

**Gemeinde Neu Kaliß
Der Bürgermeister**

**Beschluss
008/02/2024**

öffentlich
 nichtöffentlich

Vorlage Nr.: 007/24

erstellt: Frank-Olaf Schwenk
erarbeitet: FB Bau, Liegenschaften und Friedhof

erstellt am: 19.08.2024

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öf	nöf	TOP	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschlussempfehlung
					gew.	anw.	ja	nein	enth.	*ausg.	
1 Gemeindevertretung	04.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12	13	12	12	0	0	0	

*Mitwirkungsverbot nach § 24 KV M-V

Betreff:

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 Heiddorf "Ortsmitte" der Gemeinde Neu Kaliß - MI zu SO Einzelhandel im Teilgebiet 1 - hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Die Mitglieder der Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Kaliß beschließen auf ihrer heutigen Sitzung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ für die Ortslage Heiddorf. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Heiddorf „Ortsmitte“ Teilgebiet 1 der Gemeinde Neu Kaliß ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Heiddorf, Flur 1 die Flurstücke 173/7 (teilw.), 173/9, 173/13, 173/15, 174/6 (teilw.), 174/9, 174/10, 262/2, 263/2 (teilw.) und 264/4 gemäß Lageplan vom 19.08.2024.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 (K 44),
- im Westen und Nordwesten: durch die Ludwigsluster Straße (B 191).

Das Planungsziel besteht in der Sicherung und bedarfsgerechten Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Heiddorf durch die Neuerrichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² am Standort des bestehenden Netto-Marktes. Dazu muss die Festsetzung zur Nutzung MI zu SO Einzelhandel geändert werden.

2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Mit der Planung wurde mit Zustimmung der Gemeinde das Planungsbüro Mahnel Grevesmühlen beauftragt.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neu Kaliß bestätigt das Planungskonzept für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ für die Ortslage Heiddorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

6. Der Vorentwurf (Planungskonzept, textliche Festsetzungen und Kurzbegründung) in der Fassung vom September 2024 sowie die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden bestimmt.

7. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet über die Homepage des Amtes Dömitz-Malliß und über das Bau- und Planungsportal M-V sowie parallel in Form einer öffentlichen Auslegung im Amt Dömitz-Malliß durchzuführen.

8. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

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 (MI) festgesetzt. Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der geänderten Festsetzung zur Nutzung Sondergebiet (SO) Einzelhandel für den Änderungsbereich und ersetzt die rechtsverbindliche Festsetzung MI im Änderungsbereich.

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist der Antrag des Vorhabenträgers Hanno Baetcke, vertreten durch die Firma BAUCONTROL Gesellschaft für Baucontrolling und Projektsteuerung mbH, für die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Der Antrag des Vorhabenträgers entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Neu Kaliß. Ziel ist es, den vorhandenen Nahversorgungsstandort zu erhalten und durch die Anpassung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes diesen entsprechend der geänderten Marktanforderungen bedarfsgerecht zu entwickeln und zu sichern und somit die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung und der Touristen weiter zu verbessern. Diese Entwicklungsziele stehen im Einklang mit der Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Neu Kaliß. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind innerhalb des MI Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² zulässig. Der am Standort vorhandene Lebensmitteldiscounter mit integriertem Backshop verfügt über eine Verkaufsfläche von 797 m². Die Stabilisierung des Standortes durch die Schaffung der Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters mit einer zukünftig zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² dient der Verbesserung und bedarfsgerechten Nahversorgung der Bevölkerung und der Touristen, ohne dadurch wesentliche Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden und Zentren abzuschöpfen.

Die Gemeinde Neu Kaliß beabsichtigt zur Realisierung ihrer Planungsziele die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ und die Ausweisung eines SO „Einzelhandel“ für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,72 ha. Mit den Unterlagen zum Vorentwurf soll die Planungsabsicht der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Planungsanzeige abgestimmt werden. Dazu wird eine Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung abgegeben.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Ortslage Heiddorf.

Mit dem Bebauungsplan darf jedoch nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden, 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 dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Für dieses Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die Gemeinde hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht als überschlägige Prüfung in Anwendung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Prüfkriterien durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wurde dargelegt, dass bei dem innergemeindlichen Standort aufgrund der intensiven Vornutzung des Standortes, der vorhandenen Umgebungsnutzung und Bebauung und der geplanten Vorhabengestaltung mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher sind die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Das Planverfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Gemeinde Neu Kaliß verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsmitte“ der Genehmigung bedarf. Die Öffentlichkeit erhält Gelegenheit, sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die Planunterlagen werden über das Amt Dömitz-Malliß in das Internet eingestellt und zusätzlich im Dienstgebäude des Amtes Dömitz-Malliß öffentlich ausgelegt. Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden zudem die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planungsabsichten der Gemeinde Neu Kaliß informiert und um Stellungnahme gebeten. In gleicher Form werden die Nachbargemeinden beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat mit Grundsatzbeschluss vom 04.11.2024 der Einleitung des Planverfahrens unter der Voraussetzung der Kostenübernahme zugestimmt. Der städtebauliche Vertrag wurde bereits abgeschlossen, er war Anlage zum Grundsatzbeschluss. Damit entstehen der Gemeinde aus dem Planverfahren sowie aus der ggf. erforderlichen Änderung der Erschließung keine Kosten.

Anlagen: 8

- 1.) 2024-08-22 BP2 NK 1Ae BV-VE Anlage 1 Geltungsbereich Topokarte
- 2.) 2024-08-22 BP2 NK 1Ae BV VE Anlage 2 Geltungsbereich ALKIS
- 3.) 2024-08-22 BP2 NK 1Ae BV VE Anlage 3 Geltungsbereich Luftbild
- 4.) 2024-08-22 BP2 NK 1Ae BV VE Anlage 4 Geltungsbereich Satzungsteil A
- 5.) 2024-09-03 BP2 NK 1Ae BV VE Planteil A gesamt
- 6.) 2024-08-12 BP2 NK 1Ae BV VE Textteil B
- 7.) 2024-08-21 BP2 NK 1Ae BV VE Begründung
- 8.) 2024-08-22 BP2 NK 1Ae BV VE Anlage5 UVP Vorpr_3

Finanzielle Auswirkungen

- ja
 nein

Produktkonto:
Haushaltsansatz:

Bemerkungen:

Änderungsempfehlungen:


Burkhard Thees
Bürgermeister



Neu Kaliß, 04.11.2024