

GEMEINDE NEU KALIß

LANDKREIS LUDWIGSLUST

Bebauungsplan "Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf

Gemeinde Neu Kaliß
Landkreis Ludwigslust

Begründung zur Satzung

Bebauungsplan für das Gebiet „Ortsmitte“ in der Ortslage Heiddorf

Auftraggeber:

Gemeinde Neu Kaliß
über das Amt Dömitz-Malliß
Goethestraße 21
19303 Dömitz
Telefon 038758 / 31660
Telefax 038758 / 31656

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail: s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Frank Ortelt

Begründung

1.	ALLGEMEINES	4
1.1.	Planungsziel der Gemeinde Neu Kaliß.....	4
1.2.	Verfahren- und Verfahrensstand.....	4
1.3.	Rechtsgrundlagen.....	5
1.4.	Lage und Größe des Plangebietes.....	5
1.5.	Kartengrundlagen	6
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
2.2.	Flächennutzungsplan	7
3.	PLANINHALT	7
3.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
3.2.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	7
3.3.	Art der baulichen Nutzung und Verkehrserschließung	8
3.4.	Erschließung	10
3.5.	Grünflächen	10
3.6.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
3.7.	Hochwasserschutz	11

Anlagen: Übersicht zu Lage des Plangebietes (Luftbild)

Tabelle Bäume

Tabelle Artenschutz

Hinweis: Teilpassagen sind aus der Begründung, Stand:12/2007
der S & D Planungs-Gesellschaft mbH Schwerin entnommen

1. ALLGEMEINES

1.1. Planungsziel der Gemeinde Neu Kaliß

Die Gemeinde Neu Kaliß besteht aus vier Ortsteilen: Neu Kaliß, Kaliß, Heiddorf und Raddenfort.

Stadtplanerische Zielsetzung der Gemeinde Neu Kaliß ist es, die bereits in der Vergangenheit entstandene bauliche Entwicklung und die Nutzung im zentralen Bereich der Ortslage **Heiddorf** im Sinne einer städtebaulichen Ordnung zu sichern.

Da sich die beabsichtige Sicherung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem gegenwärtigen Planungsrecht (§34 BauGB) nur eingeschränkt verwirklichen ließe, wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die für den Zweck der Bestandssicherung notwendigen Festsetzungen enthält. Der B-Plan im Gebiet nach § 34 BauGB berührt die Eigenart der näheren Umgebung nicht.

1.2. Verfahren- und Verfahrensstand

Die allgemeinen Vorschriften zur Aufstellung eines Bauleitplans sind in den §§ 1-4 und 6 BauGB geregelt.

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Kaliß in der Sitzung am 07.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Ortslage Heiddorf für das Gebiet „Ortsmitte“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planfassung vom Februar 2007 lag als Vorentwurf der Gemeinde vor. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die Abstimmung in der Gemeinde durchgeführt. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise wurde die Entwurfsfassung mit Begründung erstellt.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da es sich zum Einen um eine geradezu „klassische“ Innenentwicklung des Ortslage handelt und zum Anderen die weiteren Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung, wenn sie, wie hier vorgesehen, eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert Fallgruppe Nr. 1 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bebauungspläne der Innenentwicklung werden gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dabei geht es insbesondere um die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. Nachverdichtung ist zu verstehen als Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet. In untergeordnetem Umfang können dabei angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebietes einbezogen werden.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs.2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind.

Aufgrund der in Kraft getretenen Novelle des BauGB wurde am 12.04.2007 der Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des § 13a neu gefasst. Der neue Aufstellungsbeschluss wurde ordnungsgemäß am 01.06.2007 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung Anwendung finden soll.

Der Entwurf des B-Planes mit Begründung wurde in der Zeit vom 12.06.2007 bis zum 16.07.2007 öffentlich ausgelegt. Zusammen mit der Auslegung erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die hierbei geäußerten privaten und öffentlichen Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Zwischenzeitlich erforderten die geänderten Planungsabsichten der Gemeinde eine Überarbeitung des B-Planes und der gefasste Satzungsbeschluss wurde demzufolge aufgehoben. Der überarbeitete Plan mit Begründung wurde erneut öffentlich ausgelegt und es erfolgte nochmals eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

1.3. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006.
- e) das Wassergesetz des Landes M-V (LWaG MV) vom 30.11.1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt geändert durch den Art. 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 01.08.2006 (GVObI. M-V S.634)
- f) das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)

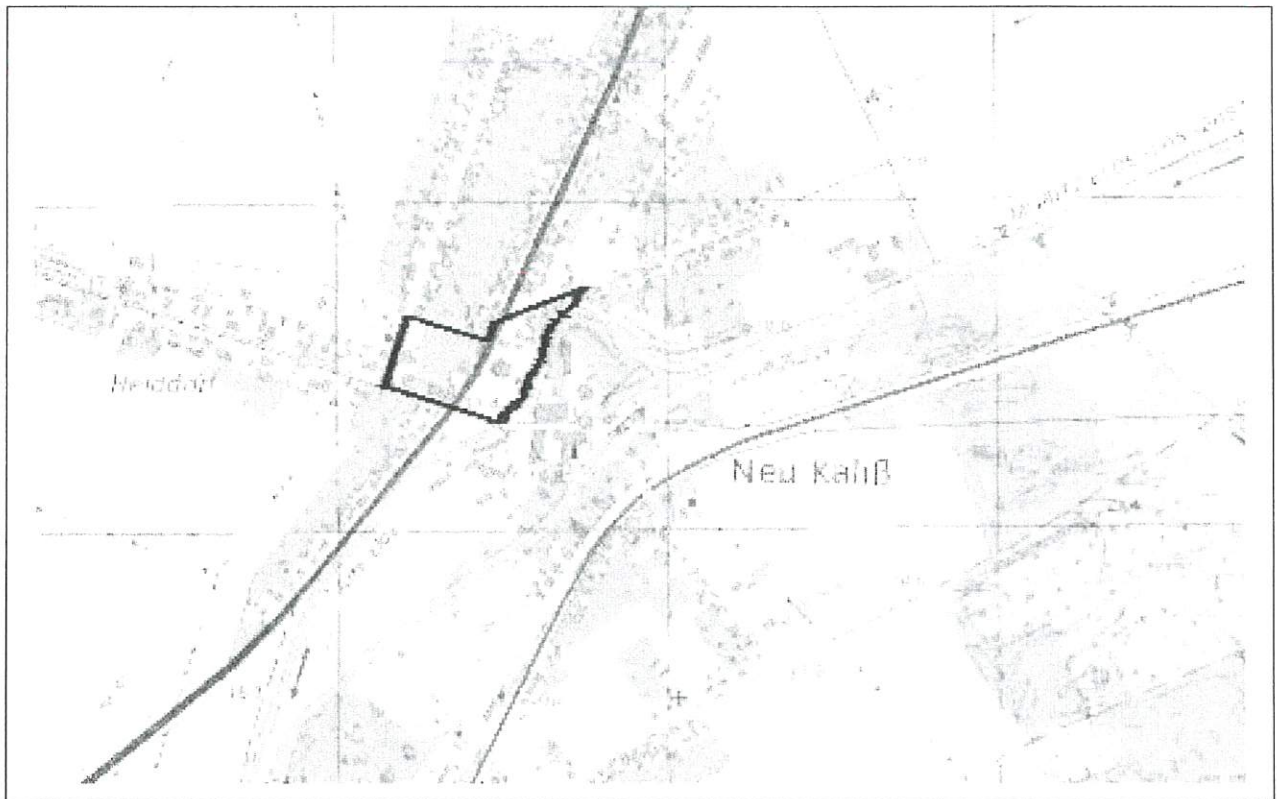
1.4. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet im südöstlichen Bereich des Ortes Heiddorf und umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Heiddorf, Flur 1, die Flurstücke 171, 172/1, 172/2, 173/7, 173/9 – 173/15, 174/3; 174/4; 174/8; 264/3, 264/4, 264/10 teilw.; 266/1, 266/3, 266/5, 266/6, 267/11 – 267/18, 301/1 – 301/4, 302/2 – 302/4, 302/6 – 302/8 und 303/1 – 303/3.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Die folgende Übersicht zeigt die Lage des Bebauungsplangebietes in der Ortslage Heiddorf, unmittelbar im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 191 / Kreisstraße K 44.



Lage des B-Plan-Gebietes in der Ortslage

1.5. Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage für den B-Plan diente der Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 des Landkreises Ludwigslust vom 10.01.2007. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Der Gebäudebestand wurde örtlich überprüft, der Gehölzbestand vor Ort aufgenommen.

1.6. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

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

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

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm

Der Gemeinde Neu Kaliß ist in dem als Entwurf, Stand 01.06.2007, vorliegenden **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** als Siedlungsschwerpunkt vorgesehen. Damit hat die Gemeinde folgende Funktionen abzusichern:

- Gewährleistung der ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung,
- Steuerung der räumlichen geordneten Siedlungsentwicklung,
- Sicherung als Standort für ortsansässige Wirtschaftsbetriebe.

Die Gemeinde liegt auf der regionalen Verbindungsachse Ludwigslust – Dömitz (Uelzen/Braunschweig), die den Südwesten Mecklenburgs mit dem Wirtschaftsraum Hannover, Wolfsburg, Braunschweig verbindet. Sie hat bis zur Fertigstellung der A 14 in Richtung Magdeburg/Hannover eine überregionale Funktion.

2.2. Flächennutzungsplan

Neu Kaliß verfügt über keinen rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** für das Gemeindegebiet. Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde wurde bereits Anfang der 1990er Jahre eingeleitet und bis zur Entwurfsphase geführt. Eine Wiederaufnahme der Planungen ist derzeit nicht beabsichtigt.

Die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde wurde bisher durch einige Bebauungspläne gesteuert. Der übrige Bereich wird dem § 34 bzw. 35 BauGB zugeordnet, ohne das hierfür verbindliche Satzungen existieren.

Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen im Gemeindegebiet ist nicht mehr zu erwarten.

Mit einer Gesamtfläche von 3.405 ha und 2.066 Einwohnern (Stand: 31.12.2006) gehört Neu Kaliß zu den größeren Gemeinden des Landkreises Ludwigslust.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ für den Ortsteil Heiddorf wird als **selbständiger Bebauungsplan** gem. §8 Abs.2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Er umfasst ein Gebiet, das bereits vollständig bebaut ist. Die Überplanung des betroffenen Bereiches von ca. 2,6 ha hat daher keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Bodennutzung in der Gemeinde. Die städtebauliche Ordnung ist im Grundsatz schon durch die vorhandene bauliche Struktur und Nutzung vorgegeben. Durch die Überplanung des betroffenen Bereiches entstehen keine städtebaulichen Konflikte.

Der Bebauungsplan befindet sich somit in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Neu Kaliß. Er reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Gerade in kleinen Gemeinden des ländlichen Raumes ist diese Form des Bebauungsplanes ein geeignetes Planinstrument für die bauliche Entwicklung. Der selbständige B-Plan muss dabei nicht das gesamte Gemeindegebiet abdecken, sondern nur für die Teile aufgestellt werden, wo Regelungsbedarf existiert.

3. PLANINHALT

3.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gefasst, dass die Ortsmitte und angrenzende Bereiche überplant werden. In diesen Flächen befinden sich neben Wohngebäuden mit Nebengelass und Freiflächen, Betriebe und Einrichtungen, die als Dienstleistungsgewerbe der Versorgung der Bevölkerung dienen. Es handelt sich hierbei um typischerweise im Mischgebiet anzutreffende Nutzungen. Eine größere Teilfläche wird von Einkaufseinrichtungen geprägt. Der Bestand wird daher nach § 34 Abs.2 BauGB eingestuft.

Um diese Gebietstypik zu erhalten und um eine Gliederung der baulichen Nutzung vornehmen zu können, sind neben den Grundstücken an der Bundesstraße 191 auch angrenzende Wohnbereiche in den Bebauungsplan einbezogen worden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke von der Elde bis zur Werner-Seelenbinder-Straße und von der Straße nach Raddenfort bzw. Neu Kaliß bis zur Straße der Jugend.

3.2. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Bebauungsplan werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die erforderlich sind, um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen bzw. planungsrechtlich abzusichern.

Gemäß § 30 Abs.1 BauGB enthält ein qualifizierter Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ enthält diese Mindestfestsetzungen, die ihn zu einem **„qualifizierten Bebauungsplan“** machen.

Die städtebaurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Übrigen nach § 34 BauGB. Ein Bauvorhaben muss die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Berücksichtigung von Bebauungsplan und örtlicher Situation ist ein ganz entscheidender Vorteil in Bezug auf die Anpassung vorhandener Siedlungsbereiche an jetzige und künftige Erfordernisse.

3.3. Art der baulichen Nutzung und Verkehrserschließung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Mit der Baugebietsausweisung wird festgelegt, welche baulichen Nutzungen zulässig sind.

Unter Berücksichtigung der Eigenart der im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich unterschiedlich definiert:

- Teilgebiet 1 zwischen der B 191 und der Straße der Jugend sowie der Kreisstraße 44 Richtung Neu Kaliß wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt und
- Teilgebiet 2 zwischen der B 191, der Werner-Seelenbinder-Straße und der Kreisstraße 44 Richtung Raddenfort wird ebenfalls als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Bereich an der Bundesstraße B 191 ist durch die von Fahrzeugverkehr ausgehenden Emissionen stark belastet. Der Straßenverkehr führt direkt an der Bundesstraße B 191 mit bis zu 74,4 dB(A) zu einer Überschreitung der Orientierungswerte in den Teilflächen um bis zu 14,4 dB(A). Aufgrund der hier anzutreffenden Immissionssituation sind einzelne Zulässigkeiten in den Baugebieten beider Teilgebiete ausgeschlossen worden.

Weniger schutzbedürftige Nutzungen sollten an der Bundesstraße verbleiben bzw. angesiedelt werden können. Das Wohnen in den Teilgebieten 1 und 2 kann damit in den Bereichen, die weiter von der Bundesstraße entfernt sind, konzentriert werden. Der Katalog der nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird daher entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde eingeschränkt. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Damit sollen im Bereich beidseitig der Bundesstraße vorzugsweise Läden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiseeinrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe Bestand haben bzw. angesiedelt werden. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke zulässig.

Die Fläche innerhalb des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,6 ha. Um den Vorrang der Wohnbebauung in Kombination mit kleinen Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen nicht zu gefährden, werden flächenbeanspruchende, im Mischgebiet allgemein, zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Anlagen für Verwaltung und Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausgeschlossen. Im benachbarten Dömitz (Amtssitz und geplantes Grundzentrum) befinden sich alle für die Bürger notwendigen Verwaltungen und auch Vergnügungsstätten. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes.

Im Teilgebiet 1 befinden sich Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, die jedoch derzeit nicht mehr alle als solche genutzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt mit gesonderten Festsetzungen für diese Fläche die Aktivierung dieses teilweise ungenutzten Areals. Hier war zuletzt in einer alten Kaufhalle auf ca. 500 m² ein Edeka-Markt untergebracht. Die Flächen wurden zwangsversteigert. Ein Blumenladen existiert noch in der Nachbarschaft. Der Grundbedarf kann damit z.Z. in der Gemeinde und ihrem Einzugsgebiet nicht vollständig abgedeckt werden. Um eine sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen, sind auch Umverlagerungen und die Einbeziehung von Grünflächen beabsichtigt.

Nach einer Analyse der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Amt Dömitz-Malliß existieren derzeit folgende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in den Ortsteilen Heiddorf und Neu Kaliß:

Tab. 1 Verkaufseinrichtungen / Läden im Ortsteil Heiddorf

Nutzungsart	ca. Flächengröße*
Blumen-Laden	50 m ²
Bäckerei Sackel	15 m ²
Raumausstatter*	80 m ²
Frisör*	80 m ²
Imbiss	10 m ²
Flächen gesamt	235 m²

Tab. 2 Verkaufseinrichtungen / Läden im Ortsteil Neu Kaliß

Nutzungsart	ca. Flächengröße*
SB-Markt incl. Bäcker im Eingangsbereich	400 m ²
Quelle Agentur	70 m ²
Gemischtwaren	80 m ²
Schlecker	150 m ²
Frisör*	30 m ²
Kreissparkasse*	120 m ²
Flächen gesamt	850 m²

* Dienstleistungsunternehmen

Weiterhin bestehen im Gemeindegebiet noch zusätzliche Dienstleistungsbetriebe (u.a. Kosmetik), und Büros freier Berufe, Ärzte, Therapeuten u.ä.

Die Einkaufsstätten sind für die ca. 3.000 Einwohner der Gemeinde nicht ausreichend. Besonders Berufstätige aus den Betrieben im Ortsteil Raddenfort und ältere Bewohner der Dörfer beklagen das fehlende Angebot von Waren des täglichen Bedarfs, das sie zwingt zum Einkauf nach Dömitz zu fahren.

Bereits in alten Planungen der Gemeinde waren in der Ortsmitte von Heiddorf weitere Handels- und Dienstleistungsbauten geplant. Im Hauptort Neu Kaliß sind dagegen im Bebauungsplan nur Wohngebiete ausgewiesen. Alternativen für die Einordnung von Handelseinrichtungen existieren damit in der Gemeinde nicht.

Aus städtebaulichen Gründen wird deshalb der Standort für einen Lebensmittelmarkt, innerhalb des Teilgebietes 1 für wichtig erachtet. Dieser zentrale Bereich kann auch durch Ladengeschäfte für den Lebensmittel (z.B. Fleischer) - und den Nonfoot-Bereich (z.B. Blumen, Geschenkartikel, Zeitungen, Tabak...) ergänzt werden.

Mischgebiete nehmen hier die Funktion eines Kerngebietes im innerstädtischen Bereich wahr. Die Trennung von Arbeits- und Wohnstätten hat sich auch wegen der Verkehrsproblematik als nachteilig erwiesen. Nutzungsmischungen haben verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem für die Nahversorgung der Bevölkerung, und sie tragen zur städtebaulichen Vielfalt und Belebung bei. Mischgebiete eignen sich besonders für vorhandene Strukturen und gewachsene Ortskerne.

In Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung gelten für das Maß der baulichen Nutzung die gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen. Die hier bestimmten Grundflächenzahlen Mischgebiete (0,6) bezogen auf die Flächengrößen, einschließlich der Verkehrsfläche ergeben einen Wert von ca. 16.000 m².

Teilfläche 1 – MI-Gebiet	Grundfläche	ca. 6.300 m ²
Teilfläche 2 – MI-Gebiet	Grundfläche	ca. 7.300 m ²
Verkehrsfläche	Grundfläche	ca. 2.300 m ²
gesamt Grundfläche		ca. 15.900 m²

Hiermit wird der Nachweis erbracht, dass die Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht wird und dass damit keine Prüfungen in Bezug auf mögliche Umweltauswirkungen erforderlich werden.

3.4. Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch vorhandene Straßen erschlossen. Anlagen für die technische Infrastruktur – Wasser, Abwasser, Elektroenergie und Fernmeldeversorgung – sind vorhanden.

3.5. Grünflächen

Innerhalb des Planungsgebietes sind Grünflächen vorhanden, die vom Eigentümer an die Gemeinde abgetreten werden. Diese Flächen liegen im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 191 und der Kreisstraße K 44, entlang der Alten Elde. Sie sind zum Erhalt als Grünanlage festgesetzt und sollen in Form des vorhandenen Gehölzbestandes als Schutzstreifen zum Erhalt der Vernetzungsfunktion der Alten Elde / Müritz- Elde- Wasserstraße zur Minimierung des Eingriffs dienen. Die vorhandenen Nebenanlagen sollen nicht verändert werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Großbäume für die die Baumschutzsatzung der Gemeinde vom 02.07.2005 und der § 26a LNatG M-V gelten. Im Teilgebiet 1 ist für eine sinnvolle Flächennutzung die Abnahme der Pappelreihe erforderlich. Der Ersatz richtet sich nach der Satzung der Gemeinde, da Pappeln im Innenbereich nach § 26a LNatG M-V nicht geschützt sind, und ein Schutz nach §27 LNatG M-V nicht gegeben ist - keine Reihe an Verkehrswegen, die Länge ist unter 50 m.

Der Amtsausschuss des Amtes Dömitz-Malliß hat am 20.10.2008 eine Änderung der Baumschutzsatzung beschlossen, wonach Pappeln ersatzlos gefällt werden können. Da die Satzung des Amtes auch für die Gemeinde Neu Kaliß gilt, ist für die abzunehmenden Pappeln im Bereich des Teilgebietes 1 kein Ersatz erforderlich. Die Satzungsänderung wird Anfang November im Amtsblatt veröffentlicht.

Weiterhin sollen einige Randbäume des Gehölzrandes der Grünflächen, zugunsten der Bebaubarkeit gefällt werden. Mit der Übernahme der Grünfläche mit ihrem Gehölzbestand als Gemeindefläche, und damit als öffentliche Grünfläche, geht auch die Absicherung der Verkehrssicherungspflicht auf die Gemeinde über. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zur Baufläche sind Trauf- und Kronenbereich mehrfach zur Hälfte betroffen, bzw. werden eng beieinanderstehende Bäume freigestellt. Beide Vorgänge würden unabwägbare Risiken der Baumsicherheit bedeuten. Beim Erhalt der Bäume ggf. aus Baumschutzgründen würde es eine Behinderung des Bauvorhabens nach sich ziehen. Um hier Planungssicherheit zu schaffen, geht die Gemeinde daher von der Fällung der Bäume aus. Der Ersatz richtet sich auch hier nach der Satzung der Gemeinde.

Diese Fällungen ermöglichen erst die sinnvolle Wiederbebauung des Grundstückes unter den heutigen Anforderungen eines Verbrauchermarktes und damit die Absicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

3.6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Spätestens seit der Verurteilung Deutschlands durch den EuGH am 10. Januar 2006 (Rechtsache C98-03) stellen sich erhöhte Anforderungen an die genehmigungsrechtliche Bewältigung möglicher Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten. Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen gemäß § 43 Abs. 4 BNatSchG ist damit nicht mehr möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind wegen der Vorgaben des § 62 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, wie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen

lässt. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Die überwiegende Mehrzahl der Arten, entsprechend der 54 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant und bereits auszuschließen (in der Anlage kursiv dargestellt). Ein Lebensraum (Brut und Nisthabitat) für Zauneidechse, Rotbauchunke und Fledermäuse ist aufgrund des Zierrasens, der versiegelten Parkplatzflächen, der verschlossenen Gebäudes und der Bäume ohne Höhlungen im B-Plangebiet nicht gegeben. Die innerörtliche Lage, fehlende Nester oder Nistmöglichkeiten Baumhöhlungen schließen das Vorkommen geschützter europäische Vogelarten aus.

Die Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen in Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG ergibt, dass die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen lassen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Das Vorkommen von geschützten Arten aufgrund der Vernetzungsfunktion im Randlebensraum entlang der Alten Elde ist nicht auszuschließen, als Nahrungsraum für Fledermäuse ist das B-Plangebiet als geeignet anzusehen, Ausweichräume sind vorhanden. Weiterhin ist ein vollständiger Verlust als Nahrungsraum durch die geplante Bebauungsstruktur nicht zu erwarten, für Fledermäuse aufgrund der durch die Beleuchtung steigenden Insektenzahl vielmehr eine Erhöhung zu erwarten.

Trotzdem nimmt die Gemeinde entsprechend des Minimierungsgebotes von Eingriffen nachfolgende Hinweise in den Textteil B auf:

1. Als Kompensation für den potentiell möglichen Verlust von Sommerquartieren (strukturreiche Baumrinde der Pappeln) sind ein Fledermauskasten Typ 1 WQ (Bestell Nr.: 00765/0 und ein Kasten des Typs 1FQ (Bestell Nr.: 00760/5) der Firma Schwegler bzw. funktionsgleiche Typen anderer Fachanbieter an der Südfassade eines Gebäudes, in ca. 5 m Höhe anzubringen. Alternativ sind Einflugsteine bei geeigneter Dacheindeckung möglich.
2. Wegen der Gehölzrandlage im 100m Uferschutzstreifen ist für die Außenbeleuchtung auf den Einsatz von Halogendampflampen zugunsten von Beleuchtungskörpern mit langwelligem Licht (z.B. Natriumdampflampen) zu verzichten.
3. Nach den Korrekturen des Gehölzrandes zugunsten der Bebaubarkeit ist der Schutzstreifen in Form des vorhandenen Gehölzbestandes zum Erhalt der Vernetzungsfunktion der Alten Elde / Müritz- Elde- Wasserstraße zu sichern.

3.7. Hochwasserschutz

Teilflächen des Plangebietes – die Grünfläche an der alten Elde und westliche Bereiche des Mischgebietes – sind gemäß des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) von 2005 als Überschwemmungsgebiete ausgewiesen und im Plan entsprechend gekennzeichnet. Damit handelt es sich um Gebiete nach § 31b des WHG, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Die Darstellungen werden nachrichtlich nach den Angaben der zuständigen Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbaren Einflussbereich der Elbe.

Das Hochwassergebiet (natürliche Überschwemmungsgebiet) der Elbe erstreckt sich bis zur Schleuse „Findenwirunshier“ beidseitig der Müritz- Elde -Wasserstraße zwischen Bahndamm und der B 191 in der Ortslage Heiddorf. Die westliche Bebauungsgrenze ist die Grenze des Hochwasserschutzgebietes.

An Gewässern, an denen Hochwasserschäden aufgetreten oder zu erwarten sind, sind diese Gebiete nach Landesrecht bis zum Jahr 2012, bei Gebieten mit hohem Schadenspotenzial bis 2010 festzusetzen. Bisherige Grundlage im Plangebiet sind die Überschwemmungsgebiete entsprechend dem Beschluss des Rates des Bezirkes Schwerin von 1987, die das natürliche Überschwemmungsgebiet und die Sommerpolder in einem Bereich entsprechend dem Bemessungshochwasser von 17,35 m NN umfassen. Mit dem Hochwasserschutzgesetz und dem Ak-

tionsplan Hochwasserschutz Elbe der Internationalen Kommission zum Schutz der Elbe (IKSE) ist vorgegeben, dass das Gefährdungspotenzial im überschwemmungsgefährdeten Gebiet nicht zu erhöhen ist.

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nach § 31c WHG Gebiete, die Überschwemmungsgebiete sind, aber keiner Festsetzung bedürfen, oder die bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden können. Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete umfassen nach mündlicher Aussage des STAUN Schwerin die Winterpolderflächen sowie die sonstigen vom Hochwasser erreichten Flächen.

Der westlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im Winterpolder Wischblenk und ist gegen das aktuelle Bemessungshochwasser der Elbe geschützt.

Die Winterpolder sind durch Hauptdeiche (sogen. Winterdeiche), die auf BHW ausgebaut wurden, geschützt. In diesen tiefer liegenden deichgeschützten Gebieten kommt es bei hohen Wasserständen der Elbe aufgrund der Wechselwirkungen des Grundwassers zu Geländeüberstauungen durch Qualmwasser. Weiterhin entstehen Rückstau in den Nebenflüssen, die bei extremen Hochwasserereignissen bis zu 25 km weit reichen können. Zur Entwässerung der Polder bestehen die Schöpfwerke Dömitz, Floßgraben und Broda.

Entlang des Eldeumfluters sind keine Schutzanlagen gegen Überflutungen bei Hochwasserereignissen vorhanden. Das Bemessungs-Hochwasser (BHW) beträgt 17,35 m NN. Das Elbehochwasser von April 2004 betrug 664 cm am Pegel Dömitz (Angabe STAUN Schwerin von Mai 2007).

In den überschwemmungsgefährdeten, durch künstliche Entwässerung begünstigten, Flächen der Winterpolder in der Ortslage Heiddorf herrschen entsprechend den o.g. Grundsätzen des Hochwasserschutzes einschränkende Bedingungen für die Bebauung.

Ausnahmetatbestände für das Plangebiet

In den festgesetzten und in den noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 31b WHG dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die Ausweisung neuer Baugebiete kann durch die zuständige Behörde nach § 31b Abs. 4 WHG ausnahmsweise und nur unter Erfüllung zahlreicher Voraussetzungen zugelassen werden.

Der Bebauungsplan dient nicht der Ausweisung neuer Bauflächen. Es handelt sich um Flächen, die weiterhin als Innenbereich nach §34 BauGB zu beurteilen sind. Insofern sind die unter § 31b Abs. 4 aufgeführten Punkte nicht relevant.

Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB in Überschwemmungsgebieten darf nur im Einzelfall unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes genehmigt werden. Hierbei sind die im Abs. 4 aufgeführten Parameter einzuhalten bzw. nachteilige Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen auszugleichen. Im Bauantragsverfahren sind entsprechende Unterlagen beizufügen.

Da eine vollständige Sicherheit vor Hochwasserschäden durch öffentliche Maßnahmen nicht gewährleistet werden kann, wird im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Höhe der Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden von Gebäuden unter Heranziehung des Bemessungshochwassers (BHW) festgelegt.

Durch die festgesetzte Höhenlage der Fußbodenoberkante und die Auflage, dass im Kellergeschoss keine Aufenthaltsräume zulässig sind, ist die Sicherheit der Bevölkerung nicht gefährdet.

Gemäß den Hinweisen des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Elde“ sollen Flächen entlang der Alten Elde verfügbar bleiben, die für die Errichtung von Hochwasserschutzanlagen, die dem Bemessungshochwasser plus 1,0 m Freibord entsprechen, genutzt werden können.

Neu Kaliß, 09.04.2009


Der Bürgermeister



Anlage

Heiddorf / Ortsmitte (Auszug aus dem Luftbild)

abzunehmende Bäume im Teilgebiet 1 des B-Planes "Ortsmitte"					
Nr.:	Bezeichnung	Stamm- durchmesser in m	Stamm- umfang in m	Kronen- durch- messer in m	Einstufung nach § 26 a LNatG M-V
1	Pappel 8 stämmig	0.2-0.6	0,6-1,9	18.0	
	Ahorn	0.1	0,3	8.0	
	Eiche	0.1	0,3	6.0	
2	Eiche	0.2	0,6	10.0	
	Weide 5-stämmig	0.1-0.3	0,3-0,9	17.0	
	Ahorn	0.1	0,3	6.0	
	Esche	0.1	0,3	6.0	
	Esche	0.1	0,3	6.0	hierunter
	Erle	0.1	0,3	6.0	fallen
	Kirsche	0.2	0,6	12.0	keine
3	Kirsche	0.3	0,9	12.0	der auf-
	Kirsche	0.2	0,6	12.0	geführten
	Weide 5-stämmig	0.2-0.3	0,6-0,9	16.0	Bäume
	Weide 2-stämmig	0.2	0,6	6.0	
	Kirsche	0.2	0,6	14.0	
	Kirsche	0.2	0,6	14.0	
	Erle 2-stämmig	0.2	0,6	10.0	
	Erle 2-stämmig	0.2	0,6	6.0	
4	Erle	0.3	0,9	8.0	
	Erle 2-stämmig	0.2	0,6	16.0	
	Erle	0.2	0,6	16.0	
	Pappel	0.3	0,9	6.0	
5	Pappel	0.4	1,2	6.0	
6	Pappel	0.5	1,6	6.0	
7	Pappel	0.4	1,2	10.0	
8	Pappel	0.5	1,6	14.0	
9	Pappel 2-stämmig	0.4-0.6	1,2-1,9	14.0	
10	Pappel	0.5	1,6	14.0	
11	Pappel 2-stämmig	0.4	1,2	16.0	
12	Pappel	0.5	1,6	14.0	
13	Pappel	0.6	1,9	16.0	
14	Pappel	0.5	1,6	16.0	
15	Pappel	0.4	1,2	16.0	

Hinweis: Mit der zeitgleichen Änderung der Baumschutzsatzung des Amtes Dömitz-Malliß (auch gültig für die Gemeinde Neu Kaliß) sind die hier aufgeführten Pappeln nicht mehr ersatzpflichtig.

Gemeinde Neu Kaliß Bebauungsplan "Ortsmitte" für die Ortslage Heiddorf			Anlage zum Artenschutz		
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen					
In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten					
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	A II- FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	II	IV	Wälder/Gehölze
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Feuchtbereiche, Sand
Fische	<i>Barbus barbus</i>	Barbe			
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	II	IV	
Fische	<i>Thymallus thymallus</i>	Äsche			
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecke/Waldrand/Feuchtgeb./fischarme Laichgew.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zaunelchse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus		IV	
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Laubwald