

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2021/NK/058
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Datum: 07.10.2021 Verfasser: Herr R. Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnhaus am Bahndamm" der Peenestadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	07.10.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	21.10.2021	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2.900 m² soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnhaus am Bahndamm“ der Peenestadt Neukalen aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücken 387, 388, 389, 390, 391 und teilweise 385 in der Flur 2 der Gemarkung Neukalen. Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung von Wohnbauflächen für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Neukalen auf den Flurstücken 387, 388, 389, 390, 391 und teilweise 385 in der Flur 2 der Gemarkung Neukalen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.900 m².

Der Eigentümer der Grundstücke möchte diese Fläche für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus zur Verfügung stellen. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnnutzung für diesen Bereich geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Das Bauleitplanverfahren wird durchgeführt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 BauGB für die Öffentlichkeit.

Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung

Das Gebiet des Geltungsbereiches ist ein brachliegender Gartenbaustandort. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht.

Nachverdichtung

Das Plangebiet ist nicht bebaut, die direkte Umgebung ist es jedoch beinahe durchgängig. Es erfolgt somit eine Nachverdichtung.

Andere Maßnahme der Innenentwicklung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.13 „Wohnhaus am Bahndamm“ wird als Maßnahme der Innenentwicklung Wohnraum auf einer innerstädtischen Fläche geschaffen.

Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfüllt werden.

Größe <20.000 m²

Das Plangebiet ist mit ca. 2.900 m² kleiner als die Maximalgröße und erfüllt damit dieses Kriterium.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 2.900 m². Entsprechend ist die Grundfläche deutlich geringer anzusetzen, womit das Vorhaben nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig ist. Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnhaus am Bahndamm“ kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, ermöglicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Neukalen entstehen keine Kosten.

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten für das B-Planverfahren. Zwischen der Peenestadt Neukalen und dem Vorhabenträger werden dazu gemäß der §§ 11 und 12 BauGB öffentlich-rechtliche Verträge (Städtebaulicher- und Durchführungsvertrag) abgeschlossen.

Anlagen:

Plan Geltungsbereich

