

Begründung

zur 1. Ä N D E R U N G

des Bebauungsplanes

" E L D E A U E "

der Gemeinde Neu Kaliß

A. Planungsziele:

Die Gemeinde Neu Kaliß hat für den B-Plan "Eldeaue" mit Datum vom die Genehmigung erhalten.

Dieser genehmigte Bebauungsplan soll eine Änderung erhalten.

Die Änderung liegt in einer zusätzlichen Ausweisung einer öffentlichen Wegefläche.

Der Grund dieser zus. Wegefläche liegt darin, daß auch kleinere MI-Flächen zur Bebauung angeboten werden können.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, daß es für größere Bauflächen in diesem MI-Gebiet keine Interessenten mehr gibt.

Lediglich 3 Bauinteressenten haben bisher ein derartiges Grundstück erworben.

Um auch Betrieben die nur kleinere Flächen benötigen die Möglichkeit des Erwerbs zu geben, ist diese 1. Änderung vorgesehen worden.

Auch für einen Wohnungsbau im Sinne des § 6 der BauNVO sollen dadurch Möglichkeiten geboten werden. Gerade hierzu sind begrenzte Flächengrößen nötig.

Um eine städtebauliche geordnete Maßnahme zu bekommen und den Bedarf entsprechend zu planen, ist diese 1. Änderung beabsichtigt.

B. Gestaltung:

Die Gestaltung des Geltungsbereiches dieser Änderung ist durch eine Stichstraße mit Wendeplatz gewählt.

Entsprechend dem Bedarf können die in Zukunft nötigen Grundstücke durch die bereits vorhandenen öffentliche Verkehrsfläche "Eldeaue" oder durch die Planstraße erschlossen werden.

Die Gestaltung der Baukörper wird den bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/1991 "Eldeaue" angepaßt. Siehe dazu die textlichen Festsetzungen unter "B".

C. Beabsichtigte Nutzung:

Auch diese 1. Änderung behält die Nutzung als MI-Gebiet bei.
Auch die GRZ und GFZ-Festsetzungen werden vom vorhandenen B-Plan "Eleaue" übernommen.

Neu in diesem Bereich ist neben der Planstraße noch ein öffentlicher Spielplatz.

Der Bedarf eines öffentlichen Spielplatzes in diesem Bereich ist zum Wohle der in diesem Bereich auch wohnenden Mitbürgern angemessen.
Die Nähe zu dem MI-Gebiet ist unbedenklich, da die dort angesiedelten Gewerbebetriebe gem. Immissionsschutz Vorgaben bis max. 45 dB (A) nachts und 60 dB (A) tags einhalten müssen.

D. Verkehrliche Erschließung:

Eine Erschließung von der Kies-Chaussee ist nach wie vor nicht vorgesehen und darf auch nicht erfolgen.
Die neu vorgesehene Planstraße wird daher die an die bereits vorhandene und ausgebaut Straße "Eldeaeue" angeschlossen. Durch diese neue Planstraße können kleine MI-Grundstücke erreichbar und erschließbar gemacht werden.
Der Wendeplatz hat eine Größe die zum Wenden von Müllfahrzeugen oder ähnliche Fahrzeuge geeignet ist.
Es werden keine Verkehrsschilder angebracht.

E. Rechnerische Werte:

Das Plangebiet dieser 1. Änderung hat eine Fläche von:	rd.	7.800 qm
Als öffentliche Wegefläche wird benötigt:	rd.	570 qm
Als öffentliche Parkfläche werden benötigt:	rd.	125 qm
Der öffentliche Spielplatz hat:	rd.	540 qm
		1.235 qm
Als Netto-Baufläche verbleiben somit :	rd.	6.565 qm

F. Etwaige Erschließungskosten:

Wegeflächen	rd.	570 qm	
öffentl. Parkflächen	rd.	125 qm	695 qm
Für diese Flächen sind als Ausbaurkosten anzunehmen:	rd.	695 qm a ca. 125,- DM	= 86.900,-DM
Ergänzung der Beleuchtung:			
2 Lampen a ca. 2.000,- DM			= 4.000,- DM
Hinzukommen die Kosten für Wasserversorgung, Gasversorgung, Stromversorgung, Entwässerung, Planungskosten			

6. Ersatzmaßnahmen bzw. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Gegenüber dem bereits genehmigten Bebauungsplan Nr. 1/1991 "Eldeau" wird an Pflanzgebotflächen entlang der Straße "Eldeau" entzogen:

Ca. 90m x 10m = 900 qm

Diese 900qm waren als Schutzgürtel zwischen dem MI- und WA-Gebiet gedacht.

Dieser Schutzgürtel hätte einen Biotopwert von 0,5 gehabt.

Somit ist eine Veränderung wie folgt: $900 \text{ qm} \times 0,50 = 450 \text{ P.}$

Durch die neuen zu versiegelnden Wege- und Parkplatzflächen werden rd. 695 qm Fläche beansprucht.

Diese 695 qm sind voll auszugleichen.
Der Faktor zwischen einer unbebauten Grundstücksfläche (0,3) und der zu versiegelnden Fläche (0,0) ist somit 0,3

Bei $695 \text{ qm} \times 0,3$ ergeben = 210 P.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind an Biotopwerten vorzunehmen:

660 P.

Neu hinzukommen wird der Schutzgürtel um den Kinderspielplatz Fläche : ca. 240 qm

=====

Biotopwert mit 0,5 angerechnet

Auf einer verbliebenen Kinderspielplatzfläche rd. 260 qm erfolgt keinerlei Versiegelung.
Diese Fläche bei 0,8 der GFZ ergibt = 208 qm
Hierbei bleibt der vorh. Biotopwert von 0,3 doch erhalten und somit

= 62 P.

Weitere Maßnahmen erfolgen an folgenden Bereichen außerhalb des Planes.

Ersatzmaßnahmen:

Entlang des Feldweges in der Flur 1, Gemarkung Neu Kaliß, Flurstück 175 ist ein unbenutzter Seitenstreifen vorhanden.

Dieser Seitenstreifen hat die katastermäßige Bezeichnung Flur 1, Gemarkung Neu Kaliß, Parzelle 176. Die Flächenabmessung beträgt rd. 420m Länge und 3m Breite. Eine Fläche von rd. 1260qm. Auf dieser Länge von 420m werden im Abstand von je 10m Kastanienbäume angepflanzt. Das sind 42 Bäume.

Von dem bisherigem Biotopwert (Graswege) ausgegangen ist der Wert 0,5 anzunehmen.

Nach der Anpflanzung der Kastanienbäume ist der Biotopwert mit 0,9 anzusetzen.

Die Differenz des Biotopwertes von somit 0,4 auf die Fläche von rd. 1260qm bezogen, ergibt den Ausgleich mit

504 P.

Mit dieser Maßnahme ist die Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen.

Die Gesamtzahl der Ausgleichsmaßnahmen und der Ersatzmaßnahmen ergibt insgesamt

686 P.

660 P.

Nötig sind