

Gemeinde Uckerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen Wismar 57a“

Begründung

Stand:

Juli 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Uckerland
Der Bürgermeister
Hauptstraße 35
17337 Uckerland OT Lübbenow

Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	EINFÜHRUNG	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	AUSGANGSSITUATION	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Natur und Umwelt	6
2.5	Eigentumsverhältnisse	7
3.	PLANUNGSBINDUNGEN	7
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2	Landes- und Regionalplanung	7
3.2.1	Landesraumentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	7
3.2.2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
4.	PLANKONZEPT	8
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5.	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	8
5.1	Vorhabenträger	8
5.2	Zielsetzung	8
5.3	Vorhabenbeschreibung	8
5.4	Erschließung	9
6.	PLANINHALT	9
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art der Nutzung	9
6.1.2	Maß der Nutzung	9
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.1.4	Stellplätze und Garagen	10
6.2	Verkehrsflächen	10
6.3	Immissionsschutz	10
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	11
6.4.1	Bodendenkmal	11
6.5	Hinweise	11
6.5.1	Geologische Daten	11
6.5.2	E.DIS Netz GmbH	11
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
7.1	Auswirkung auf ausgeübte Nutzung	11
7.2	Verkehr	12
7.3	Ver- und Entsorgung	12
7.4	Natur und Umwelt	12
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	13

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das 0,1 ha große Gebiet umfasst das Flurstücke 6/2 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Wismar. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wismar nordwestlich des Dorfteichs. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft an der Straße des Ortsteils. Im Osten und Westen grenzen Wohngrundstücke an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Nebenanlagen der Wohngrundstücke (Flurstück 6/2)
- im Osten: durch ein Wohngrundstück (Wismar 57) und Nebenanlagen der Wohngrundstücke (Flurstücke 6/1 und 6/2)
- im Süden: durch die örtliche Straße (Flurstück 194) und
- im Westen: durch ein Wohngrundstück (Wismar 58) (Flurstück 5).

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

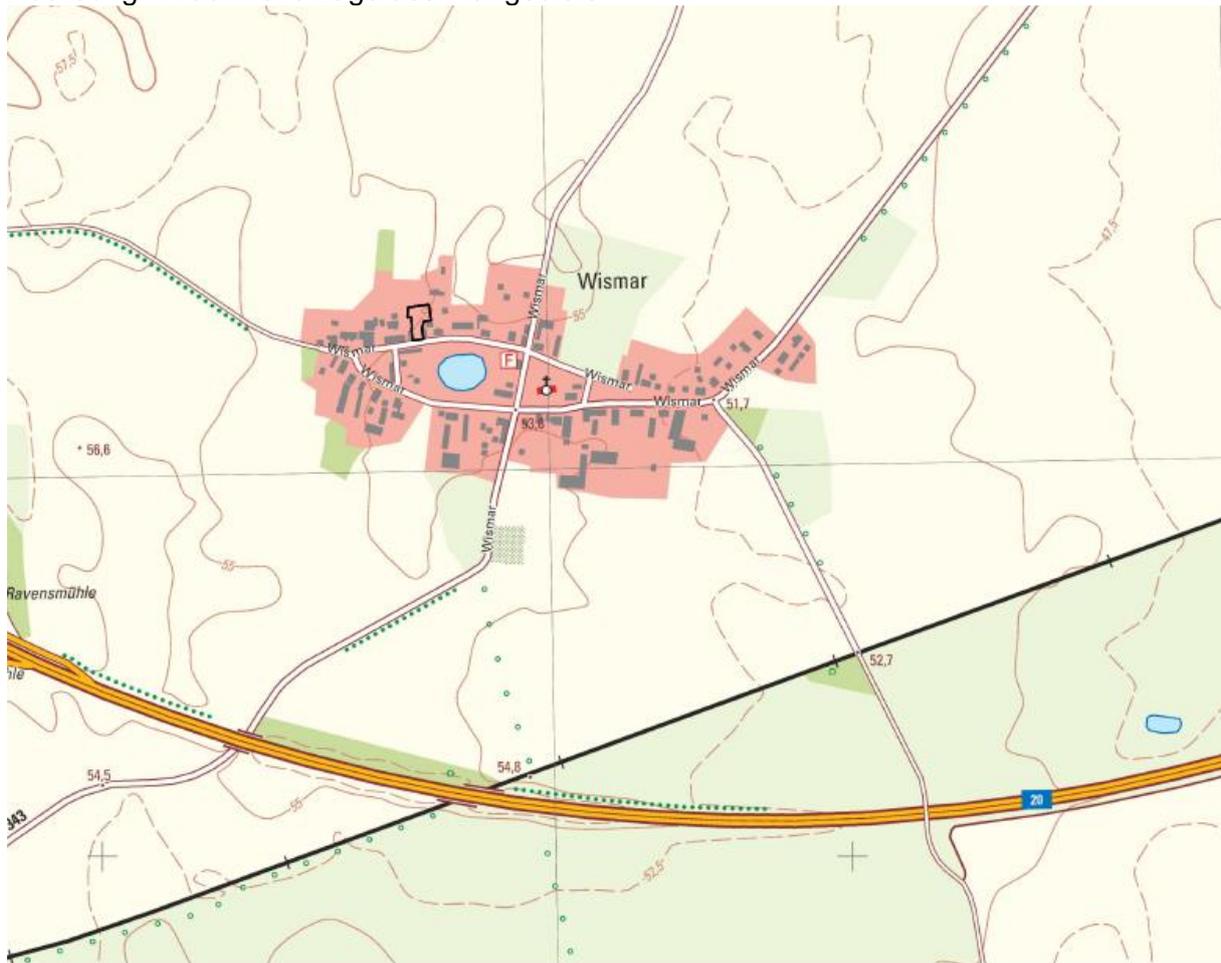
Das Plangebiet gehört zur Ortslage Wismar. Auf dem Grundstück befinden sich Nebenanlagen (Ställe zur Kleintierhaltung, Schuppen, Lauben). Planungsrechtlich wird der größte Teil des Grundstückes dem Außenbereich zugeordnet. Durch die Planaufstellung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Eigenheimes auf dem Grundstück geschaffen werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen Wismar 57a“ befindet sich im Norden der Gemeinde Uckerland, nördlich der Autobahn A20 und westlich der Kreisstraße K7343 im Ortsteil Wismar in der Nähe der Stadt Strasburg (Um.) (Bundesland Mecklenburg-Vorpommern).

Abbildung 1: räumliche Lage des Plangebiets

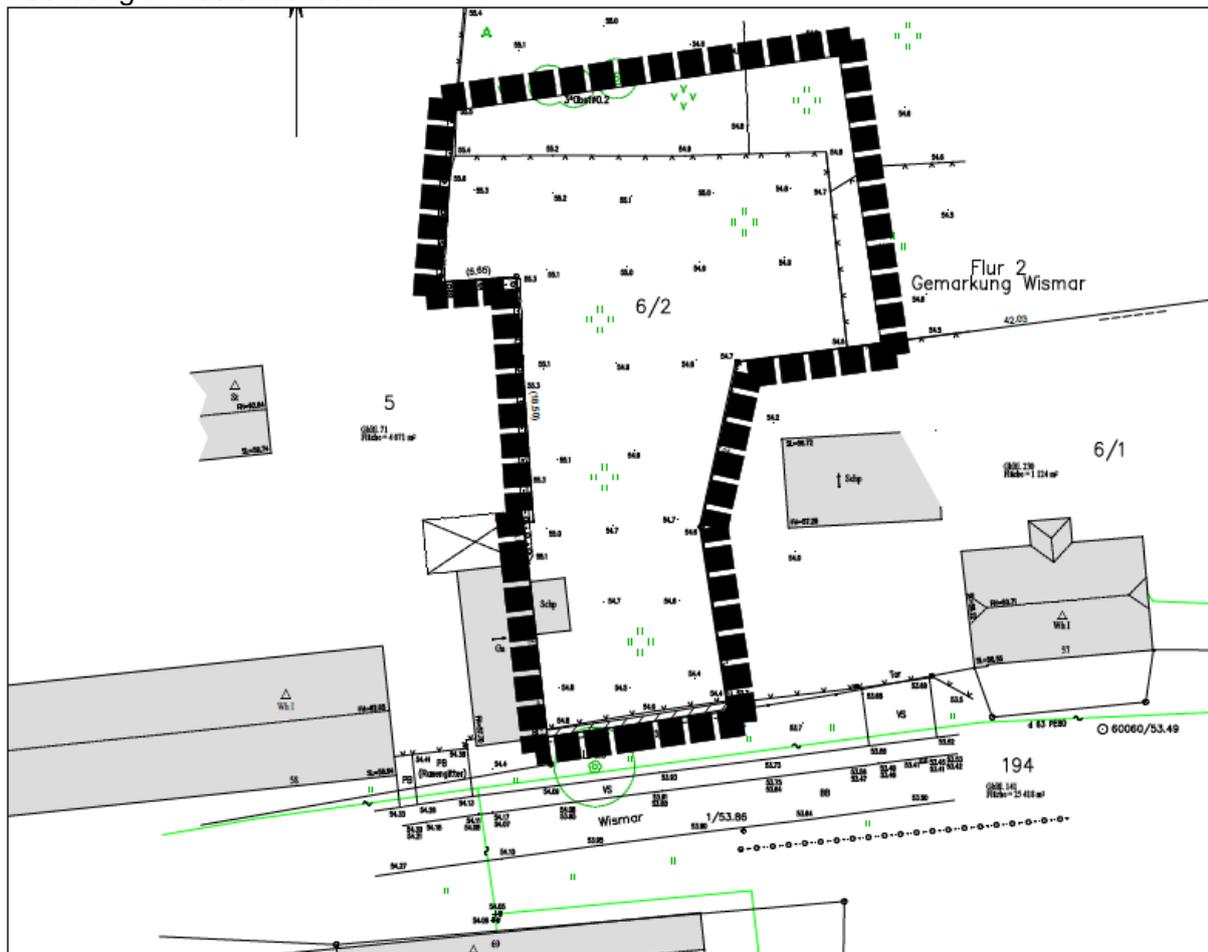


2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wurde als Nebenanlage der Wohnbebauung Wismar 55 und 56 (Gärten, Kleintierhaltung usw.) genutzt. Das Flurstück ist an der Straße sehr schmal (13 m), was die Errichtung eines Wohnhauses in der Reihe der Wohngebäude entlang der Straße nicht möglich macht.

Im Osten und Westen grenzen Wohngrundstücke an.

Abbildung 2: Bestandsituation



Quelle: Lage und Höhenplan Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Andreas Knorke

2.3 Erschließung

Der Ortsteil Wismar wird über die Kreisstraße K7343 erschlossen.

Der Geltungsbereich wird über die Straße Wismar, eine kommunale Straße, verkehrlich erschlossen.

Die Straße hat eine 3,0 m breit ausgebaute Fahrbahn mit bituminösem Belag. Der Gehweg auf der Nordseite ist mit Betonverbundsteinen befestigt bei einer Breite von 1,40 m. Straßenbeleuchtung ist auf dem Gehweg vorhanden.

Von der Straße wurde eine Grundstückszufahrt in den Plangeltungsbereich angelegt.

Die für die technische Erschließung erforderlichen Medien Strom, Wasser und Telefon sind in der Straße vorhanden.

2.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich beinhaltet keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Unmittelbar vor dem Grundstück im Straßenbereich steht eine Linde mit einem Stammdurchmesser von 90 cm, die nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Uckerland geschützt ist. Der Plangeltungsbereich wird als Garten genutzt.

Er liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Der Landkreis Uckermark weist in seiner Stellungnahme vom 31.05.2022 hin, dass der Plangeltungsbereich als Bodendenkmal geschützt ist.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 6/2 liegt im Besitz des Vorhabenträgers.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen Wismar 57a“ liegt im südlichen Teil im Innenbereich von Wismar und im nördlichen Teil im Außenbereich. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dem entsprechend §35 BauGB. Die Nutzung der Gartenfläche für den Eigenheimbau ist nicht möglich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesraumentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Seit dem 001.07.2019 ist der LEP HR als neuer Landesentwicklungsplan in Kraft. Die Gemeinde Uckerland gehört zum weiteren Metropolraum. Sie ist kein zentraler Ort. Außerhalb der zentralen Orte und von grundfunktionalen Schwerpunkten zielt die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf die Sicherung des örtlichen Bedarfs ab (Eigenentwicklung).

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.05.2022 wird festgestellt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

„Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahmen der Eigenentwicklungsoption möglich.“

3.2.2 Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim

Es liegt der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ 2020 vor.

Die Gemeinde Uckerland gehört zu den ländlich-peripheren Teilräumen. Sie ist Grundfunktionaler Schwerpunkt.

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim 2030 befindet sich in Aufstellung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Uckermark ist seit 2001 wirksam. In ihm ist die Ortslage Wismar einschließlich Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen Wismar 57a“ als gemischte Baufläche dargestellt.

4. Plankonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist die Schaffung von Baurecht für ein Eigenheim für eine junge Familie aus Wismar. Die Errichtung eines Eigenheims entspricht dem landesplanerischen Ziel der Sicherung des örtlichen Bedarfs.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Alle angrenzenden Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut (Wismar 55-57, 59 und 69).

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch das allgemeine Wohngebiet am Siedlungsrand nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

5. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

5.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist eine junge Familie aus Wismar.

5.2 Zielsetzung

Die Familie möchte auf ihrem Grundstück ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung errichten.

5.3 Vorhabenbeschreibung

5.3.1 Ausgangssituation

Das Grundstück ist im Plangeltungsbereich nur mit einem Schuppen bebaut. Es wird als Garten genutzt.

An der straßenseitigen Grundstücksgrenze stand eine Mauer, die abgebrochen wurde. Die Grundstücksgrenze hat hier nur eine Breite von 13,70 m, was nicht ausreicht, um ein Wohnhaus in Reihe mit der benachbarten Bebauung zu errichten.

5.3.2 Bauvorhaben

Es ist geplant ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach zu errichten. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist bei 55,20 und die Firsthöhe bei 61,32 geplant. Vorgehen ist weiterhin die Errichtung eines Carports (5,5 m x 8,0 m) mit Pultdach.

5.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die Straße Wismar. Vor dem Grundstück wurde eine Linde gefällt. An der Stelle wurde die Grundstückszufahrt errichtet.

Trinkwasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen sind in der Straße vorhanden. Für Abwasser wird nahe der südlichen Grundstücksgrenze eine Sammelgrube errichtet.

Der Landkreis Uckermark weist in seiner Stellungnahme vom 31.05.2022 hin:

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen (VV TB Bbg).

5.5 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Vorhaben- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen des Plangeltungsbereichs.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Uckerland abzuschließen.

Nur was Bestandteil des Durchführungsvertrages ist darf bebaut werden.

6. PLANINHALT

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Alle angrenzenden Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut (Wismar 55-57, 59 und 69).

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetrieb ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich der Grundfläche und der Geschossigkeit am Bestand und der näheren Umgebung. Es wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Firsthöhe bestimmt.

Die beiden angrenzenden Wohngebäude haben Firsthöhen von 60,71 bzw. 62,65 und das nahegelegene Nebengebäude mit dem Satteldach 62,64. Die Festsetzung der Firsthöhe mit 61,50 erfolgt so, dass das neue Wohngebäude sich in die Nachbarbebauung einfügt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die umgebende Bebauung ist durch offene Bauweise gekennzeichnet. Im Bebauungsplan sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die in offener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubare Grundfläche wurde die Baugrenzen festgesetzt. Diese liegt im nördlichen Teil, wo die Grundstücksbreite ausreicht, um ein Wohnhaus einzuordnen. Zu den Nachbargrenzen werden 3 m Abstand gehalten. Das geplante Wohngebäude steht so praktisch in der zweiten Reihe zusammen mit den Nebengebäuden der benachbarten Grundstücke. Aufgrund der besonderen Grundstückssituation und der Tatsache, dass das geplante Wohnhaus die Nebengebäude nicht überragt, ist dies hier städtebaulich vertretbar.

6.1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Gemeinde Uckerland hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

6.2 Verkehrsflächen

Im Süden des Plangeltungsbereichs liegt die Straße Wismar als öffentliche Verkehrsfläche. Die südliche Plangebietsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Eine Grundstückszufahrt für das Baugrundstück ist vorhanden.

6.3 Immissionsschutz

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei allgemeinen Wohngebieten
tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche] festgelegt.

An den Plangeltungsbereich grenzen nur Wohnnutzungen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan spiegelt nicht die tatsächlich vorhandenen Nutzungen wider. In der Ortsmitte ist ein Dachdecker ansässig. Ein Dachdecker im Verhältnis zu der Vielzahl der Wohngebäude macht noch lange keine gemischte Nutzung. Der Abstandserlass des Landes NRW dient zur Orientierung bei der Bauleitplanung. Danach benötigt ein Bauhof, (als solcher kann die Dachdeckerei eingeordnet werden) 100 m Abstand zur Wohnbebauung. Der Abstand zwischen Wismar 50 und Wismar 57a beträgt 240 m.

Die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Windpark Wilsickow I“ ist am 20.12.2020 wirksam geworden. Für den Änderungsbebauungsplan wurden die Schallimmissionen als Ergebnis eines Repowerings ermittelt. Für den Standort Wismar 25 wurde hier eine Gesamtbelastung von 41,9 dB ermittelt. Dieser Standort ist vom Plangebiet 440 m entfernt. Die Abbildung 1 der Ermittlung zeigt, dass die 40 dB-Linie mitten durch Wismar verläuft. Wismar 57a liegt in dem Bereich, wo die 40 dB (Orientierungswert für WA in der DIN 18005) eingehalten werden.

In der bestehenden Situation werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten.

Das WA entspricht den im Verfahren zum VBP Nr. 1 Windpark Wilsickow ermittelten Werten für den Standort Wismar 57a; auch wenn nicht im ganzen Ort Wismar die Werte eingehalten werden.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

6.4.1 Bodendenkmal

Der Landkreis Uckermark weist in seiner Stellungnahme vom 31.05.2022 hin:

- *Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern, der im Sinne des § 2 Abs. 2 Ziff. 4 BbgDSchG als Bodendenkmal gilt und als solcher gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützt ist.*
- *Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 i. V. m. 3 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).*

6.5 Hinweise

6.5.1 Geologische Daten

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe weist in seiner Stellungnahme vom 16.05.2022 hin:

„Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlicher Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).“

6.5.2 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 03.05.2022 hin:

„Gern sind wir bereit eine bedarfsgerechte Versorgung durchzuführen. Unsere konkrete netztechnische Planung können wir jedoch erst beginnen, wenn uns ein Antrag zum Anschluss an die Netzversorgung vorliegt und wir daraus den erforderlichen Leistungsbedarf sowie die Netzanschlussstellen ersehen. Aus diesem Grund möchten wir schon zu diesem frühen Zeitpunkt Ihrer Planung auf eine zeitnahe Antragstellung hinweisen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkung auf ausgeübte Nutzung

Die Fläche wird gärtnerisch genutzt., dies wird durch die geplante Wohnnutzung eingeschränkt.

7.2 Verkehr

Es sind keine Auswirkungen auf den Verkehr in der örtlichen Straße zu erwarten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Gefahr der Brandausbreitung ist als klein anzusetzen, wenn die überwiegende Bauart durch feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassung sowie harte Bedachung gekennzeichnet ist. Unter dieser Voraussetzung werden 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h benötigt. Die Gefahr der Brandausbreitung ist mittel anzusetzen, wenn die überwiegende Bauart durch nichtfeuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung oder durch feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und weiche Bedachung gekennzeichnet sind. Unter dieser Voraussetzung werden für die geplante Bebauung 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h benötigt. Für die Löschwasserversorgung steht der Teich in der Ortsmitte von Wismar zur Verfügung. Der Teich ist nur 45 m entfernt vom Planungsbereich.

Der Landkreis Uckermark weist in seiner Stellungnahme vom 31.05.2022 hin:

Zur Erschließung des Grundstückes gemäß BauGB gehört auch die rechtlich gesicherte Versorgung mit Löschwasser. Auch § 14 BbgBO verpflichtet Bauherren u. a. dazu, eine bauliche Anlage so zu errichten und instand zu halten, dass wirksame Löscharbeiten möglich sind. Grundsätzlich ist also eine Versorgung des Grundstückes mit Löschwasser Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Die erforderliche Löschwassermenge (hier: mindestens 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m) wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung des Grundstückes festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt in Anlehnung an das Arbeitsblatt W405 des DVGW.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Wismar ist ein dezentrales Entsorgungsgebiet. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine private Sammelgrube.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen soll versickert werden.

Stromversorgung

Im Bereich der Straße Wismar liegen Niederspannungsstromkabel.

Telekommunikation

Im Bereich der Straße Wismar liegen Telekommunikationslinien.

7.4 Natur und Umwelt

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der Durchführungsvertrag.

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	990 m ²	100 %
Gesamt	8.916 m²	100 %

9. Verfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt im Südteil im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Straße Wismar erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,1 ha. Im Bebauungsgebiet kann eine Grundfläche von 990 m² x 0,3 = 297 m² überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2549-304 „Mühlenbach Beeke“) ist vom Standort mehr als 3 km entfernt. Das Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2746-401 „Uckermärkische Seelandschaft“ ist vom Standort mehr als 3 km entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des

Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planirischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen Wismar 57a“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Uckerland mit den Ortsteilen Fahrenholz, Güterberg, Hetzdorf, Jagow, Lübbenow, Milow, Nechlin, Trebenow, Wilsickow, Wismar, Wolfshagen vom 23.12.2021 Ausgabe 12/2021 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 22.04.2022 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Raumordnung und Landesplanung der Gemeinde mit Schreiben vom 19.05.2022 mitgeteilt.

Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand Dezember 2021 wurde von der Gemeindevertretung am 24.02.2022 als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12/2021 wurde vom 21.03.2022 bis 12.04.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Uckerland Nr. 01-02/2022 vom 10.03.2022 bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Es gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.04.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Stand Dezember 2021 aufgefordert. Bis zum 03.06.2022 gingen 14 Behördenstellungen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Abwägungsbeschluss, Durchführungsvertrag und Festsetzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Durchführungsvertrag gebilligt. Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Uckerland Nr. vom In Kraft getreten.

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der 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. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Uckerland,

Matthias Schilling
Bürgermeister



Gemarkung Wismar
 Flur 2
 Flurstück 6/2
 Fläche 8344 m²

Gilt in Verbindung mit dem amtlichen Lageplan
 des Vermessers vom 03.11.2020!

Index	27.10.2020		
	Datum	Name	Änderungen/Ergänzungen/Stand
Bauvorhaben	Neubau Wohnhaus Wismar 17337 Uckerland		
Bauherr	Lukas Hammann / Juliane Rahden Wismar 12a 17337 Uckerland		
Plan	objektbezogener Lageplan Bauantrag		
Maßstab	1:200	Plan-Ersteller: G. Lange 27.10.2020	110-2019
			9
langeprojekt lp PLANUNGSBÜRO FÜR HOCHBAU		Dipl.-Ing.(FH) Gesine Lange Bahnhofstr.20, 17335 Strasburg Tel.039753 22440	