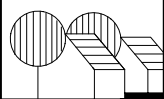
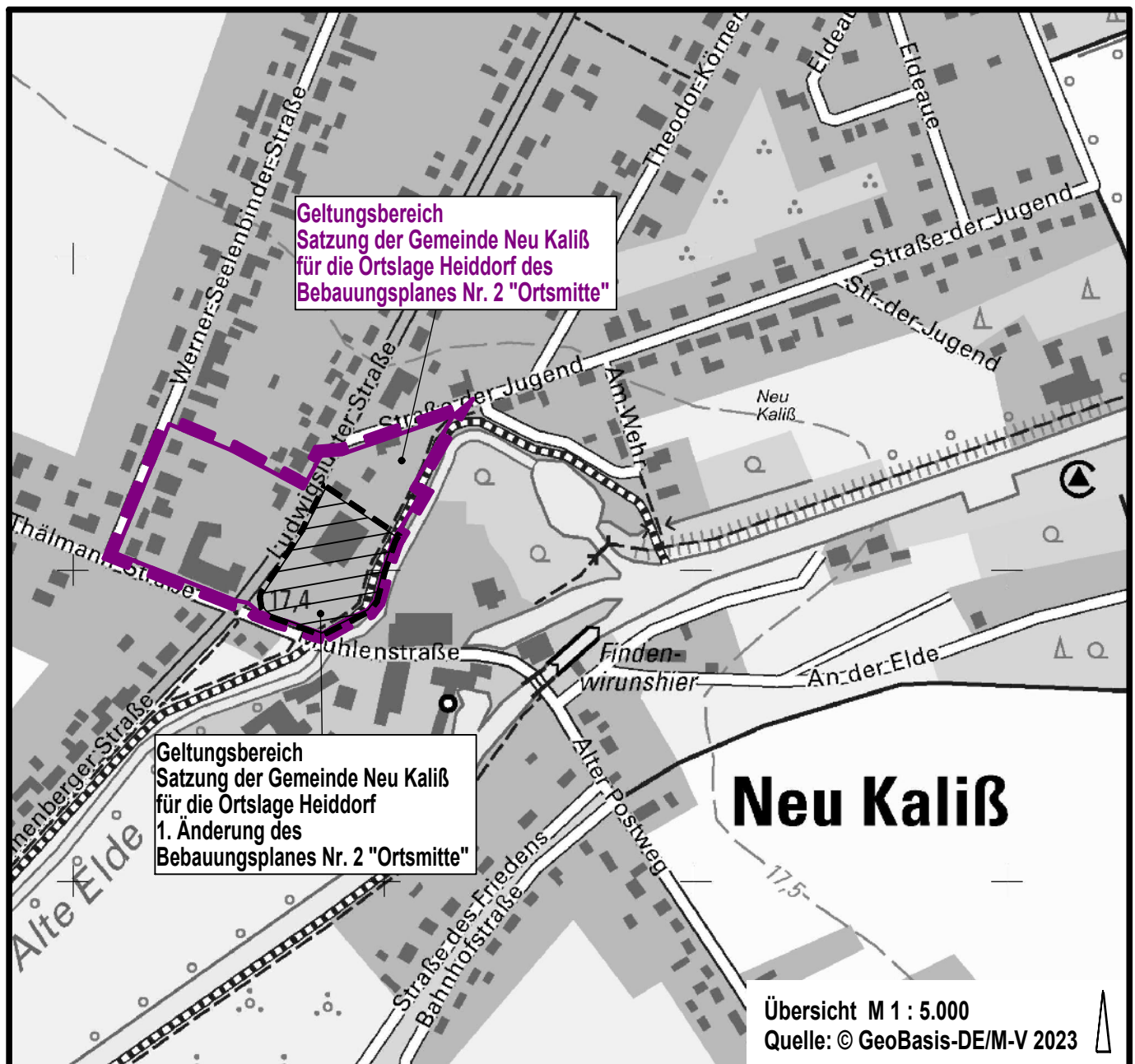


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE NEU KALIß FÜR DIE ORTSLAGE HEIDDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANES NR. 2 "ORTSMITTE"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: September 2024

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ der Gemeinde Neu Kaliß für die Ortslage Heiddorf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2 Lage und Größe des Plangebietes	3
1.3 Plangrundlage	4
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2. Planverfahren	5
2.1 Wahl des Planverfahrens	5
2.2 Verfahrensdurchführung	7
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	9
4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	9
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	9
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.3 Naturräumlicher Bestand	10
4.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Altlasten	10
4.5 Technische Infrastruktur	10
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	11
5. Planungsziele und Planungsalternativen	11
5.1 Planungsziele	11
5.2 Planungsalternativen	11
6. Inhalt des Bebauungsplanes	12
6.1 Wesentliche Änderungen des geltenden Planungsrechts	12
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.3 Immissionsschutz	13
6.4 Hochwasserschutz	14
7. Auswirkungen der Planung	14

7.1	Städtebauliche Auswirkungen	14
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	14
7.3	Kosten	15
7.4	Realisierung des Bebauungsplanes	15
7.5	Planersatz	15
7.6	Flächenbilanz	15

TEIL 2	Ausfertigung	16
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	16
2.	Arbeitsvermerke	16

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Neu Kaliß verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsmitte“ für die Ortslage Heiddorf. Dieser ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 07.08.2009 in Kraft getreten. Das Planungsziel bestand in der Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Nutzungen. Die Art der baulichen Nutzung wurde als Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist vollständig verkehrlich und medientechnisch erschlossen, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“, die Überplanung einer innerörtlichen Siedlungsfläche vorgenommen wurde.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ein Antrag des Vorhabenträgers Hanno Baetcke, vertreten durch die baucontrol Gesellschaft für Baucontrolling und Projektsteuerung mbH, mit dem Ziel, den im Bestand vorhandenen Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop zu erweitern, um den geänderten Marktanforderungen gerecht zu werden. Mit der Planung soll der vorhandene Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Neu Kaliß gesichert werden. Die Erschließung des Lebensmitteldiscounters erfolgt über die bereits vorhandenen Zufahrten von der Ludwigsluster Straße und der Mühlenstraße.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes ist die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Die derzeit geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ lassen das Planvorhaben innerhalb eines Mischgebietes nicht zu. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 überlagern und somit ändern.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ wird wie folgt begrenzt.

- im Nordosten: durch die Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Ludwigsluster Straße Nr. 7,
- im Osten und Südosten: durch die Alte Elde,
- im Südwesten: durch die Mühlenstraße (K44),
- im Westen und Nordwesten: durch die Ludwigsluster Straße (B191).

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Neu Kaliß im Ortsteil Heiddorf und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Heiddorf, Flur 1: 173/7(teilw.), 173/9, 173/13, 173/15, 174/6(teilw.), 174/9, 174/10, 262/2, 263/2 (teilw.), 262/4.

Die im Änderungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich entweder im Eigentum der Gemeinde, des Straßenbaulastträgers oder im privaten Eigentum. Die Eigentumsverhältnisse verbleiben, wie im Bestand vorhanden und werden zwischen der Gemeinde und dem privaten Grundstückseigentümer/ Straßenbaulastträger im beiderseitigen Einvernehmen geregelt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt ca. 0,72 ha.

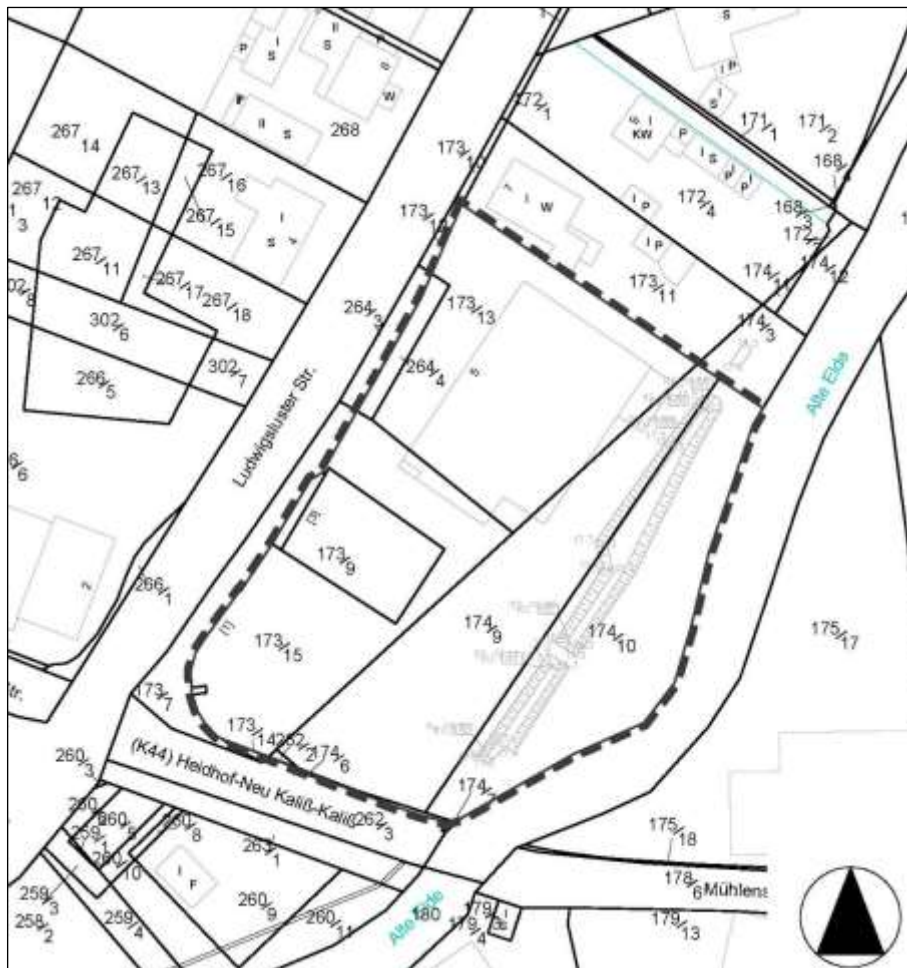


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ in der Ortslage Heiddorf, Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen, ALKIS November 2023

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bildet der Ursprungsbebauungsplan sowie der amtliche Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:250 mit dem Höhenbezugssystem DHHN2016, und dem Lagebezug im Koordinatensystem ETRS89, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, Neu Kaliß, mit Stand von Oktober 2023.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ besteht aus:

- Planzeichnung Teil A im Maßstab M. 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Textliche Festsetzungen im Teil B-Text zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2. Planverfahren

2.1 Wahl des Planverfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ für die Ortslage Heiddorf wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche, die durch einen Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop und den zugehörigen Stellplätzen bereits vollständig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird und für die eine Nachverdichtung vorbereitet werden soll. Damit dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch die Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², der Geltungsbereich der 1. Änderung selbst umfasst rund 7.193 m². Somit ist der Änderungsbereich dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nachfolgende Voraussetzungen ebenso einzuhalten.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO fest.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet und begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort gehört zu den Vorhaben, welche nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG sowie nach Anlage 1 Nr. 30 LUVPG M-V ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes überschreitet den in Anlage 1 zum UVPG angegebenen Prüfwert von 1.200 m² Geschossfläche, der Prüfwert von 5.000 m² Geschossfläche wird, bei einer beabsichtigten Geschossfläche des Lebensmittelmarktes von ca. 1.400 m², jedoch unterschritten. Für dieses

Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsmitte“ vorzubereitenden Vorhabens hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so dass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann.

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

In direkter Angrenzung an den Änderungsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich in einer Entfernung von 200 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet (VSG) „Mecklenburgisches Elbetal“ (DE_2732-473). Auf das VSG wirken die Auswirkungen der Bundesstraße 191 und der Kreisstraße K 44 durch den fließenden Verkehr und die bereits vorhandenen anthropogenen Auswirkungen der nahegelegenen Bebauung ein. Die Verkehrsstrassen und die vorhandene Bebauung stellen eine Trennwirkung zu dem VSG dar.

Das nächstgelegene Schutzgebiet (GGB) befindet sich in ca. 3,7 km Entfernung zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Karenzer und Kalißer Heide“ (DE_2834-303), das sich südöstlich des Änderungsbereiches befindet. Aufgrund dieser Entfernung zum Schutzgebiet und der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet bereits bauliche Nutzungen und Verkehrswege befinden, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke und Ziele des Gebietes.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Siedlungsbereiche sowie der Verkehrsstrassen (Bundesstraße B 191 und Kreisstraße K 44) sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO zur Sicherung der wohnstandortnahen Grundversorgung der Bevölkerung können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig vorliegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann daher als Plan der Innenentwicklung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung dennoch einzustellen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB, welcher hier vorliegt, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichspflicht entfällt in diesem Fall. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die Gemeinde verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht hier zu berücksichtigen.

2.2 Verfahrensdurchführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Kaliß hat in ihrer Sitzung amdas Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ für die Ortslage Heiddorf eingeleitet.

Die Gemeinde Neu Kaliß hat amdem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Planungsabsicht gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) angezeigt. Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen.

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf sollen nach der Entscheidung der Gemeindevertretung die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten beteiligt werden. Die Öffentlichkeit kann sich nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung informieren.

Die weiteren Verfahrensschritte werden fortgeschrieben.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele (**Z**) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze (**G**) sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und

4.2 Wohnbauflächenentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREPWM-LVO M-V 4.1/4.2) vom 26. Mai 2024 ausgeformt.

Für die Gemeinde Neu Kaliß gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Neu Kaliß wird dem Nahbereich des Zentralen Ortes Dömitz und dem Mittelbereich Ludwigslust zugeordnet. Die Gemeinde Neu Kaliß wird gemäß Programmsatz 3.3 (1) **(Z)** RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte sollen gemäß Programmsatz 3.3.(2) (G) RREP WM die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen.

Gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.2 (1) **(Z)** (siehe auch LEP 4.3.2 (1)) sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.2 (2) **(Z)** (siehe auch LEP 4.3.2 (2)) sind Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dahingehend, dass mit der Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung innerhalb des Siedlungsschwerpunktes gesichert wird und der ländliche Raum in Ergänzung des Zentralen Ortes Dömitz gestärkt wird. Mit der Planung wird gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes verhindert.

Gemäß Teilfortschreibung des RREPWM-LVO M-V Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken.

Die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes mit integriertem Backshop erfolgt auf bereits baulich genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches. Es handelt sich um eine Neugestaltung und Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Gemeinde Neu Kaliß einen Tourismusentwicklungsraum entsprechend den Programmsätzen 3.1.3 (3) und (4), ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz 5.3.(2) und im westlichen und südwestlichen Teil des Gemeindegebietes Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege 5.1 (5) dar. Die Hochwasserschutzanlagen entlang der Alten Elde wurden errichtet und werden in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen.

Durch die Gemeinde verläuft die Elde-Müritz-Wasserstraße. Die Schleuse befindet sich in einer Entfernung von ca. 160 m zu dem Einzelhandelsstandort. In der näheren Umgebung zur Schleuse befindet sich an der Elde-Müritz-Wasserstraße ein Bootsanleger mit Campingplatz.

Durch die Gemeinde, im Ortsteil Heiddorf, verläuft die Bundesstraße B191 als regionale Verbindungsachse Ludwigslust-Dömitz-Uelzen.

Ziel der Gemeinde ist eine Sicherung und Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes. Neben der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung trägt die Planung auch zur Verbesserung der Versorgung der Touristen, maßgeblich in den Sommermonaten durch die Nähe zur Elde-Müritz-Wasserstraße, bei. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind in der Gemeinde Neu Kaliß bisher nicht prägend vorhanden. Die Gemeinde Neu Kaliß hat am.....zu den beabsichtigten Planungszielen eine Planungsanzeige gestellt.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Neu Kaliß verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ für die Ortslage Heiddorf wird als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt und bedarf nach § 10 Abs. 4 der Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde. Der rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplan wurde ebenso als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in der zentralen Ortsmitte des Ortsteils Heiddorf und ist bereits mit einem Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop und den zugehörigen Stellplätzen bebaut. Mit der 1. Änderung erfolgt keine Änderung der städtebaulichen Situation, sondern es handelt sich um eine bestandssichernde Planung, die eine Erweiterung entsprechend den geänderten Marktanforderungen ermöglichen soll.

Die städtebauliche Struktur und Ordnung ist durch die vorhandene Bebauung des Plangebietes selbst und der Bebauung der städtebaulichen Umgebung vorgegeben, so dass mit der Sicherung des Nahversorgungsstandortes im Siedlungsschwerpunkt Neu Kaliß keine städtebaulichen Konflikte hervorgerufen werden. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter soll durch den Umbau und die Erweiterung den aktuellen Marktanforderungen gerecht werden. Ziel ist es, durch eine verbesserte Warenpräsentation, breitere Gänge und eine verbesserte Gestaltung des Verkaufsraumes die Kundenfreundlichkeit zu erhöhen und somit die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung und auch der Touristen zu sichern und zu verbessern. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und hat somit keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Bodennutzung im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Neu Kaliß besitzt keinen Landschaftsplan.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Der Änderungsbereich ist mit einem Lebensmitteldiscounter und den dazugehörigen Stellplätzen, Fahrgassen und sonstigen Nebenanlagen bereits bebaut. Es handelt sich um den Standort der verbrauchnahen Grundversorgung der Bevölkerung im Siedlungsschwerpunkt Neu Kaliß und der Touristen in den Sommermonaten. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich zudem ein Regenwasserrückhaltebecken und die im Bestand vorhandenen

Hochwasserschutzanlagen mit dem Deichverteidigungsweg. Diese Anlagen grenzen direkt an die Alte Elde.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung an die Ludwigsluster Straße (B 191) und an die Mühlenstraße (K 44) und wird durch diese mit jeweils einer Zu- und Abfahrt erschlossen.

Die Umgebungsbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung geprägt und entspricht der Nutzung eines Mischgebietes. Der Standort des ehemaligen Hotels „Eichenhof“ besitzt derzeit keine Nutzung. Das zweigeschossige Gebäude steht leer.

In Angrenzung an das Plangebiet befindet sich die Müritz-Elde-Wasserstraße mit der Schleuse „Findenwirunshier“ und dem Campingplatz und Bootsanleger.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Kaliß am 09.04.2009 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsmitte“ der Gemeinde Neu Kaliß für die Ortslage Heiddorf wurde am 13.07.2009 durch Bescheid der Genehmigungsbehörde (Az. 079/03/09) genehmigt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist durch Veröffentlichung im Amtskurier erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist mithin am 07.08.2009 in Kraft getreten. Die bisher geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lassen das Planvorhaben nicht zu.

4.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet nimmt Flächen des Siedlungsbereiches ein, die siedlungstypisch versiegelt sind und intensiv genutzt werden. Im Plangebiet sind vereinzelte Siedlungsgehölze und Einzelbäume vorhanden. Der für die bauliche Nutzung vorgesehene Bereich ist bereits fast vollständig versiegelt.

4.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Altlasten

Topographie

Das Gelände im Änderungsbereich weist im Mittel eine Höhe von ca. 17,90 m über DHHN2016 auf. Das Gelände fällt in Richtung der Alten Elde geringfügig ab. Diese Flächen sind mit Hochwasserschutzanlagen bebaut und werden nachrichtlich übernommen.

Bodenverhältnisse und Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind nachzeitigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

4.5 Technische Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig nordwestlich in direkter Angrenzung an die Bundesstraße 191, Ludwigsluster Straße und südwestlich in direkter Angrenzung an die Kreisstraße K 44, Mühlenstraße. Das Plangebiet ist über Zu- und Abfahrten direkt angebunden.

Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich innerhalb des Plangebietes an der Ludwigsluster Straße und bindet den Siedlungsschwerpunkt an das Grundzentrum Dömitz und das Mittelzentrum Ludwigslust an.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Netto Lebensmitteldiscounters ist das Plangebiet vollständig medientechnisch erschlossen.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Im Änderungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich entweder im Eigentum der Gemeinde oder im privaten Eigentum und in Randbereichen im Eigentum des Straßenbaulastträgers. Die Eigentumsverhältnisse verbleiben, wie im Bestand vorhanden und werden zwischen der Gemeinde und dem privaten Grundstückseigentümer/ Straßenbaulastträger im beiderseitigen Einvernehmen geregelt.

5. Planungsziele und Planungsalternativen

5.1 Planungsziele

Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung des im Bestand vorhandenen Lebensmitteldiscounters mit integriertem Backshop zu schaffen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den vorhandenen Netto-Markt mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von derzeit 797 m² innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zu erweitern. Mit der Erweiterung ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² und einer Anhebung des Standards der Nahversorgungsmärkte an die heutigen Anforderungen verbunden.

Für die Gemeinde Neu Kaliß besteht das primäre städtebauliche Ziel in der Erhaltung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes und in der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung und des Siedlungsschwerpunktes.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Neu Kaliß und es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass bei dem innergemeindlichen Standort aufgrund der intensiven Vornutzung des Standortes, der vorhandenen Umgebungsnutzung und der geplanten Vorhabengestaltung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

5.2 Planungsalternativen

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die Vergrößerung der Stellplatzanlage sind aus Sicht der Gemeinde alternativlos. Das vorgesehene Konzept zur Optimierung des Marktes lässt sowohl einen Anbau als auch den Neubau zu. Zudem ist der Standort aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung auch an den ÖPNV und der bestehen Immissionsvorbelastungen für die Einzelhandelsnutzung hervorragend geeignet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Wesentliche Änderungen des geltenden Planungsrechts

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen werden.

- Ä1 Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

Im Weiteren werden erstmals Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Zudem werden Festsetzungen zu Versorgungsflächen und zu Flächen für Stellplätze getroffen.

Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Änderungsbereich und ersetzt die rechtsverbindliche Planung im Änderungsbereich.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplanvorentwurf sind im Wesentlichen folgende Regelungen enthalten.

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzungen wird geregelt, dass ein Einzelhandelsbetrieb, hier ein Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop zur Nahversorgung entstehen kann, der den konkreten Bedarf und die heutigen Anforderungen an die Nahversorgungsaufgaben berücksichtigt. Der geplante Lebensmitteldiscounter soll eine zulässige Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² haben können. Es handelt sich hierbei um einen eigenständigen Lebensmitteldiscounter in dem Plangebiet. Daneben sind Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig, die für die funktionsgerechte Nutzung des Einzelhandelsbetriebes erforderlich sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen den Bestand und lassen das geplante Bauvorhaben zu. In diesem Zusammenhang wird auf die textliche Festsetzung der festgesetzten Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden verwiesen, die nicht unterschritten werden darf. Der festgesetzte untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen liegt über der festgesetzten Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden von 17,85 m ü NN des Ursprungsbebauungsplanes.

Im Plangebiet werden die im Bestand vorhandenen Ein- und Ausfahrten zu den öffentlichen Straßen als solche berücksichtigt und festgesetzt. Eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird für die Haltestelle des ÖPNV festgesetzt. Es handelt sich um die Übernahme der im Bestand vorhandenen Haltestelle.

Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen werden nachrichtlich übernommen. Die festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken dient der Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Plangebiet und ist bereits im Bestand vorhanden.

Im Plangebiet werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Der im Bestand vorhandene Einzelbaum wird erhalten. Mit der Neuordnung der Stellplatzanlage und der Vergrößerung des Marktes werden derzeit im Bestand vorhandene Stellplätze nicht mehr benötigt. Diese Flächen werden entsiegelt und zur städtebaulichen Einbindung des Gebäudes werden Anpflanzbäume festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Gestaltungsbäume.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung, insbesondere der nordöstlich angrenzenden Grundstücke, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die notwendigen schallschützenden Maßnahmen können im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beauftragt werden.

Vorgaben zur Gestaltung können bei Bedarf im weiteren Planverfahren für Werbeanlagen erfolgen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorzubeugen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen und ggf. noch einzuholender fachplanerischer Zuarbeiten werden die textlichen Festsetzungen im weiteren Verfahren konkretisiert. Es wird eine umfassende Planbegründung erstellt.

6.3 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.¹ Die Auswirkungen aus dem Betrieb des Einzelhandelsstandortes auf die Umgebungsbebauung wurden gutachterlich ermittelt und bewertet. Die Umgebungsbebauung wird mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes beurteilt. Im Ergebnis der gutachterlichen Bewertungen sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm Schallschutzmaßnahmen am Bauvorhaben erforderlich. Die schallschutztechnischen Forderungen sind in der schalltechnischen Untersuchung (S. 8 und 9) aufgeführt. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen, die als Hinweise ohne Normcharakter in den Teil B-Text übernommen wurden, um eine Anstoßwirkung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erzielen. Die schallschutztechnischen Anforderungen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren objektkonkret zu beauftragen, um sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann. Bei Erfordernis können diese Belange zusätzlich in dem städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Bei Einhaltung der gutachterlich benannten schallschutztechnischen Forderungen, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der angrenzenden Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Die Emissionen von den angrenzenden Verkehrsstraßen, Bundesstraße 191 und Kreisstraße 44, wirken auf das Plangebiet ein. Aufgrund geplanten der Erweiterung des im Bestand vorhandenen Lebensmitteldiscounters wurden die Verkehrslärmimmissionen gutachterlich nicht betrachtet, da mit einer geringen eigenen Schutzbedürftigkeit der baulichen Nutzung zu rechnen ist.

¹ Schalltechnische Untersuchung für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“, 1. Änderung der Stadt Neu Kaliß – Heiddorf, AiR Ingenieurbüro GmbH, Stand: 27.02.2024

6.4 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes Elbe (DENI_RG_5_MEL_PE08). Die bereits bebauten Flächen des Plangebietes sind durch vorhandene Hochwasserschutzeinrichtungen geschützt. Bei einem Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10- oder 20-jährliches Ereignis) gemäß Hochwassergefahrenkarte des LUNG bestehen für die Bebauung keine Betroffenheiten. Bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100-jährliches Ereignis) und seltener Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis mit Deichversagen) bestehen Betroffenheiten.

Teilflächen des Änderungsbereiches werden als Flächen für den Hochwasserschutz entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das Plangebiet befindet sich demnach teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe. Für den Bereich Heiddorf beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) 17,35 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Aus diesem Grund darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) 17,85 m über NHN nicht unterschreiten. In Kellergeschossen sind keine Aufenthaltsräume zulässig. Diese textliche Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan wird beibehalten.

Bei einer Höhenlage unter 17,35 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Darüber hinaus hat der Bauherr geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse selbst zu treffen. Der Bauherr hat geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Sicherung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes sichert und verbessert die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und der Touristen (in den Sommermonaten) und dient der Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Neu Kaliß. Durch die Nachverdichtung des Standortes wird der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt. Dies ist städtebaulich positiv zu bewerten.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde hat die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Ergänzung erfolgt im weiteren Planverfahren.

7.3 Kosten

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand vorhanden. Da es sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind alle mit der Planung und Erschließung anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Die konkreten Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Mit Folgekosten für die Gemeinde Neu Kaliß ist nicht zu rechnen, da keine öffentlichen Verkehrsflächen/ Grünflächen hergestellt und nachfolgend unterhalten werden müssen.

7.4 Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Herstellung der Rechtskraft vorgesehen.

7.5 Planersatz

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ für die Ortslage Heiddorf überdeckt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ ersetzt diese Planung in dem Änderungsbereich.

7.6 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ Heiddorf umfasst eine Fläche von ca. 0,72 ha. Für den Änderungsbereich ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“	5.483,8
davon innerhalb von Baugrenzen	1.943,1
davon innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze und Nebenanlagen	1.751,1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	352,6
Deichverteidigungsweg	318,8
Haltestelle ÖPNV	33,8
Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regewasserrückhaltebecken	1.006,8
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Deich	350,1
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	7.193,3

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ der Gemeinde Neu Kaliß für die Ortslage Heiddorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Neu Kaliß, den.....

(Siegel)

.....
Burkhard Thees
Bürgermeister der Gemeinde Neu Kaliß

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Neu Kaliß durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de