

## **Amtliche Bekanntmachung der Beschlussfassung der Gemeinde Neu Kaliß zum Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet an der Kirche" über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Mitteilung über die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB - Planverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Die Gemeindevertreterversammlung Neu Kaliß hat in öffentlicher Sitzung am 05.11.2024 den überarbeiteten und um den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Plangebiet ergänzten Entwurf zum BP 7 Neu Kaliß "Wohngebiet an der Kirche" mit Planteil A und Textteil B, Stand Juli 2024 sowie die Begründung vom Juli 2024 gebilligt.

Die im Frühjahr 2021 durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ergab zu berücksichtigende Punkte, die gemäß Abwägungsvorschlag in der Sitzung der Gemeindevertretung Neu Kaliß am 26.05.2021 abgewogen wurden. Der auf dieser Basis entstandene Entwurf vom April 2021 wurde gebilligt und in der Zeit vom 14.06.2021 bis zum 19.07.2021 im Amt Dömitz-Malliß öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen dieser Beteiligung äußerte die Untere Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 16.07.2021 Bedenken wegen des Verzichts auf einen Umweltbericht, sie wies darauf hin, dass gemäß § 44 BNatSchG trotzdem untersucht werden muss, inwieweit ggfls. streng geschützte Arten, betroffene bzw. europäische Vogelarten zu beurteilen sind. Erst nach Erfüllung der naturschutzrechtlichen Nachforderungen könne eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde abgegeben werden. Diesem Hinweis wurde dahingehend gefolgt, dass durch das Sachverständigenbüro ECO-Cert ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet wurde, der jetzt den Verfahrens- und Beteiligungsunterlagen zugefügt wird.

Die Gemeindevertreter beschossen am 05.11.2024 die erneute öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes mit Begründung und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 + 4 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neu Kaliß, Bereich an der Kirche, Gemarkung Neu Kaliß, Flur 2, Flurstücke 319, 321, 322, 323 und 324.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Wohngebietes. Die Gemeinde Neu Kaliß hat dazu am 21.09.20 den Grundsatzbeschluss Nr. 37/20 gefasst, eine zusammenhängende Fläche zwischen Kirchstraße und dem Alten Postweg, welche derzeit nicht beplant und nicht erschlossen ist, aber grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet erscheint, neu zu beplanen. Die zentrale Lage und die umliegende Erschließung ermöglichen hier eine Verdichtung der Bebauung. Ein Investor übernimmt die Kosten für Planung, Erschließung und notwendigen Ausgleich, so dass der Gemeinde keine eigenen finanziellen Aufwendungen entstehen. Die landesplanerische Stellungnahme zur raumordnerischen Einfügung liegt positiv vor.

Der überarbeitete Entwurf des B-Planverfahrens Nr. 7 "Wohngebiet an der Kirche" mit Planteil A und B sowie die ergänzte Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind in der Zeit

**vom 10.12.2024 bis zum 17.01.2025**

einschließlich dieser Bekanntmachung im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter sowie unter der Internetadresse der Amtsverwaltung <https://www.amtdoemitz-malliss.de/bauleitplanung/plaeneplanverfahren/> veröffentlicht und online einsehbar.

Weiterhin liegen die vorgenannten Unterlagen zur gleichen Zeit im Amt Dömitz-Malliß, Slüterplatz 2, 19303 Dömitz, FB Bau, Liegenschaften und Friedhof, Raum 26 zur allgemeinen Information für die Öffentlichkeit während der Dienststunden:

Montag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr;
Dienstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr; 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und können erläutert werden.

Jedermann kann Stellungnahmen mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift während der Auslegungsfrist abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über das B-Planverfahren 7 "Wohngebiet an der Kirche" in Neu Kaliß nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Neu Kaliß deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanverfahrens nicht von Bedeutung ist.

Neu Kaliß, den 08.11.2024

Thees  
Bürgermeister

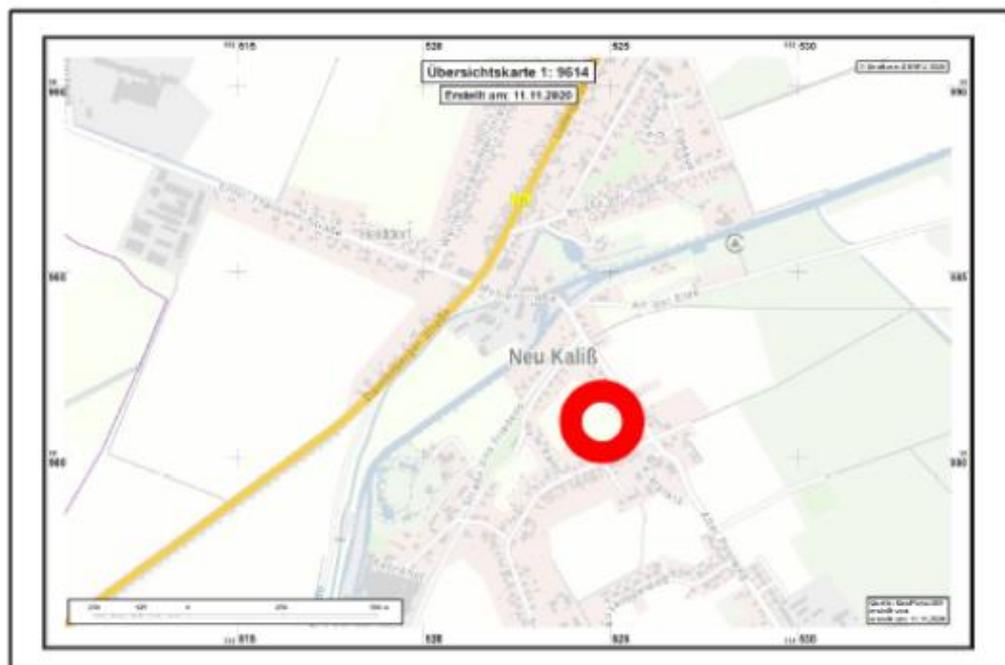


### Übersichtsplan Geltungsbereich BP7 Neu Kaliß „Wohngebiet an der Kirche“



#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

N



PLANDARSTELLUNG

**BEBAUUNGSPLAN**

**- ENTWURF -**

PROJEKT

BEBAUUNGSPLAN

"Wohngebiet an der Kirche"

**GEMEINDE Neu Kaliß, Amt Dömitz-Malliß**

PROJEKTNR	TBNR	BLNR	INDEX	PLANUNG
HN067		1		GOLM

M 1/500

Juli 2024

Dipl.-Ing. Horst Gölme - Kommunale Dienstleistungen



KARL-MARX-STRASSE 24  
16540 HOHEN NEUENDORF  
FON 03303 402503 / FAX 03303 400705  
E-Mail: H-Golme@arcor.de

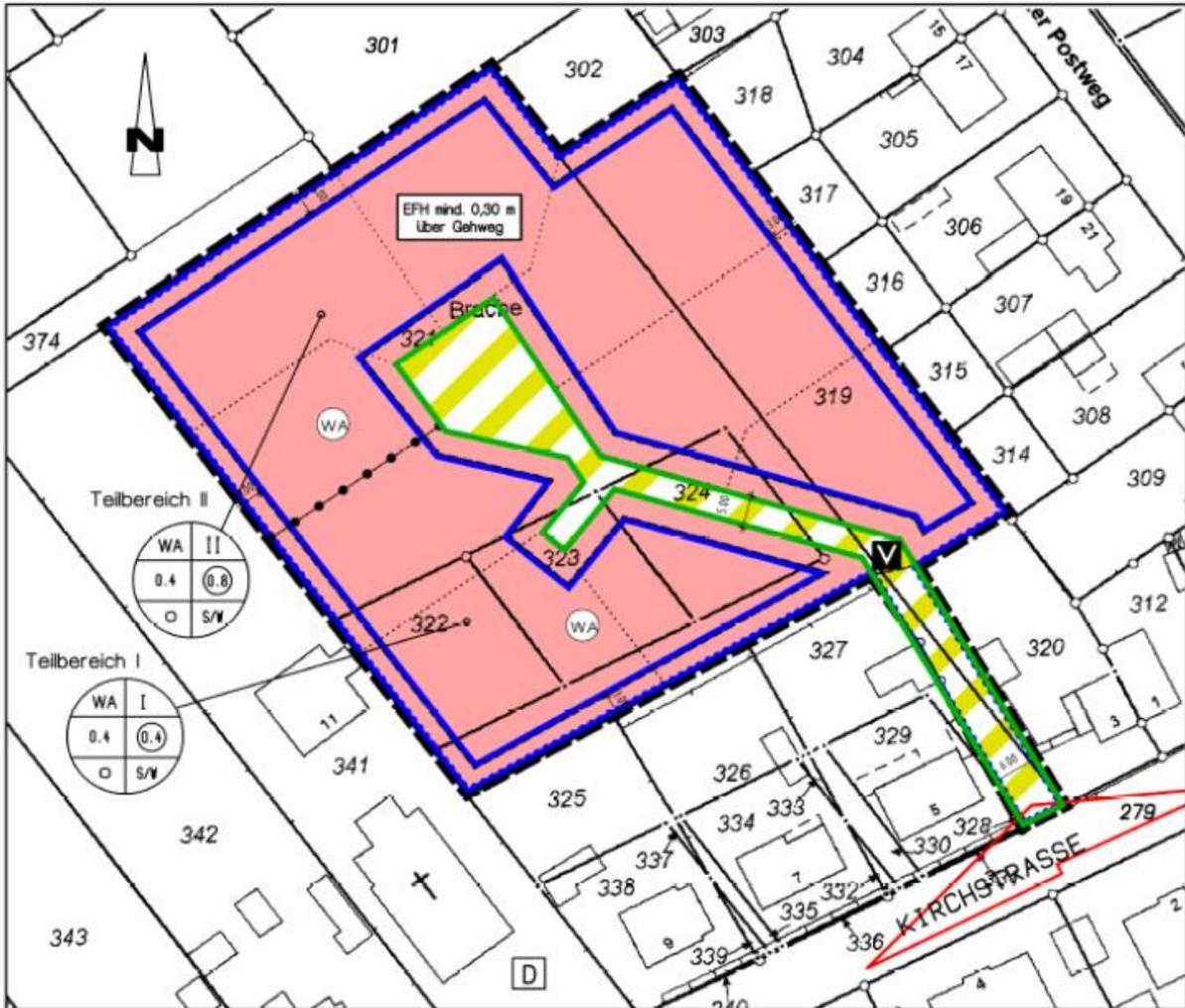
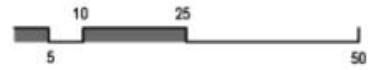
# BP 7 Neu Kaliß „Wohngebiet an der Kirche“ Planteil A Entwurf Stand Juli 2024

## Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirche“



### TEIL A DER SATZUNG - PLANZEICHNUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB



#### Erklärung der in Plan gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) getroffenen Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (3) (9) BauNVO



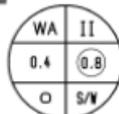
Allgemeines Wohngebiet

##### 2. Maß der baulichen Anlagen / Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) + § 18 BauNVO

##### Beispiel Nutzungsabteilung

Art der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß

Grundflächenzahl

Geschöffflächenzahl

offene Bauweise

Dachform: Sattel- oder Walddach

##### Höhenlage der Gebäude

EFH (Erdgeschloßbodenhöhe) mind. 0,30 m über Gehweg / verkehrsberuhigter Bereich

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 22 + 23 BauNVO



Baugrenze



Bauweise: offen

##### 6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Private Verkehrsflächen mit eingetragenen Baufesten / Dienstbarkalten

— Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich



Sichtdreieck

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zur vorläufigen Sicherung des Hochwasserschutzes.

##### 14. Regelungen für den Denkmalschutz gem. § 9 Abs. 6 BauGB



denkmalgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmal)

##### 15. Sonstige Planzeichen / Darstellungen ohne Normcharakter



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Festsetzung gem. § 9 (7) BauGB)

655

B

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



empfohlene Grundstücksgrenze, unverbindlich



Abgrenzung zum Maß der baulichen Nutzung

## BP 7 Neu Kaliß „Wohngebiet an der Kirche“ Textteil B Festsetzungen Entwurf Stand Juli 2024

# TEIL B DER SATZUNG - TEXTFESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB UND BAUNVO

- (1) In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig (§ 1 Abs. 5,6 und § 4 BauNVO):
  - Wohngebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe(2) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Überdachte Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit, sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen mit grundbuchlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder Baulasten zu regeln.

### GRUNORDNUNG - NATUR - LANDSCHAFT

- Je 500 m<sup>2</sup> bebaubarer Grundstücksfläche oder kleiner ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum neu anzupflanzen und zu erhalten (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm)
- Zum Schutz von Brutvögeln kann die Beseitigung von Gehölzen und krautiger Vegetation nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, durchgeführt werden.

### IMMISSIONSCHUTZ

- Zum Schutz der Nachbarschaft ist sicherzustellen, dass die Immissionsschutzwerte von 40 dB(A) in der Zeit bis 8.00 Uhr und zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr nicht überschritten werden. Weiterhin sind außenliegende Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die vorgeschriebenen Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. (z.B. bei Schalleistungspegel von 54 dB(A) ein Abstand von 5,20 m).

### ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 LBauO M-V auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB

- Grundstückszufahrten  
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
- Einfriedungen  
Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken und begrünten Holz- und Gitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Maschendraht als Einfriedung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.
- Dächer  
sind ausschließlich in Dachziegeloptik in den RAL-Farben 3003 bis 3011 (rot/rotbraun) auszuführen.  
Dachform: Sattel- oder Walmdach  
Dachneigung:
  - im Teilbereich I maximal 20 Grad
  - im Teilbereich II 35 bis 45 GradGlänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig, Solarmodule sind nur mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

## BP 7 Neu Kaliß „Wohngebiet an der Kirche“ Textteil B Hinweise Entwurf Stand Juli 2024

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- Im Südwesten an das Baugebiet angrenzend befindet sich das in der Kreisdenkmalliste geführte Baudenkmal "Kirche Neu Kaliß"
- Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwasser gefährdeten Gebiet HW 100 (100jährlich wiederkehrendes Ereignis). In diesem Zeitintervall durch Überschwemmung gefährdet. Vorläufige Sicherung als Überschwemmungsgebiet gem § 76 (3) WHG.
- Zum Schutz der Nachbargebäude sind Bauarbeiten mit schwerem Gerät nur zulässig, wenn vorher eine belastungsfähige Baustrasse hergestellt wurde. Vor Beginn der Arbeiten muss auf Kosten des Bauherren ein Beweissicherungsverfahren an der vorhandenen Nachbarbebauung durchgeführt werden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062), zuletzt geändert durch Kapitel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Erstes G zur Änd. des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

  
.....  
Bürgermeister

