

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2022/NK/039
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 19.07.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr A. Müller
<b>Aufstellungsbeschluss für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung Warsow Nr. 1" der Peenestadt Neukalen</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Öffentlich	28.07.2022	Stadtvertretung Neukalen

### **Beschlussvorschlag:**

Für den durch die Stadtvertretung Neukalen am 24.09.2020 als Satzung beschlossenen und nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Malchiner Generalanzeiger“ am 20.12.2020 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalen beschließt die Stadtvertretung Neukalen die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“.

### **Plangebiet/Geltungsbereich:**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalen umfasst eine Teilfläche von ca. 0,31 ha des Flurstücks 2/3 in der Flur 1 der Gemarkung Warsow. Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9.

### **Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes**

In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalen wurden aus städtebaulichen Gründen im Teil B II. Örtliche Bauvorschriften unter Punkt 1.2 Festsetzungen getroffen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz, eingefärbt oder farbig überstrichen, zulässig sind.

Der geplante Bau eines Naturstammhauses einer Bauherrengemeinschaft steht im Widerspruch zu den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9. Zur Erlangung von Baurecht ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu sollen die textlichen Festsetzungen im Teil B II. Örtliche Bauvorschriften um den Punkt 1.3 „Außenwände aus Naturstamm“ ergänzt werden.

Die 1. Änderung der Satzung über den B-Plan Nr. 9 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalen soll als Textsatzung erfolgen. Gemäß § 13 BauGB soll die Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgen. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen

### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 KV M-V  
§§ 1, 2 und 13 BauGB

Die Bauherrengemeinschaft Frau Heike Böhme und Herr Oliver Böhme wünschen den Bau eines Naturstammhauses. Diese Bauweise gibt der vorhandene Bebauungsplan nicht her. Ein Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde vom

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit der Begründung abgelehnt, dass in der näheren Umgebung nur Wohngebäude mit Sichtmauerwerk oder Putz vorhanden sind. Das Vorhaben mit einer Massivholzfassade fügt sich mit seiner Gestaltung nicht in die nähere Umgebung ein, so dass dies städtebaulich nicht vertretbar ist.

Deshalb hat der zuständige Architekt mit Schreiben vom 11.05.2022 den Antrag auf Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9 um den Punkt 1.3 „Außenwände aus Naturstämmen“ gestellt.

Über den Antrag hat am 02.06.2022 der Bauausschuss der Peenestadt Neukalen beraten. Der Bauausschuss hat sich hier eindeutig positioniert und dem Bau eines Naturstammhauses positiv zugestimmt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Stadt Neukalen entstehen keine Kosten.

Der Vorhabenträger/Antragsteller übernimmt alle Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes. Zwischen der Stadt Neukalen und dem Vorhabenträger wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

**Anlagen:**

Antrag Änderung B-Plan  
Rechtskräftiger B-Plan Nr. 9  
Naturstammhaus

Astra Planbau GmbH & Co. KG · Doßstraße 5 · 12621 Berlin

Astra Planbau GmbH & Co. KG  
Doßstraße 5  
12621 Berlin

Fon (030) 54707157  
Fax (030) 54707423

E-Mail:  
c.scheibe@astra-planbau.de

Amt Malchin am Kummerower See  
Am Markt 1

**17139 Malchin**

Datum: 11.05.2022

Unser Zeichen: Sch

**Bebauungsplan Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“**

**Antrag auf Änderung der textlichen Festsetzung Fassade im Bebauungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich als beauftragtes Planungsbüro und auch im Namen der Grundstückseigentümer, Herrn und Frau Oliver und Heike Böhme, den Antrag auf Änderung der textlichen Festsetzung zur Fassade im Bebauungsplan.

Die textliche Festsetzung unter II (1. Fassaden Hauptgebäude) ist nach unserer Auffassung und aus heutiger Sicht nicht zeitgemäß. Die Gestaltung der Gebäudefassade wird hier ohne Berücksichtigung einer Holzverkleidung bzw. einer Naturstammfassade festgesetzt.

Wir planen auf dem Grundstück die Errichtung eines Naturstammhauses. Gerade im ländlichen Raum sollte doch eine nachhaltige und ökologische Bauweise aus nachwachsenden Baustoffen ermöglicht werden können.

Wir bitten um möglichst kurzfristige Änderung der textlichen Festsetzung und um Aufnahme der Fassadengestaltung aus Holz damit wir schnellstmöglich den Bauantrag einreichen können.

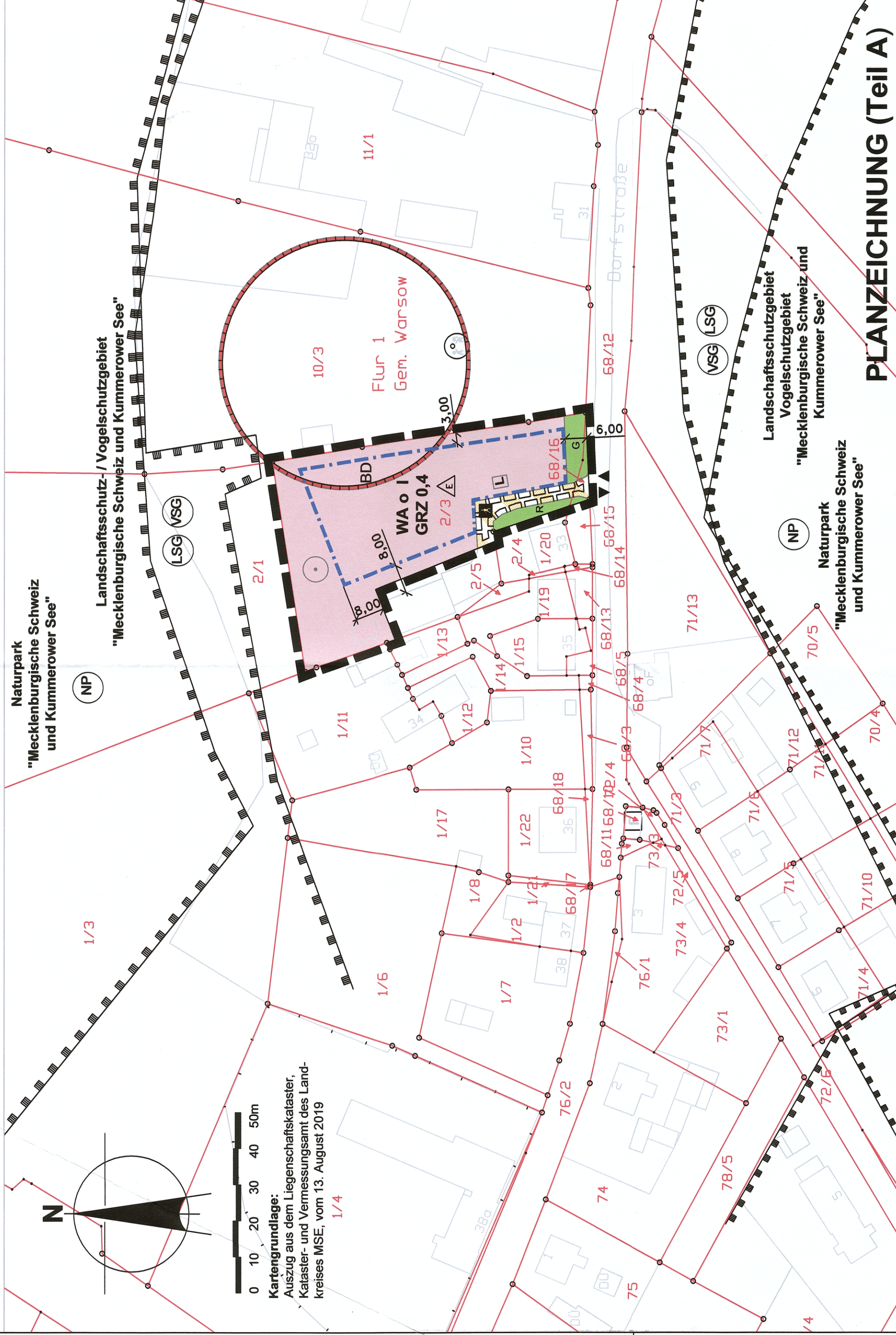
Mit freundlichen Grüßen



Christian Scheibe

# STADT NEUKALEN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnbebauung Warsaw Nr. 1"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Neukalen vom 24.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnbebauung Warsaw Nr. 1", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### I. Planfestsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Bauweisen, Bauform, Baugrenzen
  - offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- sonstige Planzeichnungen
  - private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Anliegerweg
  - Ein-/Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche)
  - mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen
  - private Grünfläche (G - Vorgarten/ R - Rassen)

### II. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts
- VSG - Vogelschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See
- LSG/ NP - Landschaftsschutzgebiet/ Naturpark Meckl. Schweiz und Kummerower See
- Umgrenzung von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmal Farbe BLAU)
- gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchAG M-V)

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

- bauliche Anlagen lt. Kataster
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorh. Weg (ergänzt nach örtl. Begehung, Luftbild)
- vorh. Bemaßung
- vorh. Lesesteinhausen

### III. HINWEISE

1. Der durch die zulässige Nutzung verursachte Stielplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken mit abzudecken.
2. Für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht (§ 8 WHG). Die ordnungsgemäße Niederschlagsentsorgung auf dem Grundstück mittels Versickerung ist entsprechend den allgemeinen Regelungen der Technik, hier DWA-A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Die potentielle Einleitmenge kann durch Dachbegrünung sowie Verwendung wasserdurchlässiger Belege bei Wegeflächen begrenzt werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- I. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
  - 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5, 6 und § 4 BauNVO)
  - 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.
  - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.
  - 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im WA, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - 2.0 Flächen für Carport, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 2.1 Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 3.0 Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 3.1 Zum Schutz der Erdechse ist der Abtrag des Lesesteinhaufens mit der Hand und der Fundamentreste möglichst in den Monaten April und Mai zwischen Winterruhe und Eiablage vorzunehmen.
  - 3.2 Bei Baumaßnahmen in den Monaten März und April ist die Baustelle durch Errichtung eines Amphibienzaunes mit glatter Oberfläche abzusichern.
  - 3.3 Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück aufzufangen und zu verwerten bzw. zu versickern. Die Versickerung hat durch dezentrale Anlagen (Rigolen, Mulden, Sicker-schächte, Versickerungsstränge, Vegetationsflächen ...) zu erfolgen. Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
  - 4.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 4.1 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Anliegerweg" werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorger festgesetzt.
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§86 LBauO M-V)**
  - 1.0 Fassade Hauptgebäude
  - 1.1 Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten, gelben oder rotbraunen unglasierten Ziegeln, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
  - 1.2 Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz, eingefärbt oder farbig überstrichen.
  - 2.0 Dachter Hauptgebäude
  - 2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach auszubilden mit symmetrischen Neigungswinkel bis max. 45°. Zulässig sind nur harte Dachdeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit.
  - 2.2 Das Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.
  - 3.0 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt wer,
    - die Fassaden nicht so wie in Punkt 1.1 und 1.2 vorgegeben, ausführt
    - die Dachdeckungen nicht gemäß Punkt 2.1 und 2.2 vornimmt
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

3. Weitere archäologische Funde und Fundstellen können entdeckt werden. Deshalb sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

4. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die Gebäude im WA hinsichtlich ihrer Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder mit feuerhemmenden Umfassungen sowie mit harter Bedachung zu versehen.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Neukalen vom 12.12.2019. Die Stadtvertretung Neukalen hat beschlossen, dass der Bebauungsplan nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Der Beschluss ist am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung Neukalen hat am 15.04.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.05.2020 im Malchiner-Anzeiger Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Desweiteren konnten die Unterlagen über den Entwurf während der Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage des Amtes Malchin am Kummerower See eingesehen werden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.2 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 08.05.2020 per Email zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukalen, den 15.10.2020

Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung Neukalen hat am 24.09.2020 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbargemeinden geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat am 24.09.2020 die Satzung über den Bebauungsplan beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Neukalen, den 19.10.2020

Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 07.10.2020

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

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

Neukalen, den 15.10.2020

Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte ortsüblich am 19.10.2020 im Malchiner-Generalanzeiger.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.10.2020 in Kraft getreten.

Neukalen, den 21.10.2020

Bürgermeister

## Projekt: Stadt Neukalen (OT Warsaw) B-Plan Nr.09 "Wohnbebauung Warsaw Nr.1"

Auftraggeber: Amt Malchin am Kummerower See / Stadt Neukalen  
Am Markt 1  
17139 Malchin

Plan: SATZUNG

Nr.:2019B090-B091 Warsawdmg/Satzung\_B-Plan\_Nr. 9 und 10.dwg Dipl.-Ing. R. Niefert

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten stadtplaner ingenieure

August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase:  
Satzung  
Datum: 24.09.2020  
Maßstab: 1:1000





