

Öffentliche Bekanntmachung Gemeinde Neu Kaliß

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eldeaue“ für den Ortsteil Heiddorf Änderung des Verfahrens vom vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zum zweistufigen Normverfahren nach § 13 BauGB sowie Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplanverfahren, Billigung des Entwurfes Stand Februar 2022 und Freigabe zur Auslegung und formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung Neu Kaliß hat am 09.12.2020 beschlossen, für das Gebiet im Ortsteil Heiddorf, Bereich östlich der Straße Eldeaue (Gemarkung Heiddorf, Flur 1, Flurstücke 126/20, 136/1, 158 – 163 und 171 – 172) den vorhandenen Bebauungsplan in einem öffentlichen Verfahren zu ändern. Der Geltungsbereich ist auf dem beiliegenden Planentwurf mit Übersichtskarte dargestellt.

Ziel der Planung ist die Änderung der Festsetzung von bisher MI (Mischgebiet) zu WA (Wohnen) mit Darstellung der notwendigen inneren Erschließung (Privatstraße) für die bisher nicht bebauten Bereiche.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 20.08.2021 bis zum 24.09.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergaben keine grundlegenden Bedenken. Allerdings wurde von der Genehmigungsbehörde bemängelt, dass die Änderung der Nutzungsart (MI zu WA) die Grundzüge der Planung berührt, auch wenn es sich nur um einen Teilbereich des Gesamtplanes "Eldeaue" handelt. Daher wäre die Durchführung der 5. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich und es müsste ein zweistufiges Verfahren durchgeführt werden. Diesem Hinweis ist die Gemeinde mit Beschluss vom 22.02.2022 gefolgt. Dadurch, dass trotz vereinfachtem Verfahren eine frühzeitige Beteiligung zusätzlich durchgeführt wurde kann diese Planungsstufe übernommen werden.

Die übrigen in den Stellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen, Hinweise und Anregungen wurden in der öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 22.02.2022 geprüft und abgewogen. Der auf dieser Basis überarbeitete Entwurf vom Februar 2022 wurde gebilligt und zur formellen Auslegung freigegeben.

Die Auslegung des Entwurfes der 5. Änderung zum Bebauungsplan 3 „Eldeaue“ für den Ortsteil Heiddorf der Gemeinde Neu Kaliß erfolgt in der Zeit vom

14.03.2022 – 29.04.2022

im Amt Dömitz-Malliß, FB Bau und Friedhof, Slüterplatz 6, 19303 Dömitz, Raum 3 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 15.30 Uhr,
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und kann erläutert werden. Sofern es zu dem Zeitpunkt noch Corona-bedingte Einschränkungen der Zugänglichkeit gibt wird um vorherige telefonische Terminvereinbarung gebeten.

Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf des B-Planverfahrens 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eldeaue“ für den Ortsteil Heiddorf in Neu Kaliß sind auch unter der Internetadresse <http://www.amtdoemitz-malliss.de> veröffentlicht und online einsehbar.

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eldeau“ für den Ortsteil Heiddorf 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 01.03.2022


Burkhard Thees
Bürgermeister

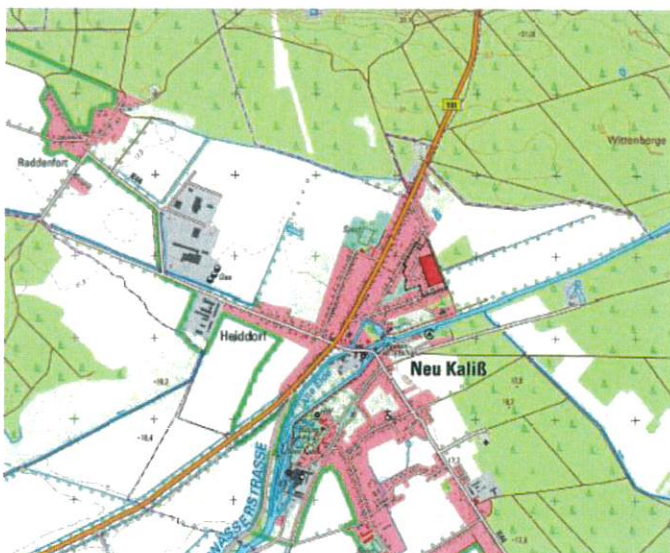


Entwurf des BP3 „Eldeau“ Neu Kaliß - 5. Änderung, Stand Februar 2022

PLANTEIL A



ÜBERSICHTSKARTE M 1: 10.000



Neu Kaliß, 01.03.2022

Burkhard Thees
Bürgermeister



Entwurf des BP3 „Eldeau“ Neu Kaliß - 5. Änderung, Stand Februar 2022

TEXTTEIL B

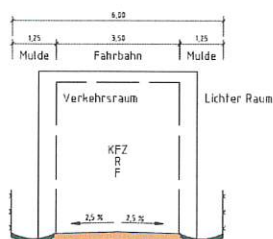
1. Die mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 3 "Eldeau" im Ortsteil Heiddorf am 07.06.1996 erlassenen örtlichen Bauvorschriften, zuletzt geändert und ergänzt durch die 5. Änderungssatzung des Bebauungsplan Nr. 3 "Eldeau" im Ortsteil Heiddorf vom 04.05.2019 gelten unverändert weiter.
2. Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst zu schaffen. Sie können auch auf nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.
3. Vorhandene Bäume sind zu dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
4. Flächenversiegelungen sind zu minimieren. Die erforderlichen Befestigungen (z.B. Stellflächen) sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu versehen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
5. Der Grünstreifen an der Straße "Eldeau" darf für je eine Auffahrt je Grundstück unterbrochen werden.
6. Vor Abriss sind die betroffenen Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder Gebäudebrütern zu untersuchen. Werden Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt, sind vor Abriss die weiteren Maßnahmen (Bauzeilenbeschränkung/ Umsiedlung/ Ersatzmaßnahmen) mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
7. Die Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind und bei denen ein Vorkommen von Fledermäusen oder Niststätten von Höhlenbrütern nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Abnahme durch einen Fachgutachter auf Besatz zu prüfen. Bei Vorkommen besonders geschützter Arten ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
8. Das Plangebiet befindet sich im potentiell überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Müritz- Elde- Wasserstraße (MEW). Das mit dem Hochwasser verbundene Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Die Bauherren haben im Rahmen des ihnen Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadenminimierung anzupassen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 3 "Eldeau" vom 07.06.1996 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenzen des Geltungsbereiches der 5. Änderungssatzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet (Änderungsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Private Verkehrsfläche (Anliegerstraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Nr. 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- I** 1 Vollgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GFZ 0,4** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- X** Bauliche Anlage - Abriss

Straßenquerschnitt M 1 : 100 Schnitt A - A



Neu Kaliß, 01.03.2022

Bürgermeister

