

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2019/NK/079
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. 9 "Wohnbebauung Warsow (1)" 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. 9 „Wohnbebauung Warsow (1)“ der Stadt Neukalen.

Plangebiet:

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von ca. 0,31 ha des Flurstücks 2/3 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 Sommerfeld hat bei der Peenestadt Neukalen einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (2 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.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlagen:

Antrag

Stellungnahme Amt für Raumordnung und Landesplanung

Plan Geltungsbereich

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

Neukalen, den 25.04.2019

Bernhard Sommerfeld
Warsow 36
17154 Neukalen

Stadt Neukalen

Bürgermeister W. Voss / Bauausschuß
Markt 1
17154 Neukalen

Antrag auf Erschließung eines B- Plans für mein ehemals bebautes Grundstück in Warsow

Gemarkung Warsow 133860
Flur 1 ; Flurstück 2/3

Sehr geehrter Herr Bürgermeister W. Voss geschätzte Bürger des Bauausschusses,

ich bitte Sie zu prüfen, ob die Fläche von über 2000m² geeignet ist, zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Da im hinteren Bereich bereits ein Niederdeutsches Hallenhaus Stand.

Im Bereich an der Dorfstraße war eine Bebauung mit einer riesigen zum Teil ausgemauerten Fachwerkscheune versehen.

Eine Art Lückenbebauung würde das Dorfbild nur positiv darstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Sommerfeld

Eigenheim 4 Bernhard Sommerfeld
Wasser-Obdorsf.



**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 an: 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_035/19
Datum: 26.09.2019

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Warsow (Nr.1)“
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 Gemeindeneteiligungsgesetzes – 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).

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Wohnbebauung Warsow (Nr.1) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3160 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 2 Eigenheimstandorte zur Verfügung stellen. Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend durch Grünflächen und Brachflächen geprägt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung an. Östlich, südlich und nördlich befinden sich weitere Grün-, Brach- und Ackerflächen.

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).

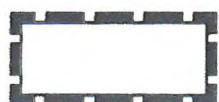
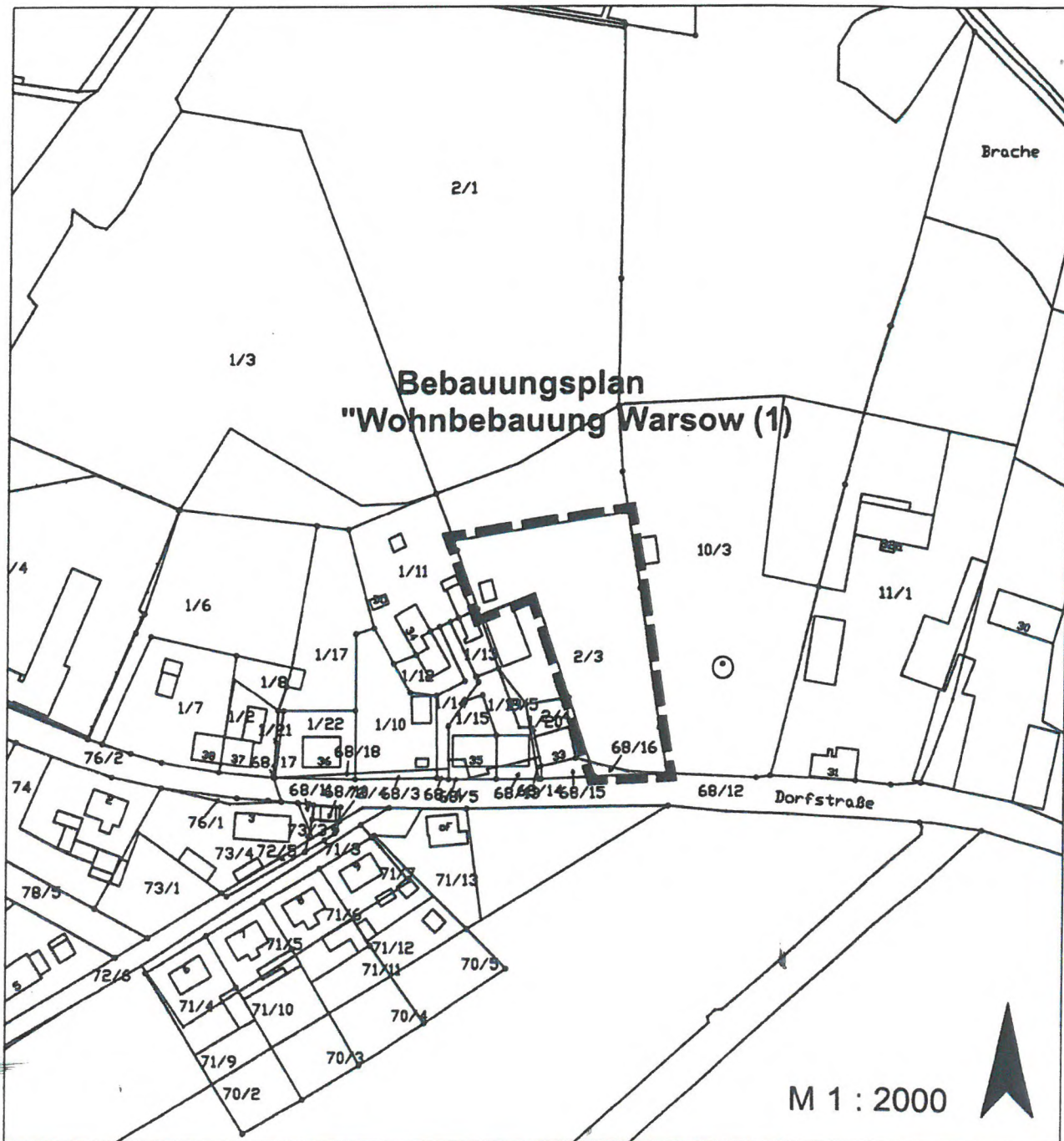
3. Schlussbestimmung:

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Warsow (Nr.1)“ der Stadt Neukalen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Christoph von Kaufmann
Leiter

STADT NEUKALEN Ortsteil Warsow

Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich (§ 13b i.V.m. § 13a BauGB)
"Wohnbebauung Warsow (1)"



räumlicher Geltungsbereich
ca. 0,31 ha