

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2019/NK/080
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 02.12.2019
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohnbebauung Warsow Nr. 2" der Stadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	11.12.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	12.12.2019	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Neukalen beschließt die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohnbebauung Warsow (2)" der Stadt Neukalen.

Plangebiet:

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von ca. 0,79 ha des Flurstücks 13/4 in der Flur 1 der Gemarkung Warsow und ist im anliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Planungsziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folgendes Planungsziel angestrebt:

- Ausweisung einer Baufläche auf einem privaten Grundstück zur Wohnbebauung

Es ist geplant das Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in Verbindung mit § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) als beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V

§ 2 BauGB - Aufstellung der Bauleitpläne

§ 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

§ 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Herr Gültzow hat bei der Peenestadt Neukalen einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (2 - 3 Einfamilienhäuser) in Warsow gestellt. Auf der Grundlage dieses Antrages erfolgte die Planungsanzeige beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Stellungnahme vom 26.09.2019 festgestellt, dass der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, da es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung innerhalb der Ortslage handelt. Um eine Beeinträchtigung der Schutzbedürfnisse der Bevölkerung vor Lärm und Schadstoffbelastung von Vorneherein ausschließen zu können, wurde die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens gefordert.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Peenestadt Neukalen entstehen keine Kosten. Die Durchführung und Finanzierung des Bauleitplanverfahrens obliegt Herrn Gültzow. Zwischen der Peenestadt Neukalen und Herrn Gültzow wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Anlagen:

Antrag

Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung

Plan Geltungsbereich

Hans Jürgen Gültzow
Rohrplage 27
17154 Neukalen

Neukalen, 18.04.2019

Stadt Neukalen
Z. Hd. Bürgermeister Willi Voss/Bauausschuss
Rathaus 1
17154 Neukalen

POSTEINGANG				
STADTVERWALTUNG MALCHIN				
Original an:				
am: 29. April 2019				
Verteiler:		AV		
10	20	30	40	50

Betreff: Antrag auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung von Einfamilienhäusern

Sehr geehrter Herr Bürgermeister und Bürger des Bauausschusses,

mit diesem Antrag nehme ich Bezug auf mein Grundstück Flur 1 Flurstück 13/4 in Warsaw.

Ich bitte hiermit zu prüfen, ob für die im Kartenauszug Warsaw (133860) Flur 1 der Kreisplanung des Bauamtes mit der Farbe Grün gekennzeichneten Flächen auf dem Flurstück 13/4 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden kann.

Die Neuerrichtung von Eigenheimen als Lückenbebauung in Anlehnung an die historische Bebauung im Oberdorf Warsaw würde das Dorf Bild wesentlich aufwerten.

Hiermit bitte ich um Genehmigung meines Antrages.

Mit freundlichen Grüßen
Hans Jürgen Gültzow



**Amt für
Raumordnung und Landesplanung
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Helmut-Just-Str. 4 · 17036 Neubrandenburg

Amt Malchin am
Kummerower See
Am Markt 1
17139 Malchin

POSTEINGANG STADTVERWALTUNG MALCHIN				
Original nr: 40				
am: 30. Sep. 2019				
Verteiler:		AV		
10	20	30	40	50

Bearbeiterin: Anne-Sophie Rocher
Telefon: (0395) 777 551-106
E-Mail: Anne-Sophie.Rocher@
afrlms.mv-regierung.de
Mein Zeichen: AfRL MS 120
ROK-Reg.-Nr.: 4_036/19
Datum: 26.09.2019

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Warsow (Nr.2)“
der Stadt Neukalen, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetzes – BüGembe- teilG M-V vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgi- sche Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Luftbild mit Kennzeichnung der beabsichtigten Geltungsbereiche
- Planungsanzeige der Peenestadt Neukalen „Aufstellung von 2 Bebauungsplänen zur Errichtung von Wohnbebauungen in Warsow“ mit kurzer Erläuterung des Planungsziels, Stand 08/2019

1. Planungsziel:

Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauungen in- nerhalb der Ortslage Warsow im nordöstlichen Bereich der Landesstraße 20 der Stadt Neu- kalen.

2. Im Ergebnis wird Folgendes festgestellt:

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse gemäß LEP M-V und gemäß RREP MS von Belang:

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden (Programmsatz 4.1(3) LEP M-V).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Programmsatz 4.1(2) RREP MS).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren (Programmsatz 4.1(4) RREP MS, Ziel der Raumordnung).

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Programmsatz 4.1(6) RREP MS, Ziel der Raumordnung).

Die Luftbelastung mit Schadstoffen und Staub sowie die Lärmbelastung sollen insbesondere in den Siedlungsbereichen vermindert bzw. möglichst gering gehalten werden. [...] Alle raumbedeutsame Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen nach dem Vorsorgeprinzip so geplant, errichtet und betrieben werden, dass Emissionen vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Vermeidung bzw. Verminderung von Emissionen soll Vorrang vor Immissionsschutz haben (Programmsatz 5.1.4(5) RREP MS).

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Wohnbebauung Warsow (Nr.2) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7950 m² innerhalb der Ortslage Warsow. Im Vorhabenbereich sollen Flächen für Wohnbebauungen festgesetzt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage und des stetigen Bedarfs an Bauplätzen möchte die Stadt Neukalen auf dem ausgewiesenen Areal Raum für weitere 1-3 Eigenheimstandorte zur Verfügung stellen. Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend durch Grünflächen und Brachflächen geprägt. Im Westen sowie im Süden grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung, östlich befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb (Milchviehhaltung) mit dazugehörigen Bürogebäuden und Anlagen. Der Abstand zum Vorhabengebiet beläuft sich auf ca. 140 Meter.

Das Bauvorhaben erfolgt als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Hierbei finden ungenutzte Freiflächen im Siedlungsbestand Berücksichtigung. Die Vorhabenfläche passt sich in bestehende Siedlungsstrukturen ein, dadurch wird eine Baulücke geschlossen. Der Innenentwicklung wird somit Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt (Programmsatz 4.1(2) RREP MS sowie Programmsatz 4.1(3) LEP M-V).

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende innerörtliche Wohnbebauung an. Damit entspricht die vorgesehene Nutzung dem Ziel nach Programmsatz 4.1(6) RREP MS. Die angestrebte Größenordnung des Baugebiets ist als räumlich angemessen zu betrachten. (Programmsatz 4.1(4) RREP MS, Ziel der Raumordnung).

Bezugnehmend auf Programmsatz 5.1.4(5) RREP MS in Verbindung mit der angestrebten Wohnbebauung ist zu gewährleisten, dass die Schutzbedürfnisse der Bevölkerung vor Lärm und Schadstoffbelastungen der Luft gewährleistet werden. Durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Nutztierhaltung könnte es zu Beeinträchtigungen im siedlungsbezogenen Immissionsschutz kommen.

Um eine Beeinträchtigung der Schutzbedürfnisse der Bevölkerung vor Lärm und Schadstoffbelastung der Luft von vornherein ausschließen zu können, ist ein Immissionsschutzgutachten erforderlich.

3. Schlussbestimmung:

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Warsow (Nr.2)“ der Stadt Neukalen entspricht dann den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung, wenn die Belange zum siedlungsbezogenen Immissionsschutz ausreichend Berücksichtigung finden.

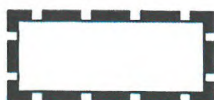
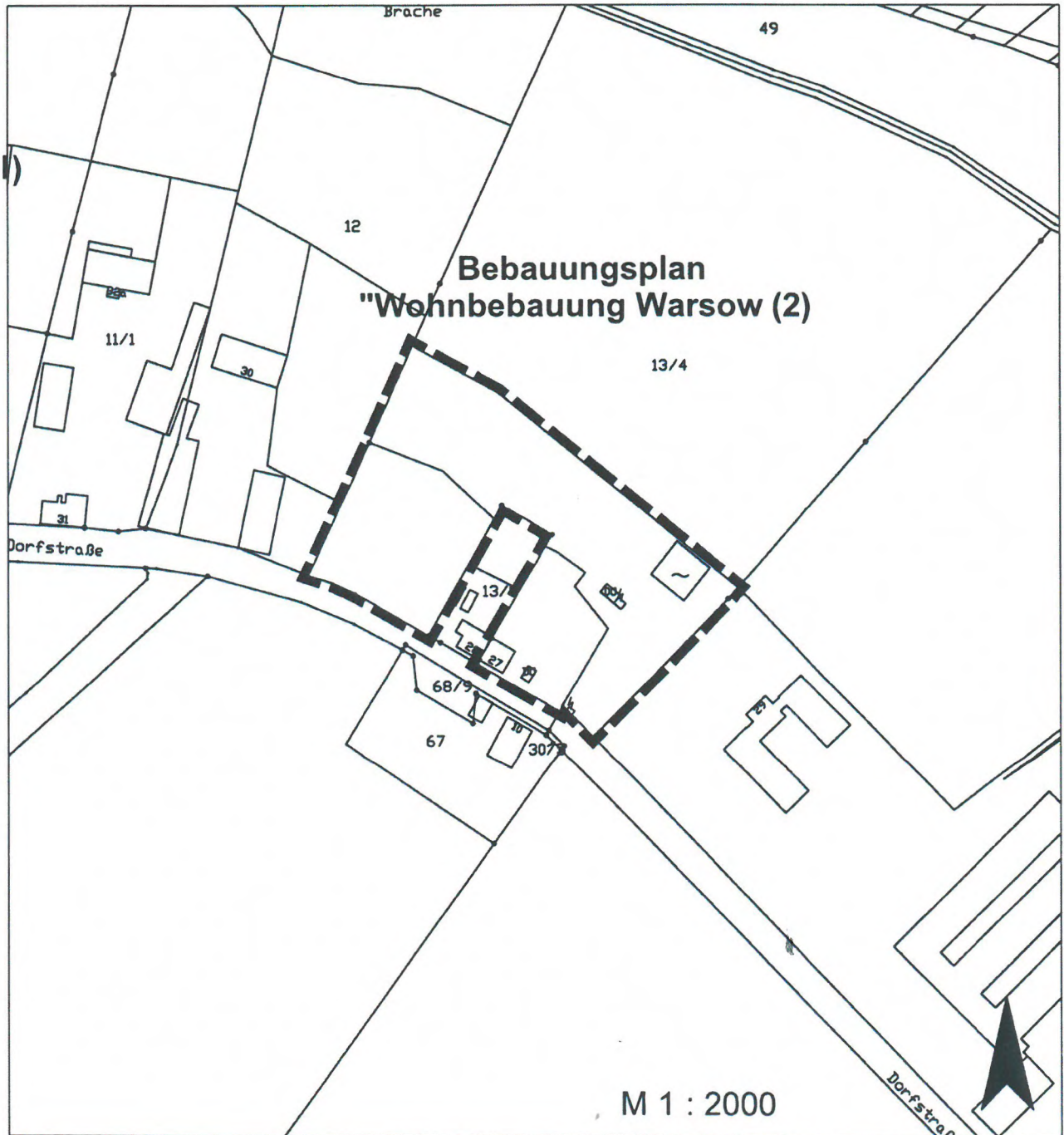


Christoph von Kaufmann
Leiter

nachrichtlich: - Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V, Referat 360 (per E-Mail)

STADT NEUKALEN Ortsteil Warsow

Bebauungsplan der Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in den Innen-
bereich (§ 13b i.V.m. § 13a BauGB)
"Wohnbebauung Warsow (2)"



räumlicher Geltungsbereich
ca. 0,79 ha