

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2022/NK/008
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 12.01.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr J. Banek
Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Traum am Kummerower See" der Peenestadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	13.01.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	20.01.2022	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Der anliegende Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Traum am Kummerower See“ der Peenestadt Neukalen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung wird gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 14 der Peenestadt Neukalen einschließlich der Begründung während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin erfolgen.

Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB sind parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet (www.malchin.de) einzustellen.

Sach- und Rechtslage:

§ 22 Kommunalverfassung M-V
§§ 2 – 4a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 wurde am 20.01.2022 gefasst. Damit wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Das Aufstellungsverfahren soll nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Wohngebietes sowie eine städtebauliche Ordnung in diesem Bereich geschaffen werden.

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:

Planzeichnung mit Begründung

Satzung der Peenestadt Neukalen

Amt Malchin am Kummerower See, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr.14 *Traum am Kummerower See*

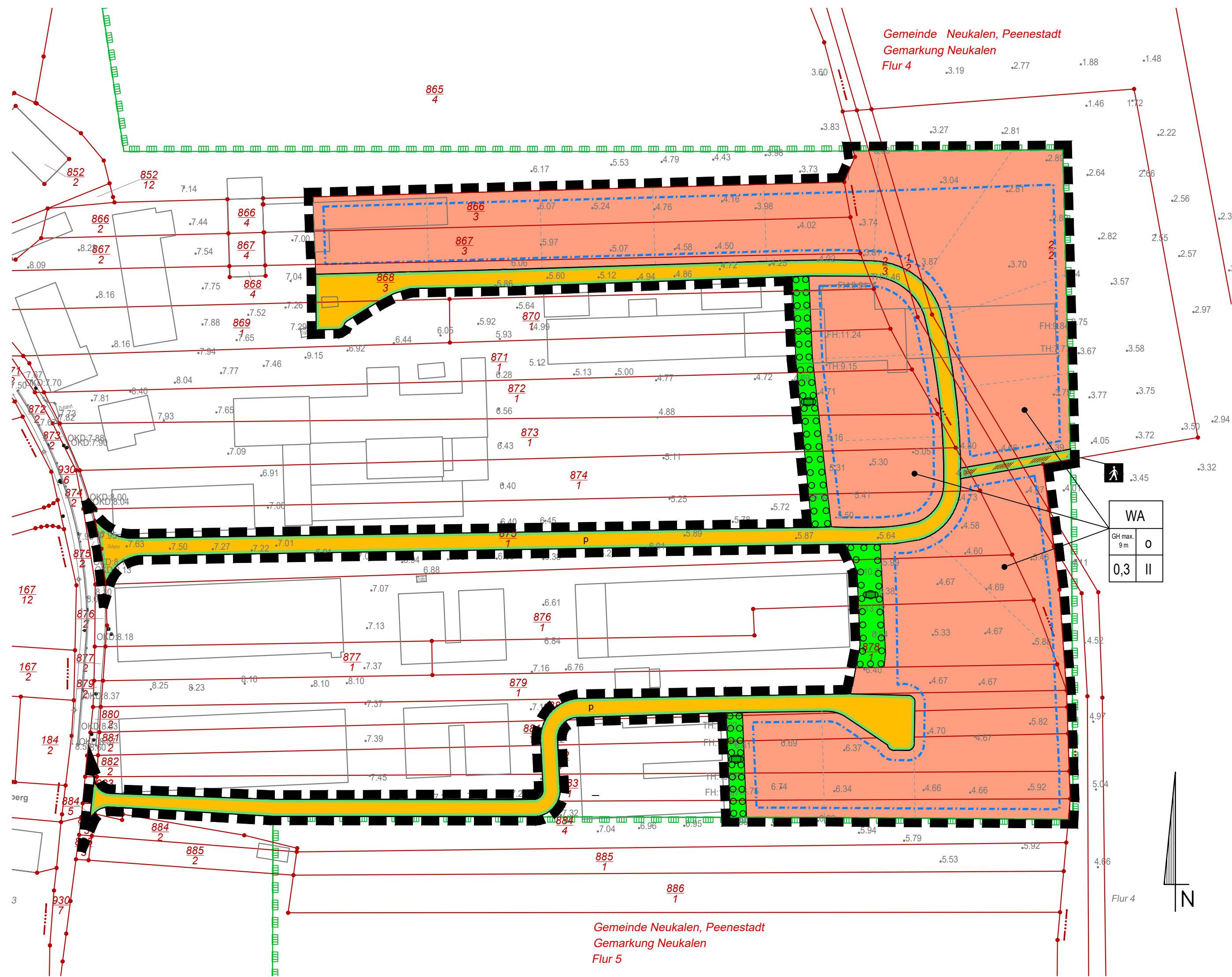


östlich des Gewerbegebietes am Salemer Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vomfolgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 *Traum am Kummerower See*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M 1 : 1.000



Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,3	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß IV Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GH max. 9 m	maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN (DHHN 2016)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Private Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
A	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

■	Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts Landschaftsschutzgebiet LSG_064b und Naturpark "Mecklenburgische Schweiz & Kummerower See"	§ 5 Abs. 4 BauGB
---	--	------------------

Darstellung ohne Normcharakter

---	Flurgrenze
---	bestehende Grundstücksgrenze
---	geplante Flurstücksgrenze
67	Flurstücksbezeichnung
4,60	bestehende Geländehöhen über NHN (DHHN 2016)
□	Bestandsgebäude

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig :

- Gartenbaubetriebe	§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen	§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

§ 12 und § 14 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Bäume auf den zukünftigen Grundstücken

Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sollen mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt, gepflegt und dauernd erhalten werden. Die Laubbäume oder Obstbäume (je 12 - 14 cm StU) sollen alle 15 m- 20 m gepflanzt werden. Die Sträucher (60 - 100 cm) sind einzeln oder in Gruppen in einem lockeren Pflanzverband zu pflanzen.

Hinweise

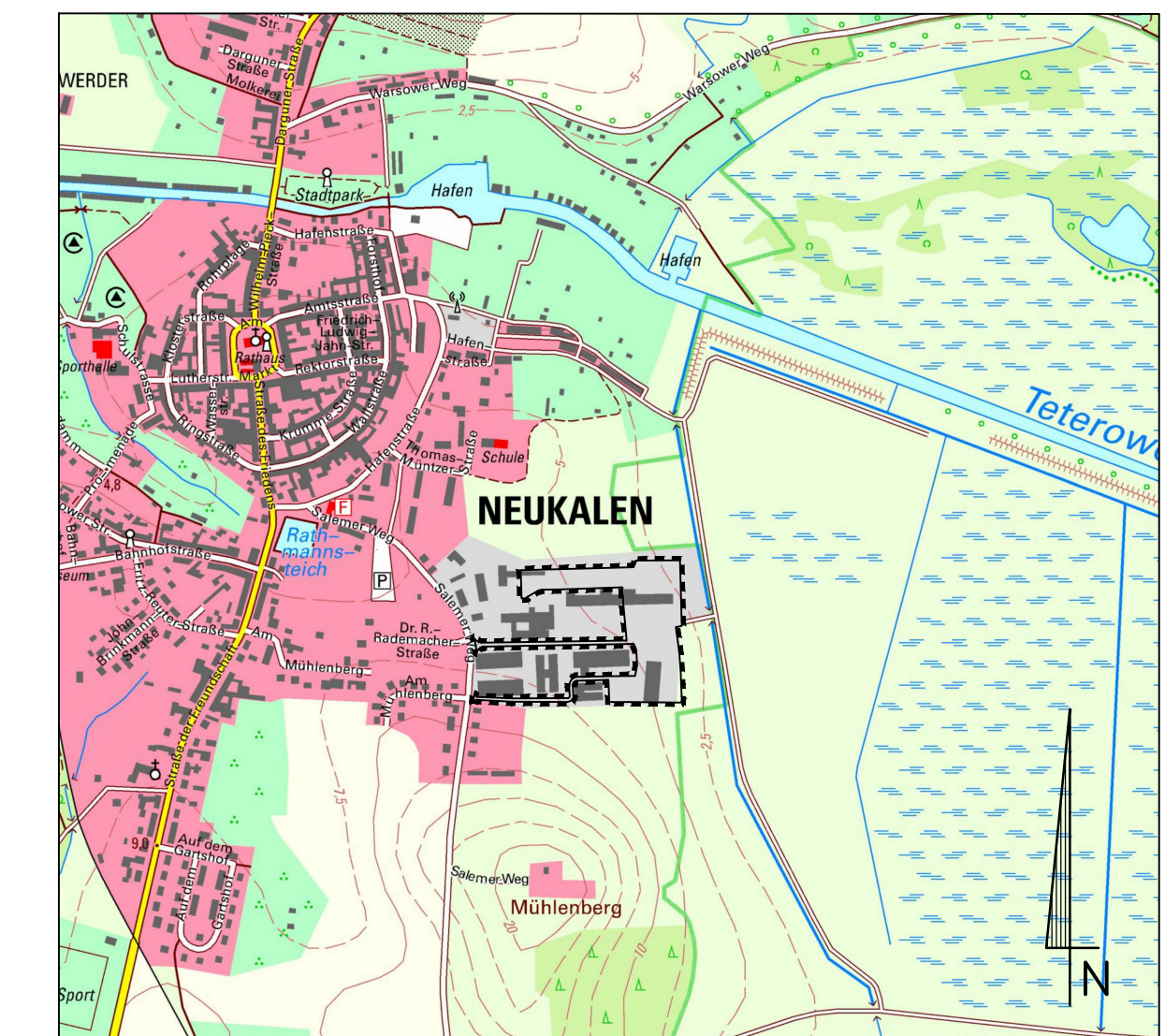
Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen:

Die Baufeldberäumung ist außerhalb der Brutzeit vom 31.Oktober bis 28.Februar durchzuführen.

Übersichtskarte

M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom als Bebauungsplan nach § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Malchiner Generalanzeiger am und im Internet unter www.amt-malchin-am-kummerower-see.de/seite/359509/in-aufstellung.html erfolgt.

Die Stadtvertretung Neukalen hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr.14 *Traum am Kummerower See* mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m § 17 Abs. 1 LPiG beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Amt Malchin während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am im Malchiner Generalanzeiger und im Internet unter www.amt-malchin-am-kummerower-see.de/seite/359509/in-aufstellung.html ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung Neukalen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplans Nr. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Neukalen,

Voß
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neukalen,

Voß
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Malchiner Generalanzeiger und im Internet unter www.amt-malchin-am-kummerower-see.de/seite/359509/in-aufstellung.html ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

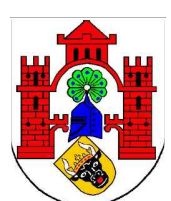
Neukalen,

Voß
Bürgermeister

Satzung der

Peenestadt Neukalen
Amt Malchin am Kummerower See
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den Bebauungsplan Nr.14
Traum am Kummerower See



ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 - Fax: -10



Waren (Müritz), den 11.01.2022

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der

Peenestadt Neukalen Amt Malchin am Kummerower See Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

Bebauungsplan Nr. 14 *Traum am Kummerower See*

Östlich des Gewerbegebietes am Salemer Weg

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

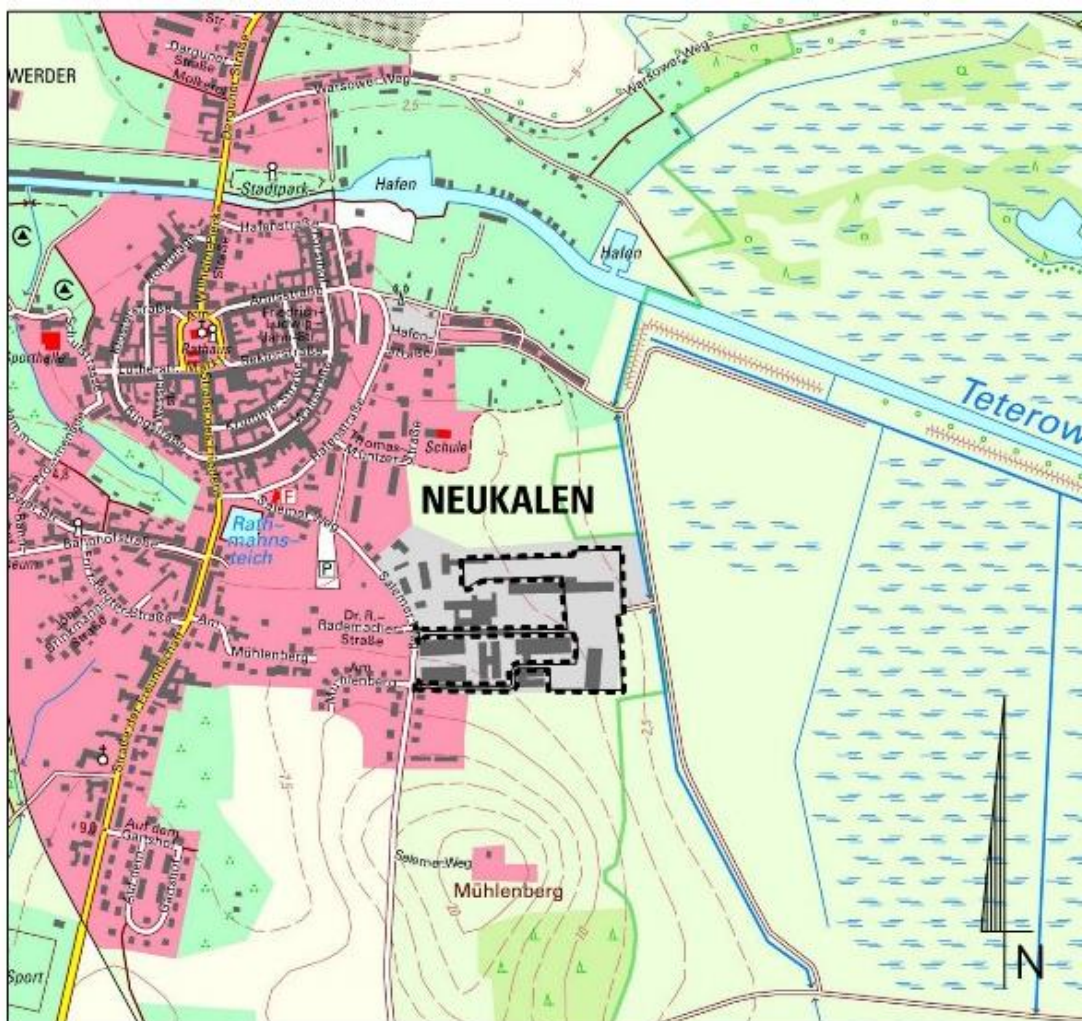


Waren (Müritz), den 11.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Verfahrensprüfung	5
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	7
6.	Beschreibung des Vorhabens	8
7.	Inhalt der Satzung.....	8
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
8.1	Erschließung.....	10
8.1.1	Äußere und innere Erschließung	10
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
8.2	Ver- und Entsorgung.....	10
8.2.1	Trinkwasser	10
8.2.3	Regenwasser.....	11
8.2.4	Gas und Elektrische Energie	11
8.2.5	Telekommunikation.....	11
8.2.6	Abfallbeseitigung	11
8.3	Brandschutz.....	11
8.4	Denkmalschutz	11
8.5	Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz	12
8.6	Immissionen	12
8.7	Klimaschutz/ Klimaanpassung	13
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
9.	Durchführung der Maßnahme	15

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 23.09.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Neukalen, östlich der Straße Salemer Weg auf dem ehemaligen LPG-Gelände. Nördlich, östlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft ein Feldweg in Nord-Süd-Richtung parallel zu einem Wassergraben. Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 866/3, 867/3, 868/3, 870/1, 871/1, 872/1, 873/1, 874/1, 875/1, 876/1, 878/1, 879/1, 880/1, 881/1, 882/1, 883/1, 884/4, 885/1 und 886/1 der Gemarkung Neukalen Flur 5 sowie 2/3, 1/2 und 2/2 der Gemarkung Neukalen Flur 4.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Neukalen zeigt in den vergangenen Jahren eine stabile Entwicklung und verfügt über eine konstante Nachfrage nach Bauflächen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist verhältnismäßig hoch und wird insbesondere durch die Tätigkeit der lokalen Unternehmer mindestens stabil bleiben oder in den nächsten Jahren sogar zunehmen. Entsprechend ist

beabsichtigt weitere Wohnbauflächen auszuweisen, die zu einer Abrundung des Stadtgebietes führen und den Bedarf der nächsten Jahre befriedigen können.

Ziel ist es, die Siedlungstätigkeit sowie die Wirtschaftsentwicklung der Stadt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, zu fördern. Die Hallen des ehemaligen LPG-Geländes werden gegenwärtig insbesondere für Photovoltaik genutzt. Eine nachhaltige gewerbliche Nutzung ließ sich bisher nicht etablieren. Der östliche Bereich des Gebietes zum Übergang in die freie Landschaft soll durch eine Wohnbebauung nachverdichtet werden. Die Hallen in diesem Bereich sollen zurückgebaut werden und der Bereich für die Entwicklung von Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht der Stadt Neukalen, Bauflächen mit minimalem Landschaftsverbrauch anzubieten. Damit schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Wohngebietes sowie eine städtebauliche Ordnung für diesen Bereich.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Neukalen vom ... nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist gegeben (siehe 4.3 Verfahrensprüfung).

4.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Die Stadt Neukalen ist mit ca. 1.800 Einwohnern als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Durch die Stadt verläuft ein regionales Straßennetz, an ihr vorbei führt ein regional bedeutsames Radroutennetz. Neukalen liegt am Rand eines Tourismusentwicklungsraums.

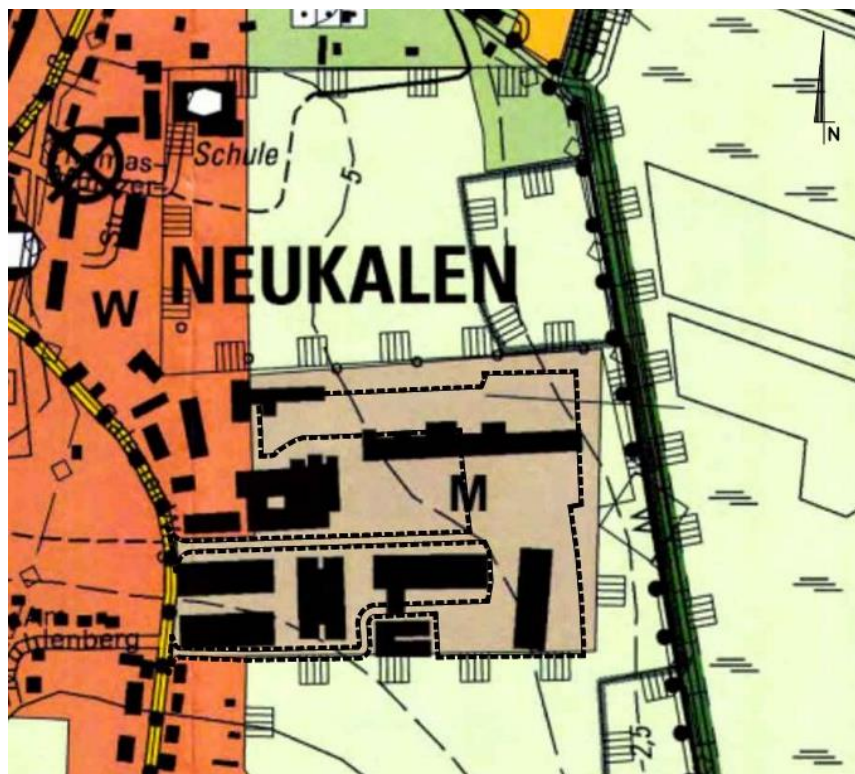
Weiterhin liegt in der Nähe ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und eines für Naturschutz und Landschaftspflege.

In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Ferngasleistung östlich der Stadt. Das Plangebiet liegt in der Nähe eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.

Der Bebauungsplan stärkt die Funktion der Stadt als Wohnraumversorger.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Neukalen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Für das Plangebiet stellt er ein Mischgebiet dar.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neukalen
bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.04.2021 wurde die Aufstellung einer 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Ausweisung weiterer Entwicklungsgebiete für Tourismus, Gewerbe und Wohnen sowie die planungsrechtliche Sicherung einzelner Ortsteile und die Berichtigung auf Grund vergangener oder laufender Planung sein. Die Stadt beabsichtigt damit die Leitziele ihrer Entwicklung für die nächsten 20 Jahre vorzugeben, um die Entwicklung selbst zu steuern und die Nachfrage nach Baugrundstücken zu lenken.

Die Darstellung des Planbereiches als Wohnbaufläche wird in der Flächennutzungsplanänderung im Zuge der Berichtigung angepasst.

4.3 Verfahrensprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 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 und Nachverdichtung

Das Gebiet des Geltungsbereiches umfasst das Gebiet der ehemaligen LPG. Eine Halle ist bereits abgerissen, Fundamentreste sind sichtbar. Weitere Gebäude werden vornehmlich als Lagerflächen sowie als Photovoltaikstandort genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nicht nur eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht werden, sondern auch dringend benötigte Wohnbauflächen in der Stadt Neukalen zur Verfügung gestellt werden, ohne auf Flächen der freien Landschaft zurückgreifen zu müssen. Ziel des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung dieses Areals und entspricht damit den Zielen des § 13a BauGB. Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung* und *Nachverdichtung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Der Geltungsbereich ist 22.245 m² groß. Die Wohnbauflächen umfassen 16.994 m². Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, sodass die überbaubare Grundfläche 5.098 m² umfasst und den Grenzwert von 20.000 m² unterschreitet. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB sind erfüllt.

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 festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt weniger als 20.000 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig.

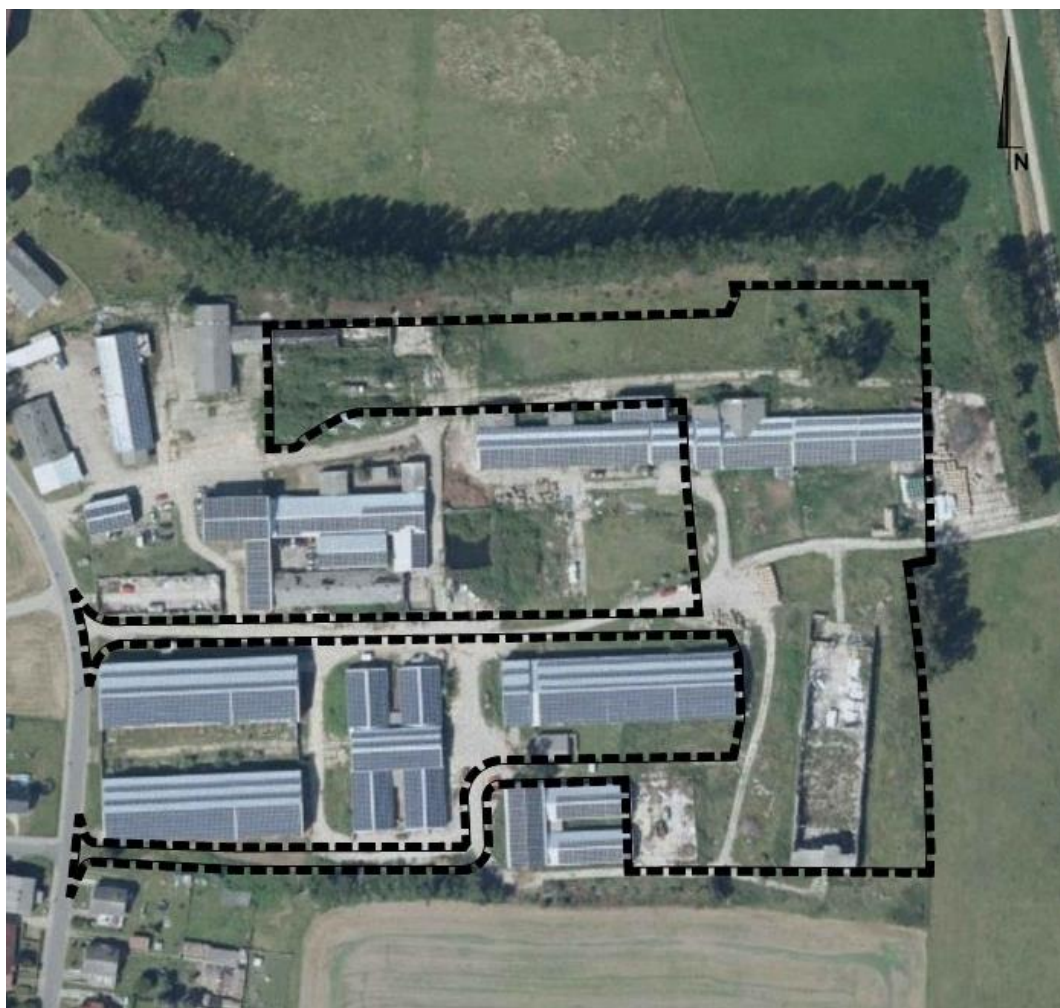
Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und

Europäische Vogelschutzgebiete. Im Osten grenzt das Vogelschutzgebiet DE 2242401 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See an das Plangebiet an und erstreckt sich bis zum Kummerower See. Ein bestehender Feldweg stellt hier die optische Grenze dar und wird als Spazierweg durch die entstehende Nutzung höher frequentiert. Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzziele und Schutzzwecke des SPA- Gebietes selbst sind jedoch nicht zu erwarten.

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 der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 28.09.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB
Aktuell ist das Gelände mit alten Hallen teilbebaut. Diese werden vor allem für Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach genutzt, aber auch die Stallanlage ist noch in Nutzung. Die Pachtverträge laufen aus. Eine weitere Nutzung für Tierhaltung ist nicht beabsichtigt. Manche

Gebäude sind stark baufällig. Die dazwischenliegenden Flächen sind zum Teil gepflastert und werden als Lager für Schutt, Fahrzeuge bzw. Boote und landwirtschaftlichen Bedarf genutzt. Die Randbereiche sind kleinere Wiesenflächen mit vereinzelt Bäumen und Büschen. Insgesamt macht das Gebiet den Eindruck, dass es dringend einer Restrukturierung inklusive Rückbau bedarf.

6. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben sieht vor im nördlichen und östlichen Bereich des ehemaligen LPG-Geländes, am Übergang in die freie Landschaft 17 Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Diese sollen mit einer größeren Baumhecke zu den Bestandsgebäuden und gewerblich genutzten Bereichen abgegrenzt werden. Die Zufahrt erfolgt vom Salemer Weg zentral über das Gelände sowie an der südlichen Gebietsgrenze entlang und mündet in zwei Wendeanlagen die für den PKW-Verkehr sowie für die Müllabfuhr ausgelegt sind.

Die zwei Zufahrten sind erforderlich, da das Flurstück 879/1, Flur 5, Gemarkung Neukalen im Fremdeigentum ist. Das Flurstück durchquert das Plangebiet, sodass eine zusammenhängende Erschließung zum jetzigen Zeitpunkt nicht umsetzbar ist. Die Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Zum angrenzenden Feldweg im Osten des Plangebietes soll eine fußläufige Verbindung hergestellt werden.

7. Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 14 schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau eines Allgemeinen Wohngebiets und regelt die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Es sind folgende Nutzungen geplant:

<u>Geltungsbereich:</u>	<u>22.245 m²</u>	<u>100 %</u>
Allgemeines Wohngebiet:	16.994 m ²	76,4 %
Grünflächen:	848 m ²	3,8 %
Verkehrsfläche:	4.403 m ²	19,8 %

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neukalen gerecht zu werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gehen mit einem regelmäßig hohen Verkehrsaufkommen durch Kunden einher und würden der geplanten Wohnstruktur entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend der städtebaulichen Zielstellung und im Hinblick auf die Gestaltung des Baugebietes für die überbaubaren Bereiche festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Weiterhin sind maximal zwei Geschosse zulässig. Damit wird den zukünftigen Bauherren ein angemessener Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt fest, dass nur die offene Bauweise zulässig ist. Dieses entspricht dem angestrebten Siedlungscharakter einer Einfamilienhausbebauung sowie der umgebenen Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die im Wesentlichen einen 3 m breiten Abstand zu den Plangebietsgrenzen und Verkehrsflächen sowie Grünflächen aufweisen.

Die notwendigen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung M-V sind auf dem Grundstück zu realisieren.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Begrenzung der Gebäudehöhen

Für das Gebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 9 m über dem Gelände festgesetzt, die im Kontext mit der umgebenen Bebauung harmoniert. Die Bezugshöhen sind in der Vermessungsgrundlage enthalten und richten sich nach dem deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016. Die Gebäudehöhen der angrenzenden gewerblich genutzten Hallen werden dabei unterschritten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Wohngebiet sowohl optisch von den Bestandshallen abzugrenzen, sollen an der westlichen Kante des Geltungsbereiches Bäume und Sträucher angepflanzt werden. *„Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sollen mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt, gepflegt und dauernd erhalten*

werden. Die Laubbäume oder Obstbäume (je 12 - 14 cm StU) sollen alle 15 m- 20 m gepflanzt werden. Die Sträucher (60 - 100 cm) sind einzeln oder in Gruppen in einem lockeren Pflanzenverband zu pflanzen.“

Darüber hinaus ist auch für die einzelnen Grundstücke ein Anpflanzgebot festgesetzt: *„Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen.“*

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

8.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Salemer Weg von Westen erschlossen über zwei Privatstraßen erschlossen. Die Verkehrsflächen haben jeweils eine Breite von insgesamt 5 m. Sie münden in einem Wendehammer, sodass auch die Müllentsorgung sichergestellt ist. Da sich das Flurstück Nr. 879/1 noch in Fremdeigentum befindet, ist eine Erschließung des Wohngebietes über eine Zufahrt derzeit nicht möglich.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle im Stadtzentrum an den ÖPNV angebunden.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Trinkwasser

Die Stadt Neukalen wird durch den Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Stadt sichergestellt. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme neu verlegter Trinkwasserleitungen ist die normgerechte Qualität von Wasser laut Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung sowie die Freigabe beim Gesundheitsamt zu beantragen.

8.2.2 Abwasser

Der Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen betreibt in der Stadt Stavenhagen eine Kläranlage. Das Neukalener Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind dem Versorgungs- und Entsorgungsträger Wasserzweckverband Malchin Stavenhagen zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

8.2.3 Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf den Grundstücken versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind.

8.2.4 Gas und Elektrische Energie

Neukalen wird von der E.ON Edis AG versorgt. Das bestehende Netz muss erweitert werden.

8.2.5 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

8.2.6 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Stadt Neukalen wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

8.3 Brandschutz

Die Stadt Neukalen verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über Hydranten.

8.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.5 Altlasten/Kampfmittel und Bodenschutz

Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

8.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung als Wohngrundstück sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen auf dem Grundstück oder durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten. Durch die Nutzung der angrenzenden Hallen sind keine Immissionen zu erwarten, die der Ausweisung eines Wohngebietes entgegenstünden. Vorrangig werden die Hallen als Standort für Photovoltaik genutzt und dienen als Lagerplatz. Im Bereich des angrenzenden Areals sind nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zu erwarten (siehe Ausweisung Flächennutzungsplan).

8.7 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt in der Stadt Neukalen und ist teilweise von Natur umgeben, das Plangebiet selbst ist bereits bebaut und zum Teil versiegelt. Durch die geringe Größe des Plangebietes und die randständige Lage ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Durch die zusätzliche Versiegelung durch die Errichtung von Baukörpern und Verkehrsflächen wird sich das örtliche Kleinklima minimal verändern. Dennoch sind die Auswirkungen des Vorhabens sehr gering. Anpflanzgebote sollen die Durchgrünung des Gebietes sichern. Sie sorgen für Beschattung und nehmen einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Der Kummerower See wirkt klimaregulierend. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Naturschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an das Naturschutzgebiet NSG 327 Peenetal von Salem bis Jarmen an. Die Auswirkungen der Wohnnutzung mit Hausgärten beschränken sich jedoch auf die Grundstücke selbst, sodass außerhalb nicht mit Auswirkungen zu rechnen ist.

• Nationalparke

Nationalparke sind nicht betroffen.

• Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet *LSG 064b Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See* (Mecklenburgische Seenplatte, Altkrs. Demmin). Die Grenzen des Plangebietes sind an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes angepasst. Die Entwicklung vollzieht sich innerhalb des ehemaligen LPG-Geländes. Auswirkungen auf die Ziele und Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

• Biosphärenreservate

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Das Plangebiet liegt teilweise im Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See an. Die Auswirkungen der Wohnnutzung mit Hausgärten beschränken sich jedoch auf die Grundstücke selbst. Die Ziele und Schutzzwecke des Naturparks werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach den Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie bezüglich der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

DEM03625 permanentes Kleingewässer; Teich

Das Biotop befindet sich innerhalb des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um einen alten Feuerlöschteich mit Teichfolie. Das gesetzlich geschützte Biotop entfällt, die Auswirkungen werden im weiteren Verfahren im Artenschutzfachbeitrag näher betrachtet.

DEM03637 Baumgruppe; Eiche; älterer Bestand

Das Biotop befindet sich nördlich des Plangebiets. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DEM03638 Rohrkolbenröhricht am östlichen Stadtrand von Neukalen

Das Biotop befindet sich nordöstlich des Plangebiets. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

DEM03624 permanentes Kleingewässer

Das Biotop befindet sich östlich des Plangebiets. Durch den Abstand ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet grenzt an den 50 m breiten Gewässerschutzstreifen eines Standgewässers im Osten.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt ca. 60 m entfernt von dem Wasserschutzgebiet Neukalen (MV_WSG_2142_08).

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Im Osten grenzt das Vogelschutzgebiet DE 2242-401 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See an das Plangebiet an. Im weiteren Planverfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, welches die Auswirkungen auf die geschützten Vogelarten untersucht.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Es sind keine gesetzlich geschützten Bäume betroffen.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

9. Durchführung der Maßnahme

Der Grundstückseigentümer ist eine Privatperson. Der Eigentümer beabsichtigt die Grundstücke zu verkaufen für eine folgende Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die Stadt Neukalen schließt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag, um die

Ausführung des Bauvorhabens und Erschließung des Gebietes sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen zu regeln.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom _____ gebilligt.

Neukalen,

Bürgermeister Voß