

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2015/NK/559
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich Datum: 17.06.2015 Verfasser: Herr Jennerjahn FBL: Herr J. Banek
Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Rathmannsteich" der Stadt Neukalen		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	25.06.2015	Stadtvertretung Neukalen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt auf der Grundlage des § 10 BauGB i.V.m. §§ 12, 13 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November (BGBl. I S. 1748) die 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). Die Begründung wird gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt den Beschluss zur Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden soll. Die Stadtvertretung hat am 16.04.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Rathmannsteich“ gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.05.2015 bis zum 12.06.2015 im Rathaus Malchin. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

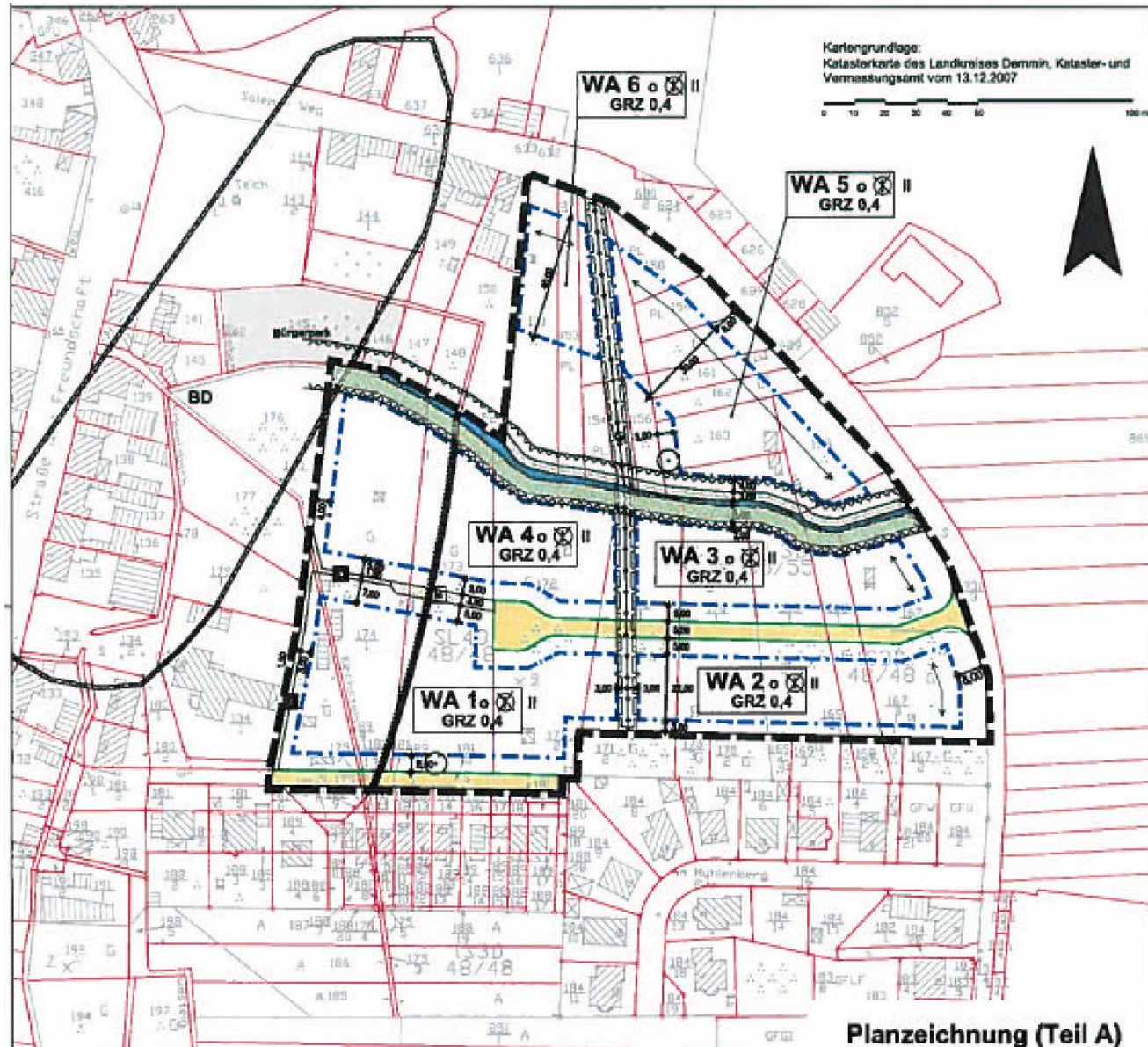
Die Kosten i.H.v. ca. 1.500,00 € für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Rathmannsteich“ trägt die Peenestadt Neukalen. Sie wurden im Haushaltsplan 2015 unter der Haushaltsstelle 5.1.1.00.562550 eingestellt.

Anlagen:

Planzeichnung und Begründung

Stadt Neukalen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
Am Rathmannsteichl, 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 25.06.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 Am Rathmannsteichl 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 16.04.2015 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 11.05.2015 bis 12.06.2015 im Amt Malchin am Kummerower See nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 25.06.2015 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Stadtvertretung hat am 25.06.2015 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 sō ö ö ö ö ö .%

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:
 Satzungsbeschluss vom 25.06.2015

STADT NEUKALEN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 bAm Rathmannsteich

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

Satzungsbeschluss vom 25.06.2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen / Geltungsbereich
2. Inhalt der 1.Änderung
3. Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange
4. Hinweise aus der Beteiligung zum Entwurf der 1.Änderung des B-Planes Nr.4
5. 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, 25. Juni 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 sAm 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 sI-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. Der Geltungsbereich der 1.Änderung umfasst den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan.

Geändert werden soll die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Höhe (sZahl der Vollgeschosse%). Die Festsetzung sZwingend I Vollgeschoss zulässig% soll zurück genommen werden und neu mit sII Vollgeschosse zulässig% vorgegeben werden.

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.

Die Stadt Neukalen hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der mit Ablauf des 10. Januar 2009 Rechtswirksamkeit erlangt hat. Der Flächennutzungsplan unterlang bereits mehreren Änderungen, welche den in Rede stehenden Bereich aber nicht betrafen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die im Plangebiet liegenden Flächen mit Darstellungen als Wohnbauflächen überplant; das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist insofern gegeben.

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 sVollzugsunfähigkeit%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 Hinweise aus der Beteiligung zum Entwurf der 1.Änderung des B-Planes Nr.4

Am 16.04.2015 hat die Stadtvertretung Neukalen den Entwurf der Satzung über die 1.Änderung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf wurden nochmal folgende Hinweise formuliert, die im Rahmen der weiteren Umsetzung des Wohngebietes zu beachten sind:

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte:

Kataster- und Vermessungsamt:

*Nach § 26 Abs.8 GeoVermG M-V vom 16.dezember 2010 (GVOBl. M-V S.713) sind **Grenzmarken** zu schützen.*

Straßenverkehrsbehörde

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber der Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs.6 StVO beim Landkreis MS, Ordnungsamt, Straßenverkehrswesen einzuholen.

Deutsche Telekom

Im Plangebiet sind keine Telekommunikationslinien vorhanden; die Verlegung neuer Telekommunikationslinien ist mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen.

E.DIS AG

Im Plangebiet befinden sich Gas- und Elt-Verteilungsanlagen der E.DIS AG, die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten sind.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Das Plangebiet wird von einem Bodendenkmal Farbe BLAU berührt, das Bodendenkmal ist nachrichtlich übernommen worden.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Die Farbe BLAU kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach 37 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch die Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6(5)DSchG). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

WZV Malchin Stavenhagen

Die Änderung der Zahl der Vollgeschosse hat Auswirkungen auf den erforderlichen Versorgungsdruck bei der Trinkwasserversorgung und auf die Höhe der Anschlussbeiträge Schmutzwasser. Der notwendige Versorgungsdruck kann bereit gestellt werden; der WZV wird den Eigenheimstandort aber nicht selbst erschließen. In einer möglichen Erschließungsvereinbarung wird der WZV die erhöhten Anschlussbeiträge Schmutzwasser berücksichtigen.

5.0 Anlage: Beiplan Ausgrenzung Geltungsbereich auf aktuellem Kataster

