

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

Peenestadt Neukalen

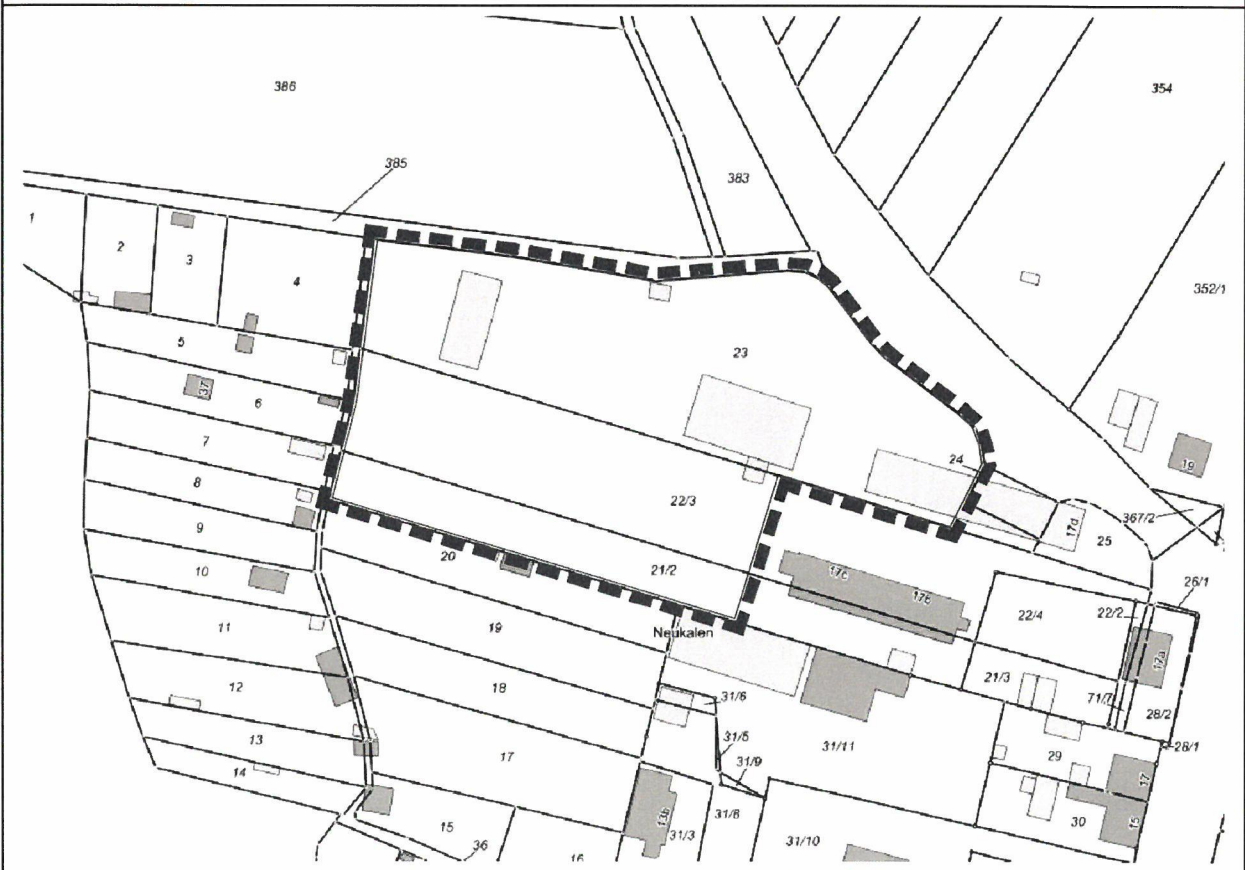
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet an der Darguner Straße“

(Abb. rechts: Lage des Geltungsbereiches)



B-Plan Nr. 15 „Wohngebiet an der Darguner Straße“ Geltungsbereich (schwarze Umgrenzung)



Satzung der Peenestadt Neukalen

Amt Malchin am Kummerower See, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 15 *Wohngebiet an der Darguner Straße*



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 vom folgende Satzung über den Bebauungsplan , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M 1 : 1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurgrenze
- Flur 7 Flurbezeichnung
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- 354 Flurstücksbezeichnung
- Bestandsgebäude
- 4,54 Höhenangabe (DHHN 2016)
- Abriss

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die Stadtvertretung Neukalen hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan Nr. 15, 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. 15, 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 Fälligkeit 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

Zeichenerklärung

Planzeichen		Festsetzungen	
	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauGB
		§ 6 BauNVO	BauNVO
0,6	maximal zulässige Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß II Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauGB
FH max. 11 m	maximale Firsthöhe der Gebäude in Metern über zugehörigem Straßenabschnitt (DHHN 2016)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	BauGB
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB	BauGB

Text (Teil B)

1. Nutzung des Mischgebietes

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 6 BauNVO

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.
§ 14 BauNVO

3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe im südwestlichen Teil des Planungsgebietes beträgt 11 m über der mittleren Oberkante des zugehörigen Straßenabschnittes, von welchem die Erschließung erfolgt (DHHN 2016). Die maximal zulässige Firsthöhe im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes beträgt 15 m über der mittleren Oberkante des zugehörigen Straßenabschnittes, von welchem die Erschließung erfolgt (DHHN 2016).

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Übersichtskarte

M 1 : 10.000



Vorentwurf

Waren (Müritz), den 07.04.2022

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



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

über den
Bebauungsplan Nr. 15
Wohngebiet an der Darguner Straße

