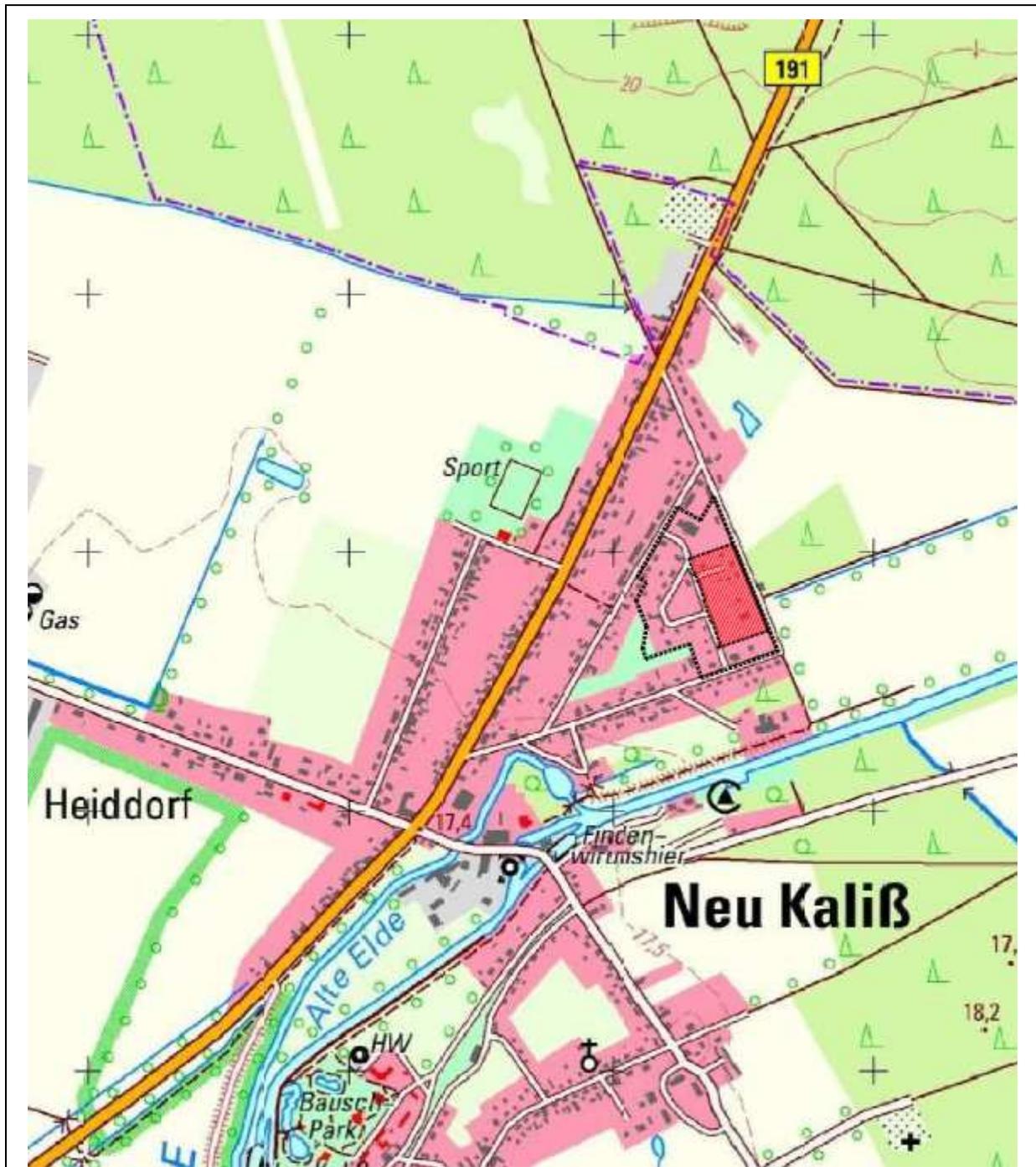


GEMEINDE NEU KALIß



**5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3
„Eldeau“ im Ortsteil Heiddorf
nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)**

Begründung

Februar 2022

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Planungsgrundlagen	3
2	Anlass der 5. Änderung	3
3	Änderungen	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
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
5.0	Standort	
5.1	Denkmalschutz	4
6.0	Erschließung	4
6.1	Allgemeines	4
6.2	Verkehrsflächen	5
6.3	Hochwasserschutz	5
6.4	Versorgung und Entsorgung	5
6.4.1	Trinkwasserversorgung	5
6.4.2	Gasversorgung	5
6.4.3	Schmutzwasserbeseitigung	5
6.4.4	Regenwasserentsorgung	5
6.4.5	Energieversorgung	5
6.4.6	Breitbandversorgung	5
7.0	Abfallentsorgung	5
7.1	Altlastenkataster	5
7.2	Abfallentsorgung und Kreislaufwirtschaft	6
8.0	Immissions- und Klimaschutz	6
5.	Flächenbilanz	6
6.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung	6

Planzeichnung

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Eldeau" 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 der Gebietsausweisung des Bebauungsplanes wesentlich berührt werden, führt die Gemeinde für die 5. Änderung das Regelverfahren (2- stufiges Aufstellungsverfahren) gem. § 13 BauGB durch. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13 a 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 a 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.

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 5. 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 Änderungsverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 3 "Eldeau" erforderlich. Im Zuge dieses Verfahrens müssen die benachbarten Grundstücke 136/21 sowie der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eldeau" 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 Eldeau 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 "Eldeau" 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 0,4,
- GFZ 0,8,
- offene Bauweise

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

- 1 Vollgeschoss,
- GRZ 0,4,
- 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 "Eldeau" aus August 2018.

Vor Abriss sind die betroffenen Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder Gebäudebrüter zu untersuchen. Werden Fledermäuse oder Gebäudebrüter festgestellt, sind vor Abriss die weiteren Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung/ Umsiedlung/ Ersatzmaßnahmen) mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 einer Eingriffsminimierung kommt. Alle mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 3 „Eldeau“ einschließlich der 4. Änderung getroffenen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

5.0 Standort

5.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale. Im Rahmen der Erdarbeiten können aber jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Aus diesem Grunde ist zu berücksichtigen:

- a. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG der FD Bauordnung, SG Denkmalschutz des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

6.0 Erschließung

6.1 Allgemeines

Gemäß Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVObI. M-V 2010 S. 713) ist die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich bei Erschließungsarbeiten zu informieren, sollten Gefährdungen von Vermessungs- und Grenzmarken erkennbar sein.

6.2 Verkehrsflächen

Es handelt sich bei der Erschließungsstraße um einen privaten Wohnweg der Kategorie ES V mit einer geringen Länge, der dem besonderen Nutzungsanspruch – Aufenthalt genügt. Eine Wendemöglichkeit wird nicht vorgesehen (s.a. RAST).

Zur öffentlich- rechtlichen Sicherung der Anbindung der aller Bauflächen, sowie Regelungen der Unterhaltung der Verkehrsflächen wird durch den Erschließung zur öffentlich- rechtlichen Sicherung der Anbindung aller Bauflächen, sowie Regelungen der Unterhaltung der Verkehrsflächen wird durch den Erschließungsträger nachgekommen.

6.3 Hochwasserschutz

Es handelt sich um keine Neuausweisung eines Baugebietes. Es erfolgt die Änderung der Nutzung von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet. So sind bereits die restlichen schon bebauten Flächen im Gebiet des Bebauungsplan Nr. 3 geprägt. und auch bereits erschlossen.

Der Versiegelungsgrad wird auf Grund der Verringerung der GRZ von 0,6 auf 0,4 reduziert.

Das Plangebiet befindet sich im potentiell überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Müritz- Elde-Wasserstraße (MEW). In dem „Änderungsgebiet“ treten keine erhöhten Gefährdungen gegenüber den bisherigen Planungen auf. Ebenso sind nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger nicht zu erwarten. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. 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.

6.4 Versorgung und Entsorgung

6.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Neu Kaliß ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Das Plangebiet kann im Bereich des Plangebietes 5. Änderung an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Voraussetzung hierfür ist jedoch Verlegung einer Transportleitung im privaten Wohnweg. Die erforderlichen Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig vom Erschließungsträger mit dem ZkWAL zu klären und abzustimmen.

Für Erweiterung der Trinkwasserleitung und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften (Trinkwasserschutzverordnung) wird Zuge der Durchführung des Vorhabens gefolgt. Die Einhaltung behördlichen Auflagen sind durch den Erschließungsträger/ Bauherren nachzuweisen.

6.4.2 Gasversorgung

Die Gemeinde Neu Kaliß ist an das zentrale Netz der Erdgasversorgung durch HanseWerk AG angeschlossen. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

6.4.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Erschließung ist durch eine öffentliche Abwasserentsorgung des ZkWAL sicher gestellt (s.a. Pkt. 6.3.1).

6.4.4 Regenwasserentsorgung

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Das Niederschlagswasser von der öffentlichen Straße ist in den seitlichen Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

6.4.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der WEMAG AG Schwerin. Die Anschriften der neu anzuschließenden Kunden werden bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen durch den Erschließungsträger schriftlich mitgeteilt.

6.4.6 Breitbandversorgung

Das Projektgebiet befinden sich zurzeit noch keine Breitbandversorgungsanlagen.

7.0 Abfallentsorgung

7.1 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M -V (LUNG M-V), Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind an dem betreffenden Standort keine altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten dennoch Auffälligkeiten auf, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

7.2 Abfallentsorgung und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust- Parchim vom 01.01.2017 erfolgen kann. Die Entsorgung erfolgen durch den Eigenbetrieb Landkreis Ludwigslust- Parchim - dem Abfallwirtschaftsbetrieb ALP. Die Abfalltonnen, der hinteren am Wohnweg gelegenen Baugrundstücke sind durch die Bewohner zu Abholung selbst bis an die Erschließungsstraße „Eldeae“ zu transportieren.

Nach § 1 Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Aufbereitungsanlagen zuzuleiten. Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien gelagert werden.

Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen. Im Rahmen des geplanten Baugeschehens sind unbelastete Bodenaushubungen einer Wiederverwendung in der Gemeinde zuzuführen, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Schutz des Grundwassers und des Bodens sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

8.0 Immissions- und Klimaschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich eine Anlage zum Halten von Schweinen/Biogasanlage/BHKW und ein Schießstand. Die Anlagen haben Bestandsschutz. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß der Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nach TA-Lärm nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA) - tags (6.00 - 22.00 Uhr) 55 dB (A), nachts (6.00 - 22.00 Uhr) 40 dB (A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o.g. Richtwerte tags um 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten. Die Einhaltung der Richtwerte ist durch schall- und bautechnische, sowie organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. Die Anforderungen der 1. BImSchV vom 26.01.2010 sind einzuhalten. Eine Blendwirkung für die Umgebung durch Solarmodule ist auszuschließen. Es sind Module mit einer Antireflexionsbeschichtung einzusetzen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche rechtskräftige Abrundungssatzung ca. 5,2 ha

Fläche der 5. Änderung ca. 1,8 ha

10. 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 hat als Auslegung stattgefunden.

Neu Kaliß, im

.....
Der Bürgermeister