

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Neu Kaliß
Amt Dömitz-Maliss
„Wohngebiet an der Kirche“



April 2021

Dipl.-Ing. Horst Golm - Kommunale Dienstleistungen
16540 Hohen Neuendorf, Karl-Marx-Straße 24, Tel.: 03303-402503



INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung	3
1.2 Geltungsbereich und regionale Einordnung.....	5
1.3 Bestand und Nachbarschaft	7
1.4 Planungsziele, Planungsinhalt und Festsetzungen.....	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Lage des Bebauungsplanbereiches im Siedlungsgefüge von Neu Kaliß.....	4
Abbildung 2	Vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
Abbildung 3	Einziges Zufahrt von der Kirchstrasse	6
Abbildung 4	Wohnbebauung entlang der Kirchstrasse – Südseite	7
Abbildung 5	Wohnbebauung entlang der Kirchstrasse – Nordseite	8
Abbildung 6	Rückansicht vorhandener Randbebauung	8
Abbildung 7	Evangelische Johanniskirche im Art Deco Stil - erbaut 1927 / 28	9
Abbildung 8	Parzellierungsvorschlag	12

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Planungsrechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Neu Kaliß beabsichtigt, für ein innenliegendes Grundstück nördlich der Kirchstrasse unmittelbar neben der Johanniskirche in der Größe von 7.968 m² einen Bebauungsplan aufzustellen. Veranlasst wurde dieser Aufstellungsbeschluss durch den Antrag des Eigentümers, verbunden mit dem Interesse der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Befriedigung des bestehenden Nachfragedruckes nach Baugrundstücken.

In diesem Sinne hat die Gemeindevertretung in ihrer öffentlichen Sitzung vom 21.09.2020 einen Grundsatzbeschluss mit folgendem Inhalt gefasst:

"Im Bereich der Ortslage Neu Kaliß zwischen der Kirchstraße und dem alten Postweg nahe Kirche befindet sich in rückwärtiger Lage eine zusammenhängende Fläche, welche derzeit nicht beplant und nicht erschlossen ist, aber grundsätzlich für die Errichtung von Wohngebäuden geeignet ist. Die zentrale Lage und die umliegende Erschließung ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung. Der Investor ist willens und in der Lage, diese Bebauung einschließlich der Erschließung kurzfristig umzusetzen. Die Gemeinde hat derzeit keine eigenen oder privaten Flächen, welche erschlossen und kurzfristig bebaut werden können. Es gibt aber weiterhin einen hohen Nachfragedruck nach Baugrundstücken, so dass eine weitere Ausweisung von Bauland dem Interesse der Gemeinde nach geordneter städtebaulicher Entwicklung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs entspricht. Die Kosten werden vertragsgemäß umgelegt, so dass die Gemeinde daraus keine finanziellen Belastungen erfährt."

In der Folge dieses Grundsatzbeschlusses wird ein Bauleitverfahren für das Grundstück an der Kirchstraße mit der Bezeichnung

Bebauungsplan Nr.7 "**Wohngebiet an der Kirche**"

vorbereitet.

Entsprechend der Bestimmung in § 8 Abs.2 kann der Bebauungsplan auch ohne Vorliegen eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn die städtebauliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan hinreichend geregelt werden kann. Daraus folgt die Notwendigkeit, dass der Bebauungsplan nach dem Satzungsbeschluss durch die Aufsichtsbehörde in diesem Fall den Landkreis Ludwigslust-Parchim genehmigt werden muss.

Da die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 3.200 m² deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m² liegt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 BauGB entsprechend.

Aufgrund der Tatsache, dass kein Flächennutzungsplan vorliegt hat die Gemeinde von der Kann-Bestimmung des § 13 Abs. 2 Satz 1 keinen Gebrauch gemacht und nur als informativen Verfahrensschritt ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Weiterhin ist jedoch die Bestimmung nach § 13 Abs.3 BauGB zu beachten, nach der die Bestimmung gemäß § 2a BauGB zur Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht anzuwenden ist.

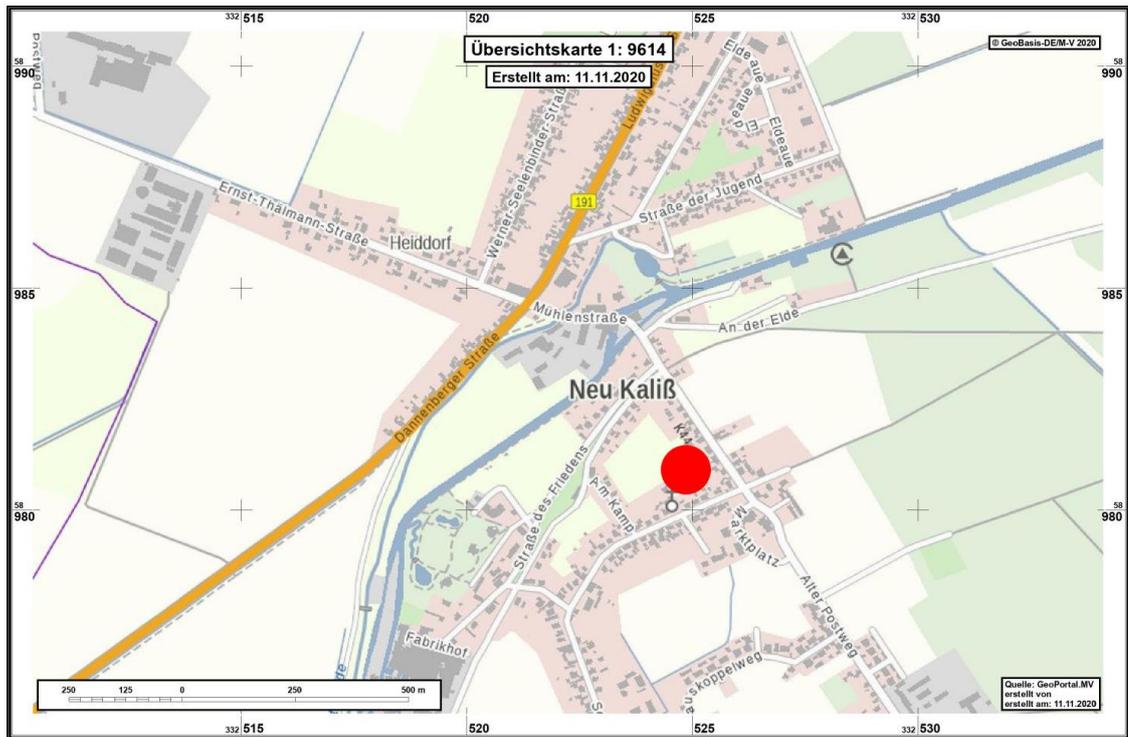
Die Eigentümer des vorgesehenen Bebauungsplangebietes mit dem Hauptflurstück Nr. 321 u.a. hat sich durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde gemäß § 11 BauGB verpflichtet, die anfallenden Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, zu übernehmen.

Sobald entsprechend dem Verfahrensstand des Bebauungsplanes hinreichend Klarheit über die festzusetzenden Erschließungs- und ggfls. Ausgleichsmaßnahmen besteht, verpflichtet sich der

Eigentümer zum Abschluss eines weitergehenden städtebaulichen Vertrages in Form eines Erschließungsvertrages.

Abbildung 1

Lage des Bebauungsplanbereiches im Siedlungsgefüge der Gemeinde Neu Kaliß



1.2 Geltungsbereich und regionale Einbindung

Neu Kaliß ist eine selbständige Gemeinde mit knapp 2000 Einwohnern und gehört zur Amtsverwaltung Dömitz-Malliß mit deren Amtssitz in Dömitz. Zur Gemeinde Kaliß gehören die Ortsteile Kaliß, Neu Kaliß, Heiddorf und Raddenforst. Der Ort gehört zum Landkreis Luviglust-Parchim mit Sitz in Parchim. Im Südosten grenzt Neu Kaliß an das Bundesland Brandenburg.

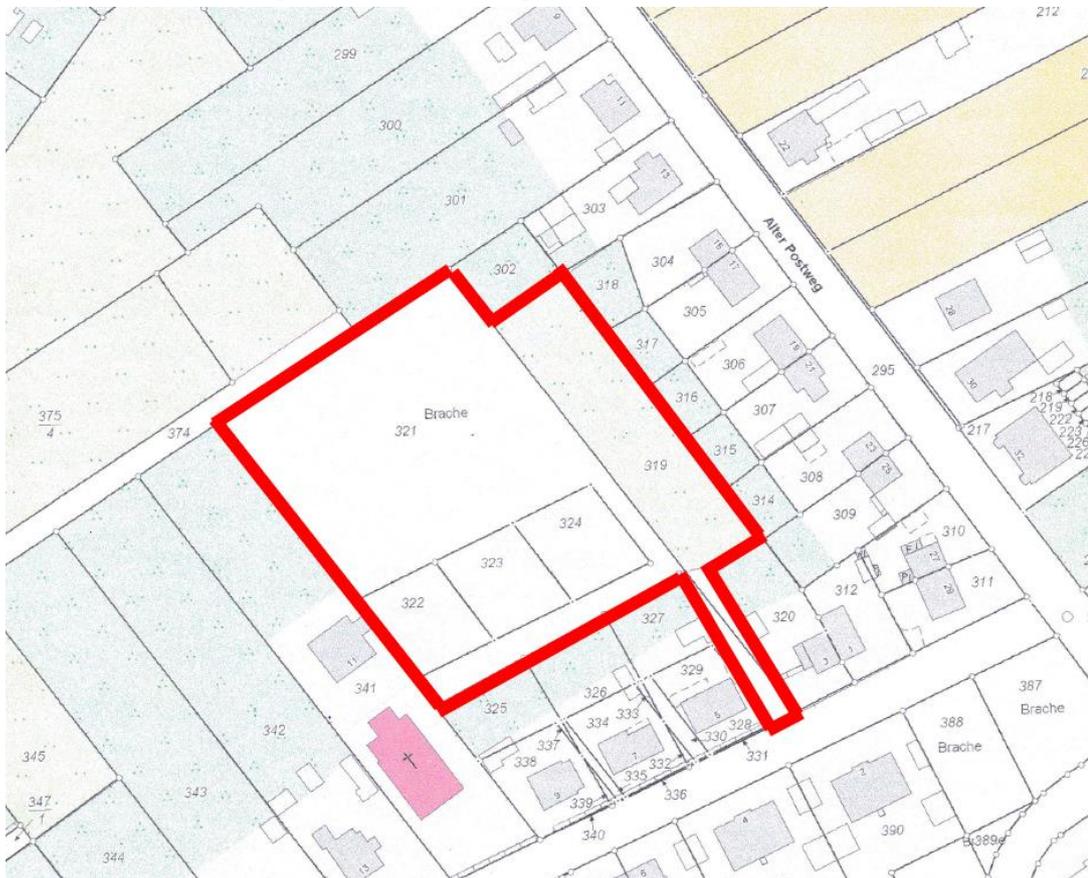
Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich den Ort tangierende B 191 mit Anschluss an die Bundesautobahn A14.

Naturräumlich liegt Neu Kaliß am Rand des Biosphärenreservats "Fluslandschaft Elbe-Mecklenburg-Vorpommern"

Durch den Ort fließt der Eldekanal, der mit seiner Wasserkraft eine wichtige Grundlage für die industrielle Entwicklung in Neu Kaliß war. (Papierfabrik)

Abbildung 2

Vorgesehener Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.7



Das Bebauungsplangebiet in der Gemarkung Neu Kaliß, Flur 2 umfasst 5 Flurstücke mit einer im Kataster ausgewiesenen Gesamtgröße von 7.968 m² und befindet sich im Privateigentum (Abb.2)

- Flurstück 319	1.703 m ²
- Flurstück 321	4.758 m ²
- Flurstück 322	511 m ²
- Flurstück 323	498 m ²
- Flurstück 324	498 m ²

Gesamtfläche des Geltungsbereiches 7.968 m²

Mit der Erschließung und Bebauung des zukünftigen Baugebietes an der Kirche erfolgt eine sinnvolle städtebauliche und funktionale Arrondierung und Verdichtung der sehr locker bebauten Ortslage von Neu Kaliß.

Abbildung 3
Einziges Zufahrt zum Baugebiet von der Kirchstrasse



1.3 Bestand und Nachbarschaft

Bei dem zukünftigen Baugebiet handelt es sich um eine typische innenliegende Brachfläche, die dadurch entstanden ist, dass die Entwicklung des Ortes in der Vergangenheit ohne vorausschauendes Konzept entlang vorhandener Verkehrswege erfolgte. Lediglich durch eine offen gehaltene Baulücke in der Breite von ca.7 Meter an der Kirchstrasse ist das Plangrundstück überhaupt erreichbar. (siehe Abb.3)

das Plangrundstück selbst wurde offensichtlich über eine längere Zeit als Pferdekoppel genutzt und lässt auch bei näherer Betrachtung keine besonderen floristischen und faunistischen Merkmale erkennen die auf ein eventuelles Schutzbedürfnis hinweisen würden. Der Verzicht eines Umweltberichtes gem. § 13 Abs. 3 BauGB wurde im Kap. 1.1 bereits begründet.

Die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft ist von sehr ansehnlichen 1-2- geschossigen Wohngebäuden geprägt. Lediglich die zum Plangrundstück orientierten Rückseiten der Randbebauung (Abb. 6) werden bei der baulichen und freiraumbezogenen Innengestaltung des neuen Baugebietes zu beachten sein.

Unmittelbar westlich an das Plangrundstück angrenzend befindet sich ein architektonisches Juwel, die evangelische Johanniskirche. (Abb. 7). Diese Kirche wurde in den Jahren 1927 / 28 erbaut und ist die einzige im Kirchenkreis Mecklenburg vorhandene Kirche im klassischen Art Deco Stil. Die Kirche ist in der Kreisdenkmalliste als Baudenkmal geführt.

Abbildung 4

Wohnbebauung entlang der Kirchstrasse - Südseite



Abbildung 5
Wohnbebauung entlang der Kirchstrasse - Nordseite



Abbildung 6
Rückansicht vorhandener Bebauung



Abbildung 7
Evangelische Johanniskirche im Art Deco Stil 1927/28 erbaut



In der Kreisdenkmaliste geführtes Baudenkmal (Kirche Neu Kaliß)

1.4 Planungsziele, Planungsinhalt und Festsetzungen

Allgemeine Ziele

Im Interesse einer baulichen Nutzung innerörtlicher Brachflächen sowie zur städtebaulichen Verdichtung der sehr locker bebauten Ortslage von Neu Kaliß soll das 7.968 m² große innenliegende Grundstück an der Kirchstrasse das zurzeit als Pferdekoppel genutzt wird, im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Vorrangiges Ziel ist die Erschließung dieses Innenquartiers und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Mit dem Angebot von baureifen Grundstücken entsprechend der getroffenen Festsetzungen soll die bestehende Nachfrage nach baureifen Grundstücken in Neu Kaliß befriedigt werden

Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Grünordnung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 bzw. 0,4 festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine maximal 2-geschossige Bebauung vorgesehen, Für eine südwestlich gelegene Teilfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Baudenkmal evangelische Kirche wird einen zwingen eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Mit der Bestimmung einer umlaufenden Baugrenze sind die überbaubare Grundstücksfläche sowie das Maß der Bebauung im Plan (Teil A) hinreichend geregelt.

Weitere Bestimmungen zur Art der Bebauung werden im Teil B der Satzung durch Textfestsetzungen und örtliche Bauvorschriften gemäß BauGB, BauNVO und LBauO M-V getroffen.

Mit der Textfestsetzung Nr.1 wird bestimmt, dass neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Weitergehende Nutzungen sind in dem Wohngebiet nicht zulässig.

Mit der Textfestsetzung Nr.2 soll erreicht werden, dass die Vorgartenzonen nicht durch Carports bzw. Garagen überbaut werden, sondern als straßenseitig durchgehender Grünstreifen erkennbar bleiben. Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Mit der Textfestsetzung Nr. 3 wird für jeweils 500 m² Grundstücksfläche die Neupflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes bestimmt.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird von der Möglichkeit gem. § 9 Abs.4 BauGB Gebrauch gemacht, durch örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V weitere Vorschriften für die Gestaltung von Grundstücken und Gebäuden als verbindlich zu erklären.

Hierzu sind in den Positionen 4-9 folgende Bestimmungen für das Baugebiet getroffen.

Pos 4

Zum Schutz der Brutvögel soll die Beseitigung von Gehölzen und krautiger Vegetation auf den Zeitraum 1.Oktober bis 1. März beschränkt werden

Pos.5

Mit Begrenzung der Grundstückszufahrten auf max. 4 Meter pro Grundstück soll erreicht werden, dass seitliche Parkmöglichkeiten nicht unnötig beschränkt werden.

Pos. 6

Mit der Begrenzung von Immissionsschutzwerten auf vergleichbare Werte eines reinen Wohngebietes von 4 dB(A) auch tagsüber soll eine Annäherung an die bisherige ruhige Nutzung als Pferdekoppel erreicht werden.

Pos.7

Mit der Bestimmung für gestalterisch abgestimmte Einfriedungen soll ein harmonisches Erscheinungsbild diese kleinen Wohnensembles erreicht werden.

Pos.8

Wegen der teilweise vorhandenen Nähe zu bestehenden Bauten soll mit der Verpflichtung zum Bau einer belastungsfähigen Baustrasse der weitgehende Schutz vor Erschütterungen und ggfls. Rißbildungen in Nachbargebäuden vermieden werden.

Pos. 9

Die in Form von Sattel / Walmdächern vorgeschriebenen Dächer sind ausschließlich in rot-brauner Ziegeloptik auszuführen. Insbesondere wegen der Nähe zum benachbarten Denkmalobjekt der ev. Kirche sind keine reflektierenden Materialien zugelassen. Solarmodule sind nur mit einer Antirefleksionsbeschichtung zu verwenden.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine Privatstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Da diese kurze Stichstraße ausschließlich durch die Anlieger dieses kleinen Baugebietes genutzt wird, ist die Unterhaltung und Pflege der Straße durch die betroffenen Anlieger als Privatstraße vertretbar und regelbar. Mit einer Gesamtbreite von 5,00 m und einem Wendehammer der so dimensioniert ist, dass 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können erfüllt diese Verkehrsflächenausweisung alle Nutzungs- und Funktionsansprüche dieses kleinen Siedlungsgebietes einschließlich einer konfliktfreien Bedienung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und hält den Versiegelungsgrad in vertretbaren Grenzen.

Zur Sicherung von Parkplatzflächen im Straßenraum wird in Textfestsetzung Nr.5 als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB bestimmt, dass für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in der maximalen Breite von 4 m zulässig ist.

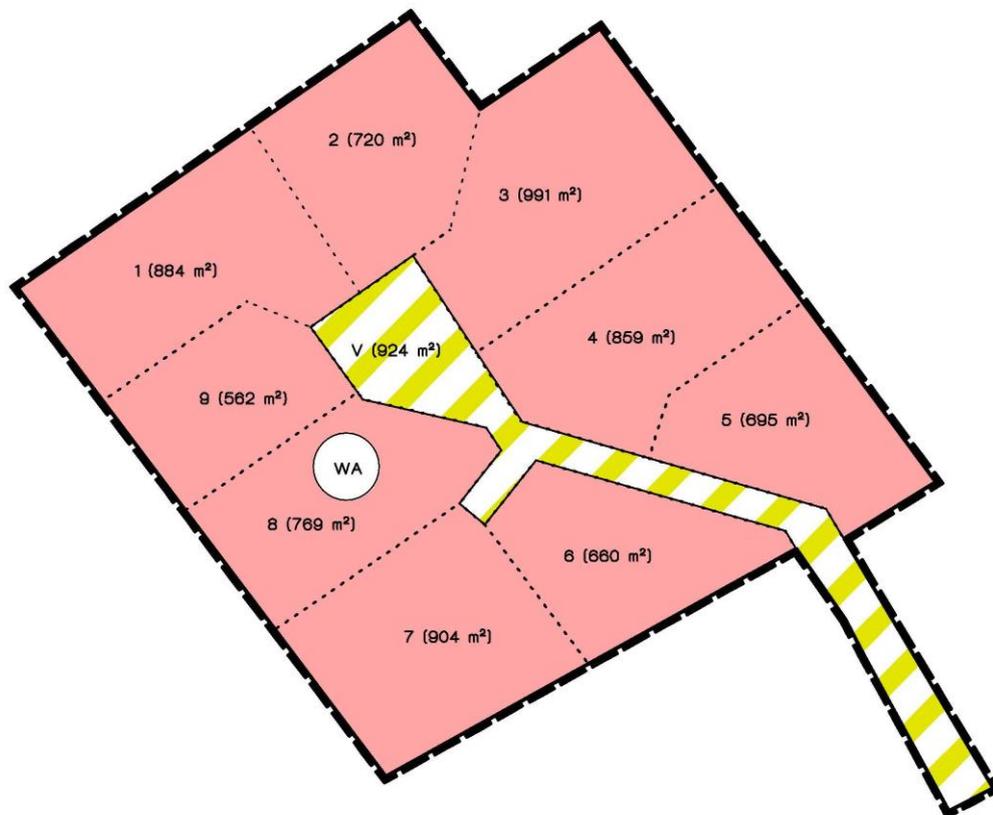
Die Niederschlagsentwässerung im Straßenraum erfolgt durch Versickerungsrigolen nach Maßgabe der späteren ingenieurtechnischen Fachplanung.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit den einschlägigen Medien ist von der Kirchstrasse aus möglich und wird im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen planerisch konkretisiert.

Der Eigentümer hat sich im städtebaulichen Vertrag zum Abschluss von Erschließungsverträgen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen verpflichtet. Grundlage dieser Verträge wird der als Satzung beschlossene Bebauungsplan sein.

Abbildung 8 Parzellierungsvorschlag



Flächenbilanz und Parzellierungsvorschlag

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich die Flächenbilanz in ihren wesentlichen Werten wie folgt dar:

Ausweislich des Liegenschaftskatasters umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit insgesamt 5 Flurstücken eine Fläche von 7.968 m^2

Davon entfallen auf folgende festgesetzte Nutzungen:

- 9 Baugrundstücke mit zusammen 7.044 m^2
- Verkehrsberuhigte Privatstrasse 924 m^2

Damit können mit dem Bebauungsplan insgesamt 9 Baugrundstücke mit durchschnittlich 780 m^2 gebildet werden.

April 2021