

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2022/NK/020
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 22.03.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr R. Jennerjahn
Aufstellungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohngebiet an der Darguner Straße" der Peenestadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Nichtöffentlich	07.04.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	21.04.2022	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Neukalen beschließt die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Wohngebiet an der Darguner Straße" der Peenestadt Neukalen.

Plangebiet:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 21/2, 22/3 und 23 der Flur 1 in der Gemarkung Neukalen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Planungsziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folgendes Planungsziel angestrebt:

- Ausweisung eines Mischgebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und den Bau einer Halle für einen Handwerksbetrieb

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Sach- und Rechtslage:

§ 22 KV M-V
§ 2 BauGB

Der Eigentümer der Grundstücke möchte seine Fläche für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung stellen. Zusätzlich soll ein angrenzender Handwerksbetrieb durch den Neubau einer Halle vergrößert werden. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischnutzung in diesem Bereich geschaffen werden.

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 eine kaum genutzte Rasenfläche, die teilweise versiegelt und mit einer älteren kleinen Halle bebaut ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine nachfolgende, deutlich intensiviertere Nutzung des **Standortes** ermöglicht.

Nachverdichtung

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Zwischen den Gebäuden befinden sich wenig genutzte Frei-flächen, die nun bebaut werden sollen. Es erfolgt somit eine Nachverdichtung.

Andere Maßnahme der Innenentwicklung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 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

Die Baufläche ist mit ca. 5.957 m² kleiner als die Maximalgröße und erfüllt damit dieses Kriterium ebenfalls.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 15 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 Bauleitplanverfahren und die Erschließung des Plangebietes. Zwischen der Stadt Neukalen und dem Vorhabenträger wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Anlagen:

Lageplan mit Geltungsbereich