

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/17/11163			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 10.01.2017 Verfasser: Carola Mertins			
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe Hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Verfahren nach § 13 BauGB				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2. Unter Berücksichtigung veränderter Anforderungen an die Ver- und Entsorgung kann auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Plangebiet nördlich der Planstraße A verzichtet werden. In gleichem Zuge ist die Aufteilung der Grundstücksfläche auf die benachbarten Grundstücke vorgesehen. Da Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb des zur Erschließung dienenden Grundstücks nicht vorzuhalten sind, kann der Plangeltungsbereich des Baugebietes reduziert werden. Die Anforderungen an die Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen wurden anderweitig geregelt und gesichert.

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 für eine Teilfläche nördlich der Planstraße A zu ändern und den Geltungsbereich um eine Teilfläche zu reduzieren. Anlass ist die veränderte Erschließung des Baugebietes und die Möglichkeit des Verzichts auf Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nördlich der Planstraße A.

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geprüft. Da sich aus Sicht der Gemeinde die Grundzüge des Planes nicht ändern und lediglich die Anforderungen an die rückwärtige Erschließung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Erschließung des Baugebietes verändert und reduziert werden, kann das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Grundzüge der baulichen Entwicklung des Gebietes begleitend zur öffentlichen Verkehrsfläche werden nicht verändert.

Da die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nicht berührt werden, wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten begründet oder hervorgerufen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst fasst den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen Kirche und Neue Reihe. Der Ände-

rungsbereich umfasst die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen nördlich der Planstraße A und die jeweils westlich bzw. östlich angrenzenden Grundstücksflächen bis zu den festgesetzten Baugrenzen.

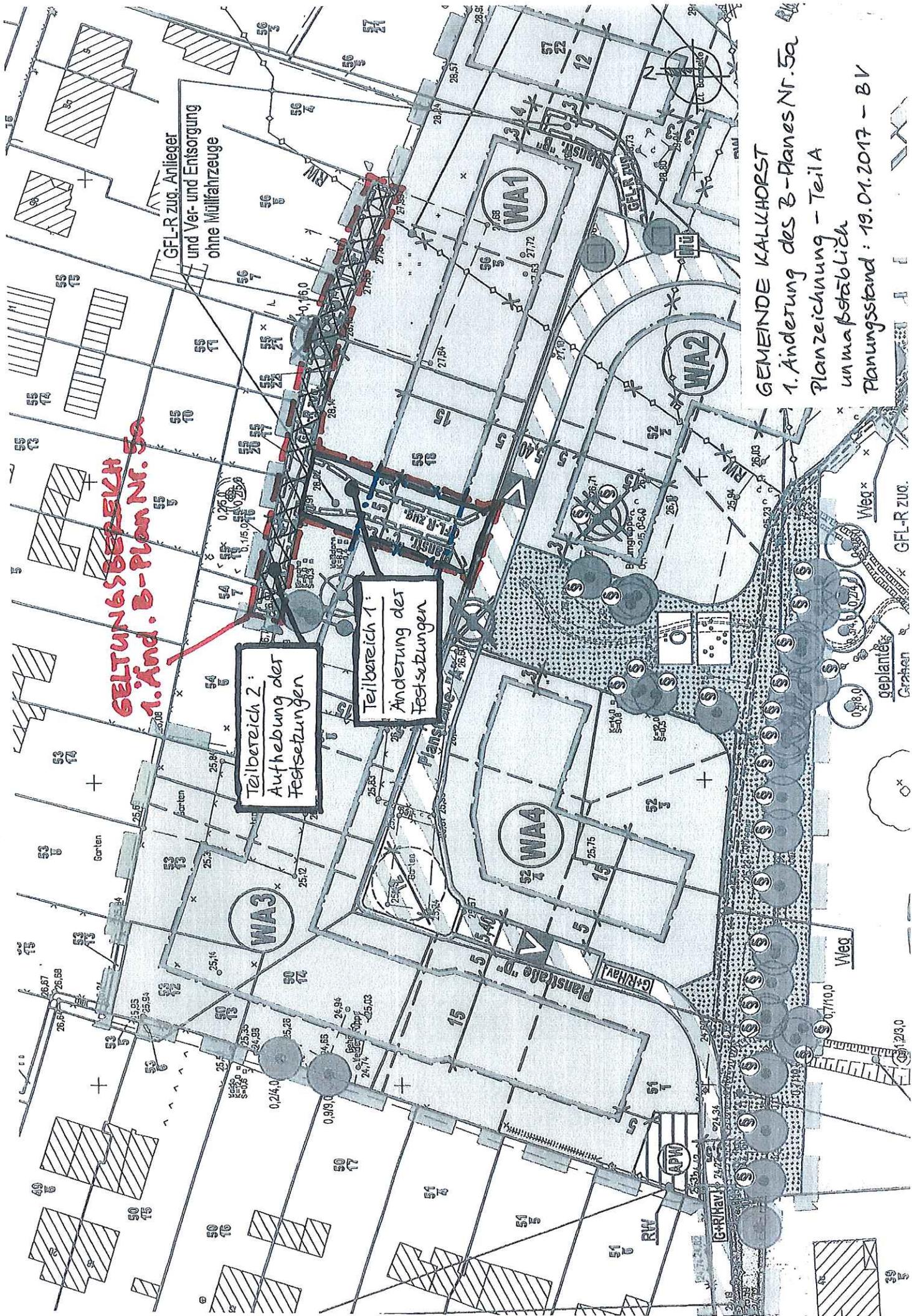
2. Das Planungsziel besteht in Folgendem:
 - Verzicht auf die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nördlich der Planstraße A,
 - Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden um diejenigen Flächen, die nicht der Erschließung durch das Bebauungsplangebiet dienen,
 - Vergrößerung der Baugrenzen für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Grundzuges der Planung.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
6. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen.
7. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 und die zugehörige Begründung werden für das Beteiligungsverfahren gebilligt.
8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 und die zugehörige Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
9. Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
10. Von einer Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird abgesehen.
11. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
12. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden von der LGE übernommen

Anlagen:

Geltungsbereich 1. Änderung
Satzung B-Plan Nr. 5.2

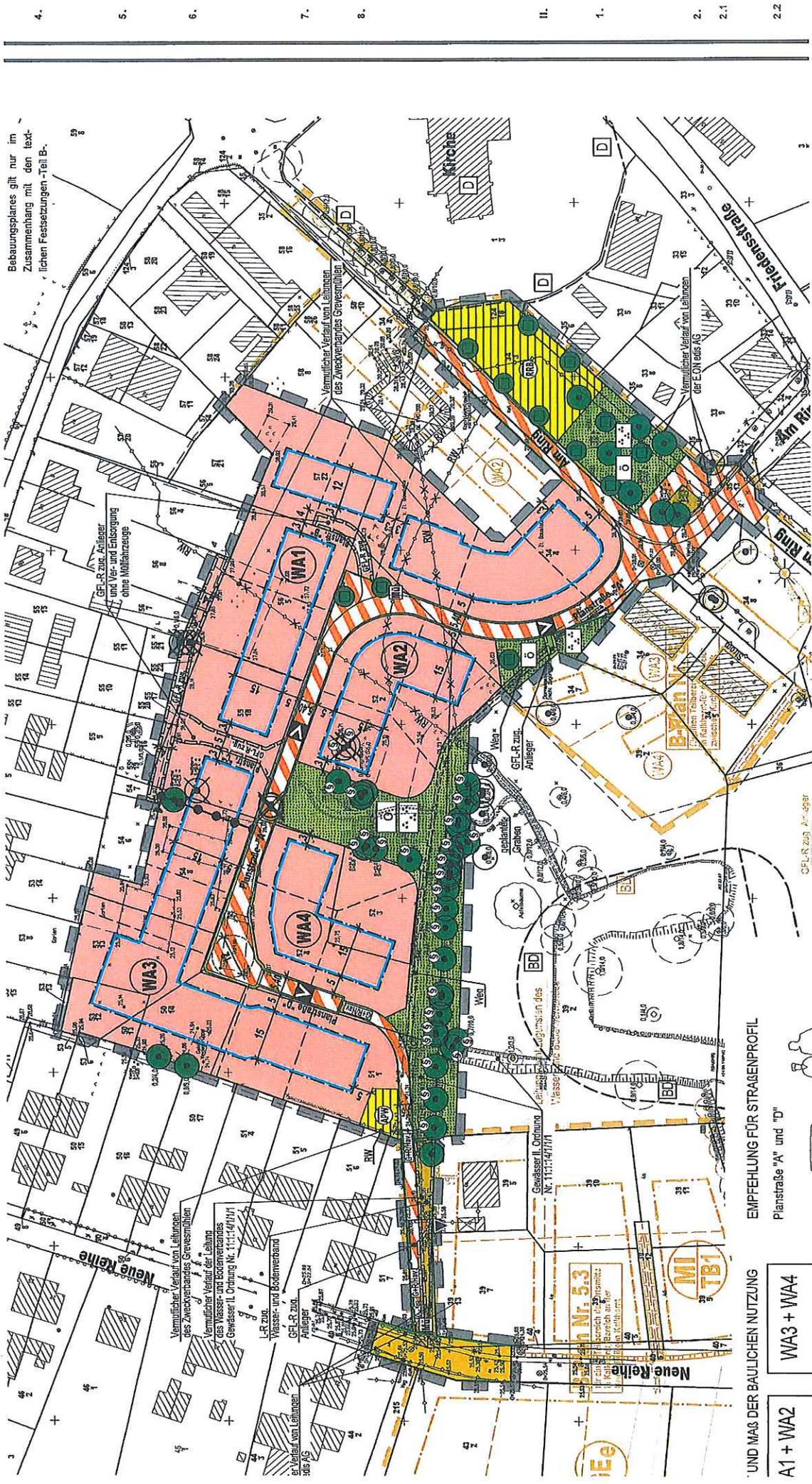


GELTUNGSBEREICH
1. Änd. B-Plan Nr. 5a

Teilbereich 2:
 Aufhebung der
 Festsetzungen

Teilbereich 1:
 Änderung der
 Festsetzungen

GEMEINDE KALKHORST
 1. Änderung des B-Planes Nr. 5a
 Planzeichnung - Teil A
 unmaßstäblich
 Planungsstand: 19.01.2017 - BV



4. Baugebungsplan gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B.

5. Vermittlicher Vermerk von Leihnehmern des Zweckverbandes Grevesmühlen

6. Vermittlicher Vermerk der E.ON Energie AG

7. Vermittlicher Vermerk von Leihnehmern des Zweckverbandes Grevesmühlen

8. Vermittlicher Vermerk von Leihnehmern des Zweckverbandes Grevesmühlen

II. GF-R zug. Anlieger

1. GF-R zug. Anlieger

2. GF-R zug. Anlieger

2.1. GF-R zug. Anlieger

2.2. GF-R zug. Anlieger

GEMEINDE KALKHORST
 B-Plan Nr. 5.2
 Planzeichnung - Teil A
 unmaßstäblich
 Planungsstand : Sitzung

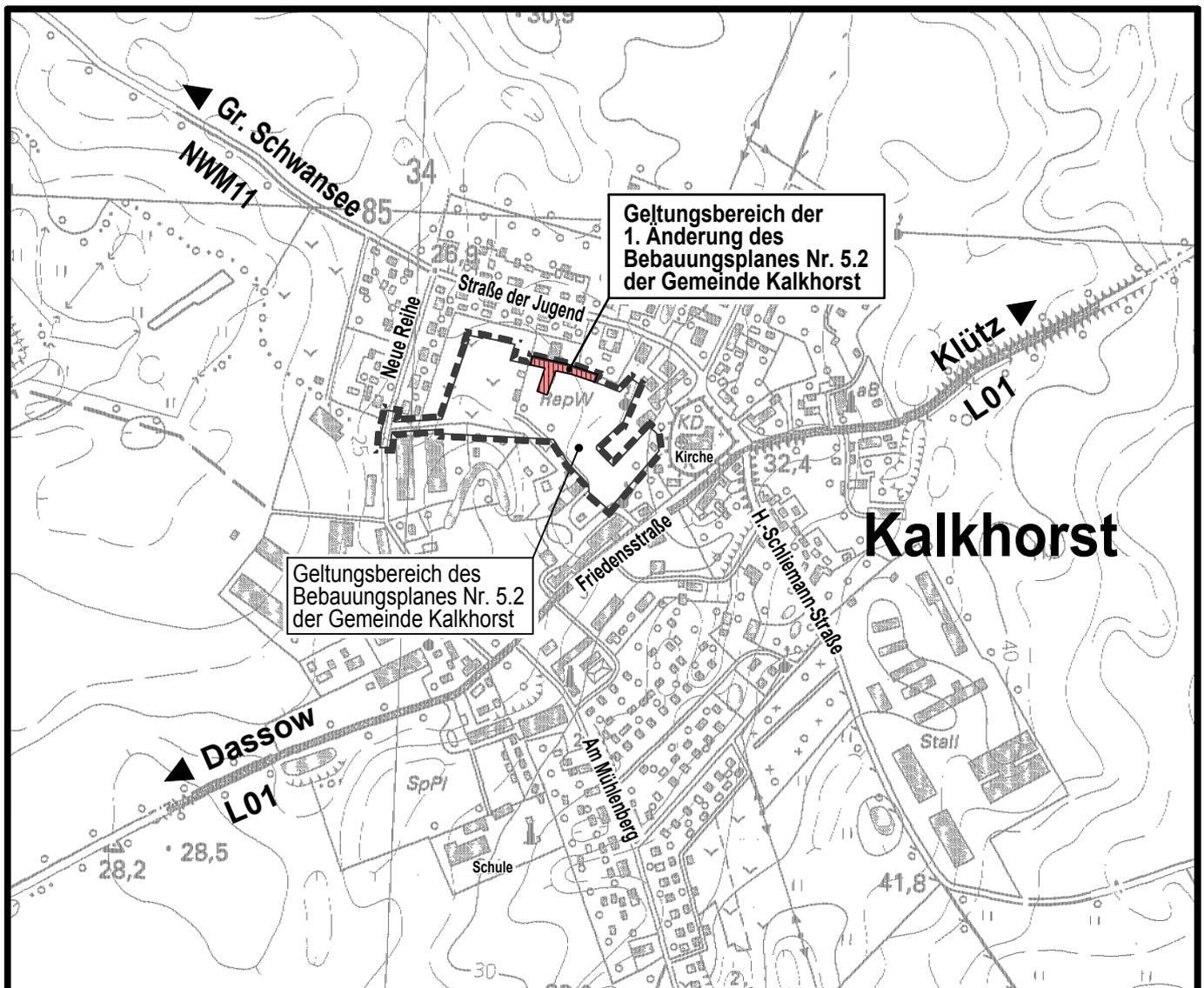
EMPFEBUNG FÜR STRASSENPROFIL
 Planstraße "A" und "D"

UND MAS DER BAULICHEN NUTZUNG
 A1 + WA2
 WA3 + WA4

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE"
ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE
GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 02. Februar 2017

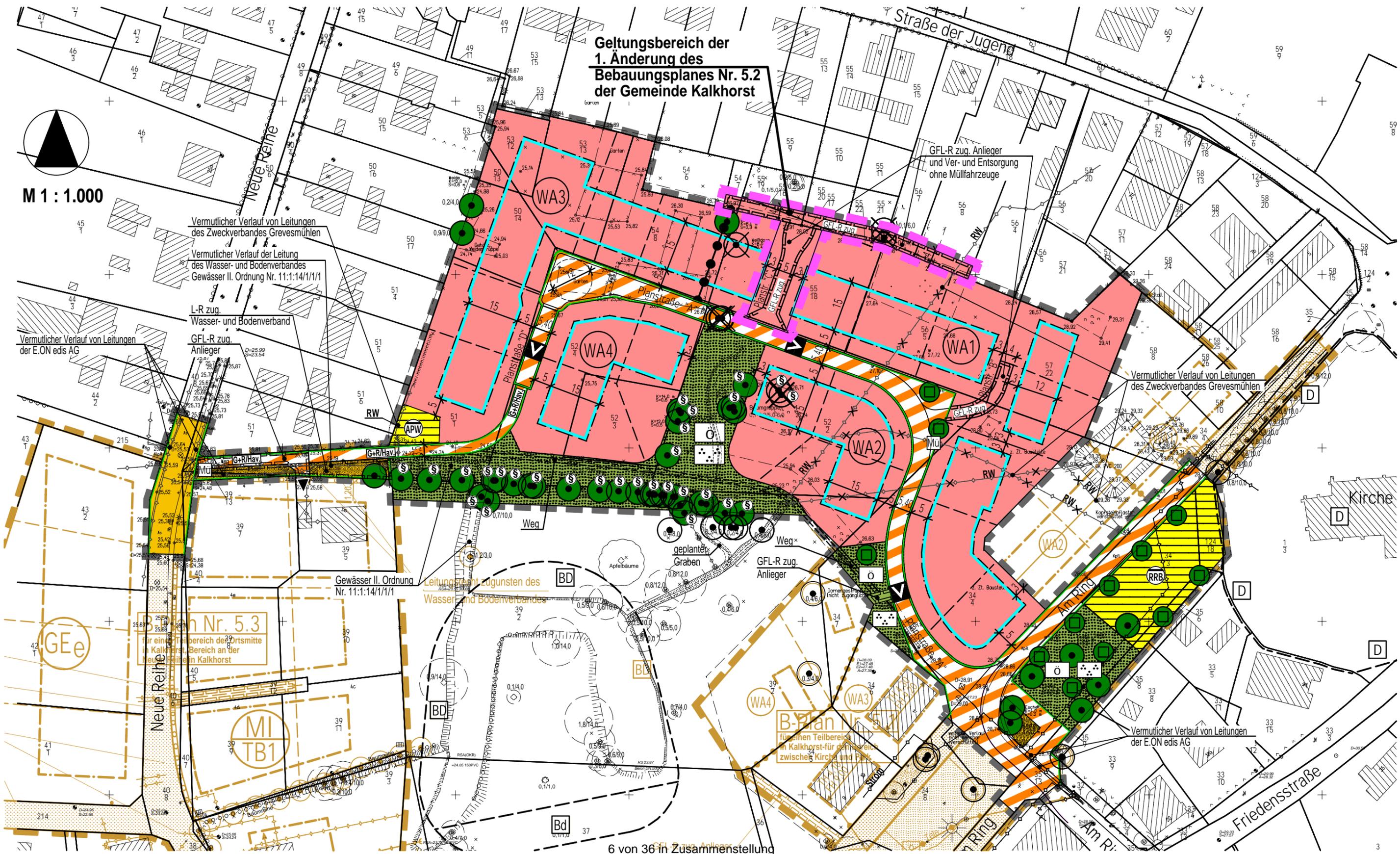
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH ORTSMITTE ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE IM VERFAHREN NACH §13a BauGB (VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG)

Planungsstand: 06. November 2014

SATZUNG

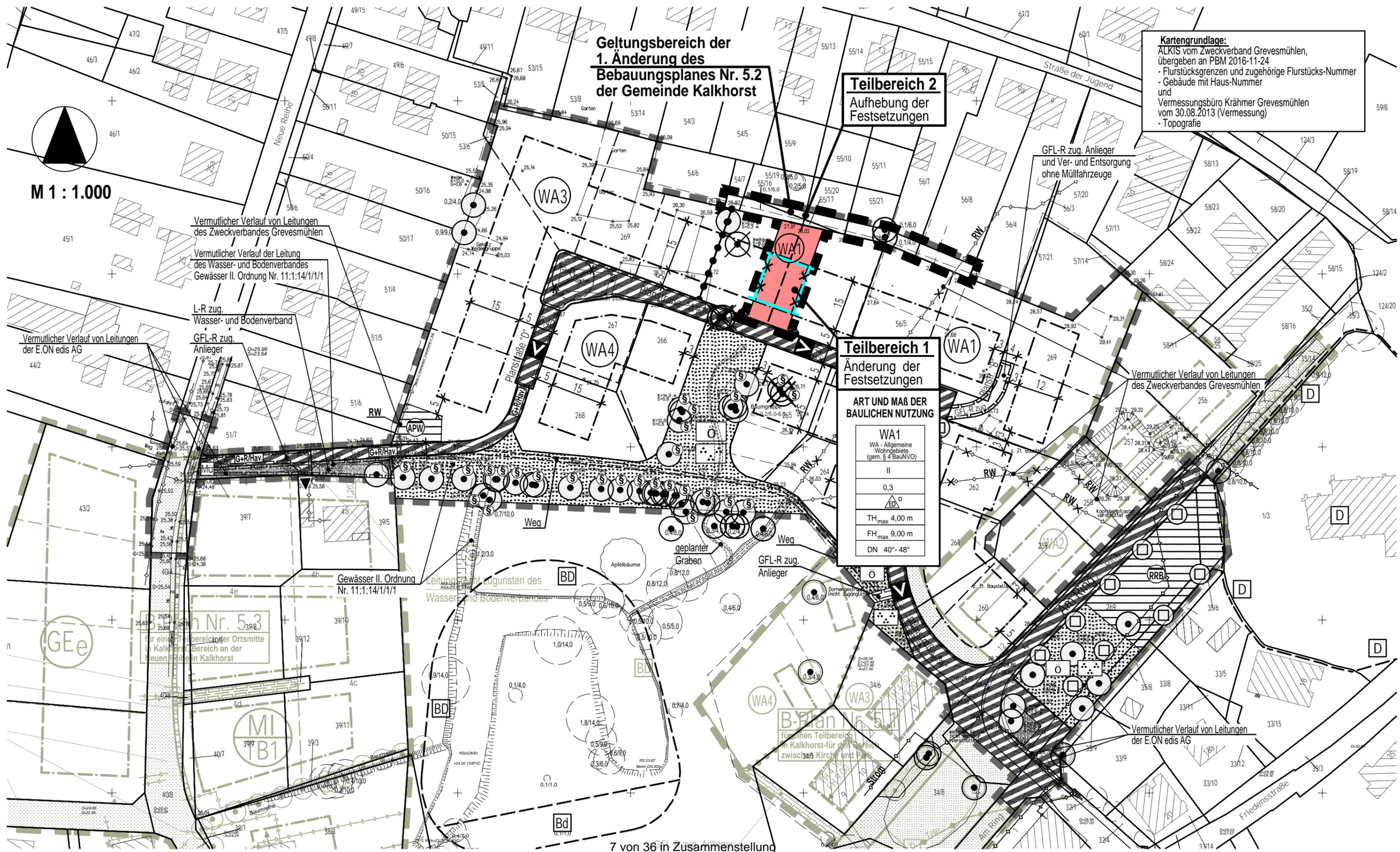
MIT KENNZEICHNUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST



SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §13 BauGB

Planungsstand: 02. Februar 2017

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst

Teilbereich 2
Aufhebung der Festsetzungen

Kartengrundlage:
ALKIS vom Zweckverband Grevesmühlen, übergeben an PBM 2016-11-24
- Flurstücksgrenzen und zugehörige Flurstücks-Nummer
- Gebäude mit Haus-Nummer und Vermessungsbüro Krämer Grevesmühlen vom 30.08.2013 (Vermessung)
- Topografie

M 1 : 1.000

Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen
Vermutlicher Verlauf der Leitung des Wasser- und Bodenverbandes Gewässer II. Ordnung Nr. 11:1:14/1/1/1

L-R zug. Wasser- und Bodenverband
GFL-R zug. Anlieger

Vermutlicher Verlauf von Leitungen der E.ON edis AG

Teilbereich 1
Änderung der Festsetzungen

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1	WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
II	
0,3	
Δ_{ED}^0	
TH _{max} 4,00 m	
FH _{max} 9,00 m	
DN 40°- 48°	

Gewässer II. Ordnung Nr. 11:1:14/1/1/1

B-Plan Nr. 5.2
für einen Teilbereich in Kalkhorst für den Bereich zwischen Kirche und Park

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) mit lfd. Nr.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Par. 16 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3

Par. 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Par. 20 BauNVO

TH_{max} 4,00 m

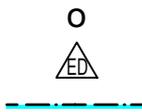
Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Par. 18 BauNVO

FH_{max} 9,00 m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Par. 18 BauNVO



BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

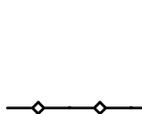
Par. 9 (1) 2 BauGB

Par. 22 u. 23 BauNVO

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

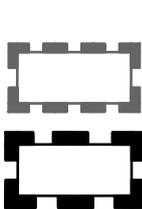


HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Par. 9 (1) 13 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdische Leitung



SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst

Par. 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst, (Teilbereich 1 - Änderung der Festsetzungen und Teilbereich 2 - Aufhebung der Festsetzungen)

Par. 9 (7) BauGB

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGE

DN 40° - 48°

Dachneigung, zulässig von 40° bis 48°

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

*28,02

Höhenangaben ü HN



in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



sonstiger Baum

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am erfolgt. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 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; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Kalkhorst deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgefordert worden.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand 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 nichtabgeleitet werden.

....., den.....
(Stempel)
Unterschrift

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung am als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

9 Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 und den örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung 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, sind durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 5.2 FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 5.2
DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE" ZWISCHEN
KIRCHE UND NEUE REIHE
GEMÄß § 13 BauGB

Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nicht vorgenommen.

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 gelten die textlichen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst weiterhin und sind hier abgedruckt. Für den Teilbereich 2 werden die Festsetzungen vollumfänglich aufgehoben.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird festgelegt, dass innerhalb der WA 3 und WA 4 Gebiete das zweite Vollgeschoss nur maximal 3/4 der Geschossfläche des ersten Vollgeschosses einnehmen darf.

2.2 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m in einer maximalen Breite von 1/4 der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

**5. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 550 m² vorzusehen.

**6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße hin nicht hervortreten.

**7. ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

**8. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe des Geländes des überbaubaren Grundstücksteils.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und für die festgesetzte Firsthöhe ist jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

In den gestalterischen Festsetzungen für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von TH_{\min} 5,50 m und TH_{\max} 6,00 m ist das zweite Vollgeschoss als Staffelgeschoss herzustellen. Dabei sind die Außenwände des zweiten Vollgeschosses um mindestens 0,35 m in Bezug auf die Außenwand des ersten Vollgeschosses einzurücken.

2. DÄCHER

- 2.1 Die Dächer in den Gebieten WA 1 und WA 2 sind nur mit roter Hartdacheindeckung zu decken. Edelengobierte und glasierte Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- 2.2 Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 2.3 In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachneigungen zwischen 40° und 48° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich auf das Hauptdach des Hauptgebäudes.
- 2.4 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,30 m betragen.
- 2.5 Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder als bituminöse Dächer zulässig.

3. AUßENWÄNDE

- 3.1 Die Außenwände sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit Verblendmauerwerk mit roter Farbgebung (RAL-DESIGN-SYSTEM 040 60 50) und als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß, hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00), beige und creme (Farben der Farbtöne (=Farbreihen) des RAL-DESIGN-SYSTEMS 070 und 095 als Grundfarbe mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90) zulässig.
- 3.2 Innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 sind die Außenwände als geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß und hellgrau (RAL-DESIGN-SYSTEM von 000 80 00 bis 000 90 00) zulässig.
- 3.3 Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind zur Akzentuierung abweichende Materialien und Farben als die vorgenannten zulässig. Somit ist dies nur auf einem geringen Anteil bis zu maximal 10 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.
- 4.2 Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standplätze auf den Grundstücken sind gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

5. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135a BauGB)

1. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.
- 1.2 Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind als mittelkronige Laubbäume einheimischer und standortgerechter Arten auszuführen. Es sind vorzugsweise Hain-Buche (*Carpinus betulus*) und/oder Winter-Linde (*Tilia cordata* in Arten und Sorten), als Hochstamm 3xv, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen.

2. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes parkartig zu entwickeln. Für Anpflanzungen innerhalb der Grünfläche sind ausschließlich standortgerechte, heimische Ar-

ten zu verwenden. Die Anlage von teilversiegelten Wegen, Kommunikationsflächen und Wasserflächen ist zulässig.

IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 sind hierfür 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.

2. UMGANG MIT VORHANDENEN BODEN- UND BAUDENKMALEN

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Boden- sowie Baudenkmale vorhanden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe werden diese nachrichtlich im Plan dargestellt, auch wenn diese vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen sind, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden.

Mit „Bd“ werden Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Mit „BD“ werden im Plan Bodendenkmale gekennzeichnet, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann. Die Kirche östlich des Plangebietes ist als Baudenkmal bekannt.

3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

4. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen übernommen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. 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.

5. MUNITIONSFUNDE

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, 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 hinzuziehen.

6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

7. ENTWICKLUNGSPFLEGE

Für alle Pflanzungen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

8. BODENSCHUTZ

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die All-

gemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

9. SCHUTZ VON VORHANDENEN GEHÖLZEN

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze ist die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920¹ „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie die RAS- LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ bei Baumaßnahmen zu gewähren und regelmäßig zu kontrollieren.

Zum Schutz von vorhandenen Bäumen ist der Wurzelbereich der Bäume von baulichen Anlagen freizuhalten. Als Wurzelbereich wird die Fläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen der Bäume zuzüglich 5,00 m, definiert.

10. ARTENSCHUTZ

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

Zum Schutz Gehölze besiedelnder Tierarten, z.B. Fledermäuse und Insekten (Juchtenkäfer), müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor Eingriffen von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden.

11. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

12. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES M-V

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-

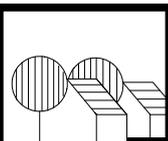
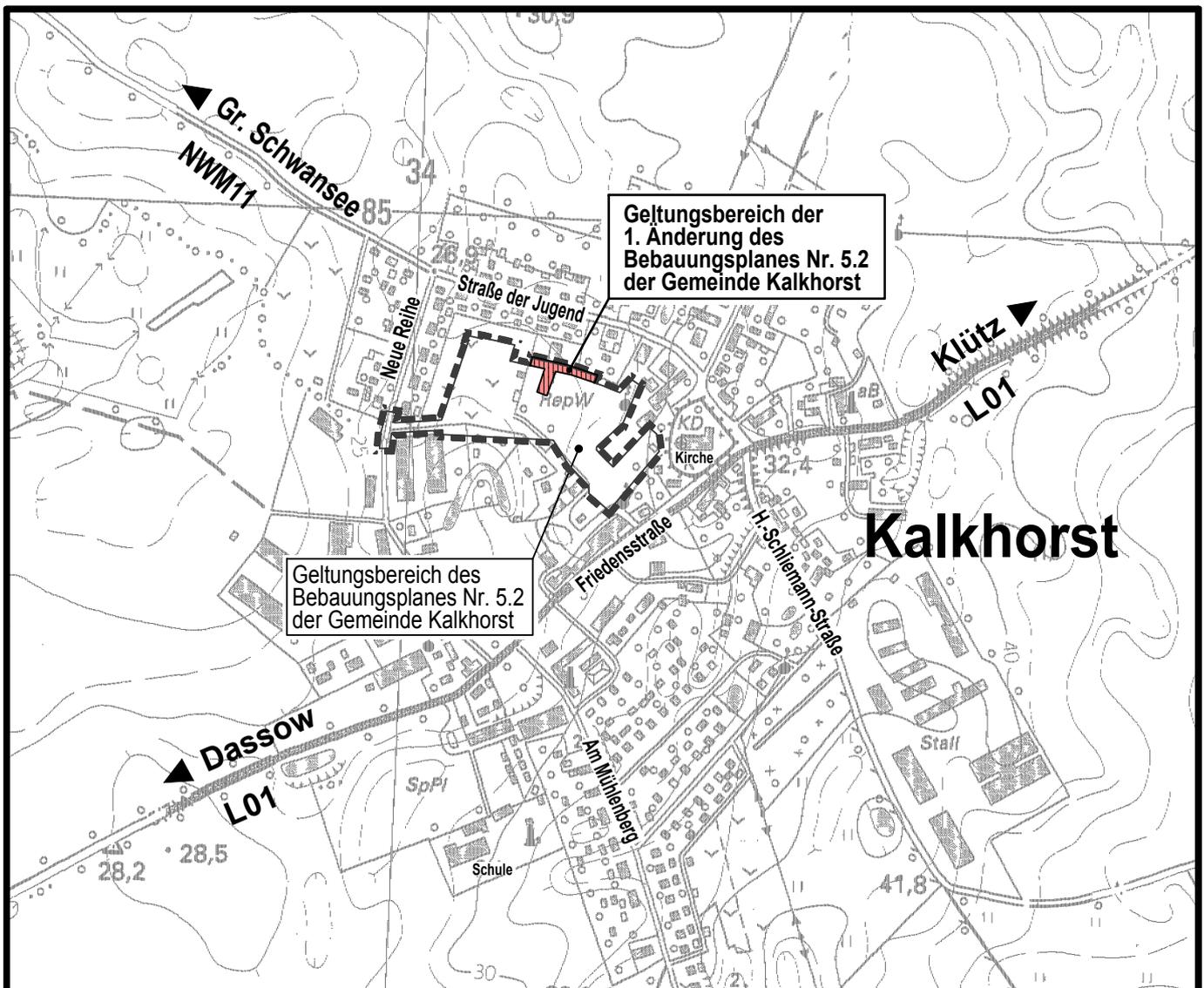
V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

¹Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (2002-08) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5.2 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DEN BEREICH "ORTSMITTE"
ZWISCHEN KIRCHE UND NEUE REIHE
GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 02. Februar 2017

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich "Ortsmitte" zwischen und Neue Reihe im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst	3
1.2 Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5.2	3
1.3 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes 5.2	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 5.2	6
4. Wahl des Planverfahrens	6
5. Übergeordnete Planungen	7
6. Städtebauliche Bestandssituation	8
Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
7. Planungsziele	8
8. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung	9
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
8.4 Größe der Baugrundstücke	9
8.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
8.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	10
8.8 Höhenlage	10
8.9 Flächennutzungen	10
9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10

10.	Immissionsschutz	10
11.	Klimaschutz	10
12.	Verkehrliche Erschließung	11
13.	Ver- und Entsorgung	11
14.	Auswirkungen der Planung	12
15.	Artenschutzrechtliche Belange	12
16.	Flächenbilanz	12
17.	Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2	13
18.	Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen	13
18.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	13
18.2	Umgang mit vorhandenen Boden- und Baudenkmalen	13
18.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	14
18.4	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	14
18.5	Munitionsfunde	14
18.6	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
18.7	Entwicklungspflege	15
18.8	Bodenschutz	15
18.9	Schutz von vorhandenen Gehölzen	15
18.10	Artenschutz	15
18.11	Gewässerschutz	16
18.12	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	16
TEIL 2 Ausfertigung		17
1.	Beschluss über die Begründung	17
2.	Arbeitsvermerke	17

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Kalkhorst

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz an.

Die Gemeinde Kalkhorst ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich an Bedeutung.

Neben Kalkhorst gehören die Ortslagen Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen, Borkenhagen, Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen zur Gemeinde.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kalkhorst umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha. In der Gemeinde leben 1.741 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2015, Quelle: Statistisches Landesamt MV).

1.2 Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5.2

Die Gemeinde Kalkhorst hat die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung in Kalkhorst im Bereich "Ortsmitte" geschaffen. Dazu wurde unter anderem der Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit April 2015 rechtskräftig.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5.2 waren ursprünglich teilweise mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaut. Die Gemeinde hat im Zuge ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung diese Anlagen rückgebaut. Im Plangebiet ist die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen und neuer Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig, um eine Bebauung zu realisieren. Die Bebauung soll entlang einer neuen Erschließungsstraße erfolgen, die im westlichen Bereich zu einer Wendeanlage aufgeweitet wird. Die Erschließung für den Verkehr erfolgt aus östlicher Richtung von der Straße Am Ring; eine Durchquerung des Plangebietes von der Straße Am Ring bis zur Neuen Reihe soll nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Grundlage der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5.2 wurden zur verkehrlichen Erreichbarkeit von rückwärtigen Grundstücken an der Straße der Jugend über das Plangebiet wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke ist regulär über die Straße der Jugend gegeben. Die rückwärtige Erschließung war zusätzlich und soll nicht weiter verfolgt und gesichert werden.

1.3 Städtebauliches Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes 5.2

Unter Berücksichtigung veränderter Anforderungen an die Ver- und Entsorgung kann auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Plangebiet nördlich der Planstraße A verzichtet werden. In gleichem Zuge ist die Aufteilung der Grundstücksfläche auf die benachbarten Grundstücke vorgesehen; die überbaubare Grundstücksfläche soll - wie auf den benachbarten Grundstücken auch - in einem Abstand von 5 m mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt werden.

Da Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb des zur Erschließung dienenden Grundstücks nicht vorzuhalten sind, kann der Plangeltungsbereich des Baugebietes reduziert werden; die Festsetzungen werden in diesem Teilbereich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 aufgehoben. Die Anforderungen an die Herstellung von Ver- und Entsorgungsanlagen wurden anderweitig geregelt und gesichert.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 umfasst die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen nördlich der Planstraße A und die jeweils westlich bzw. östlich angrenzenden Grundstücksflächen bis zu den festgesetzten Baugrenzen.

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

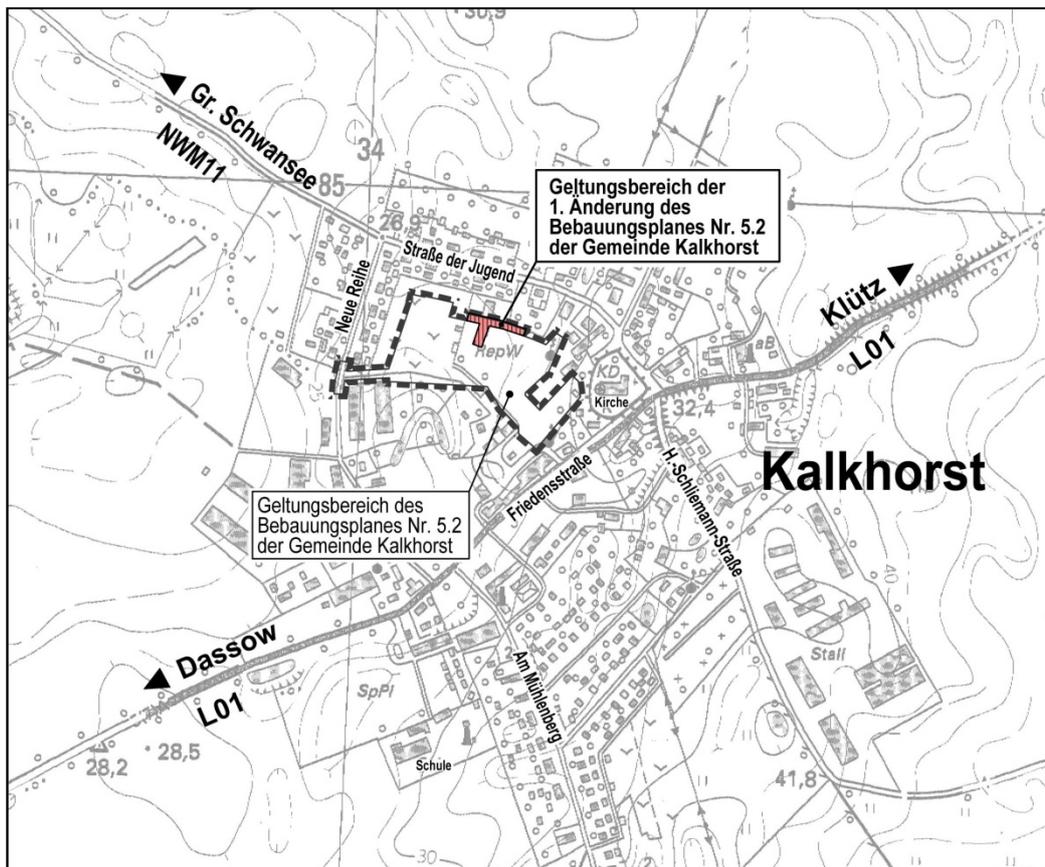


Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst dient eine Vermessungskarte (Lage- und Höhenplan) im Maßstab 1 : 1.000, erstellt durch die ÖbVI. Holst und Krähmer mit dem Höhenbezug HN 76 vom 30. August 2013.

Diese Kartengrundlage wurde nur mit der Topografie für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 verwendet.

Weiterhin wurde als Kartengrundlage verwendet: ALKIS, übergeben vom Zweckverband Grevesmühlen an das Planungsbüro Mahnel am 24. November 2016:

- Flurstücksgrenzen und zugehörige Flurstücks-Nummern,
- Gebäude mit Hausnummern.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im Maßstab M 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und

Teil B - Textliche Festsetzungen sowie der Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung dargelegt werden, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 5.2

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 für eine Teilfläche nördlich der Planstraße A zu ändern und den Geltungsbereich um eine Teilfläche zu reduzieren (Aufhebung der Festsetzungen in diesem Teilbereich). Anlass ist die veränderte Erschließung des Baugebietes und die Möglichkeit des Verzichts auf Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nördlich der Planstraße A.

4. Wahl des Planverfahrens

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist auch möglich, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Da sich aus Sicht der Gemeinde die Grundzüge des Planes nicht ändern und lediglich die Anforderungen an die rückwärtige Erschließung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Erschließung des Baugebietes verändert und reduziert werden, kann das Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Grundzüge der baulichen Entwicklung des Gebietes begleitend zur öffentlichen Verkehrsfläche werden nicht verändert.

Dies begründet sich wie folgt:

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bleibt für den Änderungsbereich weiterhin bestehen. Lediglich für den nördlichen Randstreifen, welcher den Grundstücken an der Straße der Jugend zuzuordnen ist, wird die Festsetzung aufgehoben.
- Von einer Versiegelung ist bereits auf Grund der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zumindest im Bereich der Zuwegung auszugehen.
- Im Verhältnis zur Gesamtfläche des Baugebietes nimmt die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nur einen geringen Anteil ein.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden.

UVP-pflichtige Vorhaben sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde nicht vorbereitet werden.

Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht beeinträchtigt.

Das Planungsziel eines Wohngebietes bleibt erhalten; die städtebaulichen Zielsetzungen bleiben bestehen und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

5. Übergeordnete Planungen

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan hat die Gemeinde Kalkhorst ausführliche Darlegungen zu den übergeordneten Planungen vorgenommen:

- Landesraumentwicklungsprogramm,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm,
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern,
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg,
- Flächennutzungsplan,
- Landschaftsplan.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seinen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 5.2 mit, dass die vorliegende

Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 5.2 nicht entgegen.

Die übergeordneten Planungen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nicht berührt. Auf die detaillierte Darlegung im Bebauungsplan Nr. 5.2 wird somit verwiesen.

6. Städtebauliche Bestandssituation

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.2, den die Gemeinde für die Entwicklung eines innerörtlichen Wohngebiets auf dem ehemals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bestandenen Fläche aufgestellt hat. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2 ist im April 2015 in Kraft getreten.

Für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bildet somit der Bebauungsplan Nr. 5.2 die rechtliche Grundlage (§ 30 BauGB).

Die Realisierung des Vorhabens hat bereits mit den Arbeiten zu den Erschließungsanlagen begonnen.

7. Planungsziele

Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Verzicht auf die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nördlich der Planstraße A,
- Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden um diejenigen Flächen, die nicht der Erschließung durch das Bebauungsplangebiet dienen (Aufhebung der Festsetzungen),
- Vergrößerung der Baugrenzen für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Grundzuges der Planung.

8. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2

Grundsätzlich ist zu unterscheiden:

- Teilbereich 1 (Änderung der Festsetzungen),
- Teilbereich 2 (Aufhebung aller Festsetzungen und somit Aufhebung der Satzung).

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 wird die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes, die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffen wurde, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 aufgehoben.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung für die 1. Änderung fort. Es gelten die diesbezüglichen Festsetzungen zum WA 1.

Im Teilbereich 2 werden die Festsetzungen aufgehoben.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

"Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig."

Diese mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung gilt für die 1. Änderung fort.

In allen WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Diese mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung gilt für die 1. Änderung fort.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Mit der 1. Änderung wird die Vergrößerung der Baugrenzen für die Grundstücke im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den benachbarten Grundstücken vorgenommen. Eine Berücksichtigung auf das nunmehr fortfallende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit den Baugrenzen ist nicht weiter notwendig.

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung zu Überschreitungen der Baugrenzen gilt für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 wurden bislang keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

8.4 Größe der Baugrundstücke

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zur Größe der Baugrundstücke für die 1. Änderung fort.

Für den Teilbereich 2 ist diese Festsetzung ohnehin bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht anzuwenden.

8.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 wird die Festsetzung aufgehoben.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zur Zahl der Wohnungen für die 1. Änderung fort.

Für den Teilbereich 2 ist diese Festsetzung ohnehin bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht anzuwenden.

8.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Sowohl im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) als auch im Teilbereich 2 werden diese Festsetzungen gemäß dem Plankonzept nicht weiterhin getroffen bzw. aufgehoben.

8.8 Höhenlage

Im Teilbereich 1 (Änderungsbereich) gilt die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffene Festsetzung zur Höhenlage für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 wird die Festsetzung aufgehoben.

8.9 Flächennutzungen

Es werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung.

Für den Bebauungsplan Nr. 5.2 gelten eigenständige Festsetzungen zur Ortsgestaltung; die Ortsgestaltungssatzung gilt für diesen Bereich nicht.

Für den Teilbereich 1 gelten die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V für die 1. Änderung fort.

Im Teilbereich 2 werden die Festsetzungen aufgehoben.

10. Immissionsschutz

Auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 sind keine anderen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erfüllen bzw. gehen keine anderen Auswirkungen als vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 aus.

11. Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 sind auf Grund der 1. Änderung keine anderen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bereits angemessen berücksichtigt.

12. Verkehrliche Erschließung

Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 wird vom Grundsatz her beibehalten. Es wird auf die Ausführungen dazu in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Lediglich in Bezug auf die rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der Straße der Jugend, für die mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen war, haben sich nunmehr Änderungen ergeben, dass dies nicht weiter notwendig ist. Die Festsetzung wird somit nicht weiter verfolgt und mit der 1. Änderung nicht weiter festgesetzt.

Die Grundstücke an der Straße der Jugend werden über die Straße der Jugend erschlossen; die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile ist gegeben.

13. Ver- und Entsorgung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst berührt die Belange der Ver- und Entsorgung nicht anders als durch die bisherige Nutzung des Teilgebietes auf Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2.

Die Ausführungen und Darlegungen zu

- Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung
- Brandschutz/ Löschwasser
- Energieversorgung
- Gasversorgung
- Telekommunikation
- Abfallentsorgung

sind weiterhin gültig.

Die Ausführungen und Darlegungen zur Oberflächenwasserbeseitigung sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 berührt.

Gemäß dem Leitungsbestand quert eine Niederschlagswasserleitung das Bebauungsplangebiet Nr. 5.2 (Straße der Jugend - südlicher Graben). Mit dem Bebauungsplan Nr. 5.2 war vorgesehen, diese Leitung im Zuge der Bauarbeiten unter Berücksichtigung des Bauungskonzeptes umzuverlegen. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. die Verkehrsfläche sollte der Leitungsverlauf planungsrechtlich gesichert und die Leitung in die im Süden des Plangebietes festgesetzte Grünfläche geführt werden, von wo aus das Niederschlagswasser in einem offenen Graben weiter bis zum Vorfluter geführt wird. Eine Alternative bestand bereits zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2.

Nunmehr wurde nach Aussage des technischen Planers dort keine Leitung angetroffen und keine neue Leitung zur Entwässerung verlegt (Bezug: Mitteilung

des Vorhabenträgers vom 11.01.2017). Die Grundstücke an der Straße der Jugend werden nicht über das Gebiet angeschlossen.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist somit nicht weiter notwendig.

Die weiteren Ausführungen und Darlegungen zur Oberflächenwasserbeseitigung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5.2 behalten weiterhin Gültigkeit.

14. Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 umfasst eine kleine Fläche des gesamten B-Plan-Gebiets Nr. 5.2. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.2 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der 1. Änderung entfallen die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und die Baugrenzen werden straßenbegleitend - wie bei den angrenzenden Flächen - angepasst.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Bebauung lässt sich entsprechend flexibler vornehmen. Eine größere Versiegelung als mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 ist nicht zu erwarten.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind auf Grund der vorliegenden Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 nicht berührt.

Die Belange der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nur in untergeordnetem Maße berührt.

15. Artenschutzrechtliche Belange

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst berührt die artenschutzrechtlichen Belange nicht anders als durch die bisherige Nutzung des Teilgebietes auf Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.2. Die Vereinbarkeit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 mit den artenschutzrechtlichen Belangen wird gesehen.

16. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 beträgt ca. 0,66 ha.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
WA 1 (Teilbereich 1)	369
Aufhebungsbereich (Teilbereich 2)	296
Gesamtfläche des Plangebietes	665

17. Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2

Die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 ist im Zusammenhang mit der Umsetzung des Gesamtvorhabens zu betrachten.

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Mit den Arbeiten zur Erschließung des Plangebietes wurde bereits begonnen.

18. Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.2 übernommen.

18.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

18.2 Umgang mit vorhandenen Boden- und Baudenkmalen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Boden- sowie Baudenkmale vorhanden. Wegen dieser unmittelbaren Nähe werden diese nachrichtlich im Plan dargestellt, auch wenn diese vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen sind, um den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden.

Mit „Bd“ werden Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Ber-

gung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Mit „BD“ werden im Plan Bodendenkmale gekennzeichnet, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

Die Kirche östlich des Plangebietes ist als Baudenkmal bekannt.

18.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

18.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen übernommen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. 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.

18.5 Munitionsfunde

Für das Plangebiet liegen gemäß der Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten

können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, 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 hinzuziehen.

18.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.

18.7 Entwicklungspflege

Für alle Pflanzungen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

18.8 Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

18.9 Schutz von vorhandenen Gehölzen

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze ist die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" sowie die RAS- LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" bei Baumaßnahmen zu gewähren und regelmäßig zu kontrollieren.

Zum Schutz von vorhandenen Bäumen ist der Wurzelbereich der Bäume von baulichen Anlagen freizuhalten. Als Wurzelbereich wird die Fläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen der Bäume zuzüglich 5,00 m, definiert.

18.10 Artenschutz

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

Zum Schutz Gehölze besiedelnder Tierarten, z.B. Fledermäuse und Insekten (Juchtenkäfer), müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor Eingriffen von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden.

18.11 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

18.12 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.2 der Gemeinde Kalkhorst wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am _____ gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

N e i c k
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kalkhorst

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de