

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2015/NK/543
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 08.04.2015 Verfasser: Herr Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Rathmannsteich" der Stadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	16.04.2015	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Neukalen billigt den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Rathmannsteich“ der Stadt Neukalen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der Begründung und beschließt diesen öffentlich auszulegen sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen.

Gemäß § 13 BauGB erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Rathmannsteich“ im vereinfachten Verfahren.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird außerdem nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Rathmannsteich“ und die Begründung liegen

vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015

im Amt für Bau und Liegenschaften des Rathauses der Stadt Malchin, Am Markt 1, Zimmer 308, 17139 Malchin während der Dienststunden

montags 08:00 bis 11:30 und 13:30 bis 15:30 Uhr,
dienstags 08:00 bis 11:30 und 13:30 bis 17:30 Uhr,
mittwochs 08:00 bis 11:30 und 13:30 bis 15:30 Uhr,
donnerstags 08:00 bis 11:30 und 13:30 bis 15:30 Uhr,
freitags 08:00 bis 12:00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Stellungnahmen zum Entwurf können während der Auslegungsfrist mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Rathmannsteich“ der Stadt Neukalen unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden können.

Sach- und Rechtslage:

Anlass für die geplante Änderung sind Anfragen von Bauinteressenten an die Peenestadt Neukalen, deren geplante Bauvorhaben (Errichtung von 2-geschossigen Wohngebäuden) von den bisherigen Festsetzungen abweichen. Dadurch kann gegenwärtig keine Baugenehmigung durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erteilt werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Rücknahme bzw. Modifikation einzelner Festsetzungen, um den Bauherren zu ermöglichen flexibler auf zeitgemäße Anforderungen an den Wohnungsbau reagieren zu können.

Am 19.03.2015 hat die Stadtvertretung Neukalen beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 4 in einem 1. Änderungsverfahren in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

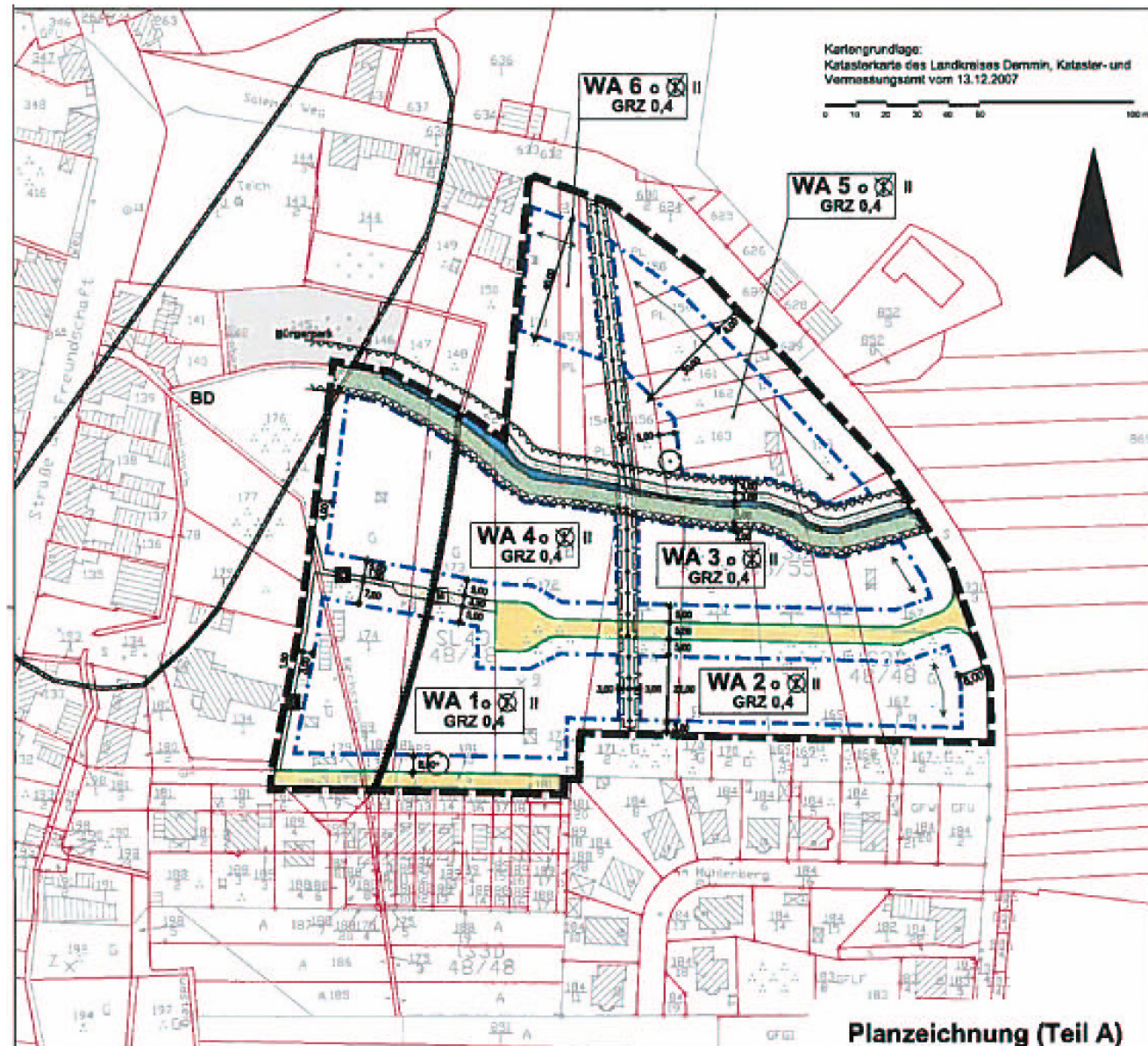
Die Kosten i.H.v. ca. 1.500,00 € für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Rathmannsteich“ trägt die Peenestadt Neukalen. Sie wurden im Haushaltsplan 2015 unter der Haushaltsstelle 5.1.1.00.562550 eingestellt.

Anlagen:

Planzeichnung mit Begründung

Stadt Neukalen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
„Am Rathmannsteich“, Neukalen (§ 10 i.V.m. § 13 BauGB)

Auszug Planzeichnung rechtskräftige Satzung mit Kennzeichnung 1. Änderung
 (Geltungsbereich der 1. Änderung identisch mit Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung)



Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neukalen vom folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 „Am Rathmannsteich“ beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Plangebiet der rechtskräftigen Satzung.

§ 2
Inhalt der 1. Änderung

Die für die WA-Gebiete 1-6 getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) wird geändert. Die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (zwingend ein Vollgeschoss zulässig) wird gestrichen und durch folgende neue Festsetzung ersetzt:

- zwei Vollgeschosse zulässig (II - als Höchstmaß).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Neukalen vom 19.03.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neukalen,

 Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung Neukalen hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes hat in der Zeit vom bis im Amt Malchin am Kummerower See nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Neukalen,

 Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung Neukalen hat am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtvertretung hat am die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 beschlossen.

Neukalen,

 Bürgermeister

4. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 wird hiermit ausgefertigt.

Neukalen,


 Bürgermeister

5. 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 am durch Veröffentlichung im „.....“.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Neukalen,

 Bürgermeister

 **A & S GmbH Neubrandenburg**
 architekten . stadtplaner . ingenieure
 August – Milarch - Straße 1
 17033 Neubrandenburg
 Tel.: 0395 – 581020 Fax: 0395 – 5810215
 e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

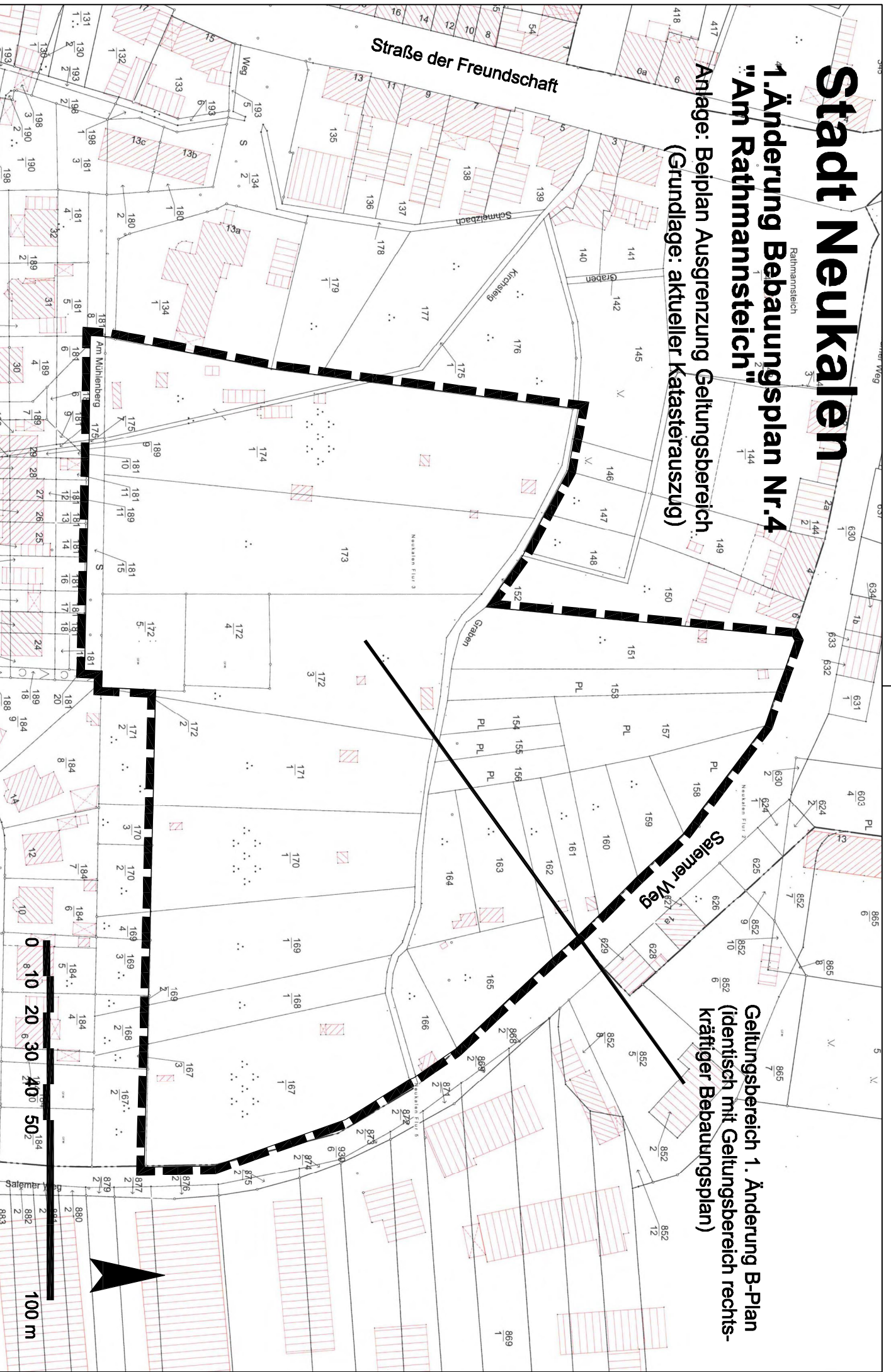
Planungsstand:
 Entwurf vom2015

Stadt Neukalen

1. Änderung Baueingangsplan Nr.4 "Am Rathmannsteich"

Anlage: Beiplan Ausgrenzung Geltungsbereich
(Grundlage: aktueller Katastrauszug)

Geltungsbereich 1. Änderung B-Plan
(identisch mit Geltungsbereich rechts-
kräftiger Baueingangsplan)



STADT NEUKALEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Rathmannsteich“

Begründung zur Satzung (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)

Planungsstand: Entwurf vom 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen / Geltungsbereich
2. Inhalt der 1.Änderung
3. Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange
4. Anlage:
Beiplan Ausgrenzung Geltungsbereich (Grundlage: aktueller Katasterauszug)

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Stadt Neukalen durch

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R.Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, April 2015

1.0 Vorbemerkungen / Geltungsbereich

Die Stadt Neukalen hat in den Jahren 2008/2009 für das Gebiet zwischen dem Salemer Weg, dem Rathmannsteich und dem Mühlenberg den Bebauungsplan Nr.4 „Am Rathmannsteich“ aufgestellt. Mit der Aufstellung wurde Baurecht geschaffen für die Errichtung von Wohngebäuden. Die bestehende Bebauung östlich des ehemaligen Landambulatoriums soll ergänzt und das angrenzende Gebiet schrittweise in Abhängigkeit vom Bedarf erschlossen und umgesetzt werden.

Mit der Erschließung und Umsetzung des Baugebietes wurde begonnen. Im Bebauungsplan ist die zulässige Geschossigkeit mit zwingend „1-Vollgeschoss“ festgesetzt.

Die ersten Bauungen mit einem Vollgeschoss wurden errichtet. Der Stadt liegen weitere Bauanträge vor; hier wurde u.a. auch die Errichtung 2-geschossiger Wohngebäude beantragt. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen nicht zulässig; der Bebauungsplan bedarf einer Änderung.

Am 19.03.2015 hat die Stadtvertretung Neukalen beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr.4 in einem 1.Änderungsverfahren geändert werden soll. Geändert werden soll die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Höhe („Zahl der Vollgeschosse“). Die Festsetzung „zwingend I Vollgeschoss zulässig“ soll zurück genommen werden und neu mit „I-II Vollgeschosse zulässig“ vorgegeben werden. Der Geltungsbereich der 1.Änderung umfasst den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung.

Rechtsgrundlage für die 1.Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Die geplante Änderung ist nach Inhalt und Umfang gering; Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Durch die 1.Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Gemäß § 13 Abs.1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Die Stadtvertretung Neukalen hat am 19.03.2015 beschlossen, dass das Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden soll. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs.5 Satz 3 und §10 Abs.4 abgesehen; §4c ist nicht anwendbar. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.

2.0 Inhalt der 1.Änderung

Das Plangebiet liegt südöstlich zur Altstadt am Ortsausgang nach Salem und umfasst ein Gebiet, das bereits von Bebauungen umgeben ist.

Innenliegende Flächen werden ergänzend erschlossen und bebaut.

Am Salemer Weg sind keine einheitlichen Bebauungsstrukturen vorhanden.

Die Stadt Neukalen hat die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.4 geprüft und festgestellt, dass eine Änderung in Bezug auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, hier: Zahl der Vollgeschosse, vorgenommen werden soll.

In der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr.4 ist festgesetzt, dass nur Bebauungen mit einem Vollgeschoss zulässig sind (zwingend I Vollgeschoss zulässig). Damit sind z.B. auch Ausbildungen von Dachgeschossen als Vollgeschoss nicht möglich und die Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Festsetzung soll dahingehend geändert werden, dass in den WA-Gebieten 1-6 maximal zwei Vollgeschosse gebaut werden dürfen. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu erwarten.

Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes wird die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (I Vollgeschoss zwingend zulässig) gestrichen und durch folgende neue Festsetzung ersetzt:

- II Vollgeschosse zulässig (als Höchstmaß).

In den WA-Gebieten 1-6 werden mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 Bebauungen mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

3.0 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach §1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Mit der 1.Änderung wird lediglich die Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Zahl der Vollgeschosse) geändert. Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Neukalen festgestellt, dass die Änderung der Zahl der Vollgeschosse die Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG nicht erfüllt.

4.0 Anlage: Beiplan Ausgrenzung Geltungsbereich auf aktuellem Kataster