GEMEINDE NEU KALISS

5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3
„Eldeaue“ im Ortsteil Heiddorf

nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Begründung Auslegungsexemplar frühzeitige Beteiligung **Juni 2021**

Bürgermeister - Siegel -

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	**Planungsgrundlagen**	3
2	**Anlass der 1. Ergänzungsatzung**	3
3	**Änderungen**	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	4
4.	**Naturschutzfachliche Betrachtungen**	4
4.1.	Bewertung von Natur und Landschaft	4
4.2.	Eingriffe in Natur und Landschaft	4
5. Flächenbilanz		4

6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung

Planzeichnung

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Eldeaue" ist mit Ablauf des 07.06.1996 in Kraft getreten. Die Fläche umfasst 5,2 ha. Das Plangebiet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Heiddorf im Sinne des § 34 BauGB und wird im Nordwesten durch die Bebauung in der Theodor- Körner- Straße, im Süden durch die Bebauung in der Straße der Jugend und im Osten durch einen ungefestigten Weg, Ackerland und Wald begrenzt.
In einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 soll die Möglichkeiten für eine weitere allgemeine Wohnbebauung geschaffen werden.
Da die Grundzüge der Planung durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt werden, führt die Gemeinde für die 5. Änderung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durch. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Verfahren nach § 13 für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt durchgeführt:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend § 4 Abs. 2 beteiligt.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 besteht aus:

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

Der 5. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Die Gemeinde Neu Kaliß verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 3 nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Anlass der 1. vereinfachten Änderung

Im östlich Bereich Bebauungsplanes Nr. 3 in der Ortslage Heiddorf sind die Bauflächen als Mischbauflächen festgesetzt. Bisher wurde auf diesen Bauflächen überwiegend Wohngebäude errichte, so dass nun der mögliche Anteil an Wohnbauflächen in einem Mischgebiet ausgeschöpft ist und nur noch Gewerbebauten genehmigungsfähig wären. Der Eigentümer des Flurstückes 136/20 hat die gewerbliche Nutzung seines Grundstückes aufgegeben und möchte es für die Errichtung von Wohngebäuden beräumen, neu aufteilen und intern erschließen.
Dazu ist die Durchführung eines Änderungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 3 "Eldeaue" erforderlich. Im Zuge dieses Verfahrens müssen die benachbarten Grundstücke 136/21 sowie der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eldeaue" mit der bereits vorhandener Wohnbebauung ebenfalls überplant und als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Für die Eigentümer dieser Grundstücke ergibt sich daraus kein Nachteil, da die reale Nutzung nur planungsrechtlich klargestellt wird.
Die beantragte Änderung ist städtebaulich sinnvoll, da der Bedarf an gewerblicher Bebauung hier nicht mehr besteht und die Gemeinde in anderen ausgewiesenen Gewerbegebieten noch ausreichend bebaubare Fläche zur Verfügung hat. Die Erschließung der Wohnbauflächen ist durch die vorhandene Straße Eldeaue grundsätzlich gesichert. Die Gemeinde hat derzeit nur wenig Flächen, welche kurzfristig mit Wohngebäuden bebaut werden können. Es gibt aber weiterhin einen hohen Nachfragedruck nach Baugrundstücken, so dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes dem Interesse der Gemeinde nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs entspricht.
Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll eine Gesamtübersicht über das geltende Planungsrecht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eldeaue" der Gemeinde Neu Kaliß mit allen Änderungen erstellt werden.

Der Geltungsbereich der Änderungen im Rahmen dieser 5. Änderung wurde in der Planzeichnung durch eine dick gestrichelte violette Linie dargestellt.

3. Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 5. Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für die geplante Bebauung werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise folgende Festsetzungen getroffen:

- 1 Vollgeschoss,
- GRZ 0,3,
- GFZ 0,4,
- offene Bauweise

und für die im nördlichen Geltungsbereich der 5. Änderung vorhandene Bebauung, die bereits 1996 für das Mischgebiet getroffenen Festsetzungen:

- 1 Vollgeschoss,
- GRZ 0,6,
- GFZ 0,8,
- offene Bauweise.

4. Naturschutzfachliche Betrachtungen

4.1. Bewertung von Natur und Landschaft

Hinsichtlich Bewertung von Natur und Landschaft ergeben sich ebenfalls keine Änderungen gegenüber den Bewertungen der 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Eldeaue" aus August 2018.

4.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl und auch die Geschoßflächenzahl werden für die neu ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen reduziert, so dass es auch zu ein Eingriffsminimierung kommt Alle mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeaue“ einschließlich der 4. Änderung getroffenen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche rechtskräftige Abrundungssatzung	ca. 5,2 ha
Fläche der 5. Änderung	ca. 1,8 ha

6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentliche Belange findet gemäß § 4 BauGB statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll als Auslegung stattfinden. Auf Grund der Pandemiebedingungen wird die Frist verlängert.

Neu Kaliß, im .....

.....

Der Bürgermeister