

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

L e b e n s l a u f

(Beratungsverlauf der Vorlage 2022/NK/039 mit Realisierungsvermerk)

Beschlüsse:

28.07.2022

V/NK/115

Sitzung der Stadtvertretung Neukalen

Herr Jennerjahn erläutert kurz den Sachverhalt.

Beschluss:

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 Bauherrngemeinschaft 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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0