

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/15/9414
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 13.04.2015 Verfasser: Maria Schultz
B- Plan Nr. 6 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Hohen Schönberg 1. Änderung hier: Aufstellungs- und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst	
Ja	
Nein	
Enthaltung	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Kalkhorst mit der Gebietsbezeichnung "Ortsteil Hohen Schönberg" wurde im Juni 1998 als Satzung beschlossen und ist seit dem 02.01.2001 rechtskräftig. Bislang wurden im Baugebiet lediglich ein Einzelhaus sowie eine Doppelhaushälfte errichtet.

Die Gemeinde beabsichtigt nun, im Geltungsbereich die mögliche Verdichtung durch Doppelhäuser zu reduzieren. Dazu sollen künftig nur noch Einzelhäuser zulässig sein. Durch die Reduzierung der Bebauungsintensität können auch die früher angedachte Gemeinschaftsgaragenanlage sowie die Gemeinschaftsgrünfläche entfallen. Die so frei werdenden Flächen sollen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

In Vorbereitung der heutigen Sitzung der Gemeindevertretung wurde der Entwurf der 1. Änderung erarbeitet. Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung zu beschließen. Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das in der Anlage dargestellte ca. 0,5 ha große Gebiet in der Ortslage Hohen Schönberg, gelegen nördlich der Kalkhorster Straße (Landesstraße L02) und westlich begrenzt durch den Warnkenhagener Weg. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes und somit eine Teilfläche des Warnkenhagener Weges sowie die Flurstücke 57/2, 57/3, 57/4, 57/5 und 57/6 der Flur 2, Gemarkung Hohen Schönberg. Der Geltungsbereich ist der beigelegten Übersichtskarte zu entnehmen (Anlage).
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf dem Flurstück 57/6 der Flur 2, Gemarkung Hohen Schönberg. Es soll Baurecht für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes geschaffen werden. Die Änderungen betreffen im Einzelnen:
 - die Umwidmung einer privaten Gemeinschaftsgrünfläche in ein allgemeines Wohngebiet und Ausweisung von Baugrenzen,
 - der ersatzlose Verzicht auf eine festgesetzte Gemeinschaftsgaragenanlage und Einbezug dieser Fläche in das neue allgemeine Wohngebiet,
 - Festsetzung einer Einzelhausbebauung mit Sicherung des baulichen Bestandes.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist ferner mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
6. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird von der Gemeinde getragen.

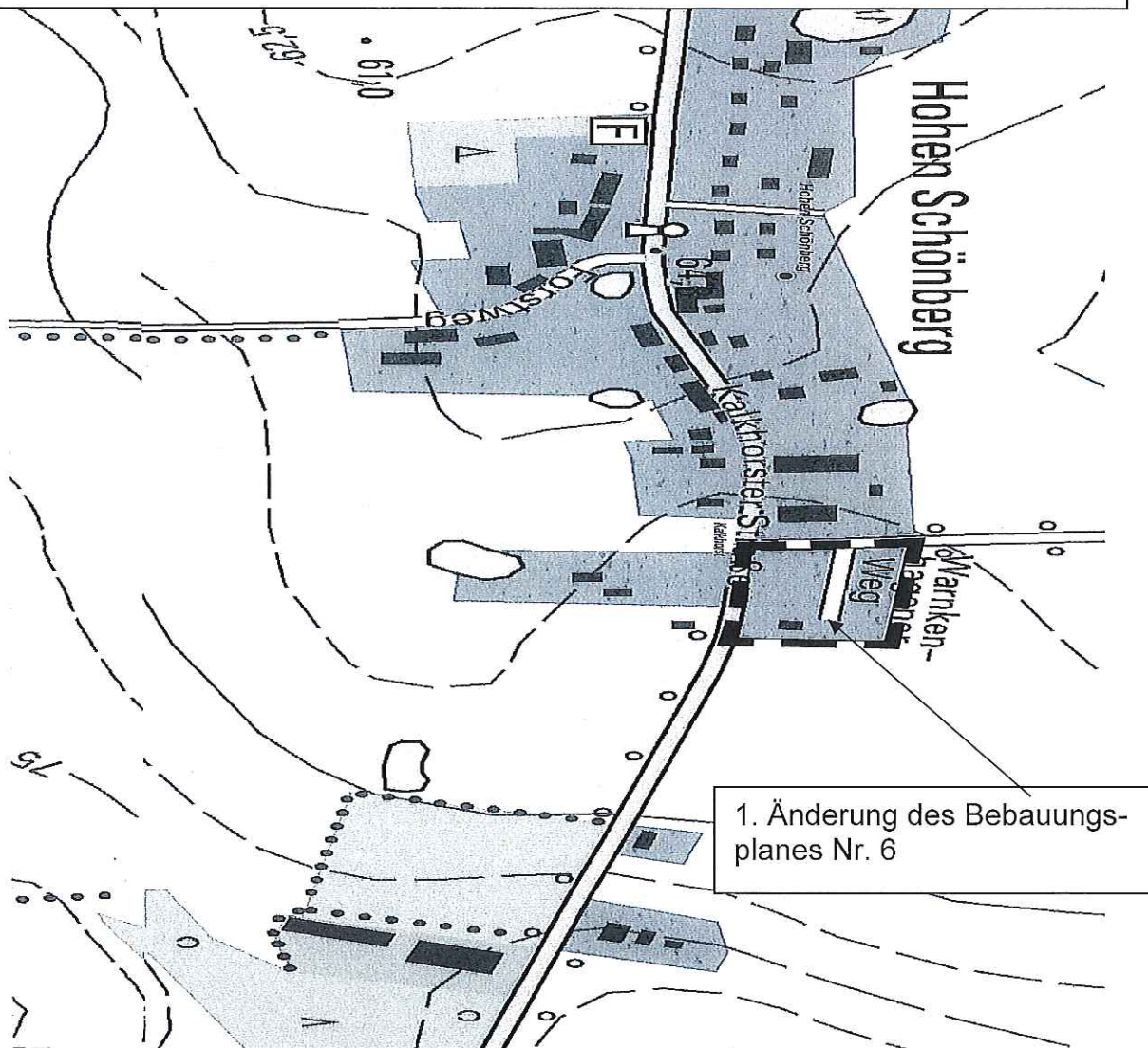
Anlagen:

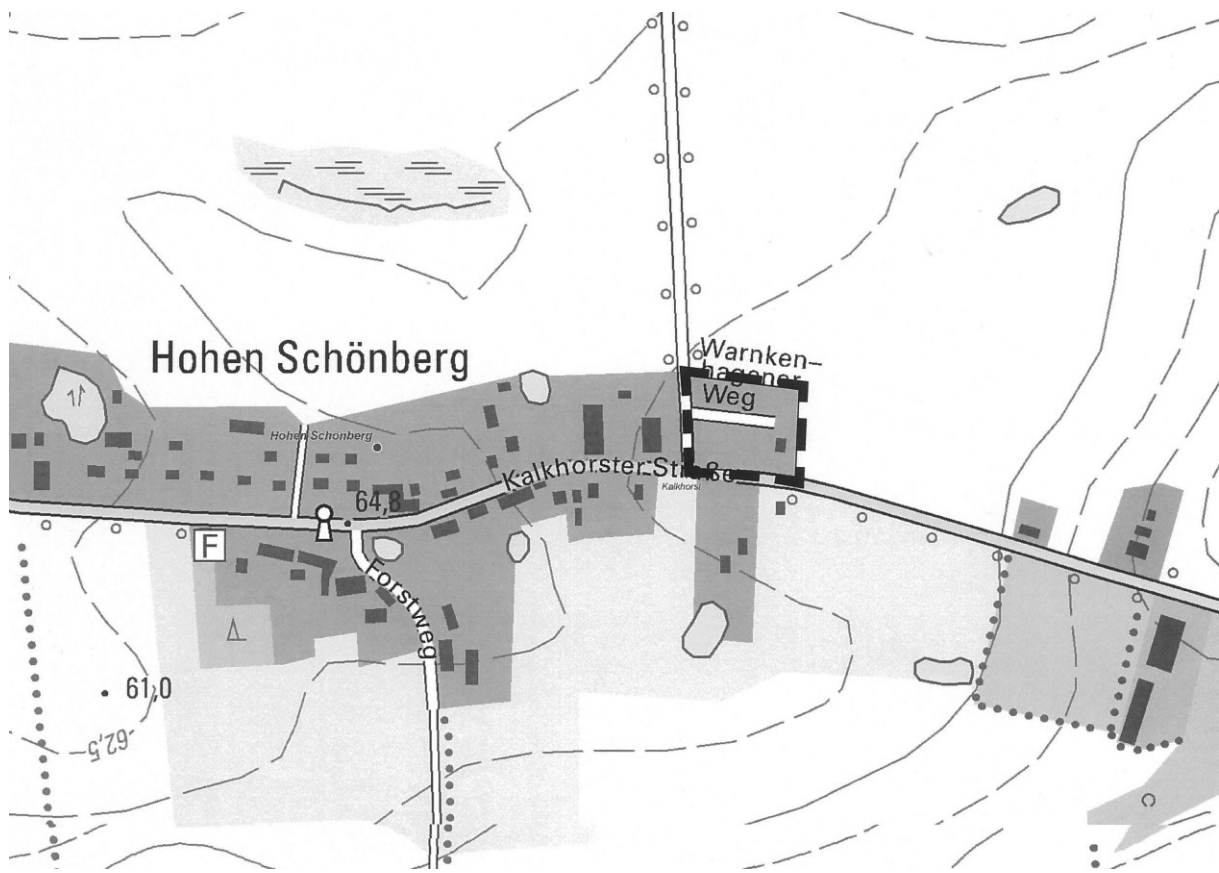
Geltungsbereich

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Kalkhorst





SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

„Ortsteil Hohen Schönberg“

gelegen nördlich der „Kalkhorster Straße“ (Landesstraße L 02) und
westlich begrenzt durch den „Warnkenhagener Weg“

Begründung

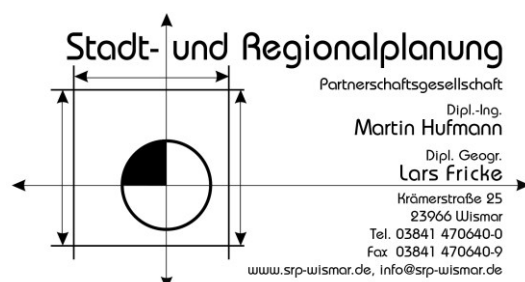
Entwurf

Bearbeitungsstand 23.04.2015

Begründung zum Entwurf der

Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	7
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	7
2.5 Flächenbilanz.....	8
3. Ver- und Entsorgung	8
4. Immissionsschutz.....	8
5. Umweltbelange.....	9
5.1 Einleitung	9
5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	9
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung	11
5.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange	14
5.5 Erfassung des Baumbestandes	16
5.6 Erfassung der Biotoptypen.....	16
5.7 Planwirkungen	16
5.8 Bilanzierung	17
5.9 Grünordnerische Festsetzungen.....	17
6. Sonstiges.....	18



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Kalkhorst mit der Gebietsbezeichnung "Ortsteil Hohen Schönberg" wurde im Juni 1998 als Satzung beschlossen und ist seit dem 02.01.2001 rechtskräftig. Bislang wurden im Baugebiet lediglich ein Einzelhaus sowie eine Doppelhaushälfte errichtet.

Die Gemeinde beabsichtigt nun, im Geltungsbereich die mögliche Verdichtung durch Doppelhäuser zu reduzieren. Dazu sollen künftig nur noch Einzelhäuser zulässig sein. Durch die Reduzierung der Bebauungsintensität können auch die früher ange-dachte Gemeinschaftsgaragenanlage sowie die Gemeinschaftsgrünfläche entfallen. Die so frei werdenden Flächen sollen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

Da mit den geänderten Zielen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB aufgestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten.



ungefähre Lage des Plangebietes an der Kalkhorster Straße, Quelle: GAIA M-V

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit einer Größe von rund 0,5 ha liegt im Osten von Hohen Schönberg, nördlich der „Kalkhorster Straße“ (Landesstraße L 02) und wird westlich begrenzt durch den „Warnkenhagener Weg“.

Der Bereich der 1. Änderung bezieht sich vollständig auf den Bereich der Ursprungsplanung.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst). Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden in der wirksamen Fassung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Schönberg verwendet. Darüber hinaus wurden Informationen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 herangezogen.

Im Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde folgende getroffen:

- Die Gemeinde Kalkhorst ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- In der Gemeinde Kalkhorst leben etwa 1.875 Einwohnern. Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.

Das Landschaftsschutzgebiet L113 „Lenorenwald“ grenzt unmittelbar an die Ortslage Hohen Schönberg.

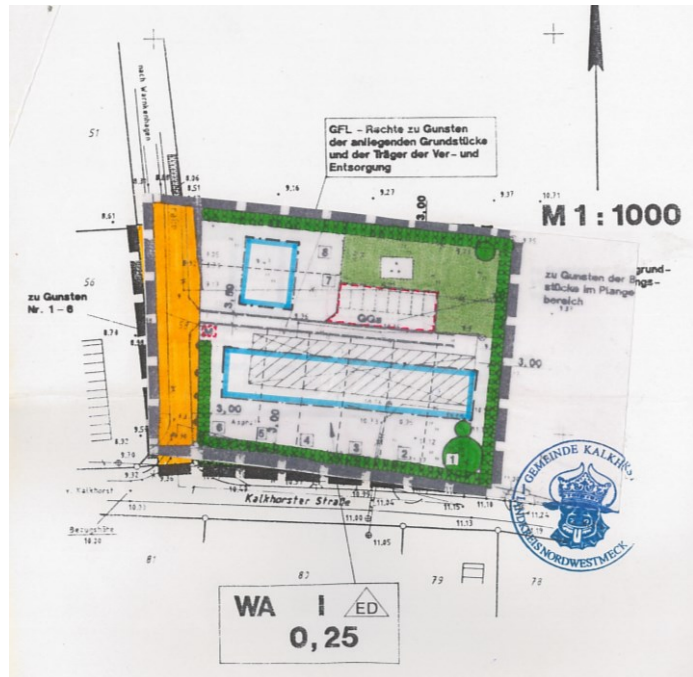
2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Hohen Schönberg, nördlich der Kalkhorster Straße.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, eines Bereiches für Gemeinschaftsgaragen, von Grünflächen sowie von Flächen zum Anpflanzen einer Hecke. Die Straße nach Warnkenhagen ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung der Ursprungsplanung

Innerhalb des Plangebietes sind die Ziele des Ursprungsplanes nur teilweise realisiert. Es wurden ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte sowie mehrere Nebengebäude errichtet.

Die vorhandene Nutzung im Westen des Plangebietes wird durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Bereich der Änderung.

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Anlass der Planänderung ist das Ziel, die mögliche Verdichtung durch Doppelhäuser zu reduzieren. Dazu sollen künftig nur noch Einzelhäuser (im Gebiet-WA 1) zulässig sein. Es wird berücksichtigt, dass eine Ergänzung der vorhandenen Doppelhaushälfte (im Gebiet-WA 2) möglich ist.

Durch die Reduzierung der Bebauungsintensität können auch die früher angedachte Gemeinschaftsgaragenanlage sowie die Gemeinschaftsgrünfläche entfallen. Die so frei werdenden Flächen sollen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Kalkhorst wird folgendes Planungsziel verfolgt:

- Umwidmung einer Gemeinschaftsgrünfläche sowie einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen in ein Allgemeines Wohngebiet, in eine private Grünfläche sowie in eine Fläche zur Versorgung als Standort für einen vorhandenen Gastank,

- Gliederung des Plangebietes in die Gebiete WA 1 und WA 2 mit Regelung der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern im Gebiet WA 1 und von ausschließlich Doppelhäusern im Gebiet WA 2,
- Anpassung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen an die rechtskräftige Satzung der Gemeinde zur Ortsgestaltung.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Wesentlichen bleiben die Festsetzungen der Ursprungsplanung bestehen. Die ursprünglich festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen sowie die Grünfläche „privates Gemeinschaftsgrün“ entfallen. An Stelle dessen wird das Allgemeine Wohngebiet erweitert. Im Bereich des bereits mit einer Doppelhaushälfte bebauten Flurstückes wird ein privater Hausgarten festgesetzt. Des Weiteren wird der vorhandene Gastank innerhalb einer Fläche für Versorgung berücksichtigt. Dieser Gastank dient der Versorgung des gesamten Plangebietes.

Für die Baugebiete ist weiterhin die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes Planungsziel. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden weiterhin ausgeschlossen, da diese Einrichtungen nicht dem gewünschten Gebietscharakter entsprechen.

Innerhalb des festgesetzten Gebietes-WA 1 sind künftig ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im Gebiet-WA 2, im Bereich des bebauten Grundstückes sowie der westlich angrenzenden Fläche, sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Damit sichert die Gemeinde, dass die vorhandene Doppelhaushälfte zu einem vollständigen Doppelhaus ergänzt werden kann.

Die überbaubaren Flächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einem zulässigen Vollgeschoss, einer maximalen Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses) von 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes sowie einer zulässigen Drempelhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschoss und Unterkante Dachkonstruktion) mit einer konstruktiven Höhe bis zu maximal 0,60 m bleiben bestehen.

Auch die erforderlichen Sichtdreiecke an der Kalkhorster Straße werden weiterhin beachtet. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) eine Höhe von 0,70 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

Die ursprünglichen Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung einer umlaufenden Hecke, zu den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt am Warnkenhagener Weg bleiben Bestandteil der Planung.

Die geplante Heckenanpflanzung an den öffentlichen Straßen wurde in ihrer Breite von 3,00 m auf 1,50 m reduziert. Anstelle einer freiwachsenden Hecke ist nunmehr eine geschnittene Hainbuchenhecke Planungsziel. Die Heckenfläche wird reduziert,

dafür wird jedoch neu aufgenommen, dass auf jedem privaten Baugrundstück ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Die textliche Festsetzung für die freiwachsende Heckenanpflanzung wurde insbesondere bezüglich der Pflanzenarten überarbeitet, um konkretere Vorgaben für die Grundstückseigentümer treffen zu können.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und gemäß der rechtskräftigen Satzung zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde überarbeitet. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Neubebauung. Darüber hinaus dienen sie dem Schutz des Landschaftsbildes.

Straßenseitige Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60 m aufweisen.

Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig.

Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Für das Plangebiet ist darüber hinaus die Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung vom 19.05.2014 zu beachten.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Ortslage Hohen Schönberg wird über die Kalkhorster Straße (Landesstraße L02) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Zur Erschließung der privaten Grundstücke im Plangebiet dient eine festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und der Träger der Ver- und Entsorgung mit Anbindung an den Warnkenhagenen Weg.

Zur Sicherung der geordneten Abfallentsorgung ist im Plangebiet im Kreuzungsreich mit dem Warnkenhagener Weg ein Stellplatz für Abfallbehälter festgesetzt. Am Tage der Entsorgung sind die Abfallbehälter an diesem bereitzustellen.

Die erforderlichen Stellplätze für Pkw sind innerhalb der privaten Grundstücke unterzubringen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beträgt rund 0,53 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet darin enthalten	3.805
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 230 m²	
- Abstellfläche für Müllbehälter 15 m²	
Grünflächen, untergliedert in	750
- Hausgarten 165 m²	
- freiwachsende Hecke 445 m²	
- Schnitthecke 140 m²	
Straßenverkehrsfläche	670
Fläche für Versorgungsanlagen - Gastank	80
Plangebiet	5.305

3. Ver- und Entsorgung

Von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die Belange der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Die bisherigen Regelungen in den Bereichen Trink- und Wasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie in den Bereichen Energieversorgung und Telekommunikation gelten unverändert weiter.

Der vorhandene Gastank zur Versorgung des gesamten Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche berücksichtigt.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden.

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Es waren dabei als maßgebliche Emissionsquellen der Verkehr auf der Kalkhorster Straße und untergeordnet auf dem Warnkenhagener Weg zu beachten.

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet werden daher nicht gesehen. Des Weiteren werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen an der bestehenden Immissionssituation vorgenommen. Für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen besteht daher keine Notwendigkeit.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den Ackerflächen in der näheren Umgebung, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Umweltbelange

5.1 Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst verfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsteil Hohen Schönberg“.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf dem Flurstück 57/6 der Flur 2, Gemarkung Hohen Schönberg. Es soll Baurecht für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes geschaffen werden. Dazu soll die Umwidmung einer privaten Gemeinschaftsgrünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet und die Ausweisung von Baugrenzen erfolgen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die mögliche Verdichtung durch Doppelhäuser im Geltungsbereich zu reduzieren. Künftig sind nur noch Einzelhäuser zulässig. Aus diesem Grund können die ursprünglich angedachten Gemeinschaftsgaragen entfallen und die so frei werdende Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt innerhalb des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden folgende Aussagen für den planungsrelevanten Bereich getroffen:

- Die Ortslage Hohen Schönberg befindet sich innerhalb der Gemeinde Kalkhorst mit 1.875 Einwohnern. Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz.

- Die Ortslage Hohen Schönberg ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.
- Hohen Schönberg liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Das Landschaftsschutzgebiet L113 „Lenorenwald“ grenzt unmittelbar an die Ortslage.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM) für die Region Westmecklenburg werden folgenden Aussagen für den planungsrelevanten Bereich getroffen:

- Die Ortslage Hohen Schönberg befindet sich in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ und ist der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ sowie der Landschaftseinheit 101 „Klützer Winkel“ zuzuordnen (Karte 1).
- Als Heutige Potenzielle Natürliche Vegetation (HPNV) sind „Typische Waldgersten- Buchenwälder“ dargestellt (Karte 2).
- Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist mit hoch bis sehr hoch angegeben (Karte 4).
- Die Klimaverhältnisse sind als „niederschlagsnormal“ verzeichnet (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) wird angrenzend an die Ortslage mit einer hohen Schutzwürdigkeit eingestuft (Karte 9).
- Nördlich von Hohen Schönberg befindet sich das FFH-Gebiet DE-2032-301 „Lenorenwald“ (Karte 10).
- Die Ortslage Hohen Schönberg ist vom Landschaftsschutzgebiet L113 „Lenorenwald“ umgeben (Karte 11).
- Der Bereich zwischen der Küste bis zur Bundesstraße 105 wird im Hinblick auf die Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft mit herausragend bewertet (Karte 13).

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- FFH- Gebiet Nr. DE 2032-301 „Lenorenwald“ (ca. 1,2 km – südlich des Plangebietes),
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. L113 „Lenorenwald“ (angrenzend an das Plangebiet).

Aufgrund der Entfernung zum FFH- Gebiet und der geringen Dimension des geplanten Vorhabens wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen. Die Wirkungen des Vorhabens werden das derzeitige Maß in der Ortslage Hohen Schönberg nicht übersteigen.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M- V gesetzlich geschützten Biotope. Gemäß den kartographischen Darstellungen der LINFOS- Datenbank sind mehrere „Permanente Kleingewässer“, „Temporäre Kleingewässer“, „Naturnahe Feldgehölze“ und „Naturnahe Feldhecken“ innerhalb der Ortslage sowie in der freien Landschaft verzeichnet.

Aufgrund der Entfernung der gesetzlich geschützten Biotope zum Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Wirkungen des Vorhabens werden das derzeitige Maß in der Ortslage Hohen Schönberg nicht übersteigen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich. Arten deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an den vorhandenen Siedlungsbereich der Ortslage Hohen Schönberg an. Nördlich sowie östlich der Vorhabenfläche befindet sich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der Bereich der Flächenumwidmung (Flurstück 57/6) wird überwiegend von einer nicht versiegelten Freifläche des Siedlungsbereiches ohne aktuelle Nutzung gekennzeichnet. An der nördlichen Grenze wird das zu betrachtende Flurstück von einer Siedlungshecke begrenzt. Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches ist überwiegend mit typischen Arten des Siedlungsraumes, die nicht als störungssensibel einzustufen sind, zu rechnen.

Brutvögel

Bei Betrachtung der bestehenden Biotopausstattung sind typische, wenig störungsempfindliche Arten des Siedlungsraumes im Bereich der Flächenumwidmung zu erwarten. Die vorhandenen Heckenstrukturen weisen auf ein potentiell Vorkommen von Brutvögeln aus den Gilden der Gehölz- und Bodenbrüter hin. Der Erhalt der Siedlungshecke ist vorgesehen, der anlagebedingte Verlust von Wohn- und Niststätten ist somit nicht zu erwarten. Eventuell notwendige Gehölzfällungen (abgängige Gehölze) sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen. Baubedingt sind Scheuchwirkungen potentiell möglich. Diese sind allerdings als temporär und keinesfalls als erheblich einzustufen.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Säugetiere/Fledermäuse

Der Bereich der Flächenumwidmung weist keine geeigneten Strukturen auf, welche ein potentiell Vorkommen geschützter Säugetiere, speziell Fledermäuse erkennen lassen. Es sind weder Gebäude noch Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen als potentiell Quartier für Fledermäuse im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen lassen sich das potentielle Vorkommen von Säugetieren sowie erhebliche Beeinträchtigungen bzw. mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dieser Artengruppe ausschließen.

Reptilien

Die vorhandenen Heckenstrukturen stellen ein potentiell Habitat für Reptilien dar. Dabei wird allerdings nicht von einer bedeutsamen lokalen Population ausgegangen, da das Gebiet nur in Teilen geeignete Habitatstrukturen aufweist. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens sind jedoch nicht zu erkennen, da in den zukünftigen Hausgärten neue Habitatstrukturen entstehen, die beispielsweise die Funktion als Migrationskorridor übernehmen. Zudem sind ausreichend gleichwertige Biotope als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld vorhanden. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im Bereich der Flächenumwidmung liegt nicht vor. Die spezifischen Habitatstrukturen dieser Artengruppe, wie Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile sind in der betrachteten Fläche nicht vorhanden. Jedoch besitzt das Gebiet eine potentielle Funktion als Migrationskorridor zu umliegenden Gewässerstrukturen. Erheblich Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Amphibien sind mit Umsetzung der Planung nicht festzustellen, da Migrationskorridore (Hecken) erhalten und neu geschaffen werden.

Fische

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen innerhalb des planungsrelevanten Bereichs. Ein potentielles Vorkommen von Fischen ist definitiv auszuschließen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge

Das Vorkommen von geschützten Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume nicht zu erkennen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

Der Bereich der Flächenumwidmung stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Im relevanten Bereich fehlen geeignete Habitatstrukturen (Gewässer) für Libellen völlig. Ein potentielles Vorkommen liegt nicht vor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erkennen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Pflanzen

Der Bereich der Flächenumwidmung wird von einer nicht versiegelten Freifläche ohne aktuelle Nutzung und einer Siedlungshecke gekennzeichnet. Besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora sind nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen entfällt.

5.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

Gebäudeabbruch

Innerhalb des Bereiches der Flächenumwidmung sind keine Gebäude vorhanden.

Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Die vorhandenen Heckenstrukturen an der nördlichen Grenze bleiben vollständig erhalten. Eventuell notwendige Gehölzbeseitigungen sind prinzipiell gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der geplanten Wohnbebauung erfolgt die Umwandlung der nicht versiegelten Freifläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Die maximal zulässige Versiegelung weicht von der geplanten Versiegelung des Ursprungsplanes nur geringfügig ab. Die vorhandene Siedlungshecke bleibt bestehen. Die im Ursprungsplan festgesetzte Hecke wird im Zuge der Änderung geringfügig verändert. Teile der geplanten Hecke werden aufgrund einer Anpassung an die Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst in eine Schnitthecke umgewandelt. Für diese Reduzierung sind im Gegenzug die Anpflanzung einer Hecke innerhalb des Flurstücks 57/6 sowie die Anpflanzung eines Gehölzes pro Baugrundstück festgesetzt.

Die Habitatstrukturen der potentiell vorkommenden Brutvögel werden erhalten und durch die Pflanzgebote erweitert. Es entstehen neue Grünstrukturen, welche einen vielfältigen Lebensraum für unterschiedliche Artengruppen schaffen. Die Habitatfunktion für potentiell vorkommende Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang bestehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung von Flächen ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereichs. Hinzukommend stehen ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zur Verfügung.

Lärm

Mit der Umsetzung des Vorhabens können baubedingte Geräuschwirkungen auftreten. Diese sind allerdings nur temporär und falls sie überhaupt eintreten nicht als erheblich einzustufen.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

5.5 Erfassung des Baumbestandes

Der Gehölzbestand der Fläche wird von der Siedlungshecke definiert. Einzelbäume und gemäß § 18 NatSchAG M- V gesetzlich geschützte Gehölze sind nicht vorhanden. Der Gehölzbestand bleibt im Rahmen der hier betrachteten Planung erhalten.

5.6 Erfassung der Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern“, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013.

Die Bereich der Flächenumwidmung ist überwiegend von einer „Nicht oder teilversiegelten Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)“ gekennzeichnet. Am Nordrand der Fläche befindet sich eine „Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)“.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs sowie an dessen östlicher Grenze ist jeweils ein Wohngebäude mit Gartenfläche (OEL) vorhanden. Der Geltungsbereich wird von einem „Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)“ von Westen nach Osten gequert. Südlich schließt eine „Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)“ an. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 wird im Westen durch den „Warnkenhagener Weg“ und im Süden von der „Kalkhorster Straße“ umgrenzt. Im Norden und Osten schließt ein „Lehm-/Tonacker (ACL)“ an den Geltungsbereich an.

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)
14.7.3	Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen, gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 2013

5.7 Planwirkungen

Die vorliegende Planung bewirkt eine Arrondierung der Ortslage Hohen Schönberg. Mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt ein Lückenschluss zwischen bereits bebauten Bereichen. Die Bebauung war bereits mit dem rechtskräftigen Ursprungsplan vorgesehen. Die Umwidmung der Teilfläche in Wohnbebauung erweitert das Angebot an Wohnbauland. Die Auflockerung der Gebäudeabstände schafft ein attraktives Bild, welches zur Aufwertung des Ortsbildes der Ortslage Hohen Schönberg beiträgt.

5.8 Bilanzierung

Zur Umwidmung des Flurstücks 57/6 erfolgt die Gegenüberstellung der einzelnen Flächengrößen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 und dessen 1. Änderung. In der Ursprungsplanung war auf dem zu betrachtenden Flurstück die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen und einer privaten Grünfläche vorgesehen. Die 1. Änderung sieht die Ausweisung eines Baufeldes und einer Heckenfläche vor. Die im Ursprungsplan festgesetzte freiwachsende Hecke wird für den westlichen und südlichen Geltungsbereich im Zuge der 1. Änderung aufgrund einer Anpassung an die Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst in eine Schnitthecke umgewandelt. Für diese Reduzierung wird die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke innerhalb des Flurstücks 57/6 festgesetzt, sodass diese Maßnahme in der Gesamtbetrachtung als eingriffsneutral zu werten ist. Zusätzlich wird die Anpflanzung eines kleinkronigen, heimischen Laubbaums pro Baugrundstück festgelegt.

Flächennutzung	Ursprungsbebauungsplan (in m ²)	1. Änderung B-Plan Nr. 6 (in m ²)
Gemeinschaftsgarage	250	
Private Grünfläche	659	
Max. zulässige Versiegelung WA 1 (Flurstück 57/6)		132
Versorgungsfläche		78
Freiwachsende Hecke, privat		35
Versiegelung - Gesamt	250	210

Gegenüberstellung der einzelnen Flächengrößen
des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 und dessen 1. Änderung

Mit Umwidmung des Flurstücks 57/6 in ein Allgemeines Wohngebiet kommt es im Vergleich zur Ursprungsplanung zu einer Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung. Die Ursprungsplanung sah die Errichtung einer Gemeinschaftsgarage mit einer Fläche von 250 m² vor. Die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts plant nunmehr die Errichtung von Einzelhäusern statt ursprünglich Doppelhäuser. Durch diese Reduzierung der maximalen Verdichtung, können die ursprünglich angedachten Garagen entfallen. Die so freiwerdende Fläche steht dann zur Errichtung eines weiteren Einzelhauses zur Verfügung. Die durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzte maximal zulässige Versiegelung beträgt für das hier zu betrachtende Grundstück 132 m². Hinzukommend ist die Ausweisung einer Versorgungsfläche von 78 m² vorgesehen, sodass eine Versiegelung von insgesamt 210 m² vorliegt. Gegenüber dem Ursprungsplan liegt eine geringere Versiegelung von 40 m² vor.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Grünfläche „freiwachsende Hecke, privat“ ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 12 m herzustellen. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher \geq 125/150 cm, Heister \geq 175/200 cm.

Es sind folgende Arten zu verwenden: Überhälter: Feldahorn (*Acer campestre*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeerarten (*Sorbus aria / intermedia*) und Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Waldrose (*Rosa arvensis*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), robuste Weidenarten (*Salix spec.*).

Innerhalb der Grünfläche „Schnitthecke, privat“ ist in einer Breite von mindestens 1,50 m eine geschnittene Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) anzulegen und dauerhaft auf einer Höhe von 1,60 m zu erhalten.

Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden.

Kalkhorst, den.....

Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ortsteil Hohen Schönberg"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 1	I o
GRZ 0,25	
WA 2	I o
GRZ 0,25	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Gastank, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
 Hausgarten, privat
 freiwachsende Fläche, privat
 Schnitthecke, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Abstellfläche für Müllbehälter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und der Träger der Ver- und Entsorgung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

Hinweise

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung vom 19.05.2014.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Empfehlung:
Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2008 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom folgenden Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsteil Hohen Schönberg“, gelegen nördlich der „Kalkhorster Straße“ (Landesstraße L 02) und westlich begrenzt durch den „Warmkenhagener Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird folgendes Planungsziel verfolgt:

- Umwidmung einer Gemeinschaftsgrünfläche sowie einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen in ein Allgemeines Wohngebiet, in eine private Grünfläche sowie in eine Fläche zur Versorgung als Standort für einen vorhandenen Gastank.
- Gliederung des Plangebietes in die Gebiete WA 1 und WA 2 mit Regelung der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern im Gebiet WA 1 und von ausschließlich Doppelhäusern im Gebiet WA 2.
- Anpassung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen an die rechtskräftige Satzung der Gemeinde zur Ortsgestaltung.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und §§ 1 Abs. 2 und 4 BauNVO)
 - Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die Sockelhöhen (Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses) werden mit max. 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeschnittes festgesetzt.
 - Die Drenpohlhöhen (Höhe zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschoss und Unterkannte Dachkonstruktion) werden mit einer konstruktiven Höhe bis zu max. 0,60 m festgesetzt.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) eine Höhe von 0,70 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

- Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Innerhalb der Grünfläche „freiwachsende Hecke, privat“ ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 12 m herzustellen.
Es gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher >= 125/150 cm, Heister >= 175/ 200 cm.
Es sind folgende Arten zu verwenden: Überhälter: Feldahorn (Acer campestre), Hängebirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeeren (Sorbus aria / intermedia) und Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Europäische Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus), Holzapfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Weidenrose (Rosa canina), Hundrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), robuste Weidenarten (Salix spec.).

- Innerhalb der Grünfläche „Schnitthecke, privat“ ist in einer Breite von mindestens 1,50 m eine geschittene Hecke aus Hainbuchen (Carpinus betulus) anzulegen und dauerhaft auf einer Höhe von 1,60 m zu erhalten.
- Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)
 - Straßenseitige Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60 m aufweisen.
 - Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine nur in naturdun, braunen oder anthraziten Farbönen zulässig.
 - Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwäldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.
 - Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „Ortsteilzeitung“ am erfolgt.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umwelprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der „Ortsteilzeitung“ bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden an von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

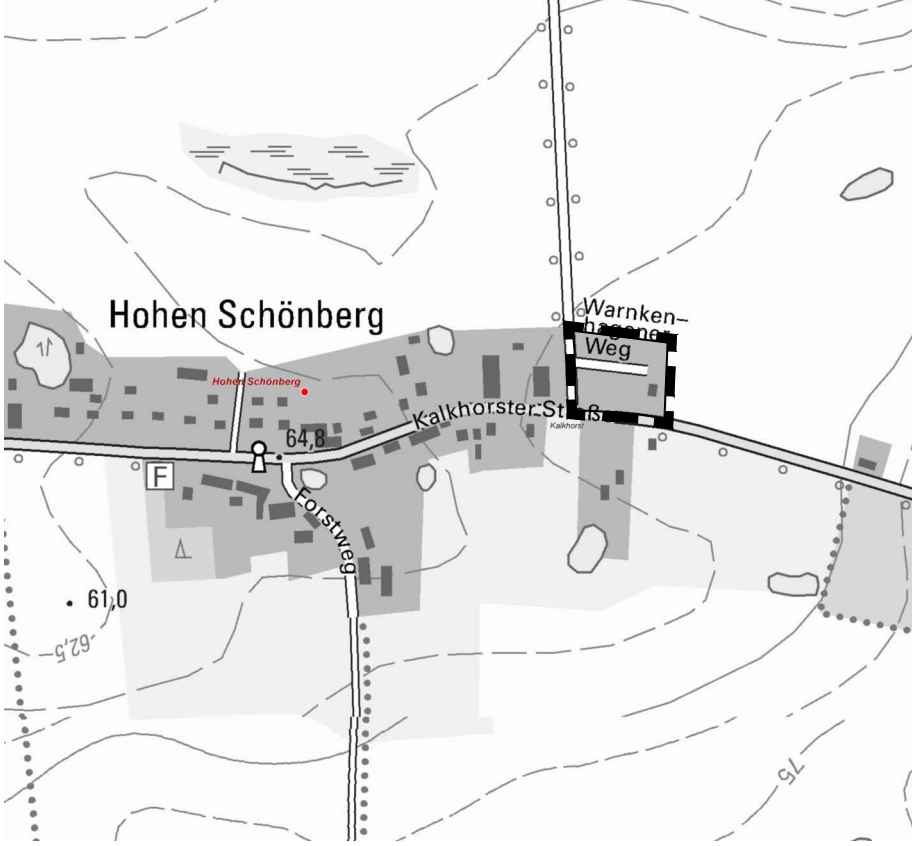
(9) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am in der „Ortsteilzeitung“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf den Ort, wo die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, und Verordnungen eingesehen werden können. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Kalkhorst, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

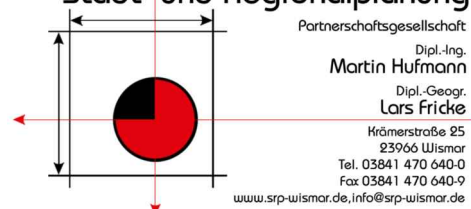
„Ortsteil Hohen Schönberg“

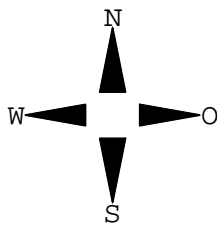
gelegen nördlich der „Kalkhorster Straße“ (Landesstraße L 02) und westlich begrenzt durch den „Warmkenhagener Weg“

Entwurf

Bearbeitungsstand 23.04.2015

Stadt- und Regionalplanung





Nutzungsschablonen

WA 1	Io
GRZ 0,25	

WA 2	Io
GRZ 0,25	



**SATZUNG DER
GEMEINDE KALKHORST**
über die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 6

„Ortsteil Hohen Schönberg“

gelegen nördlich der „Kalkhorster Straße“ (Landesstraße L 02) und
westlich begrenzt durch den „Warnkenhagener Weg“

Entwurf

Bearbeitungsstand 23.04.2015

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen




Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
---	--




Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze





Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Gastank, unterirdisch
--	-----------------------






Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Hausgarten, privat
	freiwachsende Hecke, privat
	Schnitthecke, privat





Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	--

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Abstellfläche für Müllbehälter
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und der Träger der Ver- und Entsorgung
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird folgendes Planungsziel verfolgt:

- Umwidmung einer Gemeinschaftsgrünfläche sowie einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen in ein Allgemeines Wohngebiet, in eine private Grünfläche sowie in eine Fläche zur Versorgung als Standort für einen vorhandenen Gastank,
- Gliederung des Plangebietes in die Gebiete WA 1 und WA 2 mit Regelung der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern im Gebiet WA 1 und von ausschließlich Doppelhäusern im Gebiet WA 2,
- Anpassung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen an die rechtskräftige Satzung der Gemeinde zur Ortsgestaltung.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und §§ 1 Abs. 2 und 4 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die Sockelhöhen (Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses) werden mit max. 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes festgesetzt.
- 1.3 Die Drenpelhöhen (Höhe zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschoss und Unterkante Dachkonstruktion) werden mit einer konstruktiven Höhe bis zu max. 0,60 m festgesetzt.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) eine Höhe von 0,70 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

3. Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 3.1 Innerhalb der Grünfläche „freiwachsende Hecke, privat“ ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhaltern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhalter je 12 m herzustellen.

Es gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher \geq 125/150 cm, Heister \geq 175/ 200 cm.

Es sind folgende Arten zu verwenden: Überhälter: Feldahorn (*Acer campestre*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeerarten (*Sorbus aria* / *intermedia*) und Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Waldrose (*Rosa arvensis*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), robuste Weidenarten (*Salix spec.*).

- 3.2 Innerhalb der Grünfläche „Schnitthecke, privat“ ist in einer Breite von mindestens 1,50 m eine geschnittene Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) anzulegen und dauerhaft auf einer Höhe von 1,60 m zu erhalten.
- 3.3 Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

- 4.1 Straßenseitige Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60 m aufweisen.
- 4.2 Für Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig.
- 4.3 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.
- 4.4 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Es gilt die Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung vom 19.05.2014.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktag nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer sowie die gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden.