 Anklam	Standort Anklam Dönniger Straße 71-74 17391 Anklam 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	Standort Pasewalk Am Krässelskassern 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	Bankverbindungen Sparkasse Ucker-Randow IBAN: DE91 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW Sparkasse Vorpommern IBAN: DE91 1505 0410 3101 0000 98 BIC: NOLADE21PSW
--	--	---	--

Sie stellten den Antrag zur Holzung der o.g. 10 Bäume. Holzungen aus Baumgruppen stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 12 Abs. 1, Nr. 8 NatSchG M-V dar. Der Verursacher eines Eingriffes hat entsprechend § 15 Bundesnaturschutzgesetz die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Beim Osterfest wurde festgestellt, dass sich diesen Bäume im Bereich zukünftiger Bebauung befinden und zudem Schäden aufweisen, die einen weiteren Bestand in der Nähe von öffentlichen und Privatflächen nicht zulassen.

Entsprechend den Gegebenheiten war eine Eingriffsminimierung nach eingehender Prüfung nicht möglich und sinnvoll. Um den durch die Holzung erfolgten Eingriff zeitlich, art- und mengenrecht hinreichend zu kompensieren, ist der unter 2. und 3. genannte Ersatz mit der entsprechenden Terminstellung zu pflanzen.

- Sorbus-Arten werden innerhalb weniger Jahre derart stark von Misteln besiedelt, dass die reale Standzeit auf wenige Jahre reduziert ist.

- Gleiches trifft auf Spitzahorn in Arten zu. Hier ist es die Verticillium-Welke, die den Bestand nachhaltig schädigen kann.

Ebenfalls wurde deutlich nach unten von den gesetzlichen Forderungen des Baumschutzkompensationserlasses MV hinsichtlich der Pflanzgröße abgewichen. Dies begründet sich mit der Anpassung an die Klimaveränderung und die höhere Anwachssicherheit des um 2 Stufen geringeren STU.

Der Verbißschutz dient innerorts besonders dem Schutz vor Markieren (Aufreißen der Rinde) durch Katzen. Hier ist eine Draththose oder Klappmanschette hinreichend. Die Belange des Artenschutzes wurden durch die untere Naturschutzbehörde mit abgeprüft. Es wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen in Baumhöhlen oder geschützte Käferarten gefunden.

1. §§ 13-18 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009
2. §§ 6 und 12 des Gesetzes des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010
3. § 3 des Verwaltungs-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetzes des Landes M-V (VwVfG M-V) vom 26.02.2004
4. § 2 Abs. 1 und 2 Verwaltungskostengesetz M-V (Landesverwaltungskostengesetz VwKostG M-V)
5. Kostenverordnung für Amtshandlungen beim Vollzug der Naturschutzgesetze (Naturschutzkostenverordnung-NatSchfKostVO M-V) vom 11. Juli 2011

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Vorpommern- Greifswald, Der Landrat, Feldstraße 85a, 17489 Greifswald, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Harald Janzen
Sachgebiet Naturschutz

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).
Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.kreis-vg.de/Kurzmen/C3/BC/Datenschutz>

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin

Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat mit Beschluss vom 23.09.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ und die Begründung in der Fassung vom Juli 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Grenzen des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet-Adolf-Bytzeck-Straße“ sind in dem nachstehenden Plan (nicht maßstäblich) durch eine rote Linie gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ der Stadt Eggesin, wie auch der wirksame Bebauungsplan Nr. 14/2015, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Die Größe der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 m² betragen. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Bebauungsplanentwurf wird somit keiner Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB unterzogen. Von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB, kann damit abgesehen werden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ und die Begründung mit Stand 07/2021 der Stadt Eggesin liegen in der Zeit vom

25.10.2021 bis 26.11.2021

in der Stadt Eggesin, Stettiner Straße 2, 17367 Eggesin, Zimmer 13 zu folgenden Dienststunden

montags	von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 – 15.30 Uhr
dienstags	von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr
mittwochs	von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 – 15.00 Uhr
donnerstags	von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.30 – 15.30 Uhr
freitags	von 9.00 - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 BauGB öffentlich aus.

Zusätzlich können die Planunterlagen des Entwurfes auf der Homepage der Stadt unter <http://www.eggesin.de/buergerservice/oeffentlichkeitsbeteiligungen/> eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu den Entwürfen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Eggesin, 28.09.2021

Jesse
Bürgermeister



