

# **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 2a BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Neu Kaliß**

**Amt Dömitz-Malliß**

**„Wohngebiet an der Kirche“**



Juli 2024



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

## **Auslegungsexemplar erneute Offenlegung**

Die Begründung wurde in der Zeit vom  
Die Begründung hat in der Zeit vom  
Die Begründung wurde in der Zeit vom  
nungsportal M-V zugänglich gemacht.

bis  
bis  
bis

im Internet eingestellt.  
öffentlich ausgelegt.  
über das Bau- und Pla-

- Siegel -

Burkhard Thees  
Bürgermeister

## **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 und Verfahrensablauf

Die Gemeinde Neu Kaliß beabsichtigt, für ein innenliegendes Grundstück nördlich der Kirchstraße unmittelbar neben der Johanniskirche in der Größe von 7.968 m<sup>2</sup> 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, aber grundsätzlich für die Errichtung von Wohngebäuden geeignet ist. Die zentrale Lage und die umliegende Erschließung ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung. Der Grundstückseigentümer ist willens und in der Lage, diesen Bebauungsplan 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 für Planung und Erschließung werden vertragsgemäß umgelegt, so dass die Gemeinde daraus keine finanziellen Belastungen erfährt."

In der Folge dieses Grundsatzbeschlusses wurde ein Bebauungsplanverfahren für das Grundstück an der Kirchstraße mit der Bezeichnung

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

eingeleitet.

Zur Klarstellung weist der Landkreis in seiner Stellungnahme vom 16.07.2021 darauf hin, dass es sich bei dem Bebauungsplan unabhängig von dem beabsichtigten städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB um eine Angebotsplanung der Gemeinde handelt.

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 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Ungeachtet eines Verzichtes auf einen Umweltbericht muss jedoch gemäß § 44 BNatSchG untersucht werden, inwieweit ggfls. streng geschützte Arten, betroffene bzw. europäische Vogelarten zu beurteilen sind. Auf diesen Sachverhalt hatte die Naturschutzbehörde ihre berechtigten Bedenken vorgetragen. In der Folge hat das Sachverständigenbüro ECO-Cert einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet, der den Verfahrens- und Beteiligungsunterlagen zugefügt wurde.

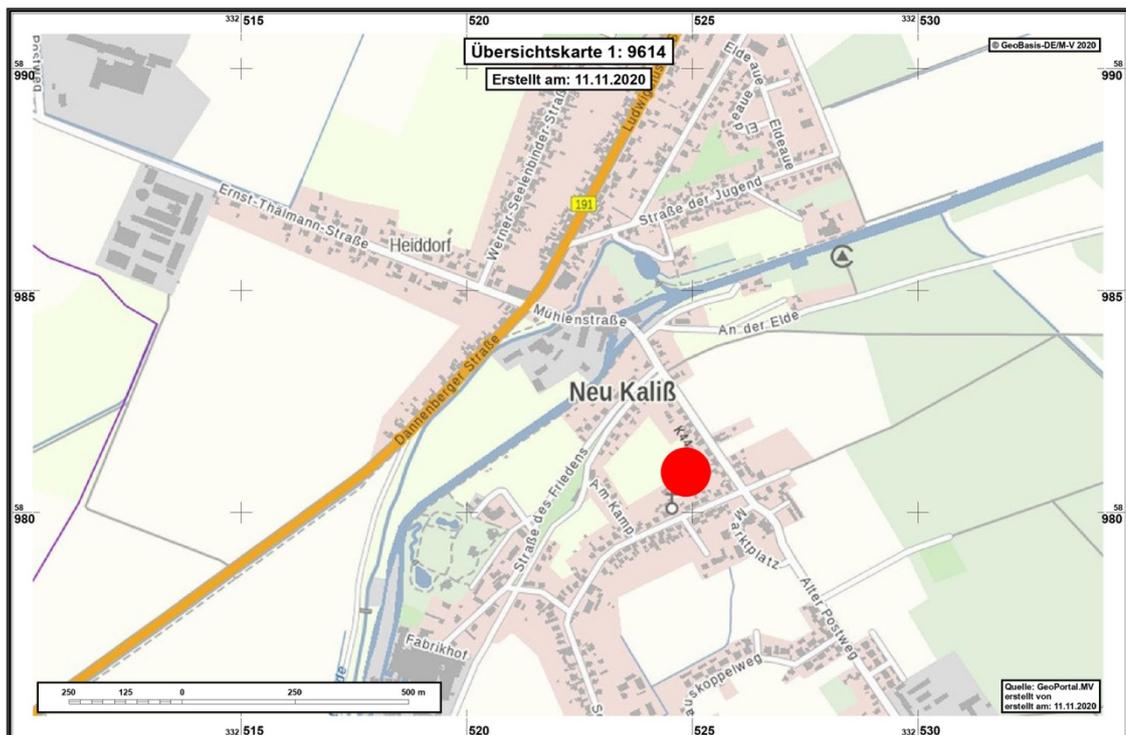
Aufgrund der damit verbundenen wesentlichen Ergänzung der Beurteilungsunterlagen wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird gemeinsam mit dem überarbeiteten Bebauungsplan und der aktualisierten Begründung, in denen auch die Stellungnahmen aus der 1. Offenlage vom Juni/Juli 2021 eingearbeitet sind, im Herbst 2024 erneut offengelegt.

Der Eigentümer des Plangrundstückes hat sich in einem städtebaulichen Vertrag vom 20.12. 2020 verpflichtet, die Kosten der Bebauungsplanung sowie notwendiger Fachgutachten zu übernehmen. Weiterhin wurde vorgesehen, dass auch mögliche spätere Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen sowie die tatsächlich auftretenden Kosten der Gebietserschließung im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages vom Eigentümer in seiner zukünftigen Eigenschaft als Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Im Hinblick auf die Corona bedingte Unterbrechung des Bebauungsplan-Verfahrens über mehr als 2 Jahre und aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beabsichtigt der Eigentümer den nach § 6 des o.g. Bezugsvertrages vorgesehenen Erschließungsvertrag nach erreichter Rechtskraft des Bebauungsplanes für die Durchführung der Wohngebieterschließung an einen Geschäftspartner mit Erfahrung in der Baugebieterschließung mit der Funktion als Vorhabenträger zu übertragen.

### **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 Neu Kaliß gehören die Ortsteile Kaliß, Neu Kaliß, Heiddorf und Raddenfort. Der Ort gehört zum Landkreis Ludwigslust-Parchim mit Sitz in Parchim. Im Südosten grenzt Neu Kaliß an das Bundesland Brandenburg.

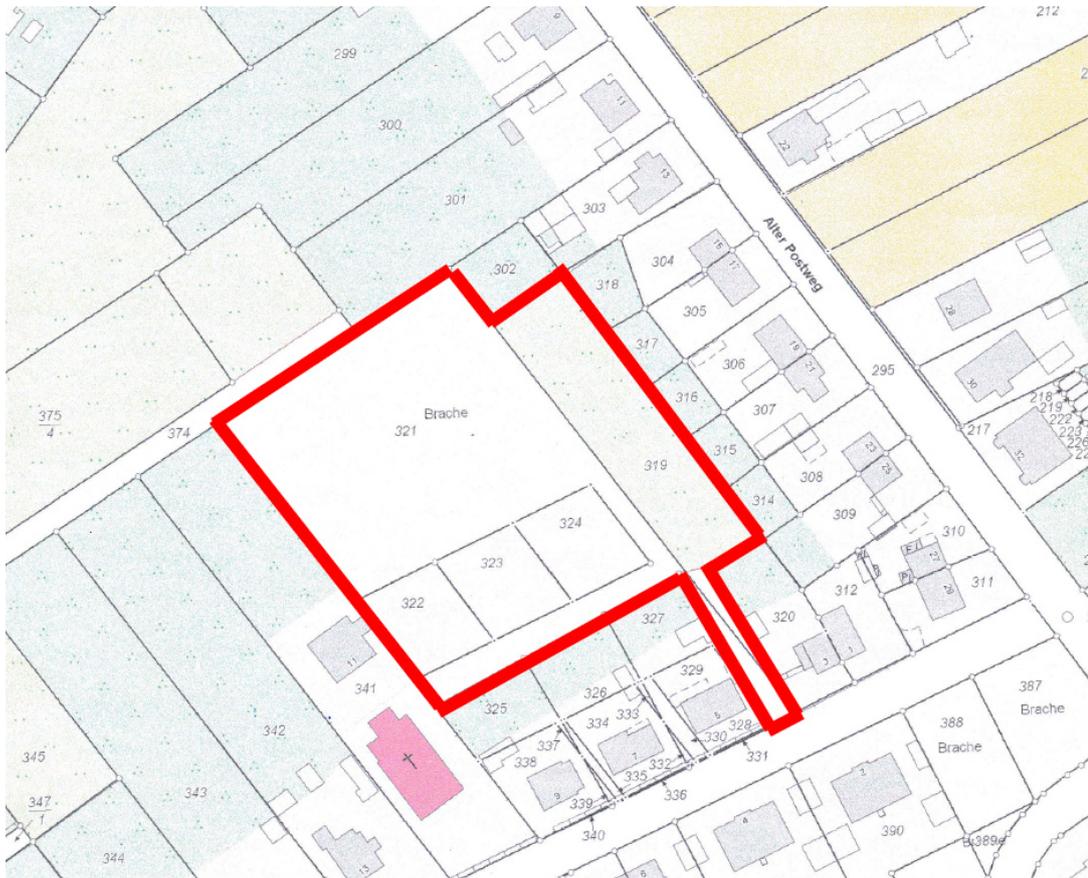
Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich des Orts tangierende B 191 mit Anschluss an die Bundesautobahn A14.

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

Durch den Ort fließt die Elde-Müritz-Wasserstraße (MEW), die mit ihrer Wasserkraft eine wichtige Grundlage für die industrielle Entwicklung in Neu Kaliß war. Bereits im Jahr 1871 übernahm der Dürener Papierfabrikant Felix Heinrich Schoeller mit seinem Mitarbeiter Theodor Bausch die dortige Papiermühle an der Elde und bauten diese zu einem industriell arbeitenden Betrieb der gehobenen Papierproduktion aus.

Heute gehört die Papierfabrik nach ihrer technischen Erneuerung zur Melitta-Unternehmensgruppe.

**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 m<sup>2</sup> und befindet sich im Privateigentum (Abb.2)

- Flurstück 319	1.703 m <sup>2</sup>
- Flurstück 321	4.758 m <sup>2</sup>
- Flurstück 322	511 m <sup>2</sup>
- Flurstück 323	498 m <sup>2</sup>
- Flurstück 324	498 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche des Geltungsbereiches 7.968 m<sup>2</sup>**

Mit der Erschließung und Bebauung des zurzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstückes 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 bisher landwirtschaftlich genutzte Restfläche, 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 ließ bei einer ersten unkritischen Betrachtung keine besonderen floristischen und faunistischen Merkmale erkennen, die auf ein eventuelles Schutzbedürfnis hinweisen würden.

Diese Auffassung wurde jedoch, wie im Kap. 1.1 bereits dargelegt, durch vorgetragene Bedenken der Naturschutzbehörde widerlegt und durch die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens entsprechend berücksichtigt.

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 Kreisdenkmalliste 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 m<sup>2</sup> 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, ohne dass zusätzliche Flächen im Außenbereich erschlossen werden müssen.

### Festsetzungen im Bebauungsplan (Teil A)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 bzw. 0,4 festgesetzt. Im nordöstlichen Teilbereich II des Plangebietes ist eine maximal 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Für den südwestlich gelegenen Teilbereich I in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Baudenkmal evangelische Kirche wird eine zwingende eingeschossige Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus wird in der Textfestsetzung Nr.6 bestimmt, dass die Dachneigung in diesem Bereich maximal 20 Grad betragen darf. In diesem Zusammenhang wurde das Landeskirchenamt Schwerin im direkten Schriftverkehr unmittelbar beteiligt und die entsprechenden Anregungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der gesamte Planungsbereich ist bei einem Hochwasserereignis HW 100 (100jährlich wiederkehrendes Ereignis) durch Überschwemmung gefährdet. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich gem. § 76 Abs. 3 WHG durch kartenmäßige Umgrenzung vorläufig gesichert. In diesem Zusammenhang wird im B-Plan festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenfläche (EFH) mind. 0,3 m über Gehweg bzw. verkehrsberuhigten Bereich liegen muss.

Mit der Bestimmung einer umlaufenden Baugrenze und den spezifischen Nutzungswerten sind Art und Maß der Bebauung im Plan (Teil A der Satzung) hinreichend geregelt.

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

### Planungsrechtliche Textfestsetzungen (Teil B)

- 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 und Nebengebäuden gem. §§ 12 + 14 BauNVO überbaut werden, sondern als straßenseitig durchgehender straßenraumbildender Grünstreifen erkennbar bleiben. Je Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- Mit der Textfestsetzung Nr. 3 wird bestimmt, dass öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungen der festgesetzten Privatstraße mit Dienstbarkeiten oder Baulasten zu regeln sind.

#### Grünordnung - Natur - Landschaft

- Mit der Textfestsetzung Nr. 4 wird für jeweils 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die Neupflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes bestimmt.
- Mit der Textfestsetzung Nr.5 wird der Schutz der Brutvögel im Zeitraum März-Oktober gesichert.

#### Immissionsschutz

- Mit der Textfestsetzung Nr.6 wird der Immissionsschutz in der Nachbarschaft geregelt. Wegen der sehr ruhigen Lage dieses innenliegenden kleinen Wohnquartiers wird der zulässige Immissionsschutzwert für den Tag zeitlich um 4 Stunden reduziert.

#### **Örtliche Bauvorschriften gem. §86 LBauO M-V auf Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB**

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

- Mit der Textfestsetzung Nr.7 werden Grundstückszufahrten auf jeweils 4,00 Meter / pro Grundstück beschränkt, um ausreichend Platz für die Kennzeichnung von PKW-Stellplätzen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches zu erhalten.
- Mit der Textfestsetzung Nr. 8 wird die Art und Weise der Grundstückseinfriedungen aus gestalterischen Gründen geregelt, um ein einheitliches harmonisches Erscheinungsbild dieses kleinen Wohnensembles zu erreichen.
- Mit der Textfestsetzung Nr. 9 wird Art und Gestaltung der Dächer festgelegt. Die Eindeckungen sind ausschließlich in Dachziegeloptik in rot/rotbrauner Farbgebung zugelassen. Insbesondere unter Rücksichtnahme auf das benachbarte Baudenkmal der im Art-Deco-Stil erbauten Kirche wird auch im abgegrenzten Teilbereich I die Dachneigung auf maximal 20 Grad beschränkt.

#### Hochwasserschutz

Im Bebauungsplan erfolgt gem. § 76 Abs. 3 die kartenmäßige Darstellung einer Fläche zur vorläufigen Sicherung eines Überschwemmungsgebietes.

In der Abwägung von möglichen Risiken einer Inanspruchnahme dieser von historisch gewachsener Wohnbebauung umgrenzten Brachfläche gem. § 1 Abs. 7 BauGB sprechen folgende Aspekte für die vorgesehene Ausweisung als Wohnbaugebiet:

- aus städtebaulichen und erschließungswirtschaftlichen Gründen ist die Inanspruchnahme dieser innerörtliche Brachfläche gegenüber anderen Außenbereichsflächen mit teilweise vergleichbarem Hochwasser -Risiko die deutlich bessere Lösung für die Siedlungserweiterung in Neu Kaliß.
- Das neu auszuweisende Wohnbaugebiet wird von 3 Seiten unmittelbar von der historisch gewachsenen Wohnbebauung der geschlossenen Ortslage umschlossen.
- Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit ist wegen der erwartbaren geringen und seltenen Überflutung (HW 100) nicht zu erwarten.
- Hochwasserregulierungen und bestehender Hochwasserschutz mit möglichen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger werden nicht beeinflusst.
- Zur Wahrung des Hochwasserschutzes in Bezug auf das erwartbare HW 100 wird im Bebauungsplan als angemessen festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0.3 m über Gehweg / verkehrsberuhigter Bereich liegen muss.

### **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Im Planblatt des Bebauungsplanes werden folgende nachrichtliche Übernahmen und folgende Hinweise in einer gesonderten Rubrik vermerkt:

- Hinweise zum Bodendenkmalschutz,
- Hinweis auf das benachbarte, außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Baudenkmal "Kirche Neu Kaliß" (Art Deco-Stil),
- Hinweis auf ein Beweissicherungsverfahren bei Einsatz von schwerem Baugeräten,
- besonderer Hinweis auf das im B-Plan abgegrenzte vorläufige Hochwasser-Sicherungsgebiet (HW 100, 100jährlich wiederkehrendes Hochwasser).

### **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. In der Textfestsetzung Nr.3 wird bestimmt, dass diese private Verkehrsfläche zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Zur Regelung der zivilrechtlichen Verhältnisse in der Nachbarschaft sollte dies durch die Bestellung einer Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches erfolgen. Für die Nutzung der Ver- und Entsorgungsunternehmen bietet sich die Sicherung durch Eintrag einer öffentlich-rechtlichen Baulast im Baulastenverzeichnis an.

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. Der Einmündungsbereich an der Kirchstraße hat eine ausreichende Breite von 6 Meter. Mit der Darstellung eines Sichtdreieckes außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt ein Hinweis und eine Empfehlung im Interesse einer sicheren Ausfahrt aus dem zukünftigen Wohngebiet.

Für das Abstellen von Kraftfahrzeugen in dem verkehrsberuhigten Bereich sind auf der Straßenoberfläche geeignete Flächen zu kennzeichnen. Zur Sicherung dieser Parkplatzflächen im Straßenraum wird in Textfestsetzung Nr.7 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.

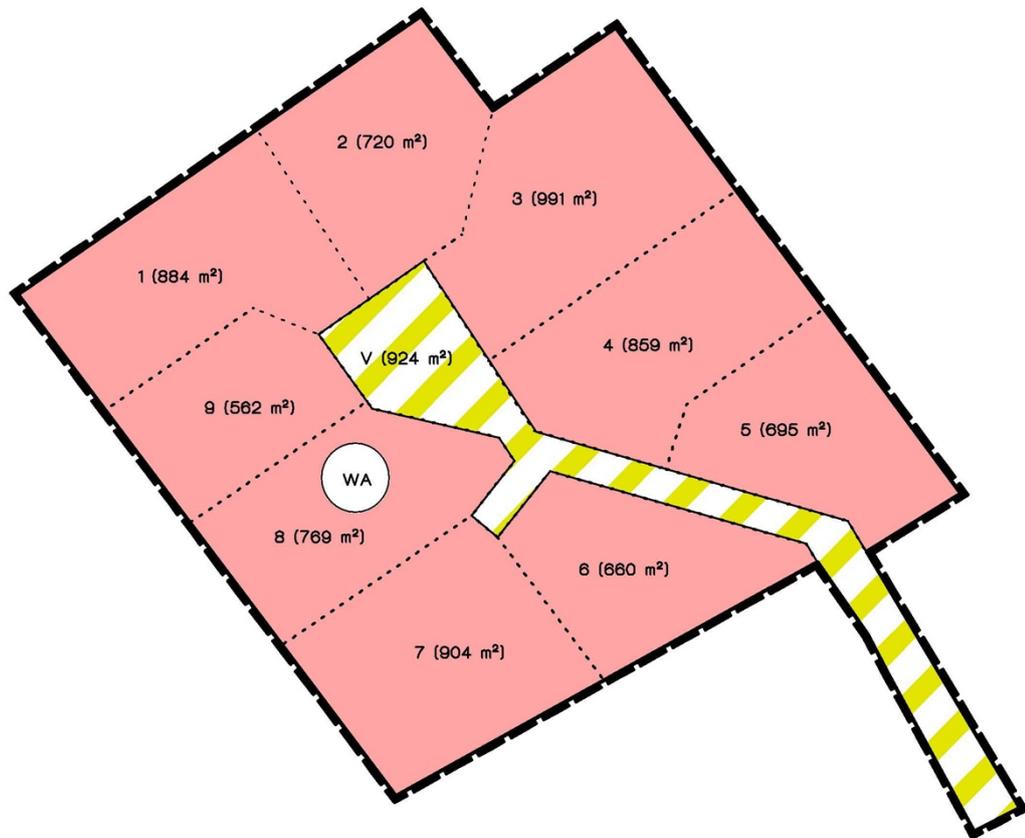
Die Niederschlagsentwässerung im Straßenraum erfolgt durch Versickerungsrigolen nach Maßgabe der späteren ingenieurtechnischen Fachplanung.

### **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.

Nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 21.09.2020 war eine kurzfristige Umsetzung der Erschließung im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages vorgesehen. Wie in Pos. 1.1 bereits dargelegt beabsichtigt der Eigentümer aufgrund der Corona bedingten Unterbrechung des Verfahrens sowie der veränderten wirtschaftlichen Situation über den vorgesehenen Erschließungsvertrag einen in der Baulanderschließung erfahrenen Partner einzubeziehen oder die Vorhabenträgerschaft an diesen zu übertragen.

### 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  $7.968 \text{ m}^2$

Davon entfallen auf folgende festgesetzte Nutzungen:

- |                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| - 9 Baugrundstücke mit zusammen  | $7.044 \text{ m}^2$ |
| - Verkehrsberuhigte Privatstraße | $924 \text{ m}^2$   |

Bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes können somit insgesamt 9 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstückgröße von  $780 \text{ m}^2$  gebildet werden.

Juli 2024

- Siegel -

Burkhard Thees  
Bürgermeister