

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/17/11162			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 10.01.2017 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde Hier: Änderungsabsichten				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst				

Sachverhalt:

Es ergibt sich das Erfordernis, die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst zu überarbeiten.

Unter Berücksichtigung von Bauantragsverfahren in den Ortsteilen der Gemeinde Kalkhorst sind hier Anforderungen entstanden, über die die Gemeinde im Zusammenhang mit einer Bearbeitung der Ortsgestaltungssatzung zu entscheiden hätte, wie

- Farbgebungen,
- Regelung von baulichen Anlagen außerhalb der Ortsgestaltungssatzung im Vorgartenbereich,
- Regelung des Vorgartenbereiches im Rahmen der Ortsgestaltungssatzung,
- Würdigung der Ortsspezifik durch Betonung der einzelnen Ortslagen.

Es empfiehlt sich die Ortsgestaltung auf die Notwendigkeit der Überarbeitung zu überprüfen. Geeignet hierfür ist die Diskussion über Umfang und Notwendigkeit der Bearbeitung. Diese Erörterung ist Voraussetzung für die Festlegung des Umfangs einer beabsichtigten Bearbeitung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

Unter Berücksichtigung der Diskussion über die Anforderungen an die Ortsgestaltungssatzung empfiehlt die Gemeindevertretung die Ortsgestaltungssatzung insbesondere in Bezug auf

- die Farbgebung,
- spezifische Festsetzungen für Ortsteile,
- Möglichkeiten zur Gestaltung der Vorgartenbereiche

zu präzisieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Sind im HH 2017 eingestellt.

Anlagen:

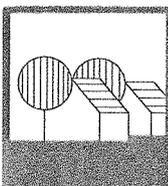
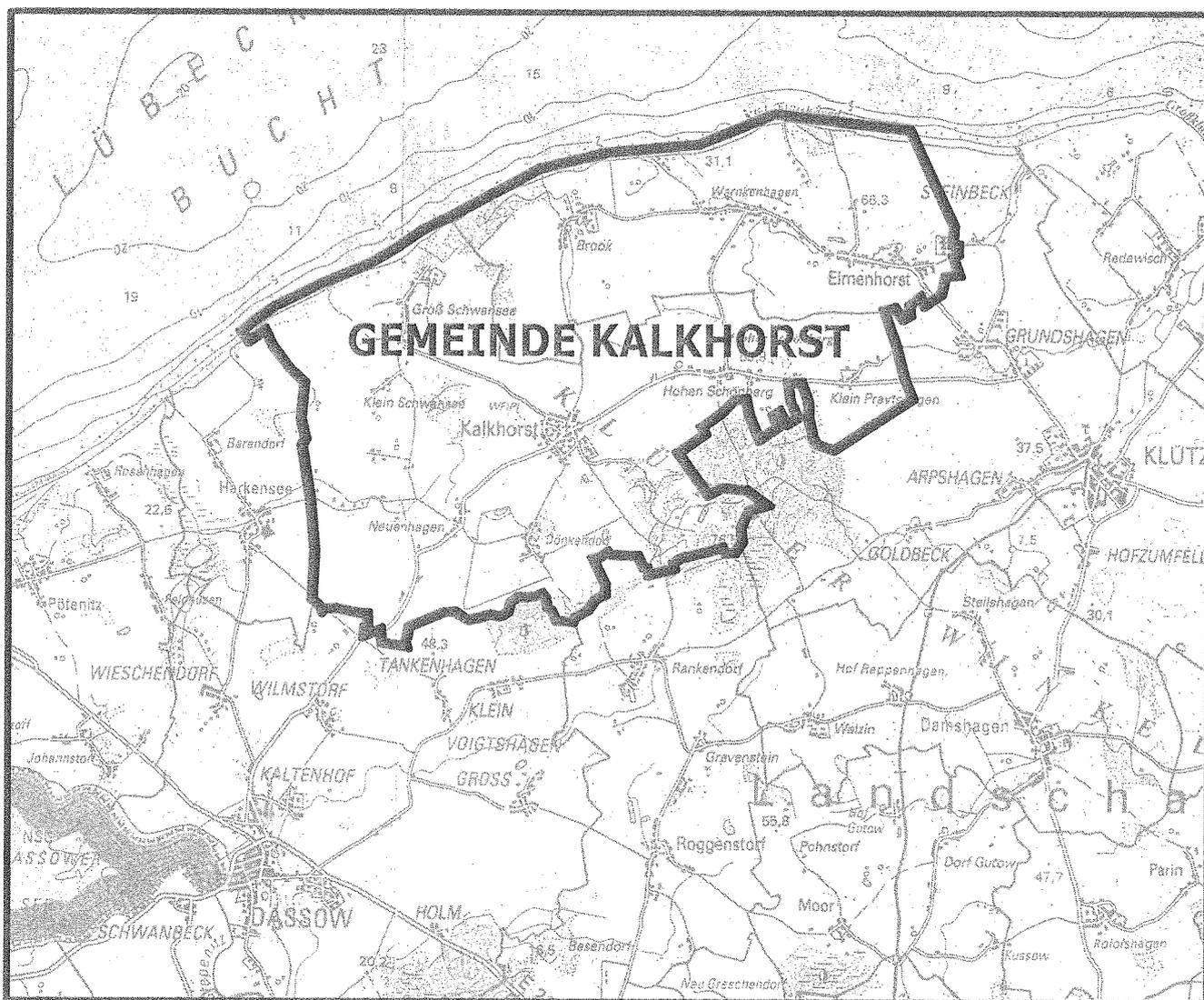
Ortsgestaltungssatzung in den Orten der Gemeinde Kalkhorst

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST

ZUR ORTSGESTALTUNG

IN DEN ORTEN DER GEMEINDE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 17.09.2013

**AMT KLÜTZER WINKEL
GEMEINDE KALKHORST**

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

**Betrifft: Satzung der Gemeinde Kalkhorst zur Ortsgestaltung
 in den Orten der Gemeinde**

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und des § 5 der 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), wird nach Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 17. September 2013 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes der Ortsteile der Gemeinde Kalkhorst die Satzung über die örtliche Bauvorschrift erlassen.

Mit der Satzung sollen die baulichen Veränderungen in den Orten Kalkhorst und Groß Schwansee, Klein Pravtshagen, Hohen Schönberg, Klein Schwansee sowie Vorwerk zu Klein Schwansee, Neuenhagen und Dönkendorf sowie Elmenhorst, Warnkenhagen und Brook – somit für alle politischen Ortsteile der Gemeinde Kalkhorst – im Sinne eines positiven Ortsbildes beeinflusst werden. Es ist das Ziel, den Charakter der Orte durch die Wahl orts- und landschaftstypischer Baukörperformen, Materialien und Farben zu bewahren. Gleichzeitig soll jedoch der Gestaltungsspielraum der Bürger nicht mehr als unbedingt nötig eingeschränkt werden.

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die in den beiliegenden Plänen mit einer gerissenen Linie umrandeten Gebiete mit Ausnahme der darin enthaltenen eingetragenen Baudenkmale. Die Pläne sind Bestandteile dieser Satzung.

(2) Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen, soweit sie das Erscheinungsbild des Ortes und der Gebäude berühren.

(3) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen kann festgelegt werden, dass für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bereiche von der Einhaltung der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung abgesehen werden kann. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung von Satzungen entsprechende neue Festsetzungen getroffen werden. Diese sollen insgesamt im Teil B des Bebauungsplanes geregelt werden.

§ 2

Allgemeine Anforderungen an die Gebäude

Neubauten, Erweiterungs- und Umbauten sowie sonstige Veränderungen an Gebäuden müssen nach Maßgabe der §§ 3 bis 7 das charakteristische Dorfbild wahren bzw. wieder herstellen.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich:

- Größe und Proportionen der Baukörper,
- Höhenlage der baulichen Anlagen,
- Dachformen, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten,
- Ausbildung der Außenwandflächen einschließlich der Gliederungen und Wandöffnungen,
- der Materialwahl und der Farben.

In Bezug auf die Farbgebung von Außenwänden wird die Vorgabe der RAL-Tabelle verwendet. Unter Berücksichtigung der Vorgaben für Farben der RAL-Tabelle sind jeweils vergleichsweise Farbbetrachtungen möglich. Wenn der Farbton der Vorgabe gemäß RAL-Tabelle entspricht, ist er zulässig.

§ 3

Gestalt der Baukörper

(1) Der First der Gebäude ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und für untergeordnete Nebengebäude sowie für Straßenabschnitte, in denen eine Giebelstellung der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche charakteristisch ist.

(2) Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Hauptgebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Zu den Anbauten zählen nicht die Verlängerungen des Gebäudes – für traufständig zur Straße stehende Häuser – unter Beibehaltung der äußeren Abmaße im Querschnitt und unter Wahrung des einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes für das verlängerte Gebäude. Dies gilt nicht für Windfänge und Erker.

(3) Die Breite der Anbauten darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 25 cm zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

(4) Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite in der Gesamtheit nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.

(5) Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig. Für die Gestaltung der Dächer bei Garagenanbauten gilt § 4 Abs. 2 dieser Satzung.

(6) Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über der mittleren Höhe – HN – des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe wird mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschossfußbodens gleichgesetzt. Bei Anbauten ist die Sockelhöhe des bestehenden Gebäudes aufzunehmen.

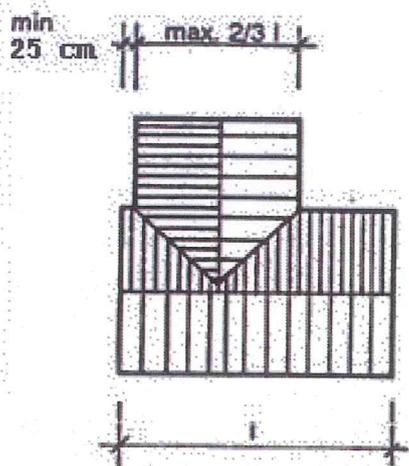
Ausnahmsweise kann von der Einhaltung der Festlegungen zur Sockelhöhe befreit werden, wenn die prägende Bebauung in der Nachbarschaft andere Sockelhöhen aufweist und die neue Bebauung in dem vorhandenen Bestand gleichartig eingeordnet werden soll oder wenn die Einhaltung der festgesetzten Sockelhöhe aufgrund der vorhandenen Topografie zu erhöhten Aufwendungen der Erschließung führen würde; jedoch darf letzteres nicht zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamteindrucks führen.

(7) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf höchstens 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses betragen. Ausnahmen von der Regel sind zulässig, sofern dies durch die vorgeprägte Umgebung begründet ist. Die Definition der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut des jeweiligen Gebäudes; dies bezieht sich auf das Hauptgebäude.

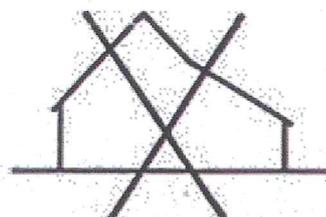
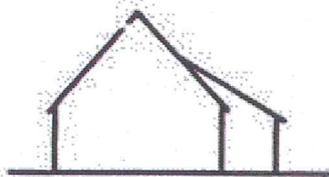
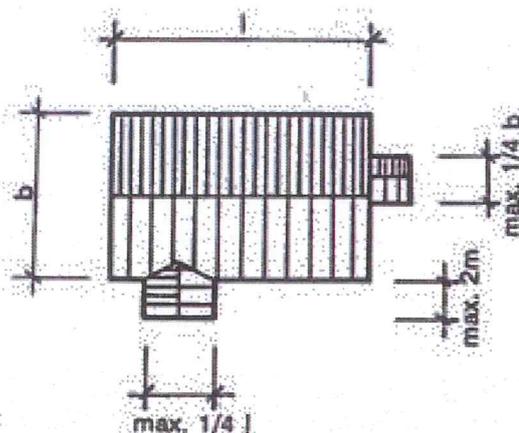
Ausnahmsweise sind für gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude Dachneigungen kleiner 20° Traufhöhen bis zu 5,50 m zulässig.

Erläuterungen zu § 3

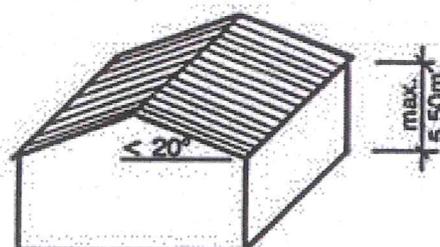
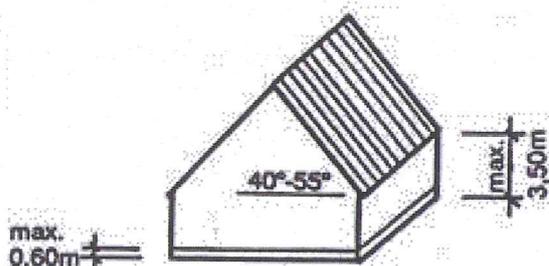
- Anbauten



Windfänge Erker



- Sockelhöhe, Traufhöhe

§ 4
Dächer

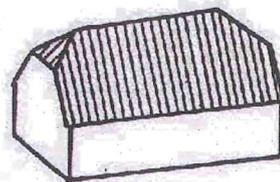
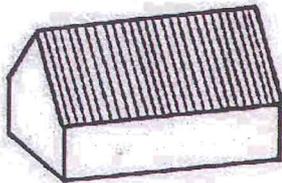
(1) Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Bei gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 50° zulässig. Walmdächer sind innerhalb des Satzungsbereiches unzulässig (der Bungalowtyp ist damit auszuschließen).

(2) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Pultdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Gleiche Festsetzungen gelten für Carports. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.

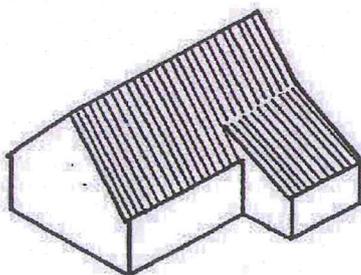
- (3) Der First ist immer in Längsrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.
- (4) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine nur in naturroten oder braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen oder Reeteindeckung zu verwenden. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes sind einheitlich und gleichfarbig zu gestalten. Unzulässig sind glasierte und edelengobierte Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.
- (5) Auf ehemals reetgedeckten Gebäuden können ersatzweise auch Welltafeln oder -bleche in naturroter, brauner und grauer oder anthraziter Farbgebung zur Dachdeckung verwendet werden. Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden mit Dachneigungen unter 20° können auch dunkelgrüne, rotbraune oder hellgraue Wellplatten bzw. Bleche verwendet werden.
- (6) Der Dachüberstand darf bei Wohngebäuden traufseitig maximal 70 cm und giebelseitig maximal 30 cm betragen. Für Bedachungen aus Reet gelten die Vorgaben für die Dachüberstände nicht.
- (7) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind straßenseitig unzulässig.

Erläuterungen zu § 4

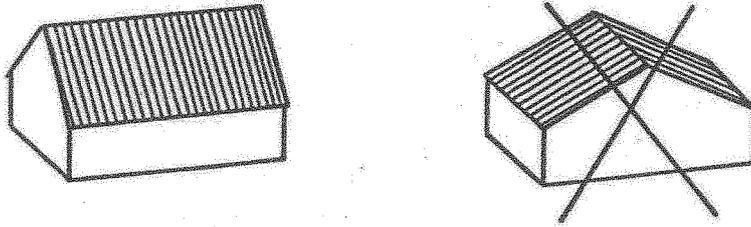
- Dachformen (Abs. 1)



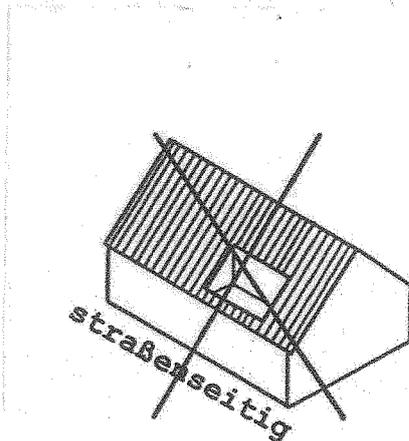
- angebaute Garagen (Abs. 2)



- Firstrichtung (Abs. 3)



- Dacheinschnitte (Abs. 7)

§ 5
Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten sind in Form von SchlepPGAuben, Fledermausgauben, Flachdachgauben oder Satteldachgauben mit steilem Giebel zulässig. Giebelfronten dürfen nicht über die Gebäudeseiten hervorspringen. Zwischen dem Fußpunkt der Dachgaube und der Traufe müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchlaufen.
- (2) Die Breite einer Dachgaube darf $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen.
- (3) Frontspitze (Frontspieß) bzw. Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses anzupassen. Die Breite eines Frontspizes bzw. eines Zwerchgiebels darf $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.
- (4) Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Je Gebäudeseite darf nur ein Zwerchgiebel oder Frontspiz (Frontspieß) angeordnet werden.
- (5) Liegende Dachfenster sind auf allen Dachflächen zulässig. Die Lage und die Breite von Dachfenstern sind auf die Symmetrie der Fassade abzustimmen. Dachflächenfenster sind in ihrer Lage lotrecht auf die Öffnung der Fassade abzustimmen. Die Größe der

Dachflächenfenster ist auf die Fensteröffnungen der Fassade abzustimmen. Für sie gilt Abs. 2 Satz 3 entsprechend.

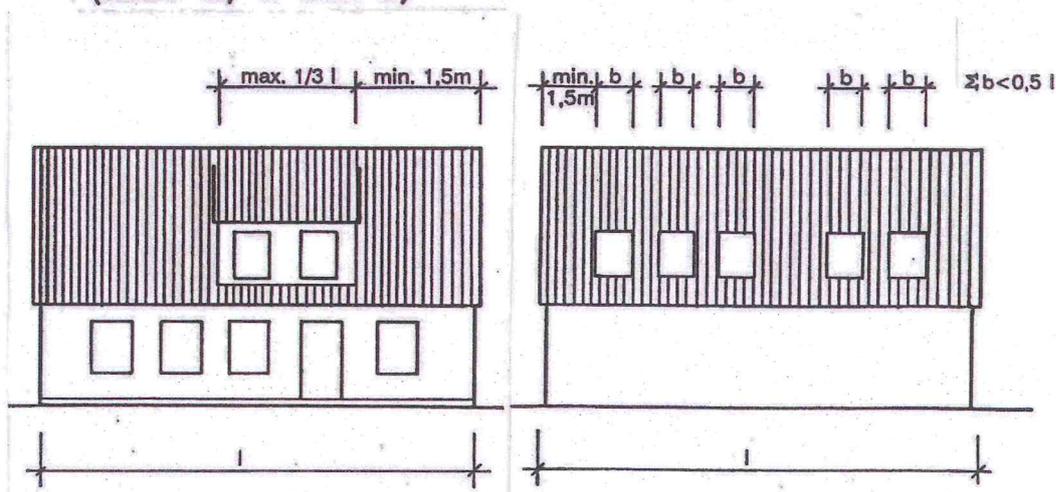
(6) Dachgauben, Zwerchgiebel und liegende Dachfenster müssen einen Abstand zu den Giebeln von mindestens 1,5 m einhalten.

(7) Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

(8) Die Firste von Giebelgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Ansatz der Bedachungen von SchlepPGAuben darf nicht mit dem Hauptfirst des jeweiligen Gebäudes zusammenfallen. Er muss mindestens einen Abstand von 2 Dachziegelreihen zum Hauptfirst aufweisen.

Erläuterungen zu § 5

- Breite der Dachgauben und Dachfenster (Abs. 2, 5 und 6)

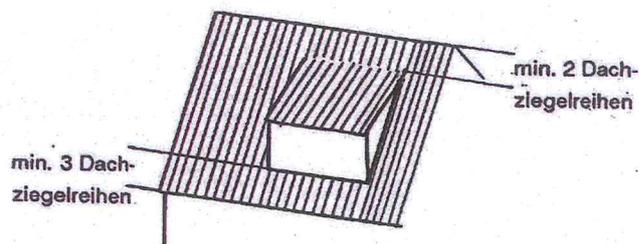


- Frontispize und Zwerchgiebel (Abs. 3)

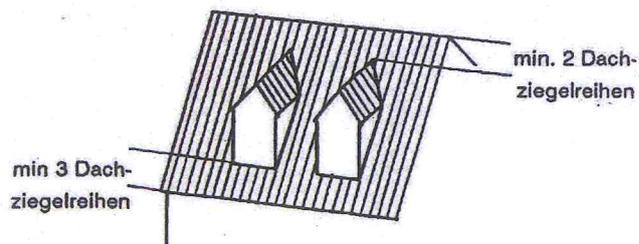


- Abstand der Dachgauben von Traufe und First

Schleppgauben



Satteldachgauben



§ 6 Außenwände

(1) Für die Außenwände aus Verblendmauerwerk sind folgende Farben der RAL-Design-Systems (RAL DESIGN) zu verwenden:

- Gelb 070 80 40
- Orange 050 60 60
- Rot 040 60 50.

Die Herstellung von Ständerbauwerken und Holzfachwerk ist zulässig. Die Giebelseiten der Gebäude dürfen vollständig aus Holz hergestellt werden; die übrigen Seiten des Gebäudes dürfen einen Holzanteil von maximal 40 % aufweisen. Blockhäuser sind generell unzulässig.

Sockel sind aus Ziegeln oder Natursteinen zu mauern oder zu putzen.

Diese Festlegungen zur Gestaltung der Außenwände gelten nicht für Wirtschaftsgebäude. Ausnahmen sind im Einzelfall zu erörtern. Dabei ist immer eine Vergleichbarkeit zu den festgesetzten Farbtönen Voraussetzung.

(2) Für geputzte Fassaden sind zur Farbgebung gedeckte naturfarbene Farbtöne zu verwenden in den zulässigen Fassadenfarben gemäß RAL-Design-System (RAL DESIGN): Farben der Farbtöne (= Farbreihen) 050, 060, 070 als Grundfarben mit dem jeweils hellsten Farbton (Wert Helligkeit = 90).

Unzulässig sind Gebäude mit blauer oder grüner Außenwand. Ausnahmen sind im Einzelfall zu erörtern. Dabei ist immer eine Vergleichbarkeit zu den festgesetzten Farbtönen Voraussetzung.

(3) Die Außenwände von Anbauten – dazu zählen auch angebaute Garagen – sind bis auf die unter § 6 (4) genannten zulässigen Ausnahmen in der selben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

(4) Windfänge, Erker und Anbauten sind als Metall- bzw. Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas erlaubt.

(5) Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün bzw. grau zu streichen. Fachwerkteile dürfen auch in schwarz gestrichen werden.

(6) Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht/waagrecht laufenden Wellfasertafeln und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.

(7) Zur Außenwandgestaltung dürfen keine Materialien verwendet werden, die andere Baustoffe oder Materialien vortäuschen.

§ 7 Außenwandöffnungen

(1) Segment- oder Korbbogenfenster dürfen bei Sanierungsmaßnahmen nicht verändert werden.

(2) Glasbausteine dürfen in Außenwänden an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nicht verwendet werden.

(3) Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic – Effekte sind nicht gestattet.

§ 8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, Zäune mit senkrechter und/oder waagerechter Lattung, Natursteinmauern und als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Feldern mit Lattung zulässig. Der Abstand zwischen der Lattung muss mindestens der Breite der verwendeten Lattung entsprechen. Maschendrahtzäune sind als Einfriedungen zur öffentlichen Straße nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die Einfriedungen (Zäune, Mauern,...) sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m straßenseitig herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60 m aufweisen.

(2) Drahtzäune sind an den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig, wenn die Grundstücke gewerblichen Betrieben dienen.

(3) Ausnahmen zur Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Straßen sind zulässig für lebende Hecken (freistehend oder geschnittene Hecken). Koniferen für die Einfriedung zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.

(5) Gemauerte Pfeiler sind als Sichtmauerwerk oder mit geputzten Wandflächen zulässig; ebenso sind Pfeiler aus Feldsteinen zulässig. Für gemauerte Pfeiler aus Sichtmauerwerk oder geputzte Flächen gelten die gleichen Festsetzungen, wie für die Außenwände aus Sichtmauerwerk bzw. geputzte Wandflächen.

§ 9 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

§ 10 Grundstücksfreiflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten vorderen Gebäudeflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; als Vorgarten. Stellplätze sind nur als offene Stellplätze in einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig. Garagen und Carports sind erst ab einem Abstand von 5 m zur zugehörigen öffentlichen Straße zulässig; sie sind im Vorgartenbereich unzulässig. Lediglich für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich unterbrochen werden.

(2) Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggastanks ist im Vorgartenbereich nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Betankung der Tanks auf anderen Grundstücksteilen nicht möglich ist bzw. nachgewiesen werden kann.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

§ 11 Bußgeldvorschriften

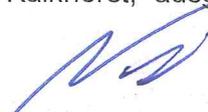
(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot nach §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oder 10 dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) und kann mit Bußgeld geahndet werden.

**§ 12
Inkrafttreten**

(1) Diese Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Kalkhorst in der Fassung der Bekanntmachung vom 27./28. Januar 2007 außer Kraft.

Kalkhorst, ausgefertigt 15.05.2014


D. Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

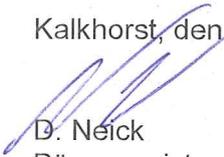


Die Gemeinde Kalkhorst macht die Satzung zur Ortsgestaltung hiermit durch Veröffentlichung bekannt.

Hinweis

Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Kalkhorst geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann hiervon abweichend stets geltend gemacht werden.

Kalkhorst, den 19.05.2014


D. Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst





**SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**

 **Planungsbüro Mahnel**
 e-mail: planungsbuero@online.de
 23036 Cranshawitz
 Ruppelbräckerstraße 11
 Fax 0388/7105-50

Planerstellung: M 1 : 30.000
 17.09.2013

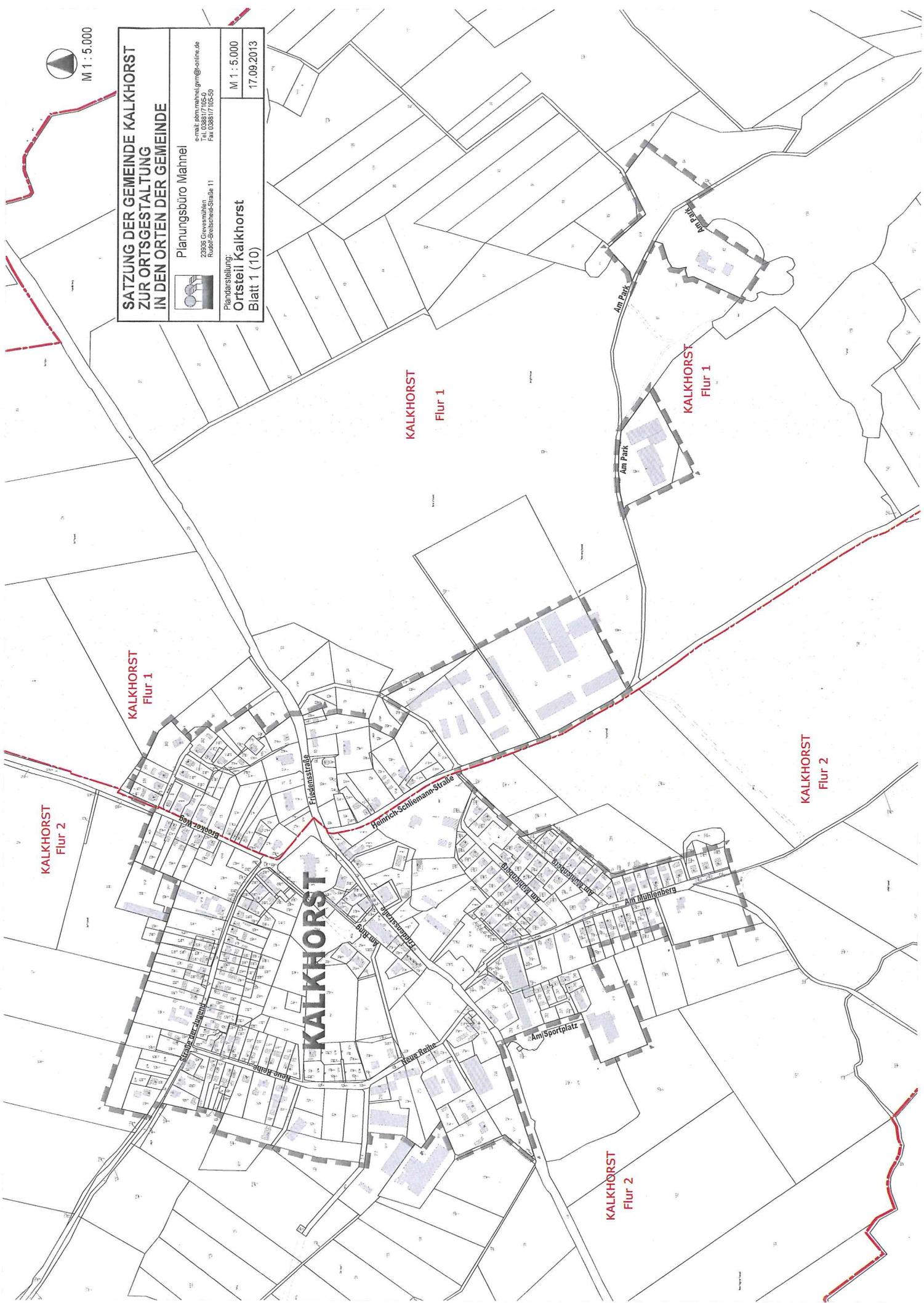
Übersicht


 M 1 : 30.000

M 1 : 5.000



SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE	
	Planungsbüro Mahnel 22465 Gremmeltshaus Ruhd-Steinstraße 11 e-mail: pbm.mahnel.gmm@online.de Tel. 03881/7105-0 Fax 03881/7105-30
Planerstellung: Ortsteil Kalkhorst Blatt 1 (10)	M 1 : 5.000 17.09.2013





**SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**

Planungsbüro Mahnel

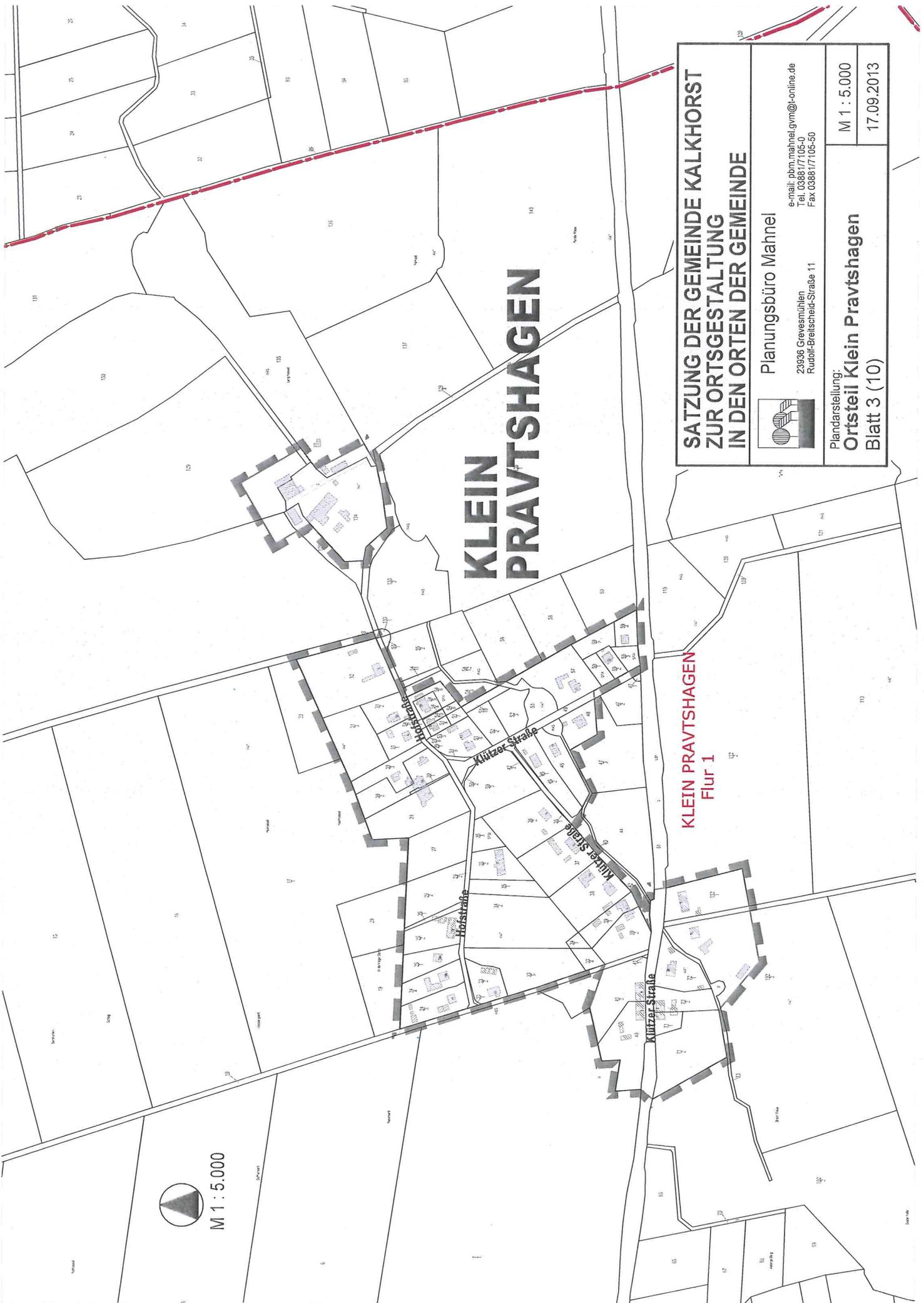
 23936 Greveshöfen
 Rudolf-Breitschid-Strabe 11
 Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-50
 e-mail: fbm@mahnelgym@onine.de

Ortsteil Grob Schwanssee
 Plandarstellung:
 Blatt 2 (10)

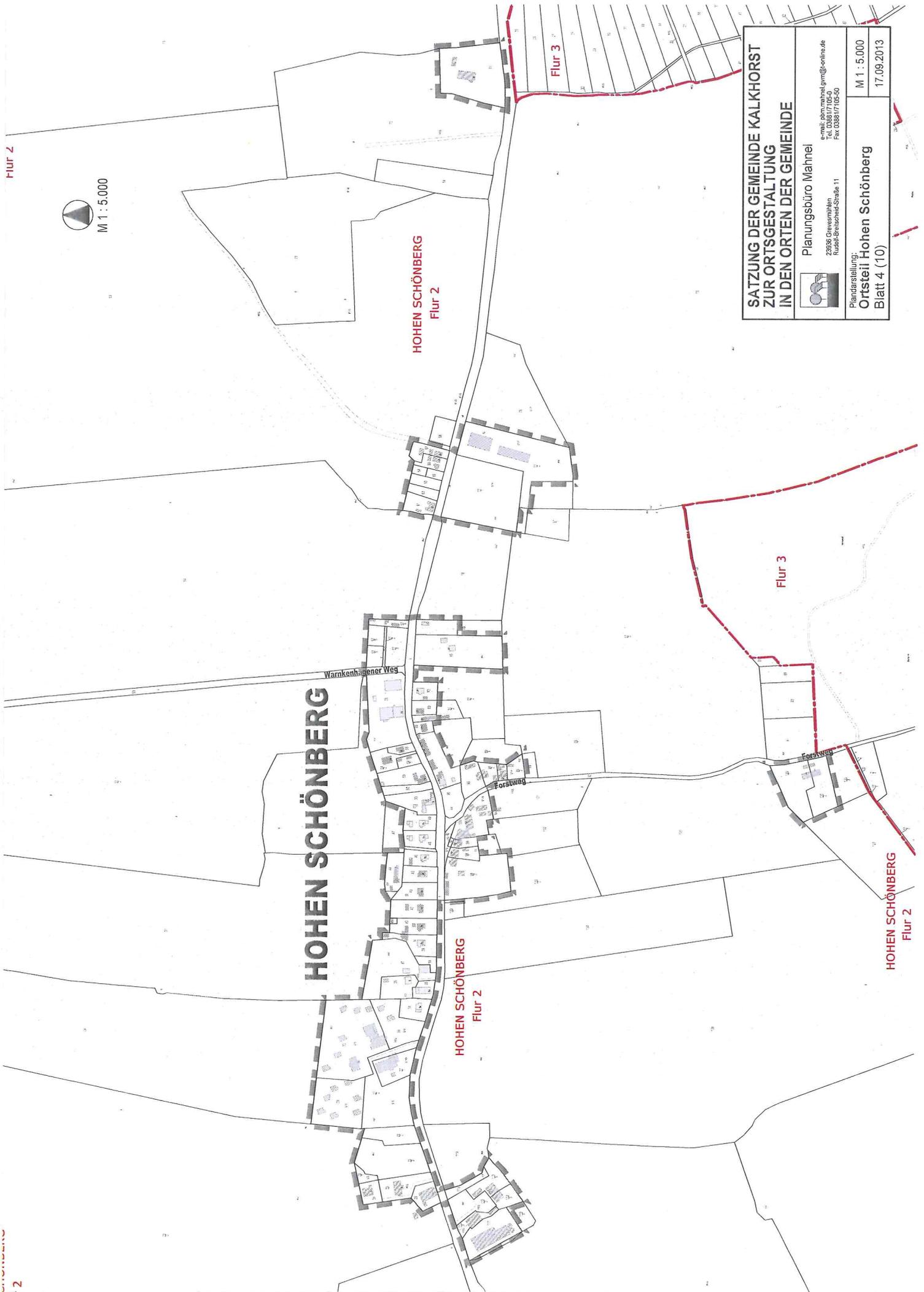
M 1 : 5.000
 17.09.2013

M 1 : 5.000

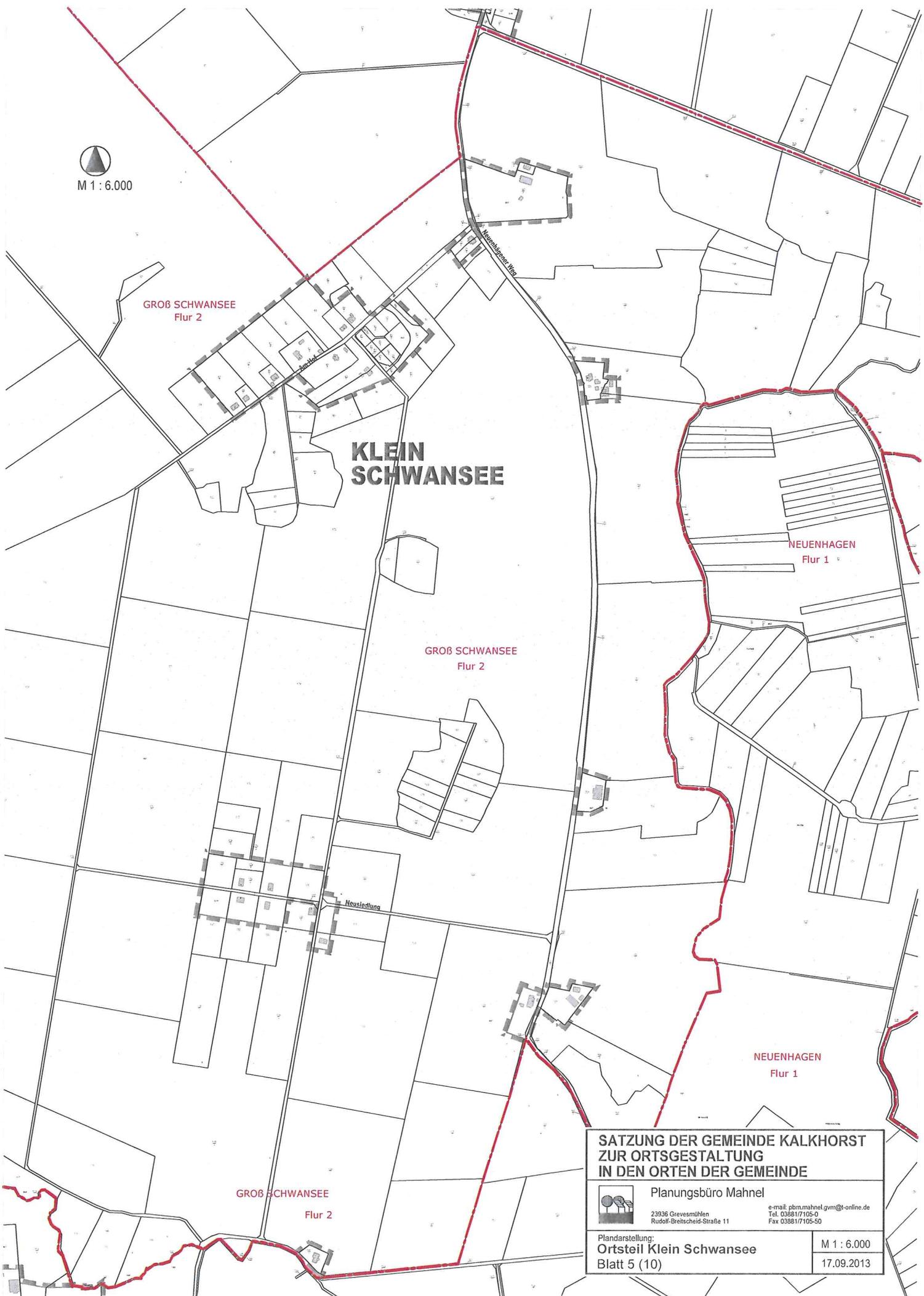




SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE	
	Planungsbüro Mahnel 23936 Gevesmühlen Rudolf-Breitscheid-Straße 11
e-mail: pbm.mahnel.gym@t-online.de Tel. 03888 177 005-0 Fax 03888 177 005-50	
Plandarstellung: Ortsteil Klein Pravtshagen Blatt 3 (10)	
M 1 : 5.000 17.09.2013	



	SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE	
	Planungsbüro Mahnel 23036 Chausseehof Ruralk-Broschauer-Strasse 11 e-mail: abtmahnel@gmx@onlinede t: 04303 300-100 Fax: 03383 7105-50	
Plandarstellung: Ortsteil Hohen Schönberg Blatt 4 (10)		M 1 : 5.000 17.09.2013

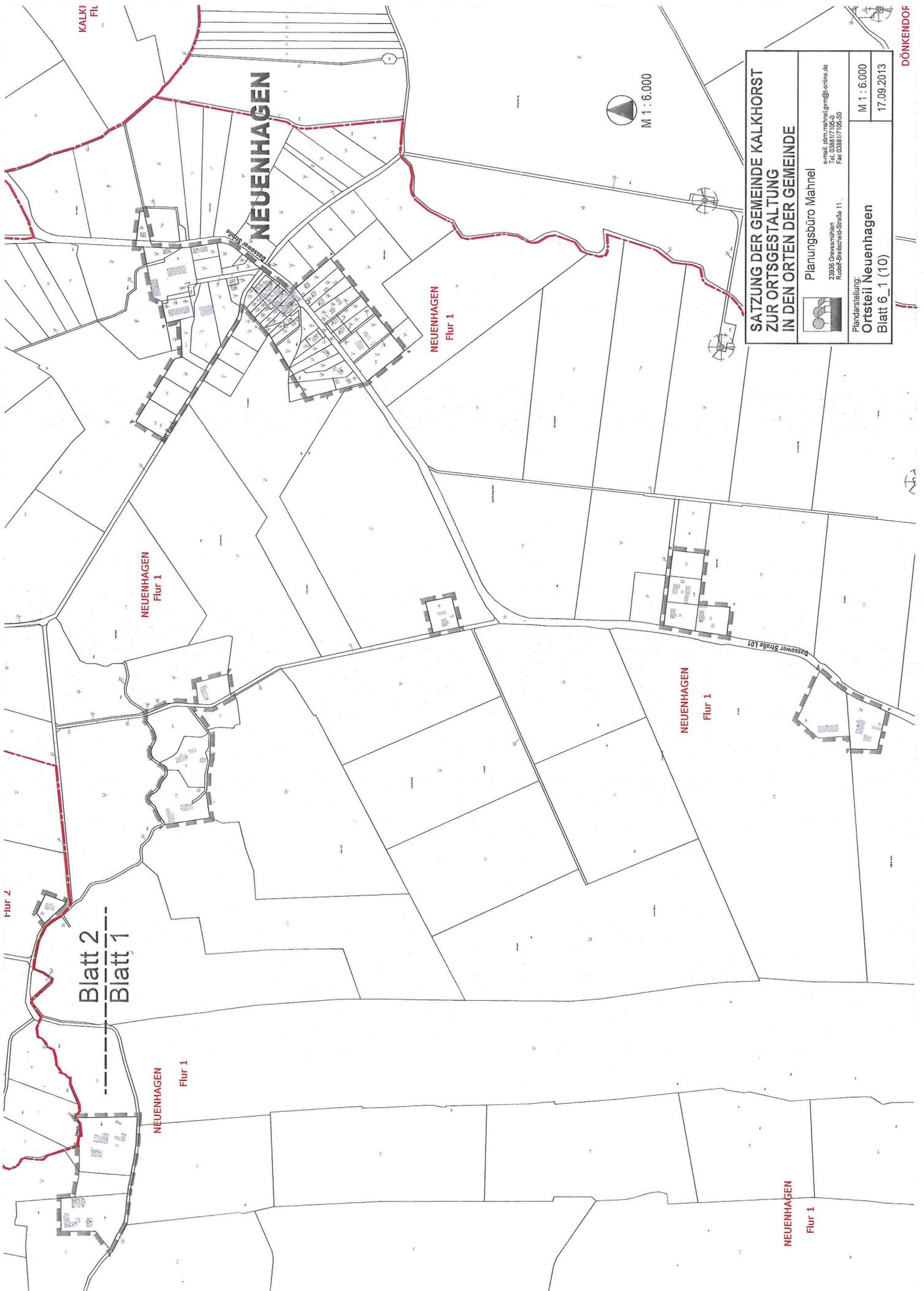


**SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**

Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
e-mail: pbn.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03861/7105-0
Fax 03861/7105-50

Plan darstellung:
Ortsteil Klein Schwansee
Blatt 5 (10)

M 1 : 6.000
17.09.2013



**SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**

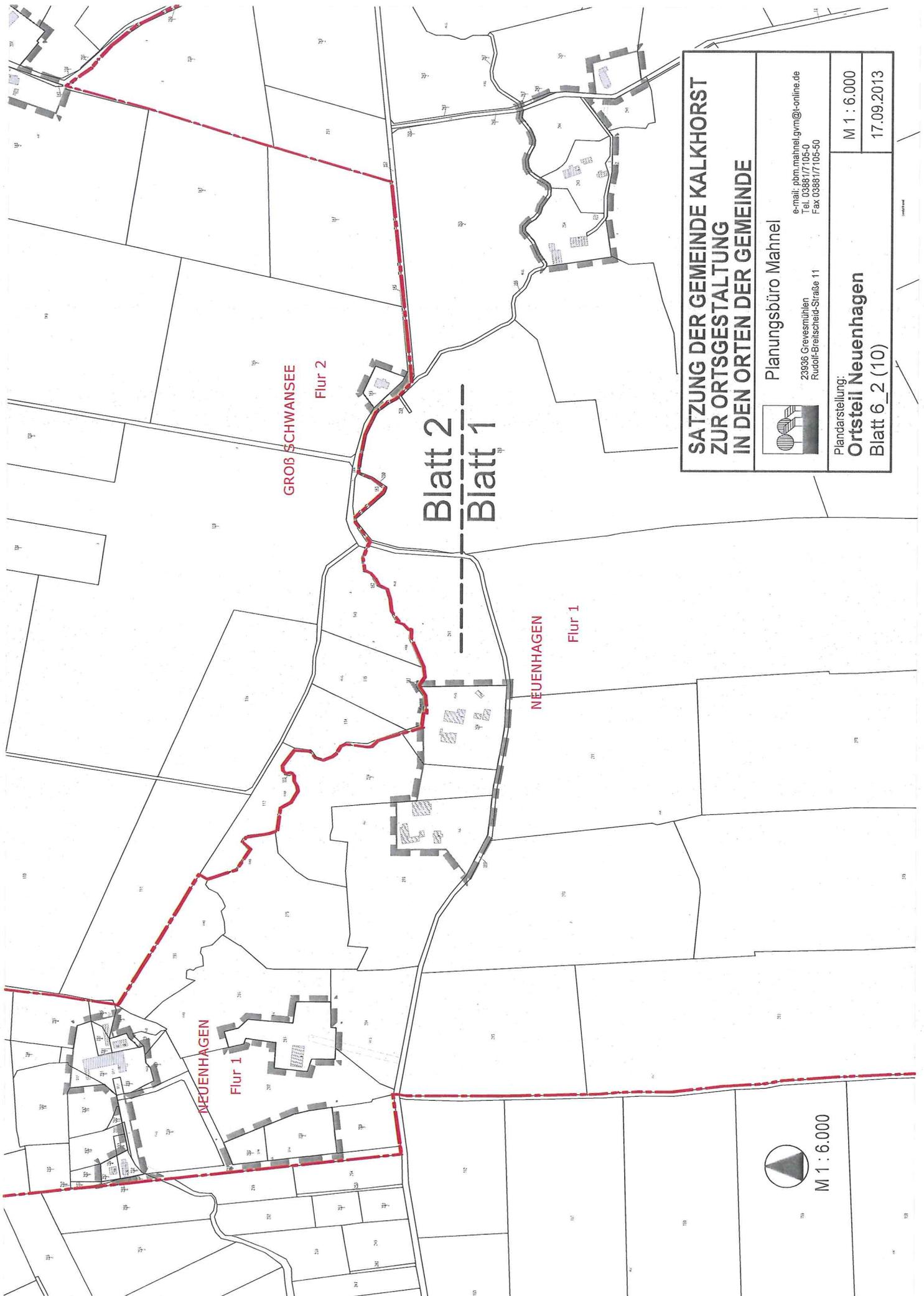
Planungsbüro Mahnel
e-mail: pbm.mahnel.gym@onlin.de
Tel. 0386177105-0
Fax 0386177105-50

23936 Crevesruhnen
Rudolf-Dieckhoff-Str. 11

Planfeststellung:
Ortsteil Neuenhagen
Blatt 6_1 (10)

M 1 : 6.000
17.09.2013

DÖNKENDORF



**SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**

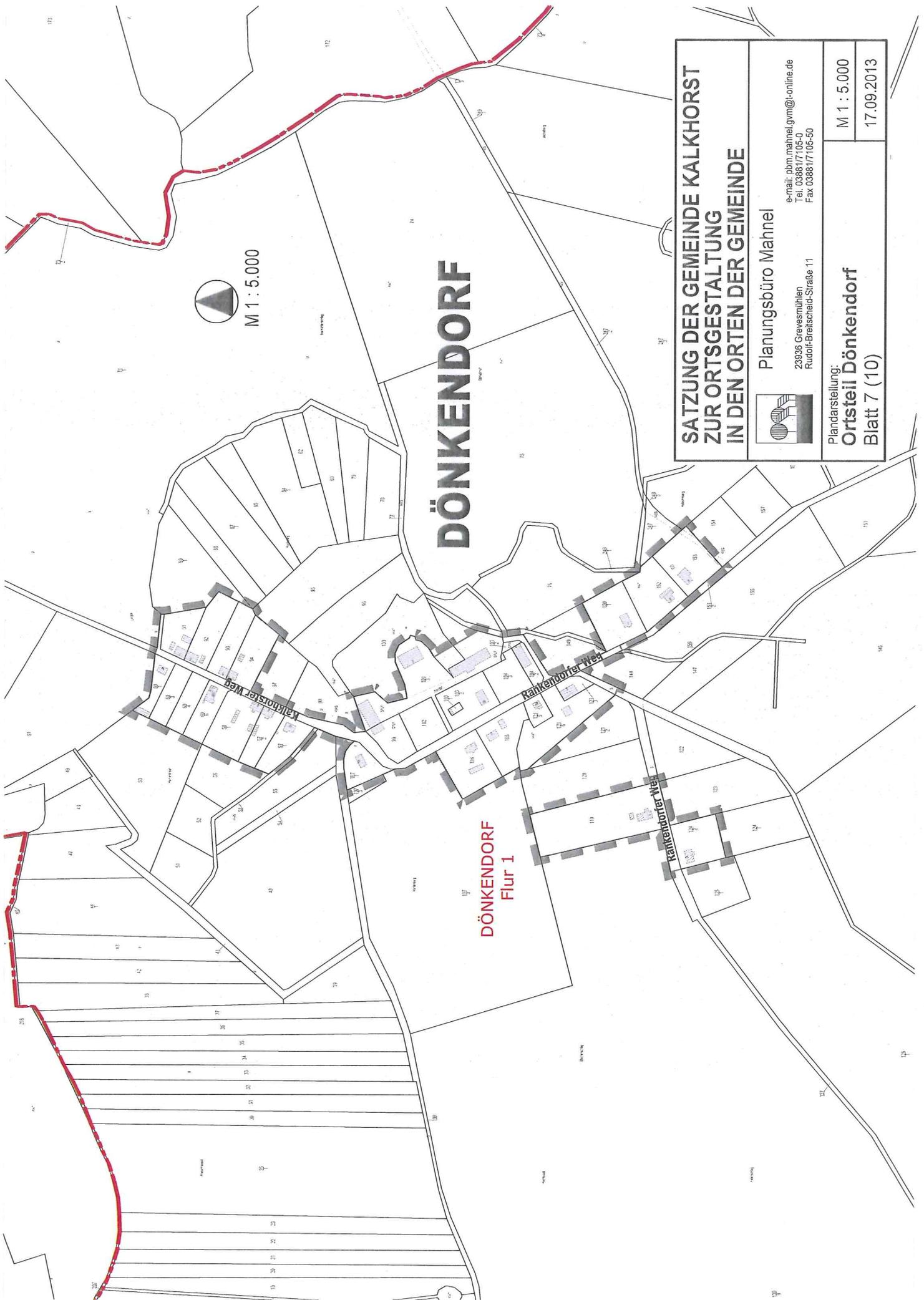
Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 0386 177 055-0
Fax 0386 177 055-50

Plandarstellung:
Ortsteil Neuenhagen
Blatt 6_2 (10)

M 1 : 6.000
17.09.2013



M 1 : 6.000

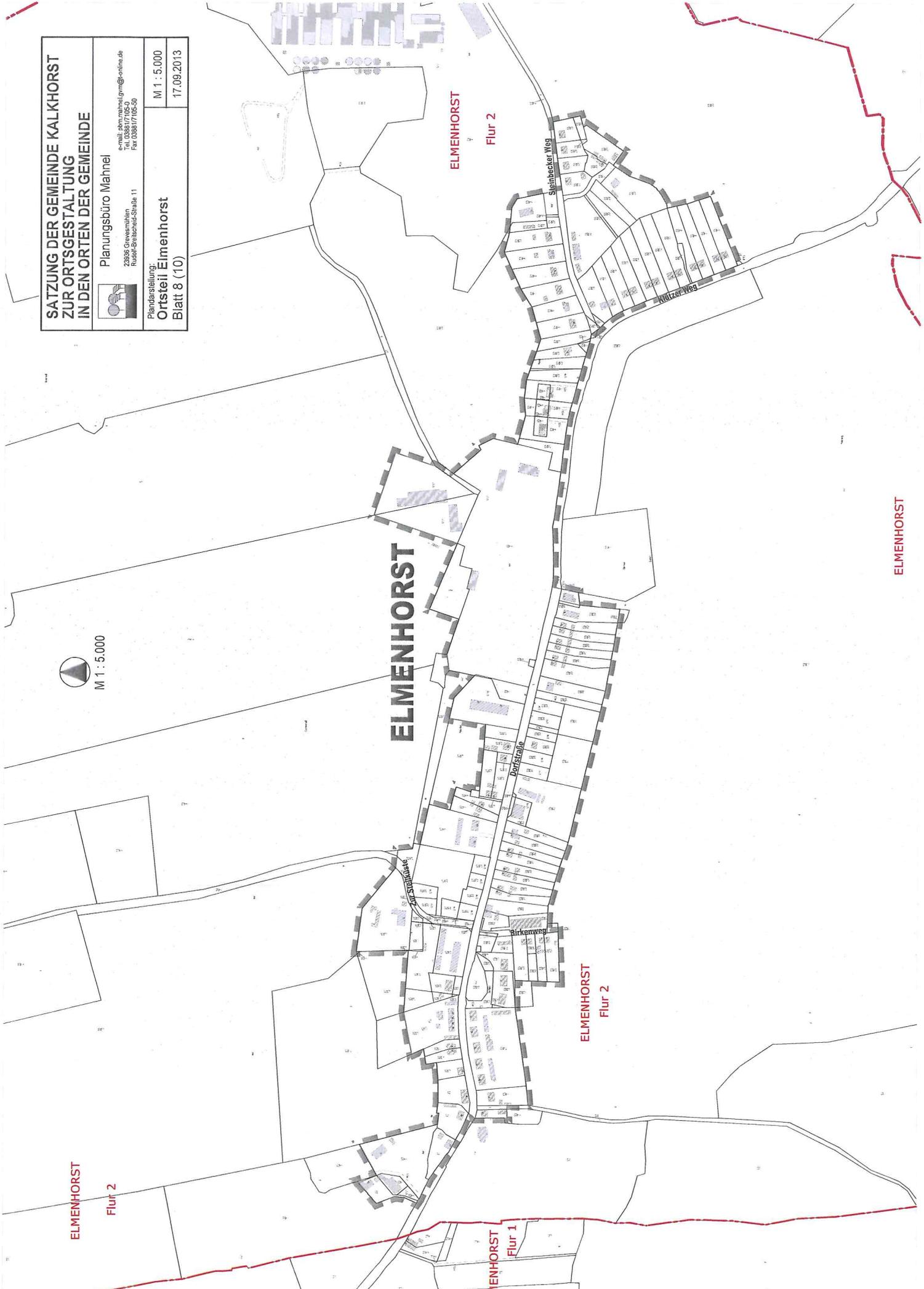


 <p>SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE</p>		Planungsbüro Mahnel 23936 Grevesmühlen Rudolf-Breitscheid-Straße 11 e-mail: pbm.mahnel.gvm@online.de Tel. 038817705-0 Fax 038817705-50	
		Plandarstellung: Ortsteil Dönkendorf Blatt 7 (10)	
		M 1 : 5.000	17.09.2013

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE	
	Planungsbüro Mahnel e-mail: pm.mahnel@gym@online.de Tel. 038517705-0 Fax 038517705-50
Planungsstelle: Ortsteil Elmenhorst Blatt 8 (10)	M 1 : 5.000 17.09.2013



M 1 : 5.000



ELMENHORST
Flur 2

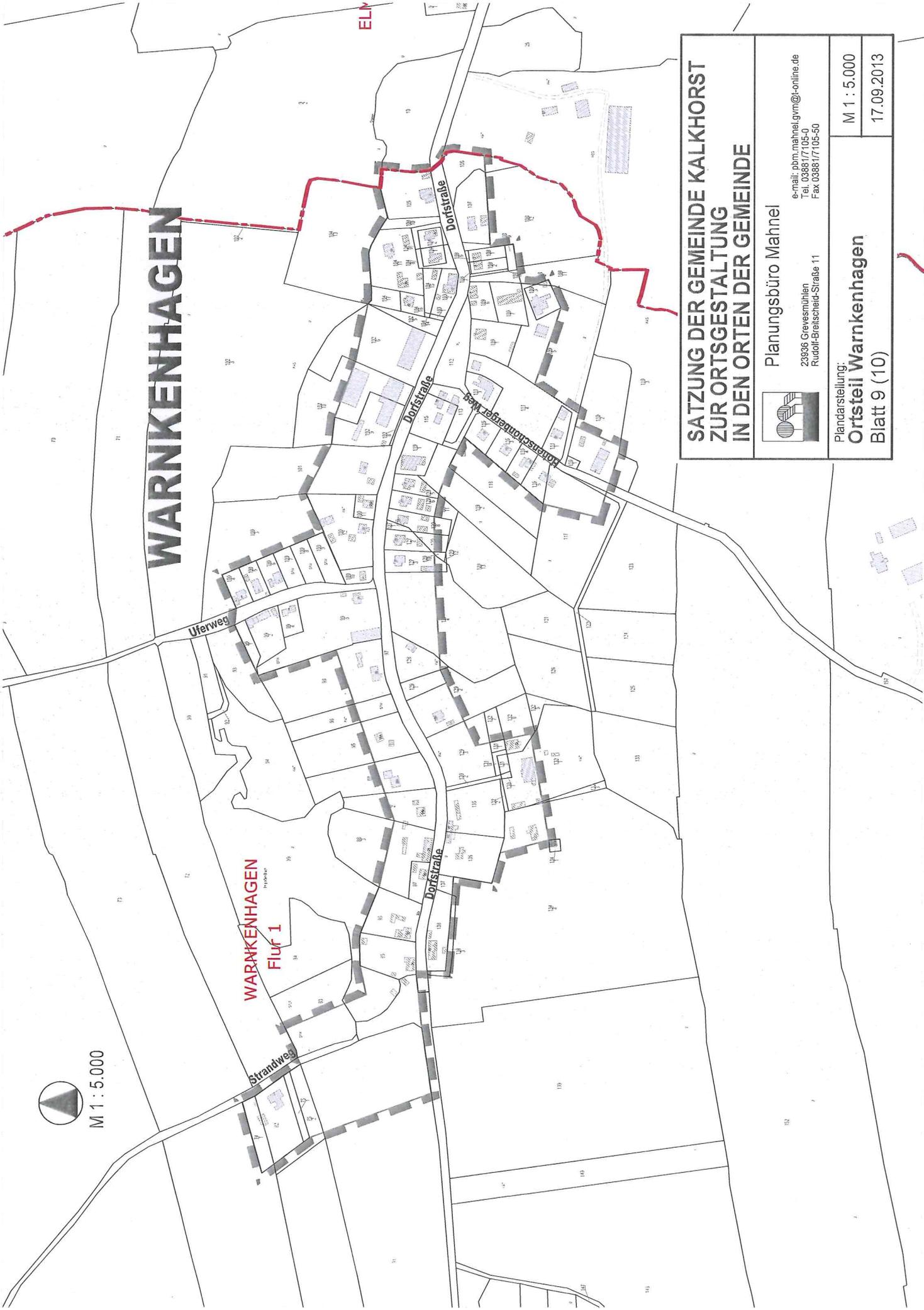
ELMENHORST
Flur 1

ELMENHORST
Flur 2

ELMENHORST

ELMENHORST
Flur 2

ELMENHORST



WARNKENHAGEN

WARNKENHAGEN
Flur 1



M 1 : 5.000

**SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
ZUR ORTSGESTALTUNG
IN DEN ORTEN DER GEMEINDE**



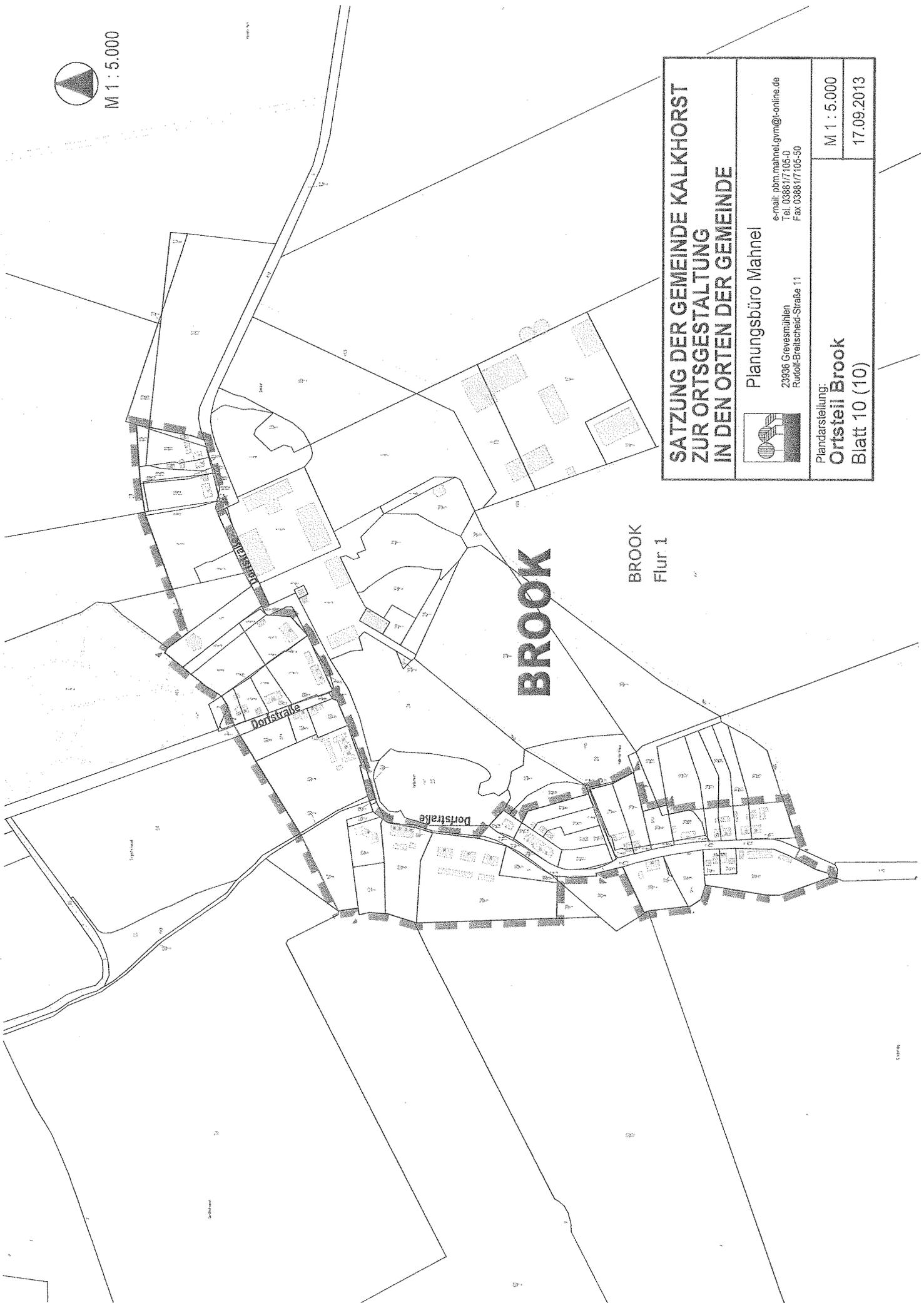
Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
e-mail: obm.mahnel@gym@t-online.de
Tel. 0388/177-105-0
Fax 0388/177-105-50

Planerstellung:
Ortsteil Warnkenhagen
Blatt 9 (10)

M 1 : 5.000
17.09.2013



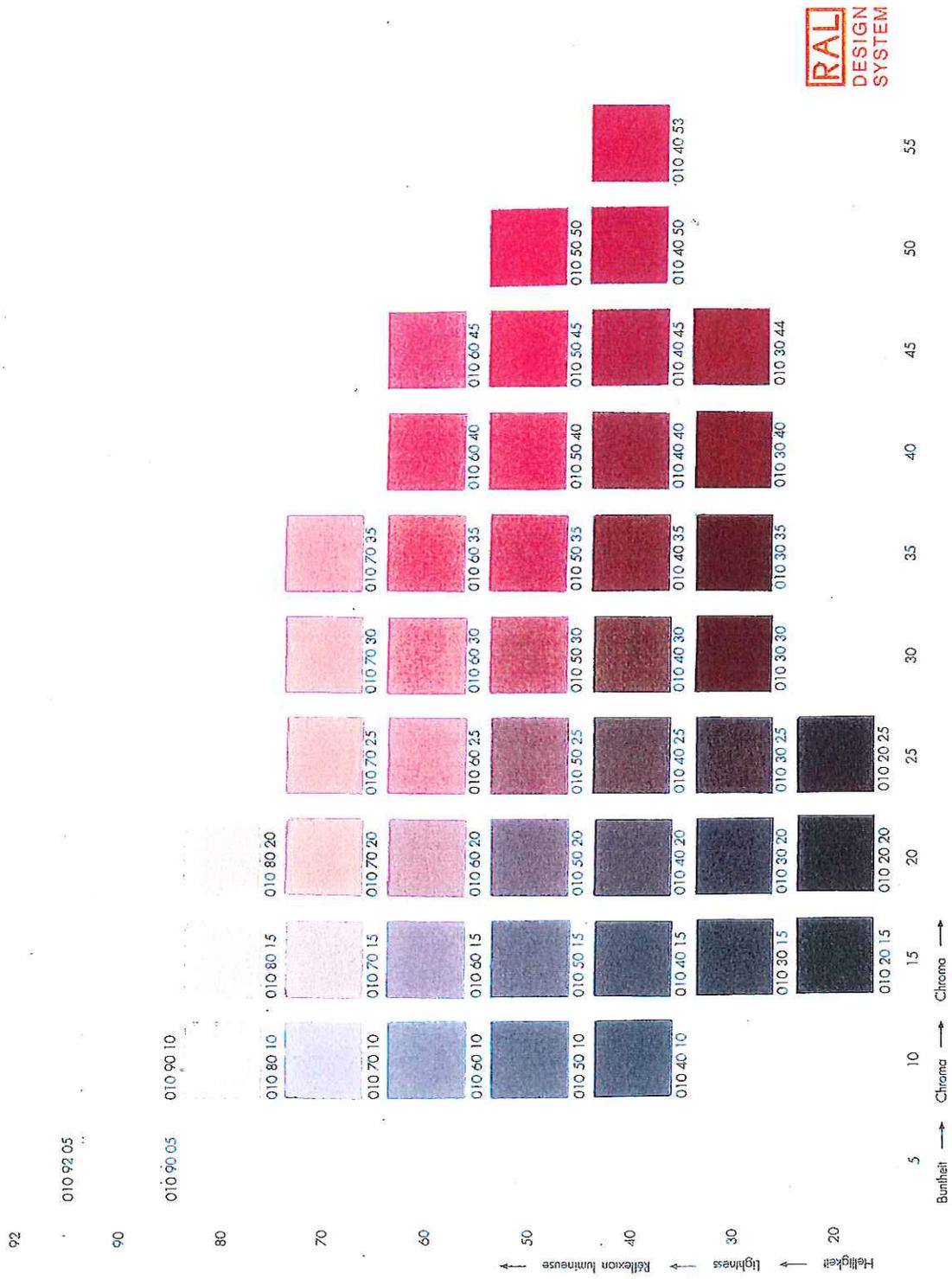
M 1 : 5.000



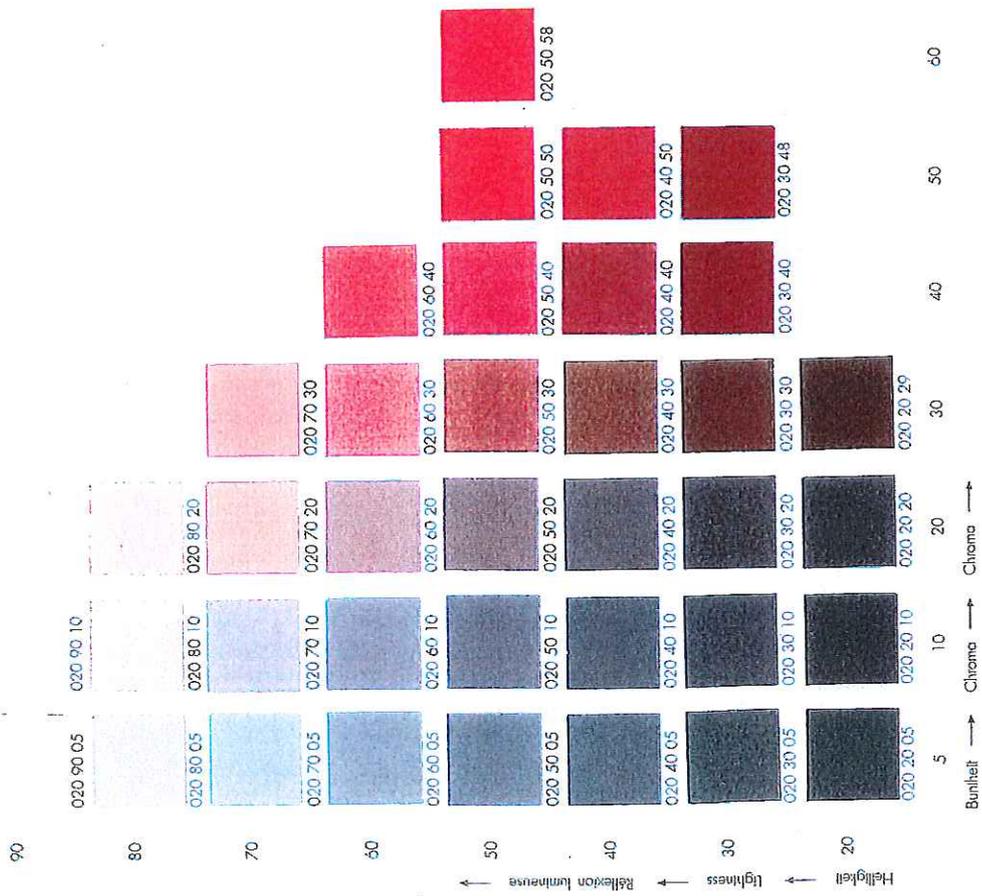
SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST ZUR ORTSGESTALTUNG IN DEN ORTEN DER GEMEINDE	
	Planungsbüro Mannel
23936 Grevesmühlen Rudolf-Breitscheid-Straße 11	
e-mail: abm.mahnel.gym@t-online.de Tel. 03861/7105-0 Fax 03861/7105-50	
Plandarstellung: Ortsteil Brook Blatt 10 (10)	M 1 : 5.000 17.09.2013

Fassadengestaltung in der Gemeinde Kalkhorst, mit Farben RAL-Design, Stand 1. Juni 2017						
Pastelltöne – helle Abtönung von Weiß			Vollton in Ziegelfarben			
Farbbeschreibung der Abtönfarbe	Ton	Helligkeit	Buntheit	Farbbeschreibung	Ton	Helligkeit
Rottöne	010	92/90	alle			
	020	90	alle			
	030	90	alle			
	040	90	alle			
Orangetöne	050	92/90	alle	ziegelrot	050	60 50
	060	90/80	20-30-40	ziegelorange	060	80 70 60 50
	070	90 80	alle 20-30-40-50	braunorange	070	70 40-50-60
	075	92/90 80	alle 10-20-30-40	gedeckt warmgelb	075	80 50-60
	080	90 80	alle 05-10-20-30	gedeckt gelb	080	80 40-50
Grautöne Weiß	085	90	alle			
	090	90	alle			
	095	90 80	10-20 10-20			
		90/85				
				alle		

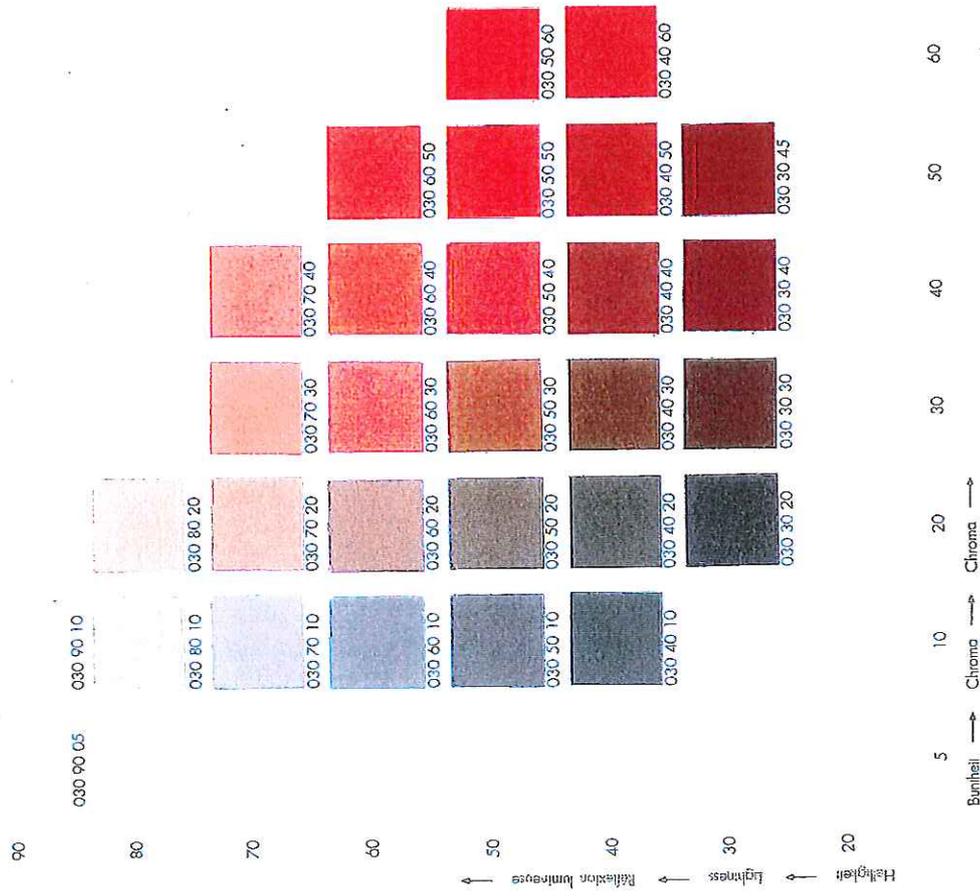
010



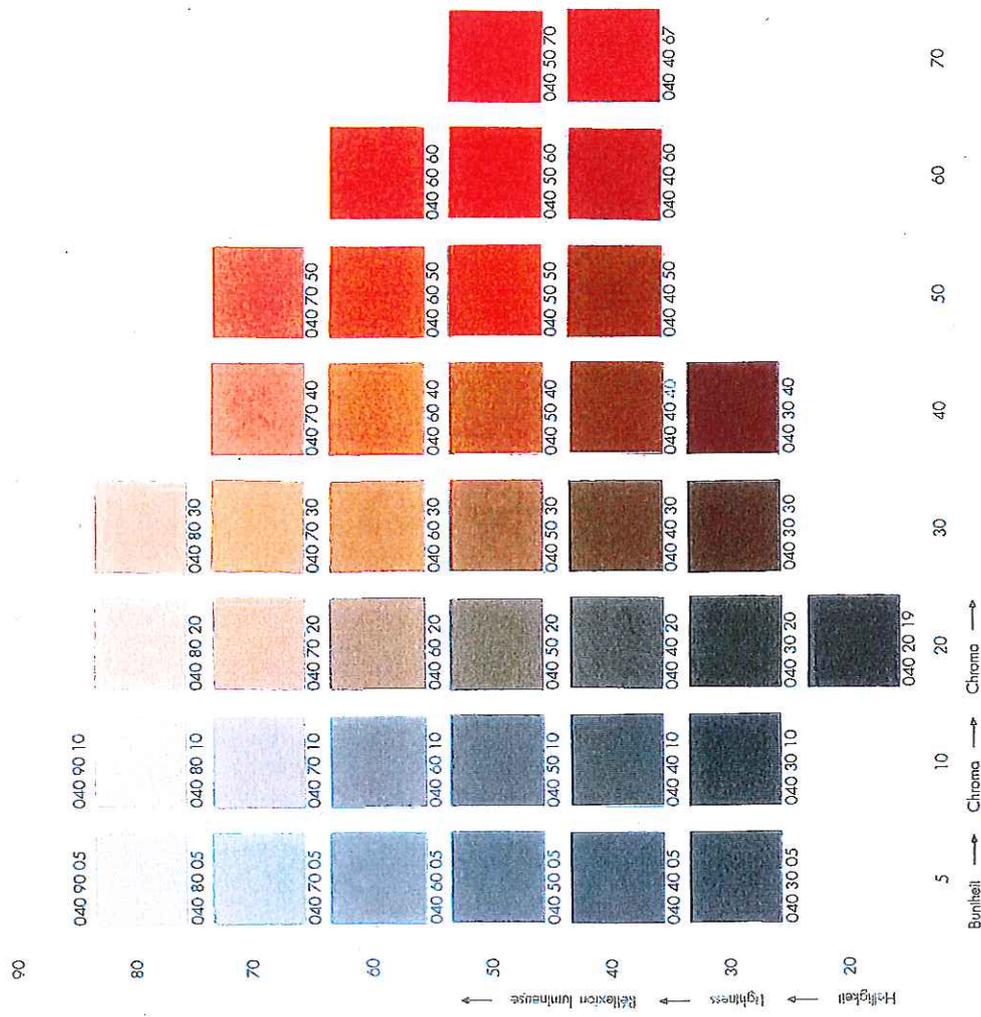
020



030

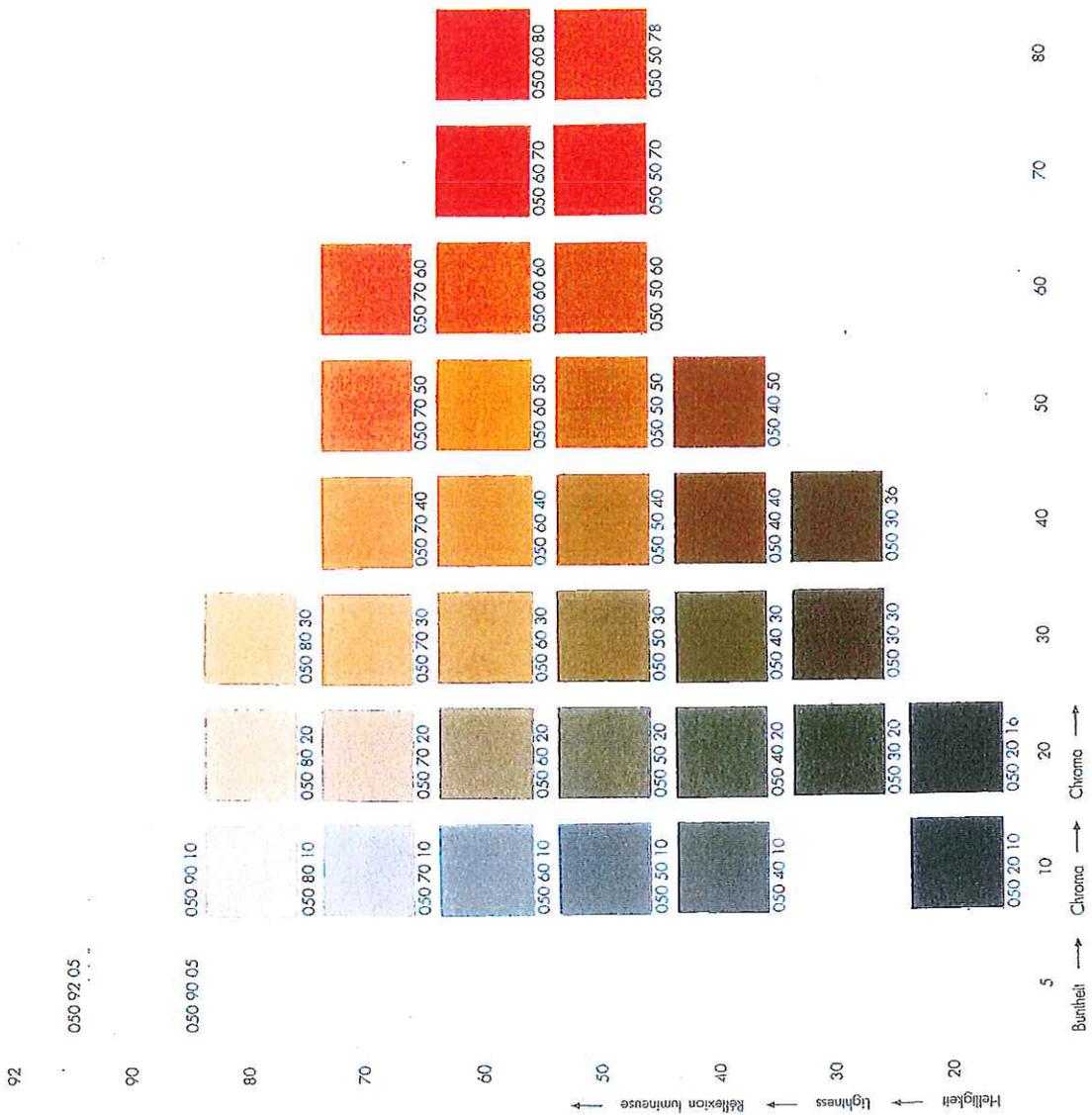


040

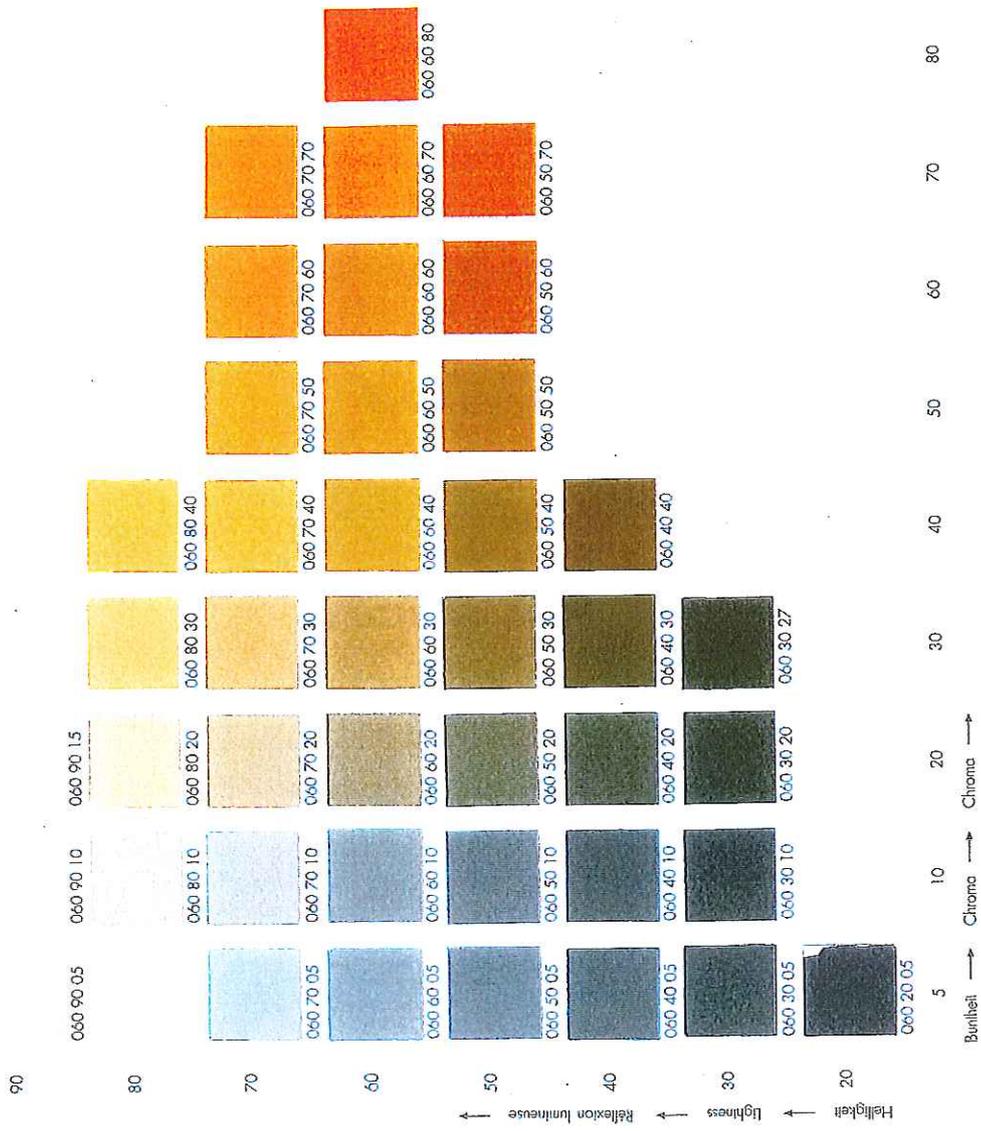




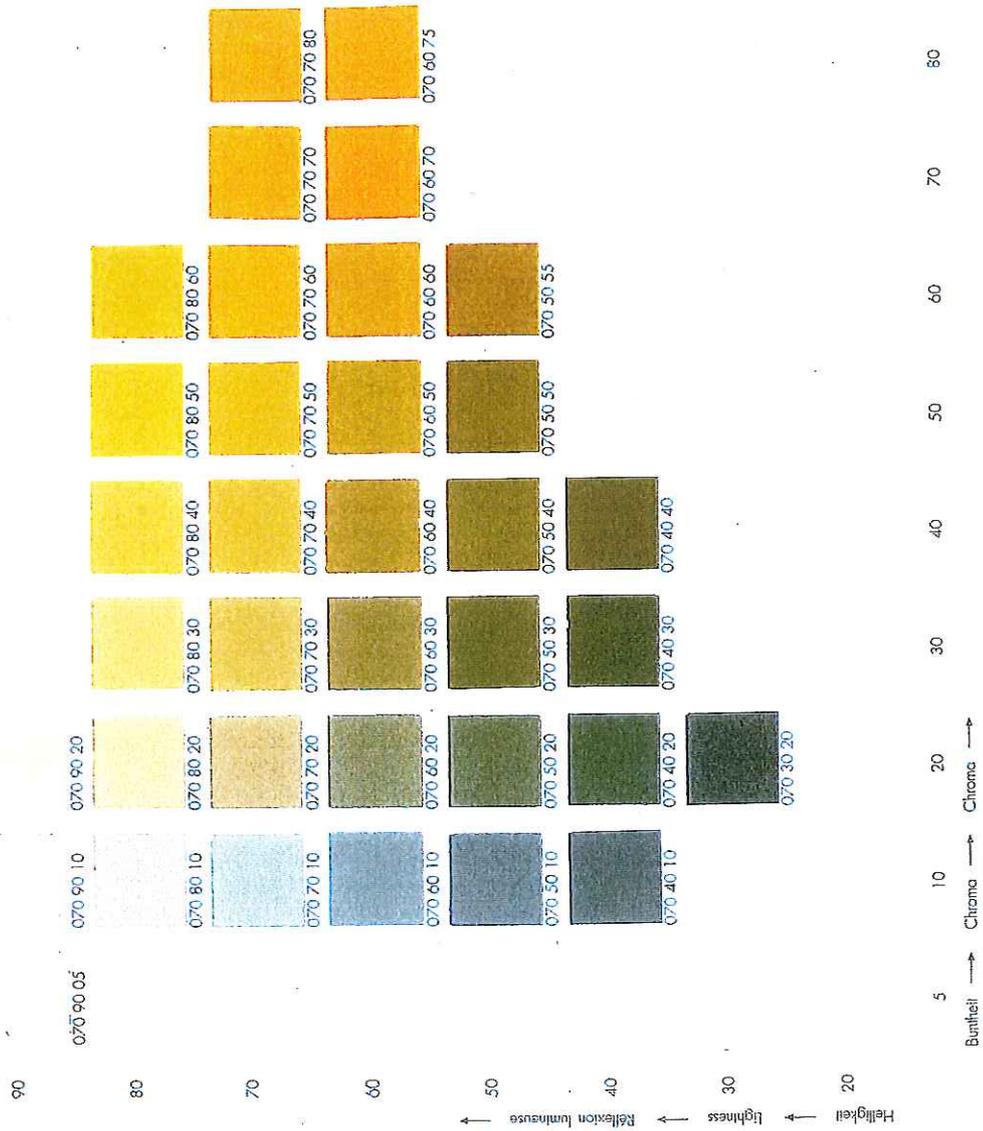
050



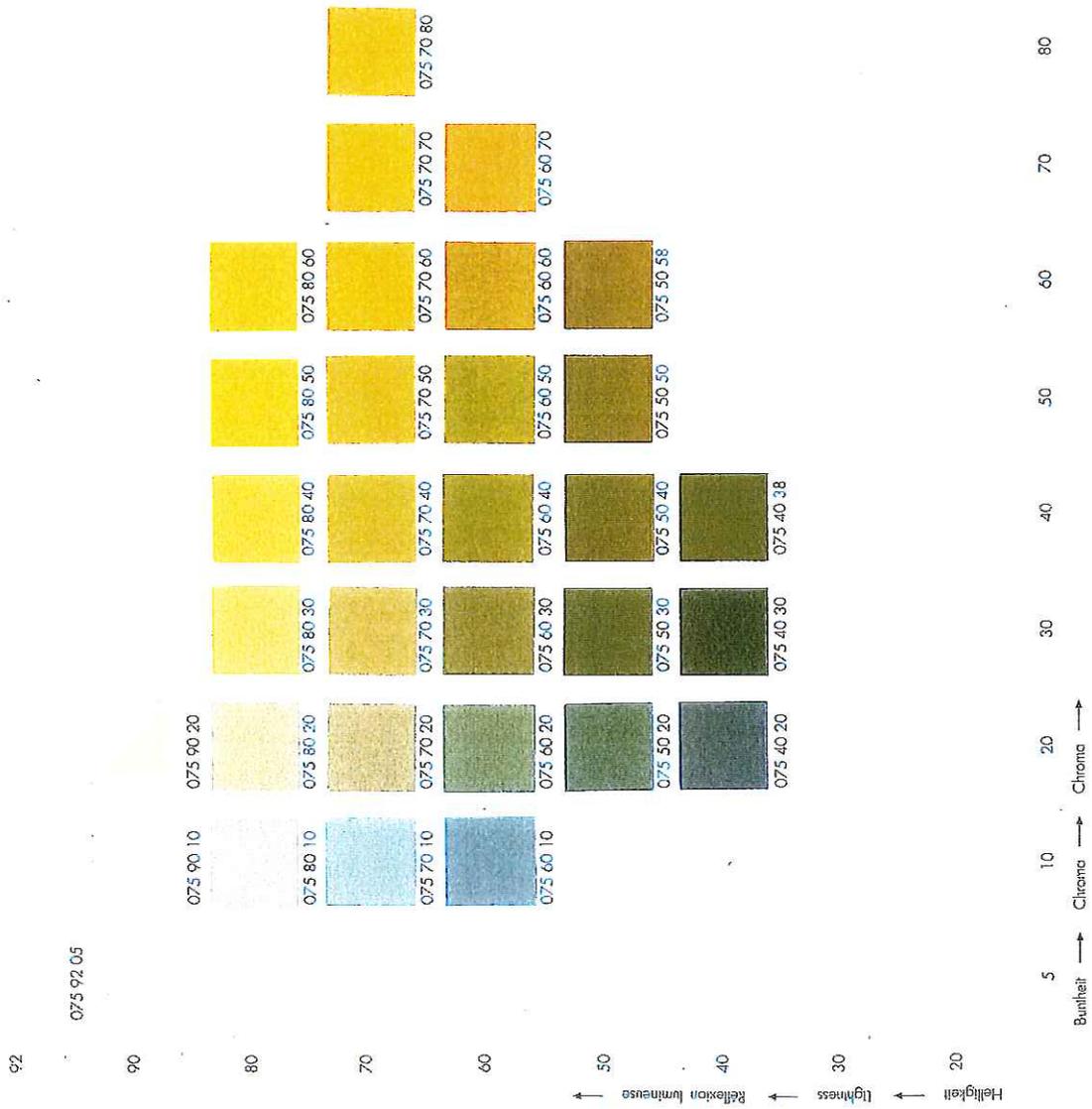
060



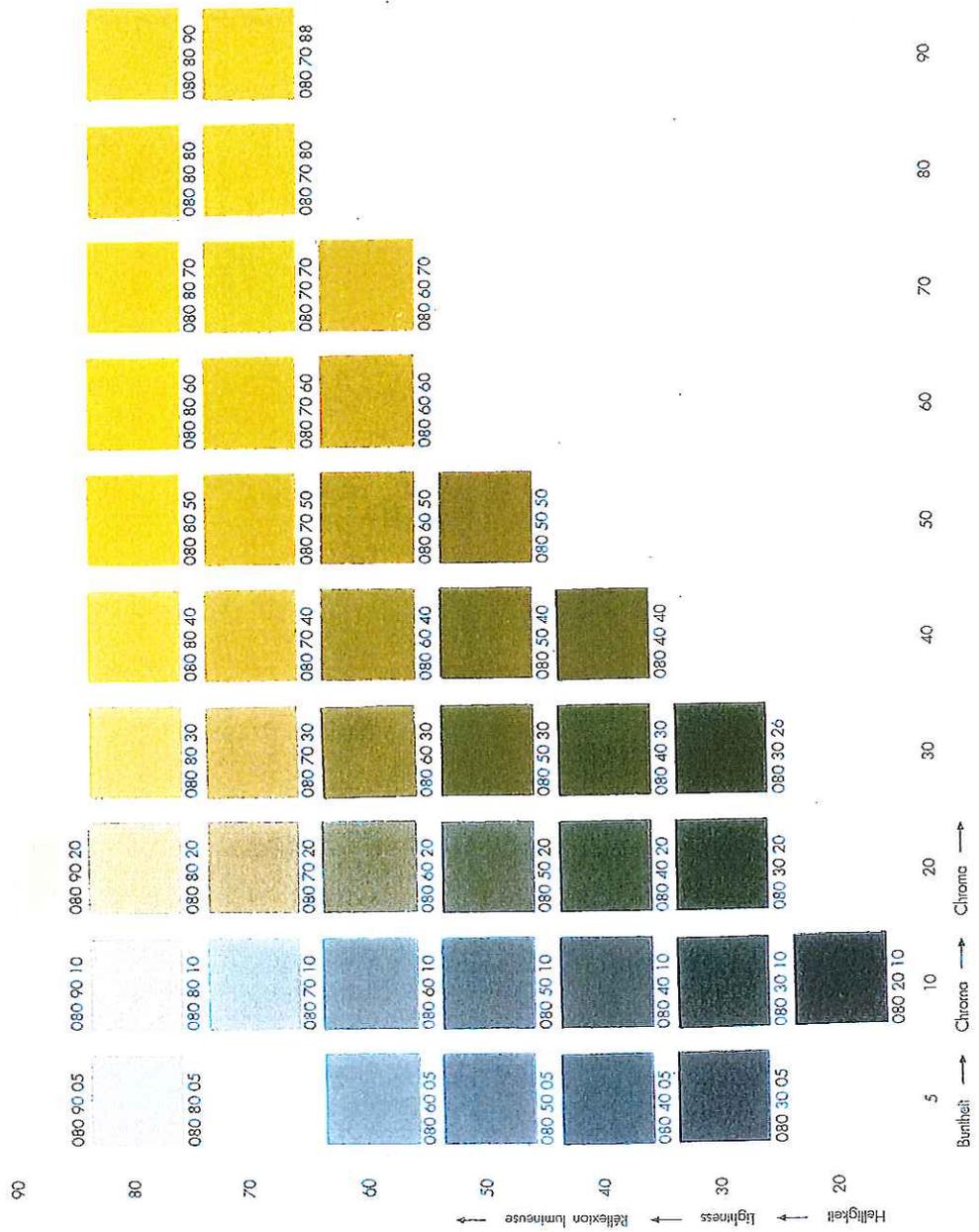
070



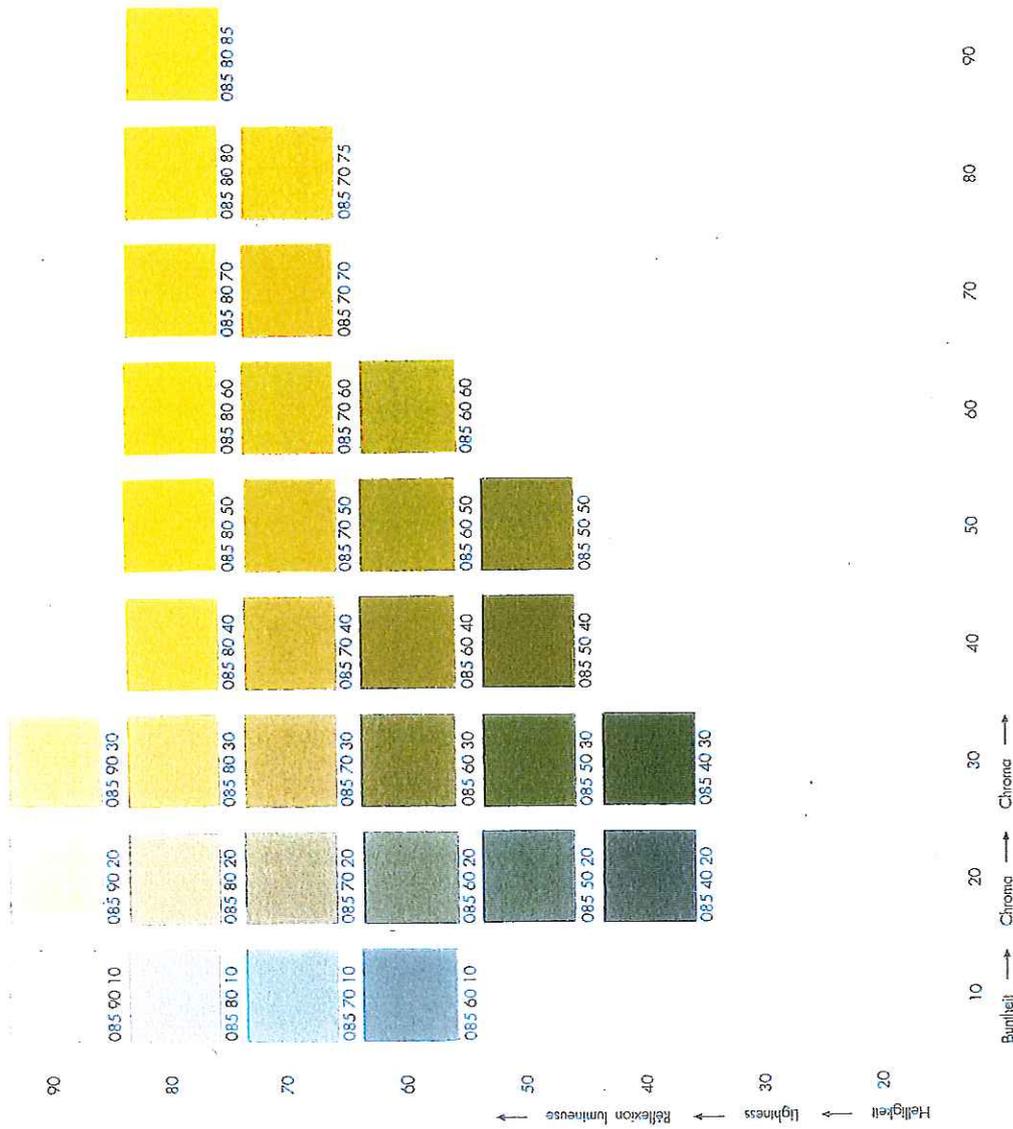
075



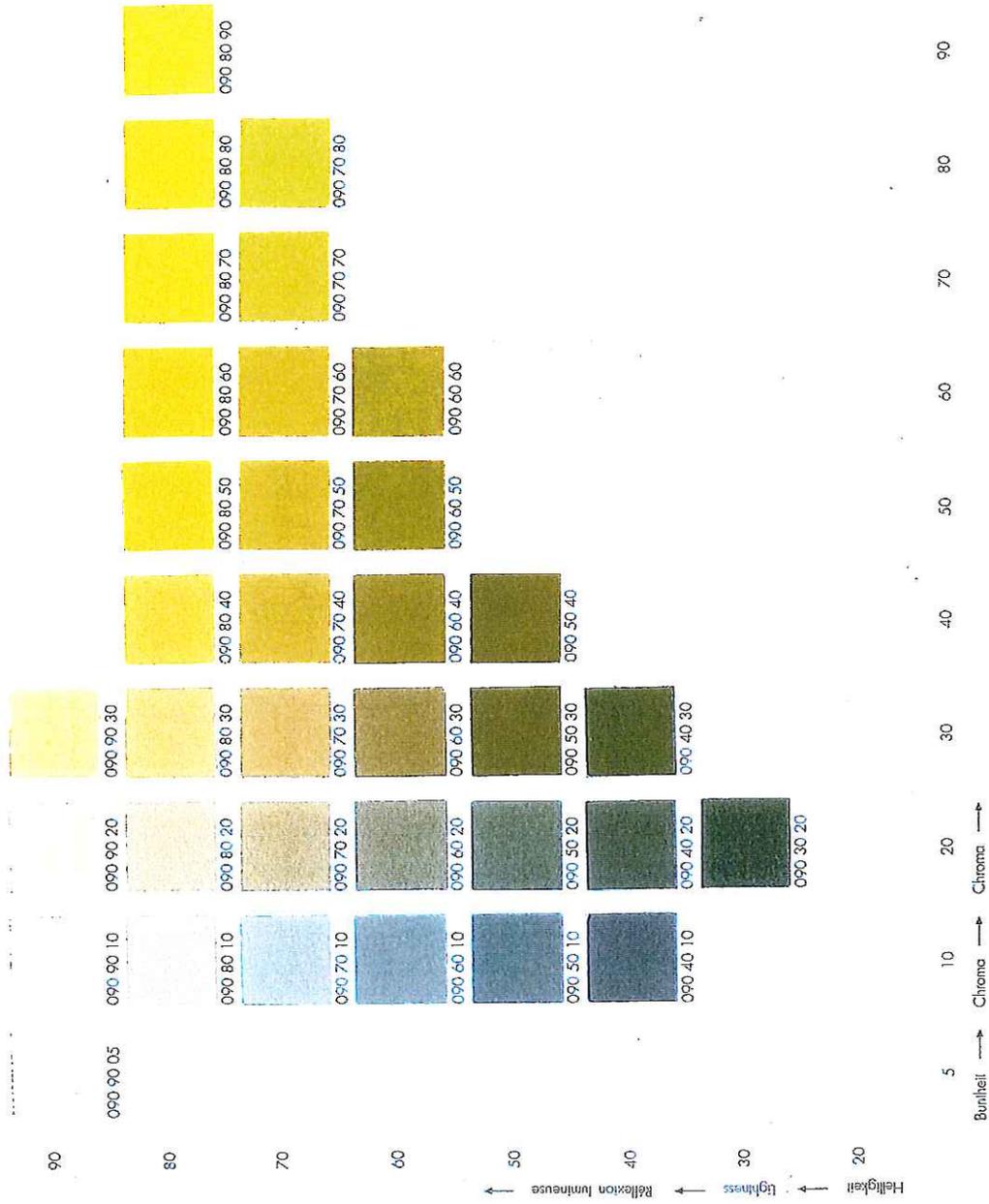
080



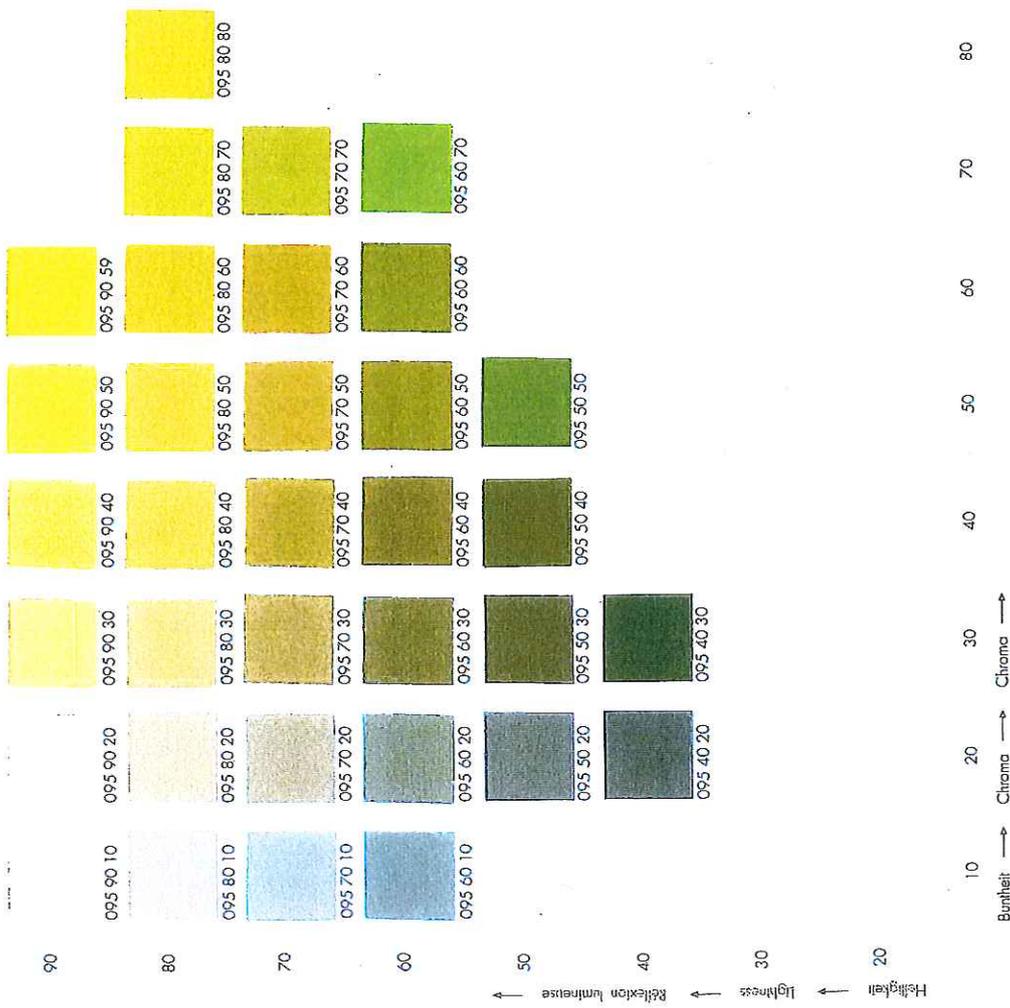
085



090



095



RAL DESIGN SYSTEM

1625 FARBTONNE Semi matt

Im RAL DESIGN System sind die Farben systematisch nach den Eigenschaften „Buntton“ (hue = H), „Helligkeit“ (lightness = L) und „Buntheit“ (chroma = C) geordnet.

DER AUFBAU

Die Abbildungen zeigen den räumlichen Aufbau des RAL DESIGN Systems.

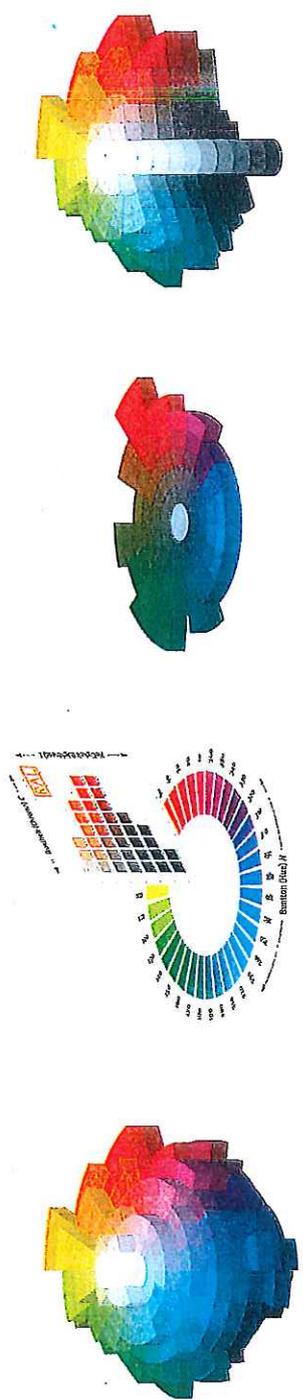


Abb. 1: Farbkörper RAL DESIGN System

Abb. 2: Schematischer Aufbau RAL DESIGN System

Abb. 3: Farben mit Helligkeit 50

Abb. 4: Farbkörperausschnitt mit Unbuntachse

Die Abbildung 1 zeigt den räumlichen Aufbau des RAL DESIGN Systems. Die Bunttöne sind in der Abfolge der Spektralfarben im Kreis angeordnet, die Benennung erfolgt nach Winkelgraden in 10er-Schritten. Rot beginnt bei 0° (=360°), Gelb liegt bei 90°, Grün bei 180° und Blau bei 270° (Abbildung 2).

Die verschiedenen Helligkeitsgrade, die bei einem Buntton möglich sind, werden in unterschiedlichen Ebenen angeordnet. Abbildung 3 zeigt eine dieser Ebenen. Durch deren Zentrum verläuft die Unbuntachse (Abbildung 4), die zugleich den Maßstab für die Helligkeit bildet. Diese beginnt unten bei 0 mit Schwarz, gefolgt von kontinuierlich heller werdenden Grautönen, die schließlich bei 100 in Weiß enden.

Die Abbildungen 2 und 3 verdeutlichen ebenfalls den Begriff der Buntheit. Die Buntheit einer Farbe ist die Intensität ihrer Farbigkeit. Sie nimmt von der zentralen Unbuntachse nach außen hin zu, wobei ihr Wert auf der Achse = 0 ist.

Der Aufbau des RAL DESIGN Systems ist nicht willkürlich, sondern folgt einem 1976 von der CIE (Commission Internationale d'Éclairage) festgelegten international verwendeten Farbmesssystem. Die Farbzustände der einzelnen Farbtöne sind durch die CIE Lab-Farbstandsformel definiert, die auch in der DIN 6174 verankert ist. Das CIE Lab-Farbstandsmodell AE ist heute international übliche Praxis der Farbmessung. Das RAL DESIGN System stellt den mit den verwendeten Lackpigmenten darstellbaren Ausschnitt des CIE Lab-Farbraums dar.



Edition 2013

RAL DESIGN SYSTEM

DIE FARBBEZEICHNUNGEN

Die RAL DESIGN Farbbezeichnungen sind siebenstellige Nummerierungen in der Form RAL „HHH LL CC“. Die HLC-Werte beruhen auf dem CIE Lab-System.

- H = hue: Dieser dreistellige Wert bezeichnet den Grundfarbton (Buntton). Er entspricht dem Winkel im CIE Lab-Farbkreis zwischen 10° und 360°, z. B. ist H = 270° ein Blau.
- L = lightness: Dies ist die CIE Lab-Helligkeit L. Sie kann theoretisch Werte bis zu 100 annehmen, beim RAL DESIGN System aufgrund der verwendeten Pigmente bis zu 92.
- C = chroma: Dies ist die Bunttheit einer Farbe oder ihre Sättigung. Sie reicht je nach Buntton bis zu C = 90 (Gelb) oder nur C = 50 (Grün).

Beispiel:

- 070 = Wert des Bunttons H
- 90 = Wert der Helligkeit L
- 05 = Wert der Bunttheit C

Es handelt sich somit um ein helles und wenig gesättigtes, blasses Pastellgelb.

HELLBEZUGSWERTE

Wenn es um ökonomische Kriterien geht, spielt die Helligkeit einer Farbe bei der Farblplanung eine große Rolle. Neben der Angabe der Helligkeit L* gibt es die Hellbezugswerte Y*.
Die Helligkeit L* bildet eine empfindungsgemäße gleich abständige Helligkeitsskala. Die Hellbezugswerte Y* geben an, wie groß der Anteil des reflektierten Lichts ist.

L*	Y*
1,5	1,91
20	2,99
25	4,42
30	6,24
35	8,50
40	11,25
45	14,54
50	18,42
55	22,93
60	28,12
65	34,05
70	40,75
75	48,28
80	56,68
85	66,01
90	76,30
92	80,70



RAL DESIGN SYSTEM

RECHTLICHE HINWEISE

Das Nachstellen der Farböne, die hohe und von Produktion zu Produktion gleichbleibende Qualität der Farbdarstellung sowie der weitgehende Einsatz umweltfreundlicher Technologien erfordern einen hohen Aufwand. Deshalb arbeitet die RAL gGmbH nur mit ausgewählten Herstellern zusammen, die die vorgegebenen hohen mess- und produktionstechnischen Anforderungen an die RAL Produkte erfüllen.

Die RAL Produkte und Dienstleistungen sind umfassend rechtlich geschützt. Die Darstellung der RAL Farben erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der Freigabe und Genehmigung der RAL gGmbH.

Im Einzelnen ist hierbei Folgendes zu beachten:

Markenschutz

Die Bezeichnung RAL und das Logo  sind national und international registrierte Marken der RAL gGmbH bzw. von RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V.

Marken und geschäftliche Bezeichnungen können außerdem auch unabhängig von einer Registrierung allein durch Benutzung im geschäftlichen Verkehr für die RAL gGmbH geschützt sein oder werden.

Urheberrechtsschutz

Das RAL DESIGN System sowie die übrigen RAL Produkte sind urheberrechtlich geschützt.

Wettbewerbsrechtlicher Leistungsschutz

Die RAL Produkte genießen wettbewerbsrechtlichen Leistungsschutz.

Die Verwendung von geschützten Bezeichnungen, Darstellungen und Produkten sowie die vollständige oder teilweise, ähnliche oder identische Herstellung von RAL Produkten darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der RAL gGmbH erfolgen. Dies gilt für alle Produkte und Nutzungsarten, sowohl in körperlicher als auch in digitaler Form. Unbeschädigt ist dabei, ob dies zur eigenen Nutzung oder zur Nutzung durch Dritte oder im Rahmen einer sonstigen Veröffentlichung oder Dokumentation erfolgt. Auch der Import oder der Export sowie der Vertrieb deraubarer Produkte sind unzulässig.

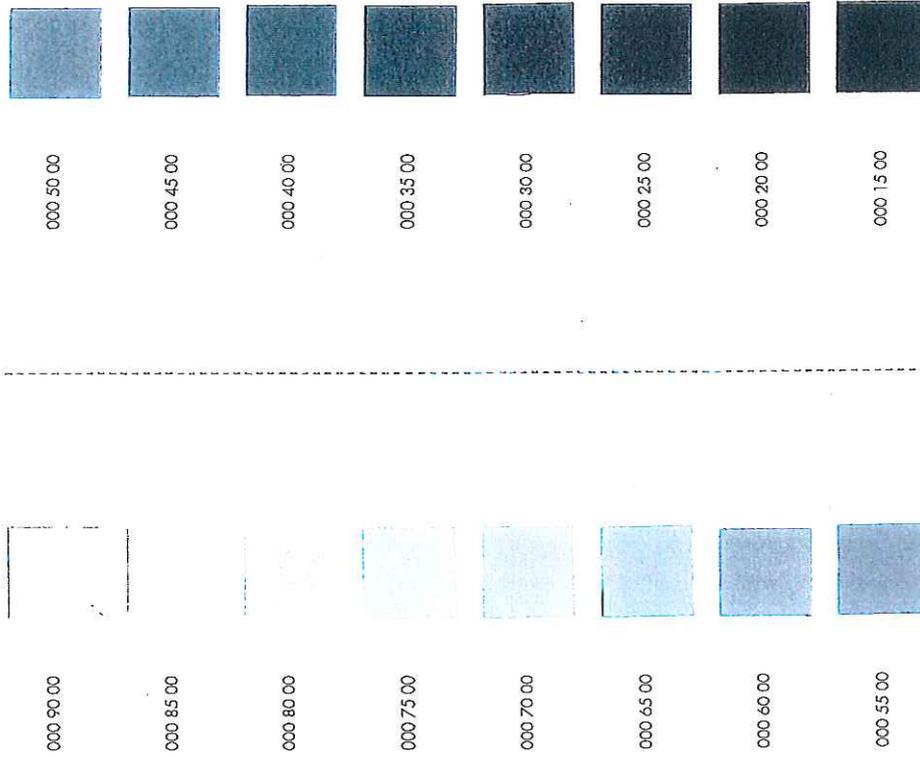
Zum Schutze ihres geistigen Eigentums ist die RAL gGmbH gehalten, unautorierte Nutzungen rechtlich zu verfolgen und zu unterbinden. Die Verletzung von gewerblichen Schutzrechten und Urheberrechten zieht nicht nur zivilrechtliche Folgen nach sich, sondern stellt auch eine Straftat dar.



Edition 2013



DIE GRAUREIHE
000 90 00 – 000 15 00



Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Kalkh/17/11717	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 28.06.2017
		Verfasser: Carola Mertins	
Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB			
Abwägungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst			

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst führt das Aufstellungsverfahren für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für einen kleinen Teilbereich südlich des Seeweges.

Anstelle der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist durch die Gemeinde Kalkhorst die Vorbereitung eines weiteren Grundstücks für die Nutzung als Ferienhaus in unmittelbarem Anschluss an das vorhandene Ferienhausgebiet geplant. Der vorhandene Ahornweg soll für die Erschließung erweitert werden.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der zugehörigen Begründung wurden für die Dauer eines Monats vom 19. Mai 2017 bis 20. Juni 2017 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde vorgenommen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Rahmen der öffentlichen Auslegung liegen nicht vor.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Die Abwägungsergebnisse sind in tabellarischer Form zusammengestellt.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses sind die Planunterlagen entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Die naturschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss nach den Vorgaben des BauGB zu regeln und zu sichern.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Die auf Grund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Kalkhorst unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht eingegangen. Es ergeben sich
 - zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
 - teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
 - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Kalkhorst zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB					
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB					
ENTWURF					
<u>Lfd.-Nr.</u>	<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Aufforderung</u>	<u>Posteingang</u>	<u>Schreiben vom</u>	
I.	Planungsanzeige				
II.	Träger öffentlicher Belange				
II.1	Landkreis NWM	18.05.2017	23.06.2017	23.06.2017	
II.2	StALU Westmecklenburg	18.05.2017	22.06.2017	16.06.2017	
II.3	Amt für Raumordnung und Landesplanung	18.05.2017	19.06.2017	14.06.2017	
II.4	LUNG	18.05.2017	20.06.2017	20.06.2017	
II.5	Deutsche Telekom AG	18.05.2017	15.06.2017	15.06.2017	
II.6	Zweckverband für Wasserversorgung	18.05.2017	15.06.2017	14.06.2017	
II.7	E.DIS AG	18.05.2017	07.06.2017	01.06.2017	
II.8	Hanse Werk AG	18.05.2017			
II.9	Netz Lübeck GmbH	18.05.2017			
II.10	LA für Kultur und Denkmalpflege	18.05.2017			
II.11	NABU	18.05.2017			
II.12	BUND	18.05.2017			
II.13	LA für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	18.05.2017	14.06.2017	14.06.2017	
II.14	50 Hertz Transmission GmbH	18.05.2017	30.05.2017	29.05.2017	
II.15	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	18.05.2017	08.06.2017	08.06.2017	
II.16	Hauptzollamt Stralsund	18.05.2017	09.06.2017	08.06.2017	
II.17	Landesamt für innere Verwaltung	18.05.2017	29.05.2017	29.05.2017	
II.18	Forstamt Grevesmühlen	18.05.2017	09.06.2017	06.06.2017	
II.19	GDMcom	18.05.2017	26.06.2017	21.06.2017	
II.20	Polizeiinspektion Wismar	18.05.2017			
II.21	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste“	18.05.2017			
II.22	Freiwillige Feuerwehr	18.05.2017			
II.23	Landgesellschaft	18.05.2017	15.06.2017	13.06.2017	
III.	Nachbargemeinden				
III.1	Stadt Klütz	18.05.2017		02.06.2017	
III.1	Stadt Dassow	18.05.2017			
III.3	Gemeinde Roggenstorf	18.05.2017	09.06.2017	30.05.2017	
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen				
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen				
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise				

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst
Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Entwurf

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
Landkreis Nordwestmecklenburg Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf die geänderten Rechtsgrundlagen. - Hinweis zur textlichen Festsetzung Einzelhaus/ Doppelhaus. - Anregung zur Sicherung des Ausgleichs (Naturschutz).
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Naturschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffsregelung: Anregung zur Sicherung des Ausgleichs (Naturschutz).
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Abfallbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Keine entgegenstehenden Belange.
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Bodenschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Keine entgegenstehenden Belange.
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Immissionsschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Keine entgegenstehenden Belange.
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Wasserbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Keine entgegenstehenden Belange. - Hinweise zur Wasserversorgung. - Hinweise zur Abwasserentsorgung. - Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung. - Hinweise zum Gewässerschutz.
Landkreis Nordwestmecklenburg Brandschutz Untere Denkmalschutzbehörde Untere Bauaufsichtsbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme.
Landkreis Nordwestmecklenburg Kommunalaufsicht	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Hinweise.
Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Straßenverkehrsbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme.
Landkreis Nordwestmecklenburg Straßenaufsichtsbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einwände.
Landkreis Nordwestmecklenburg Straßenbaulastträger	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einwände.
Landkreis Nordwestmecklenburg Gesundheitsamt	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zur Gewährleistung der Trinkwasserqualität.
Landkreis Nordwestmecklenburg FD Kataster und Vermessung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. - Allgemeine Hinweise.
Staatliches Amt für Umwelt und Natur	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaft/ EU-Förderangelegenheiten: keine Betroffenheit; keine Bedenken oder Anregungen. - Integrierter ländliche Entwicklung: kein Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse; keine Bedenken oder Anregungen. - Naturschutz: keine Betroffenheit. - Wasser: Gewässer 1. Ordnung nicht berührt. - Boden: Hinweis auf Auskunft zu Altlasten durch weitere Behörden.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst
Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Entwurf

Stellungnehmende und Stelle	Behörde	Inhalt
		<ul style="list-style-type: none"> - Immissions- und Klimaschutz: keine Anlage mit Genehmigung oder Anzeige nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz - Lärmimmissionen: Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte. - Abfall und Kreislaufwirtschaft: allgemeine Hinweise.
Amt für Raumordnung und Landesplanung		<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnerische Bewertung. - Bewertungsergebnis: keine entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung. - Allgemeine Hinweise.
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme.
Telekom		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einwände. - In den Randzonen des Plangebietes Telekommunikationsanlagen vorhanden. - Leitungsbestand.
ZVG		<ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasserversorgung kann über die Anlagen des Zweckverbandes gesichert werden. - Abwasserentsorgung kann über die Anlagen des Zweckverbandes gesichert werden. - Hinweis: Hausanschlüsse kostenpflichtig. - Leitungsbestand.
E.DIS AG		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Bedenken. - Leitungsbestand. - Hinweise zur Planung und Durchführung der Baumaßnahme.
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz MV		<ul style="list-style-type: none"> - Brand- und Katastrophenschutz: keine Bedenken. - Beteiligung zuständiger kommunaler Behörden vornehmen. - Munitionsfunde möglich; Empfehlung: Kampfmittelbelastungsauskunft (kostenpflichtig) vor Bauausführung. - Allgemeine Hinweise.
50hertz		<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Hinweise. - Keine Anlagen, keine Betroffenheit.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen (Bundeswehr)		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einwände/ Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der geplanten Parameter (Ferienhäuser mit Bauhöhen bis 9,00 m über Grund). - Allgemeine Hinweise.
Hauptzollamt Stralsund		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einwände. - Allgemeine Hinweise.
Landesamt für innere Verwaltung		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Festpunkte. - Landkreis (Katasteramt) wurde beteiligt.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst
Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Entwurf

Stellungnehmende und Stelle	Behörde	Inhalt
Forstamt Grevesmühlen		<ul style="list-style-type: none"> - Zustimmung. - Wald nicht betroffen.
GDM com		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Einwände. - Keine Anlagen vorhanden oder geplant. - Allgemeine Hinweise.
Landgesellschaft		<ul style="list-style-type: none"> - Keine landeseigenen Flächen in der Verwaltung des Landgesellschaft betroffen. - Beteiligung weiterer zuständiger Behörden/ Träger öffentlicher Belange. -
Nachbargemeinde Stadt Klütz		<ul style="list-style-type: none"> - Belange nicht berührt.
Nachbargemeinde Roggenstorf		<ul style="list-style-type: none"> - Belange nicht berührt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Aufgestellt am 28. Juni 2017 für die Diskussion:

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

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amst Klützer Winkel
Schlossstraße 1
23948 Klütz
Fachbereich IV - Bauwesen

Auskunft erteilt Ihnen:

Melanie Riegel

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.218 03841/3040-6311 -86311

E-Mail:

m.riegel@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, den 23.06.2017

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 18.05.2017, hier eingegangen am 23.05.2017**

Sehr geehrte Frau Mertins,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand April 2017 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Melanie Riegel
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:

Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst soll eine bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Fläche in ein Sondergebiet SO FH 4.1 Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO umgewandelt und festgesetzt werden. Die Änderung des B-Planes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es nicht, da die Fläche im F-Plan bereits als Sondergebietsfläche ausgewiesen ist und somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, wonach der B-Plan aus dem F-Plan zu entwickeln ist.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Ich weise auf die geänderten Rechtsgrundlagen hin.

1. Die Änderungen vom 4. Mai 2017

Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), hat zuletzt 2 Änderungen erfahren durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Änderungen betreffen insbesondere (d.h. es gibt weitere Änderungen!):

- § 4 a Abs.4 BauGB, wonach der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich in das Internet einzustellen sind. Der Nachweis dafür ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Da gegenwärtig ein Landesportal dafür noch nicht zur Verfügung steht, hat es über die Internetseite des Amtes (Gemeinde) zu erfolgen. Das Unterlassen stellt einen formellen Fehler dar, der im Genehmigungsfall zur Versagung und im Klagefall zur Unwirksamkeit des Planes führt.
- die Änderung der Anlage 1 (Bestandteile des Umweltberichts)

Gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB können abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 „*Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.*“

Die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.

- BauNVO - hier wurde 13a zur Klarstellung der Ferienwohnungen aufgenommen - d.h. daraus leitet sich ggf. eine Auseinandersetzung im Planverfahren sowie der Begründung ab.

Die Anlage zur **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ist durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden.

2. Änderung vom 29. Mai 2017

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Dieses Mal betrifft die Änderung den § 3 BauGB. In Abs. 2 wurde der Verweis auf den § 47 VwGO (Normenkontrollverfahren) gestrichen und ein neuer Abs. 3 angefügt.

Der neue § 3 BauGB lautet:

§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) 1Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. 2Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. 3Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. Ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder 2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. 4An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) 1Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, bei einem Fristbeginn im Monat Februar für die Dauer von mindestens 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. 2Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. 3Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. 4Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. 5Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. 6Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

(3) Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

(BauGB § 3, beck-online)

Es sollte in der Begründung darauf hingewiesen werden, welche Fassung des BauGB in der Planung zur Anwendung kommt.

Die Rechtsgrundlagen sind anzupassen. Bei der Formulierung zum BauGB sollte klarstellend aufgenommen werden, welcher Stand des BauGB (gem. § 245 c BauGB) hier zur Anwendung kommt.

Die LBauO M-V, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, ist zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVObI. M-V S. 106, 107) geändert worden.

III. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

Keine Hinweise.

Planzeichenerklärung:

Keine Hinweise.

Text - Teil B:Zu I.1.1

Da es sich hier nur um ein einzelnes Grundstück handelt leitet sich in Anbetracht der Festsetzung, dass je Einzelhaus nur eine Wohnung zulässig (Punkt 7) und aufgrund der festgesetzten Grundstücksgröße (Punkt 4) auch nur die Errichtung eines Hauses möglich ist, daraus ab, dass entweder nur eine Ferienwohnung oder nur eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht werden kann. Die Festsetzung (bes. im Hinblick auf die Formulierung „einzelne Wohnungen“) ist diesbezüglich zu prüfen und anzupassen. Der Hinweis entfällt, wenn Doppelhaushälften tatsächlich im B-Plan festgesetzt werden.

Ist auch die Kombination von Verkaufsraumflächen und Wohnen vorgesehen?

Zu I.7

Die textliche Festsetzung von Doppelhaushälften ist mit der Planzeichnung, in der lediglich Einzelhäuser festgesetzt sind, in Übereinstimmung zu bringen oder zu streichen.

Zu III.2 + III. 3

Es werden keine Festsetzungen bzgl. des Ausgleichs für die Inanspruchnahme des Grundstückes getroffen.

Mit Satzungsbeschluss muss aber feststehen auf welchem Grundstück die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Das Grundstück bzw. die Fläche muss vorliegen und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen muss hinreichend rechtlich gesichert sein.

Wenn die Gemeinde die Realisierung der Ersatzmaßnahmen an einen Vorhaben- oder Erschließungsträger übergibt, sind die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, dabei sind auch Bestimmungen aufzunehmen, wie der Vollzug gesichert werden soll. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht.

Nach § 135 Abs. 1a S. 2 Hs. 2 BauGB stehen zur räumlichen Verortung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen von der Gemeinde bereitgestellte Flächen zur Verfügung (vgl. BT-Drs. 13/7589, 12). Hierbei muss es sich im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den B-Plan um Flächen mit hinreichender Verfügungsbefugnis der Gemeinde, in der Regel also um deren Eigentum oder mit einem dinglich oder durch Baulast gesicherten Nutzungsrecht handeln, weil nur so ohne Bebauungsplan die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hinreichend sicher gewährleistet ist. Die Flächen können auch auf dem Gebiet anderer Gemeinden liegen, so dass ein weiträumiger Ausgleich erfolgen kann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen im Übrigen erfüllt sind (vgl. etwa VGH Lüneburg Ur. v. 25.6.2008 - 1 KN 132/06, NuR 2008, 714).

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Keine Hinweise.

FD Bauordnung und Umwelt**Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst werden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem sonstigen Sondergebiet überplant. Die in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen sollen extern auf gemeindeeigenen Flächen oder über die Inanspruchnahme eines Ökokontos ersetzt werden. In der Begründung zur 6. Änderung des B-Planes wurden keine konkreten Aussagen zu den externen geplanten Kompensationsmaßnahmen getroffen. Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Eine naturschutzfachliche Beurteilung sowie eine sach- und fachgerechte Abwägung aller mit der Planung zu berücksichtigenden Belange sind auf Grund der unvollständigen Abgaben zum externen Ausgleich nicht möglich. Die erforderlichen Unterlagen zu den extern erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zur Beurteilung der Planung nachzureichen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind vor Rechtskraft der Satzung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches rechtlich zu sichern.

Ich weise Sie darauf hin, dass bei Inanspruchnahme eines Ökokontos innerhalb des vom Eingriff betroffenen Landschaftsraumes vor Satzungsbeschluss durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen ist (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos zum Zwecke der Kompensation bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren. Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

Rechtsgrundlagen

ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791-9-7)

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Abfallrechtliche Belange werden von der Planung nicht erheblich berührt.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Bodenschutzrechtliche Belange werden von der Planung nicht erheblich berührt.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Immissionsschutzrechtliche Belange werden von der Planung nicht erheblich berührt.

Untere Wasserbehörde: Herr Schawe	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das unbelastete Niederschlagswasser ist dem Zweckverband Grevesmühlen zu überlassen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird. Im Fall der Versickerung ist ein „Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. **Ungefasstes** und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig.

4. Gewässerschutz:

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

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

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

Brandschutz

Untere Denkmalschutzbehörde

Untere Bauaufsichtsbehörde

Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Im Bebauungsplan wird unter Punkt 14 Ver- und Entsorgung beschrieben, dass die Trinkwasserversorgung vermutlich über den ZVG abgesichert werden kann. Falls die Versorgung nicht über den ZVG erfolgt, bestehen umfangreiche Anzeige- und Untersuchungspflichten nach § 13 und § 14 Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001). Zudem handelt es sich in diesem Fall um eine Wasserversorgungsanlage, deren Betrieb dem FD Öffentlicher Gesundheitsdienst spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen ist. Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

FD Kataster und Vermessung
Siehe Anhang.



**Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis
Nordwestmecklenburg**

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 06.06.2017

Gemarkung: Groß Schwansee (13 0197)
Flur: 1
Flurstück: 447

Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde: Kalkhorst (13 0 74 037)
Lage: Ahornweg



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Frau Gielow
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Olgemann

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.311	03841 / 3040-6223	03841 / 3040-86296

E-Mail:
vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2017-B1-0093

Ort, Datum
Grevesmühlen, 06.06.2017

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
24.05.2017

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan 6. Änderung B-Plan Nr. 12 gem. Kalkhorst Aufforderung Zuarbeit TÖB zu § 4(2)i. v. m. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A4 Flurkarte mit Luftbild

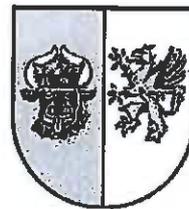
Maßstab 1:1000

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de



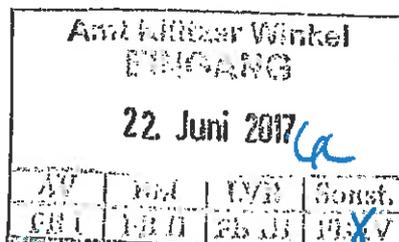
**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



II.2

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
z. H. Frau Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Helke.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Helke Six

AZ: StALU WM-145-17-5122-74037
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 16. Juni 2017

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Ihr Schreiben vom 18. Mai 2017

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche verbrauchen. Es werden extensive Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet oder die Nutzung eines Ökokontos notwendig sein, um den Eingriff auszugleichen. Eventuell müssen die betroffenen Landwirte rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Ausgleichsmaßnahmen unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Weiter ist es notwendig, unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen unverzüglich wieder herzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehener zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

4.1 Immissions- und Klimaschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde.

4.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) BauNVO angemessene Immissionsrichtwerte „Aussen“ (Lärm) festgelegt werden.

4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des

Bodens auftreten, ist der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. Remus', written over a horizontal line.

Henning Remus

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

II.3

Bearbeiter: Theresa Werner
Telefon: 0385 588 89 161
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: theresa.werner@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-53/17
Datum: 14.06.2017

Landesplanerische Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom: 18.05.2017 (Posteingang: 29.05.2017)
Ihr Zeichen: MSCH/CM

Sehr geehrte Damen und Herren,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf der 6. Änderung des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: April 2017) vorgelegen.

Die 6. Änderung des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst, innerhalb der Ortslage Groß Schwansee die Erweiterung einer bereits vorhandenen Ferienhaussiedlung um ein Grundstück mit einem Ferienhaus bau- und planungsrechtlich vorzubereiten. Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich um eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, die gleichzeitig Bestandteil einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist. Laut vorliegender Planunterlagen sollen die berührten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in gleichem Umfang innerhalb des Gemeindegebietes ausgeglichen werden.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans Nr. 12 umfasst eine Fläche von ca. 0,06 ha, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 BauNVO ausgewiesen werden soll.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Das Gemeindegebiet befindet sich entsprechend dem RREP WM im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Gem. Programmsatz 3.1.1 (4) RREP WM sollen Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsschwerpunkte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen geben können.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM soll die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig innerhalb bebauter Ortslagen durch die Nutzung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung erfolgen. Das o.g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen zum Vorrang der Innenentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Tourismusschwerpunktraum. Gem. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen. Gem. Programmsatz 3.1.3 (2) RREP WM soll in den Tourismusschwerpunkträumen der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Außerdem soll gem. Programmsatz 4.2 (8) RREP WM die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Das o.g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Ferner befindet sich das Plangebiet laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM). Da die Planung keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht, werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.

Bewertungsergebnis

Der 6. Änderung des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee stehen keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Theresa Werner

Verteiler

2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail
3. EM VIII 4 – per Mail

Planungsbüro Mahnel (K.Bentin)

Von: Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de
Gesendet: Dienstag, 20. Juni 2017 15:55
An: Mertins
Betreff: S17211, Satzung 6. Änd. B-Plan Nr. 12 für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee, Gemeinde Kalkhorst
Anlagen: "AVG certification".txt

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 18.05.2017 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

K. Fleisch

Allgemeine Abteilung
Dez. Personal, Haushalt
Tel. 03843/777-134 Fax: 03843/777-9134
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Amt Klützer Winkel

Schloßstr. 1

23948 Klütz

T.S.

REFERENZEN AZ: MSCH/CM vom 18. Mai 2017, Frau Mertins
ANSPRECHPARTNER PTI23 MV, PPB5 Ute Glaesel AZ.: PLURAL 247099
TELEFONNUMMER +49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 15. Juni 2017
BETRIFFT Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigten Verfahren

Sehr geehrte Frau Mertins,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung der 6. Änderung des B-Plan Nr. 12 haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Diese sind aus dem beigegefügt Plan ersichtlich. Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Ute Glaesel

**Ute
Glaesel**
Digital unterschrieben
 von Ute Glaesel
 DN: cn=Ute.Glaesel, ou=Person,
 ou=Employee, ou=C-003932, cn=Ute
 Glaesel,
 email=Ute.Glaesel@teleko
 m.de
 Datum: 2017.06.15
 10:13:14 +0200

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Besucheradresse: Grevesmühlener Straße 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Telefon +49 30 8353-0, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

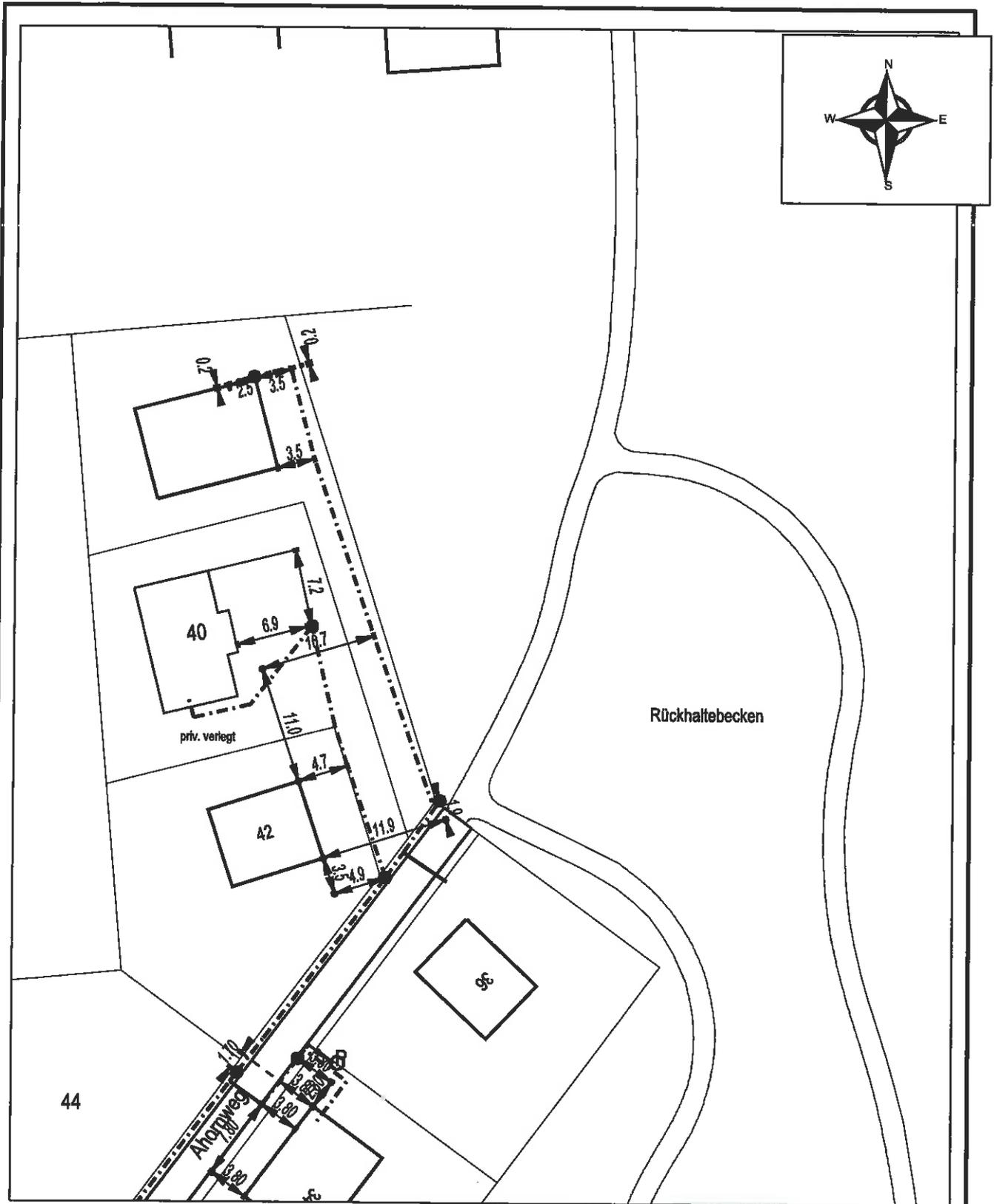


ERLEBEN, WAS VERBINDET.

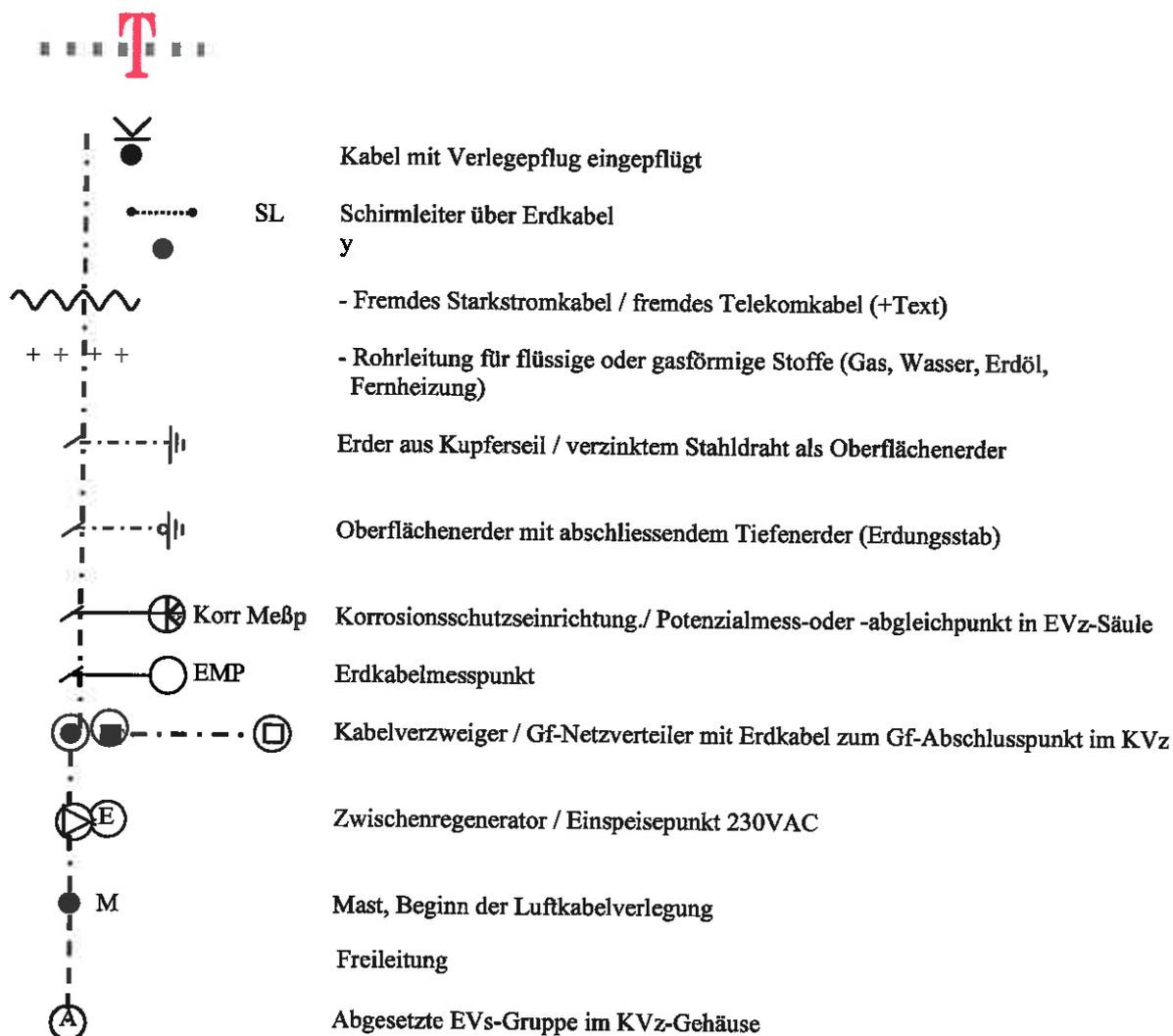
DATUM 15.06.2017
EMPFÄNGER Amt Klützer Winkel
SEITE 2

Anlagen:

1 Lageplan M1:500



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost		
PTI	Mecklenburg-Vorpommern		
ONB	Kalkhorst		
Bemerkung: Groß Schwansee, Ahornweg		AsB	1
		VsB	
		Name	#21.06.2007# Ute Glaesel P
		Datum	15.06.2017
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1



Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

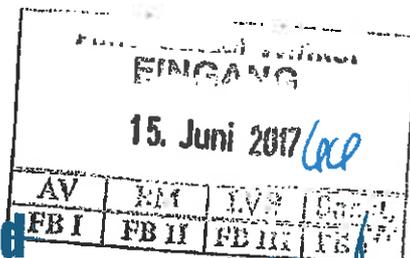
Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Karl-Marx-Str. 7/9
23936 GrevesmühlenWasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Der Verbandsvorsteher -

Amt Klützer Winkel
Fachbereich IV
Bauamt
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

II.6

Mein Aktenzeichen

Sachauskunft

Durchwahl

Datum

t1/ck

Cornelia Kumberruss

757 610

14.06.2017

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee Reg.-Nr. 0855/10-16

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 23.05.2017 baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der 6. Änderung des B-Planes Nr.12 der Gemeinde Kalkhorst.

Die 6. Änderung der o.g. Satzung befasst sich mit einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, im Geltungsbereich des B-Planes. Diese wird von der Gemeinde als nicht mehr notwendig erachtet. Die Fläche soll zur Bebauung freigegeben werden.

In der Anlage erhalten Sie die Bestandspläne des ZVG für Trink-, und Abwasser. Die Trinkwasser-, und Abwasserentsorgung für das Grundstück kann über die Anlagen des ZVG gesichert werden. Herzustellende Hausanschlüsse sind kostenpflichtig für den Anschlussnehmer.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Lachmann
Verteiler:

- Empfänger
- ZVG-t1

Telefon (03881) 7 57-0 Telefax (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de

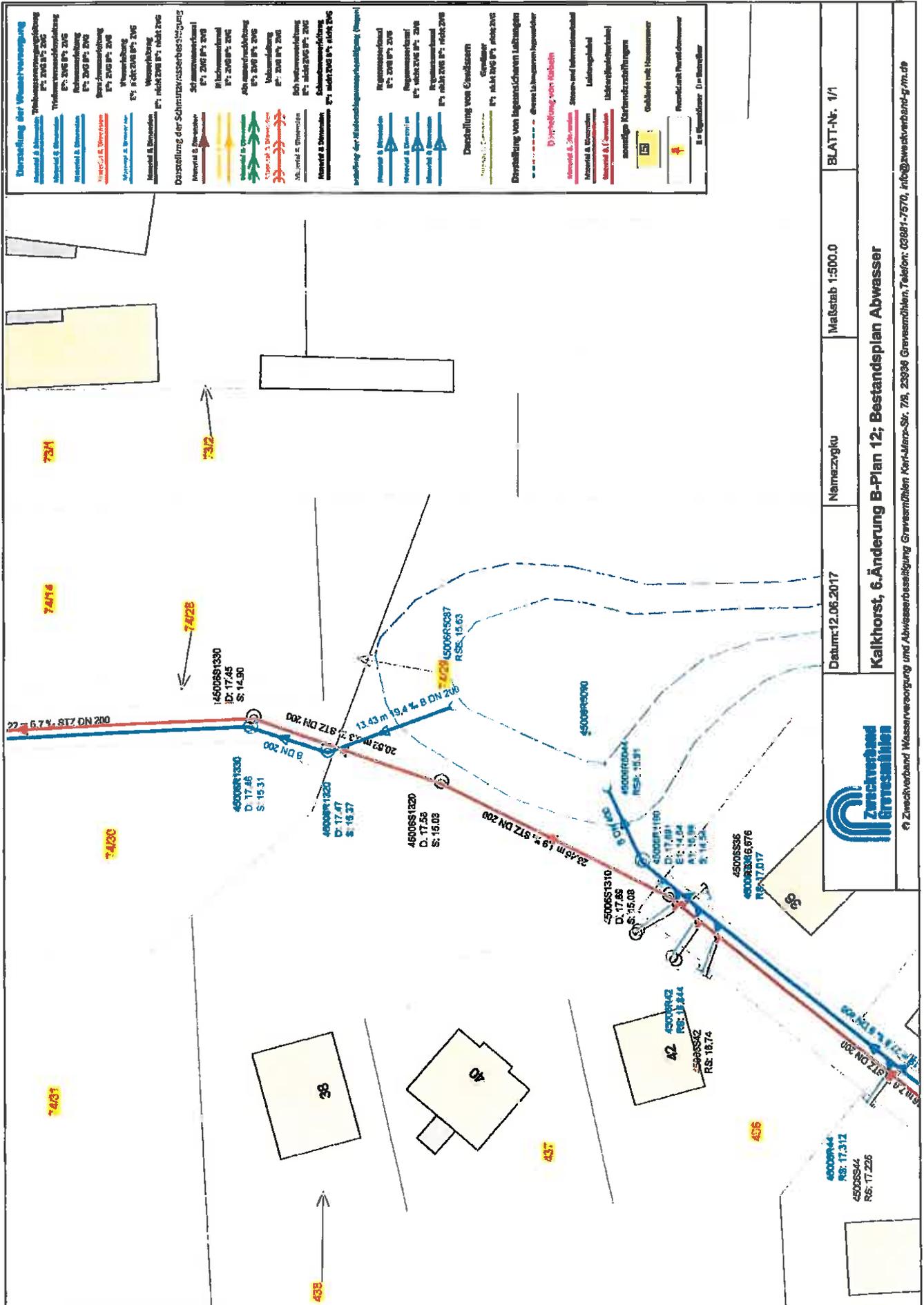
St.-Nr.: 080/144/02307
USI-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Kto.-Nr. 1000 044 200
BLZ 140 510 00
IBAN DE26 1405 1030 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 358 18 16
BLZ 130 400 00
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADEFFXXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22
BIC BYLADEM1001



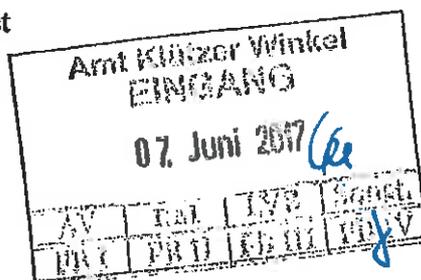


Zweckverband Wasser- und Abwasserbeseitigung Grevenbroich		Datum: 12.06.2017		Name: zvgju		Maßstab: 1:500.0		BLATT-Nr.: 1/1	
Kalkthorst, 6. Änderung B-Plan 12; Bestandsplan Abwasser									
© Zweckverband Wasser- und Abwasserbeseitigung Grevenbroich, Kerl-Marc-Str. 78, 23936 Grevenbroich, Telefon: 03881-7570, info@zweckverband-g.m.de									



E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Kalkhorst
Schloßstr. 1
23948 Klütz



Neubukow, 1. Juni 2017

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenweg und Seeweg in Groß Schwansee

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die erneute Vorlage der o.g. Planungen bestehen unsererseits bei Beachtung nachfolgend genannter Forderungen keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben nochmals aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Alle unsere Forderungen und allgemeine Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 22.07.2016 mit der Registriernummer Upl/16/31 behalten ihre Gültigkeit.

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
nobert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Dr. Alexander Montebaur
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel
Jürgen Schütt

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 061/100/00039
Ust.Id. DE 812/729/567
Gläubiger-Id. DE97ZZZ00000121510

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN



Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer
gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'N. Lange', with a long horizontal stroke extending to the right.

Norbert Lange

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Bessert', with a stylized, cursive-like script.

Raik Bessert

Anlage:
Lageplan

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**



POLIZEI
Mecklenburg-
Vorpommern

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

II. 13

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-4163/17

Schwerin, 14. Juni 2017

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Satzung über 6. Änderung B-Plan Nr. 12 Gemeinde Kalkhorst für Ferienanlage zwischen Lindenstr. und Seeweg in Groß Schwansee

Ihre Anfrage vom 18.05.2017; Ihr Zeichen: MSCH/CM

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligen.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Amt Klützer Winkel
 Fachbereich IV – Bauwesen
 Frau Mertins
 Schloßstraße 1
 23948 Klütz

II.14

50Hertz Transmission GmbH

TG
 Netzbetrieb

Heidestraße 2
 10557 Berlin

Datum
 29.05.2017

Unser Zeichen
 2009-000830-02-TG

Ansprechpartner/in
 Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
 030 / 5150 - 2068

Fax-Durchwahl

E-Mail
 leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
 MSCH/CM

Ihre Nachricht vom
 18.05.2017

Vorsitzender des Aufsichtsrates
 Christian Peeters

Geschäftsführer
 Boris Schucht, Vorsitz
 Dr. Dirk Biermann
 Dr. Frank Gollatz
 Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
 Berlin

Handelsregister
 Amtsgericht Charlottenburg
 HRB 84446

Bankverbindung
 BNP Paribas, NL FFM
 BLZ 512 108 00
 Konto-Nr. 9223 7410 19
 IBAN:
 DE75 5121 0600 9223 7410 19
 BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Feriensiedlung zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Sehr geehrte Frau Mertins,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

i. A. Kretschmer
 Kretschmer

i. A. Friedrich
 Friedrich

Planungsbüro Mahnel (K.Bentin)

Von: GeorgSchmidt@bundeswehr.org im Auftrag von
BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org

Gesendet: Donnerstag, 8. Juni 2017 13:40

An: Mertins

Betreff: Gemeinde Kalkhorst

Anlagen: "AVG certification".txt

11,15

**Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme.**

Ihr Schreiben vom 18.05.2017 zu Gemeinde Kalkhorst - 6. Änderung des BBP Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst.
Unser Zeichen: K-I-156-17-BBP

Sehr geehrte Damen und Herren,

im oben genannten Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende
Stellungnahme ab.

Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten
Parameter.

Wohngebiet/Ferienhäuser mit Bauhöhen bis zu 9,00 Meter über Grund.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht
weiter notwendig.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich
untergeordneter Gebäudeteile -

eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in
jedem Einzelfall mir die

Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

G. Schmidt

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen
der Bundeswehr**
Referat Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Hauptzollamt Stralsund



POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 54, 18409 Stralsund

nur per E-Mail

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1

23948 Klütz

c.mertins@kluetzer-winkel.de
poststelle@kluetzer-winkel.de

BEARBEITET VON Herr Obitz

TEL 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0)

FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20

E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de

DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de

DATUM 08. Juni 2017

II. 16

BETREFF **Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

BEZUG Ihr Schreiben vom 18. Mai 2017

ANLAGEN

GZ **Z 2316 B - BB 39/2017 - B 110001** (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungs-

Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr

Bankverbindung: BBk - Filiale Rostock -, IBAN: DE 76 130 000 00 00 130 010 33, BIC: MARKDEF 1130

ÖPNV: Buslinie 2 (Dänholm)

GRENZENLOSER
EINSATZ FÜR
DEUTSCHLAND!

www.zoll.de

Seite 2 von 2 recht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bau-
phasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und
-besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge ein-
richten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3
ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Böhning

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

11.17

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201700499

Schwerin, den 29.05.2017

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan 6. Änder. des... Nr. 12 der Gem. Kalkhorst für die Ferienanlage in Groß
Schwansee im Beschl. Verfahren

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen
geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie
dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die
Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige
Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsver-
messungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu
schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56988
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

<p>TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen</p>	<p>OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule</p>	<p>HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlenschutzbügel</p>
<p>BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*</p>	<p>Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)</p>	<p>HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke</p>
<p>GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*</p>	<p>Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“</p>	<p>Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“</p>
<p>TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*</p>	<p>SFP Messingbolzen Ø 3 cm</p>	<p>SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm</p>

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlenschutzbügel

Merklblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeller, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeller auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck Δ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, F, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit Δ und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeller in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerkstelle (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeller (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen (\varnothing 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und Δ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck Δ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeller befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarktung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Daneben ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.**
- **Maßnahmen, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhafte, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.**
- **Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen Schutzflächen umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.**
- **Für unmittelbare Vermögensnachteile, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.**
- **Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.**
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.**

Dieses Merklblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>

Herausgeber:

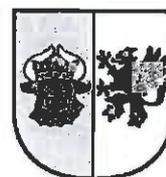
© Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

Druck:

Landesamt für Innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
 - Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



II. 18

Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher
Schlossstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel Klützer Winkel			
09. Juni 2017 <i>lece</i>			
AV	BM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

he

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 03 88 1 / 75 99 - 11
 Fax: 03 88 1 / 75 99 - 17
 E-Mail: annegret.handschak@ifoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382
 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 6. Juni 2017

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg
 Hier: Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Satzung nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind im B-Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 27. Juli 2011 und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

Der oben genannten Satzung wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.

Begründung:

Wald ist von den Planungen nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

[Handwritten Signature]
 i.A. Peter Rabe
 Forstamtsleiter

Kommissarischer Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
 - Anstalt des öffentlichen Rechts -
 Fritz - Reuter - Platz 9
 17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank
 BIC: MARKDEF1150
 IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
 Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0

Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99

E-Mail: zentrale@ifoa-mv.de

Internet: www.wald-mv.de

Im Auftrag der



Im Auftrag der



T. 19



GDMcom

GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
26. Juni 2017 <i>leu</i>			
AV	AM	IVB	So. St.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Ansprechpartner:
Gunnar Schumann

Tel.: (0341) 3504-475
Fax: (0341) 3504-100
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: MSCH/CM
18.05.2017
Unser Zeichen: GEN / Sch
10304/17/00

PE-Nr.: 10304/17

21.06.2017

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstr. und Seeweg in Groß Schwansee
Unsere Registriernummer: 14373/16/00

Sehr geehrte Damen und Herren,

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

GDMcom ist vorlegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

Gunnar Schumann
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
15. Juni 2017 <i>Lee</i>			
AV	EM	IVS	Compl.
FB I	FB II	FB III	FB IV



Landgesellschaft
Mecklenburg-Vorpommern mbH

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a 19067 Leezen

Amt Klützer Winkel
Fachbereich IV - Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Im Unternehmensverbund mit
LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Gut Dummerstorf GmbH

Zentrale Lindenallee 2a · 19067 Leezen
Telefon +49 (0) 3866 404-0 · Telefax +49 (0) 3866 404-490
E-Mail landgesellschaft@lgm.de · Internet www.lgm.de

Leezen, den 13.06.2017
AZ: 4290
AZ: bitte stets angeben
Bearbeiter: Herr Cunitz
☎ (03866)404-324
E Mail: Matthias.Cunitz@lgmv.de

Me

II-23

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden.

Mit Ihrem Schreiben vom 18.05.2017 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden.

Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern mbH

Georg Me...
i.A. Morgenroth

M...
i.A. Cunitz

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Till Backhaus · Minister für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern
Geschäftsführung Dr. Thomas Pilschmann (Diplomagraringenieur) · Volker Bruns (Diplomagraringenieur)
Sitz der Gesellschaft Leezen · Amtsgericht Schwerin · HRB 944 · Steuer-Nr.090/126/00019 · Gläubiger-ID DE74ZZZ00000125610
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin · IBAN: DE86 1405 2000 0339 9905 03 BIC: NOLADE21LWL
Deutsche Kreditbank · IBAN: DE84 1203 0000 0000 2031 66 BIC: BYLADEM 1001



Stadt Klütz

Der Bürgermeister

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel • Schloßstr. 1 • 23948 Klütz

Auskunft erteilt: Carola Mertins
Fachbereich IV - Bauwesen

Gemeinde Kalkhorst

III. A

Telefon: 038825 / 393 406
e-Mail: c.mertins@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 007
AZ: CM

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-19
Internet: www.kluetzer-winkel.de

2. Juni 2017

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Kalkhorst beantragt die Stellungnahme der Stadt Klütz zur Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Belange der Stadt Klütz werden nicht berührt.

Daher äußert die Stadt Klütz weder Anregungen noch Bedenken zu oben genannten Bebauungsplan.

Zu unserer Entlastung sende ich Ihnen die Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Guntram Jung
Bürgermeister

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC: NOLADE21WIS

Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,
donnerstags, freitags
dienstags
donnerstags

08.30 Uhr - 12.00 Uhr

13.30 Uhr - 16.00 Uhr
13.30 Uhr - 18.00 Uhr

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Roggenstorf

Amt Klützer Winkel EINGANG			
09. Juni 2017			
AV	SM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Kalkhorst
Schloßstr. 1
23948 Klütz

Geschäftsbereich: Bauamt

Zimmer: 2.1.10

Es schreibt Ihnen: Frau Matschke

Durchwahl: 03881-723165

E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de

Info@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen: 6004./mat

Datum: 30.05.2017

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
zum Entwurf 06.04.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Roggenstorf bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten der Gemeinde Kalkhorst.

Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Dassow nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Holger Janke
Leiter Bauamt

Telefon: (03881)723-0	Öffnungszeiten: Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse MNW Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	Kto.-Nr. / BLZ 1000030209 (14051000) 2519127 (14061308) 100289 (12030000)	BIC NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEM1001	IBAN DE85 1405 1000 1000 0302 09 DE88 1406 1308 0002 5181 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	---	--	---	---	--

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Kalkh/17/11718		
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 28.06.2017	
		Verfasser: Carola Mertins		
Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB				
Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst				
Gemeindevertretung Kalkhorst				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst durchgeführt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden anstelle der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Grundstück für die Nutzung als Ferienhaus im Anschluss an ein bestehendes Ferienhausbaugebiet geschaffen. Die Regelung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte vor dem Satzungsbeschluss.

Die Gemeinde Kalkhorst führt das Planverfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch. Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst und der Standort wird im Rahmen von Maßnahmen für die Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) geplant.

Die Beteiligungsverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wurden durchgeführt. Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde von der Gemeindevertretung gefasst.

Die gegebenen Hinweise und Anregungen finden in der Überarbeitung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen (sh. Anlage Abwägungsbeschluss) Berücksichtigung.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung notwendig.

Der Flächennutzungsplan bedarf aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst keiner Berichtigung i.Z.m. mit der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung.
Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und wird wie folgt begrenzt:
 - nördlich und nördöstlich durch die Grundstücke Seeweg 7A und Seeweg 8,
 - südöstlich durch die Wegeverbindung Seeweg – Ahornweg,
 - westlich durch das Grundstück Ahornweg 38.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Beschluss der Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Eine zusammenfassende Erklärung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.
4. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

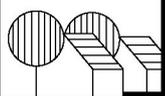
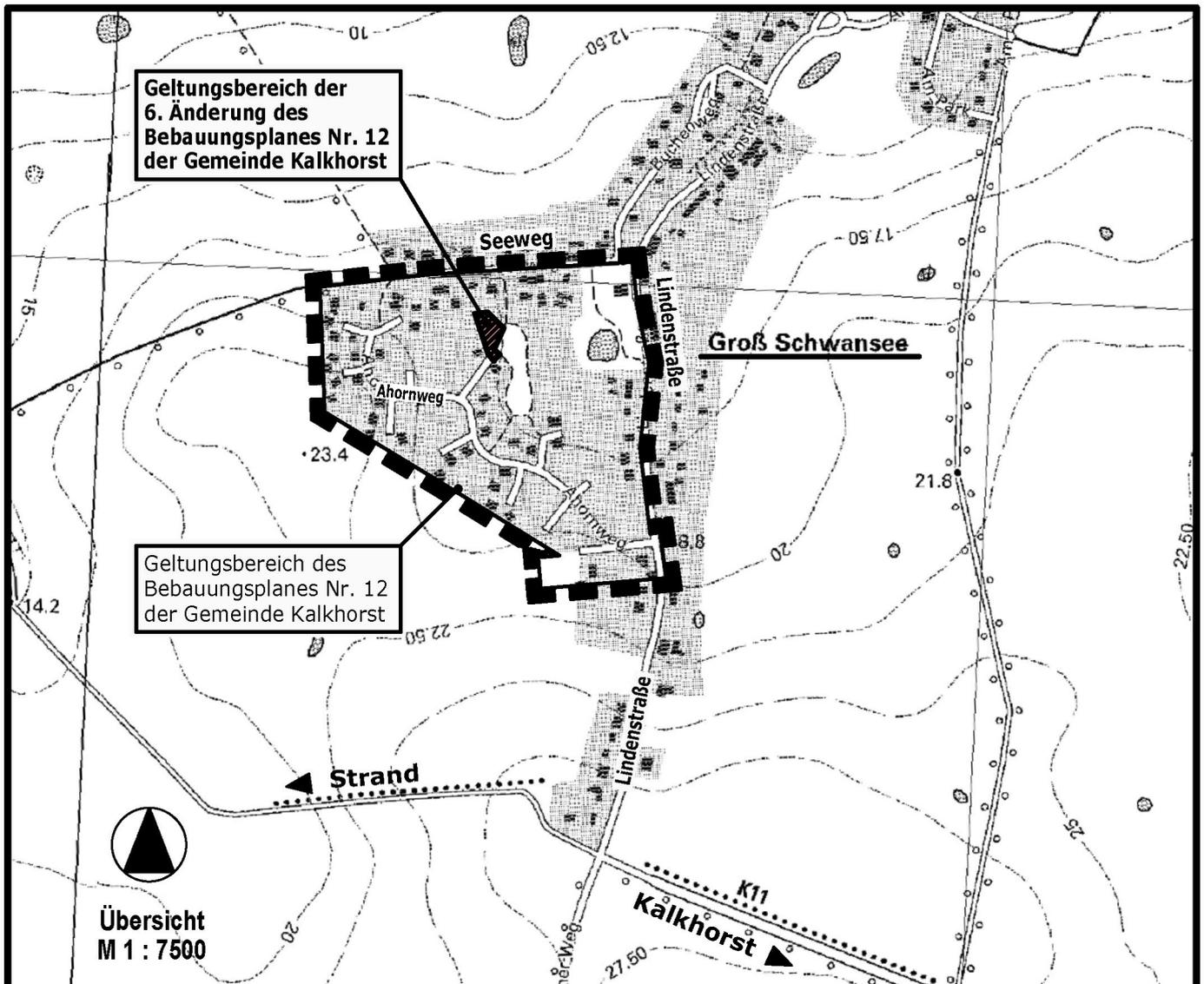
Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

SATZUNG

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE
UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breltscheld-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. April 2017

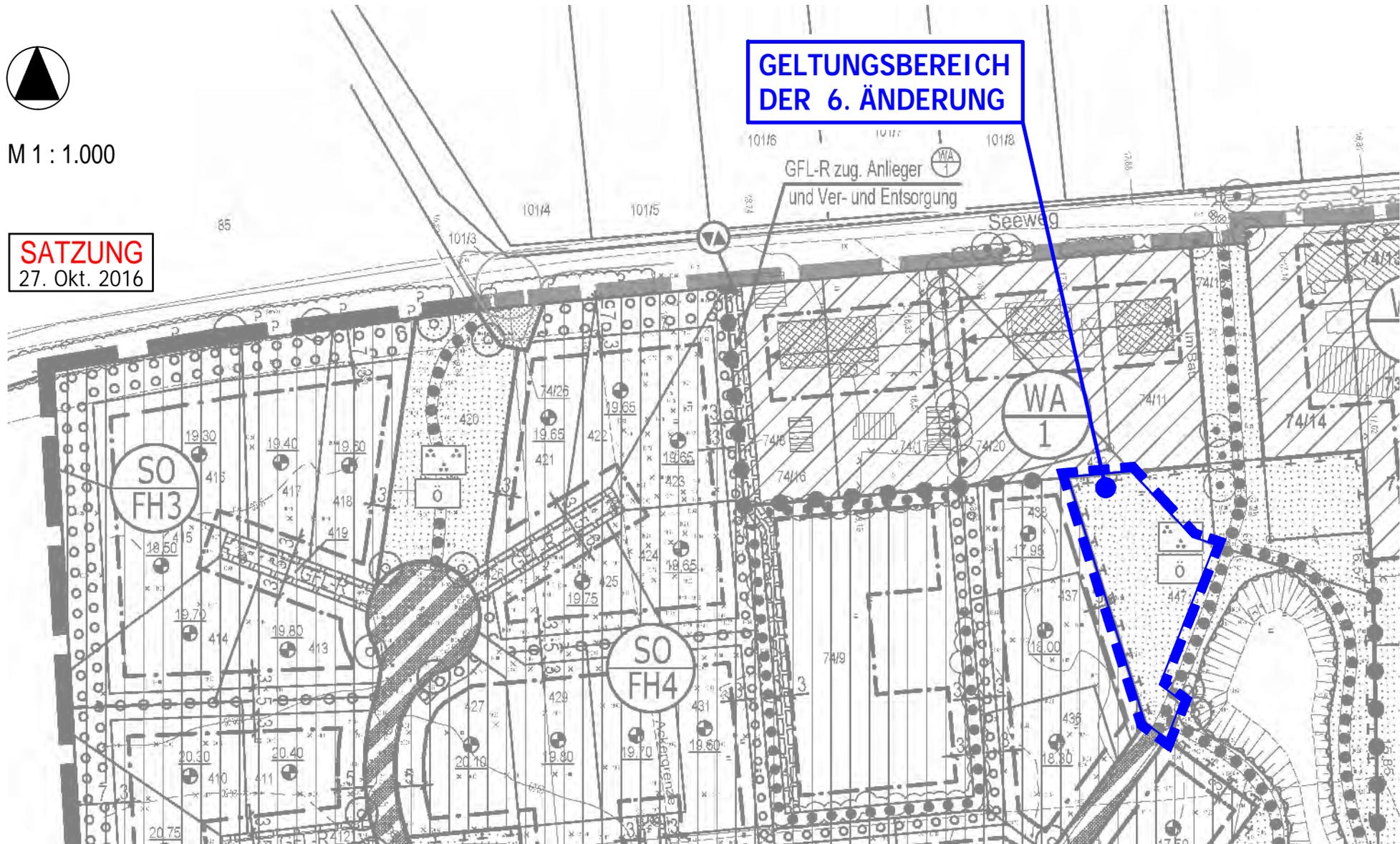
ENTWURF

**AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE
MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12**



M 1 : 1.000

SATZUNG
27. Okt. 2016



SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE IM IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



M 1 : 1.000

85

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO
FH4.1
SO-FH
I
0,2
E^0
TH max 4,00m
FH max 9,00m

GELTUNGSBEREICH DER 6. ÄNDERUNG

Vermutlich des Zwe

W - Wur:

Vermutlicher Verlauf der E.ON edis AG

Vermutlicher Verlauf von Le der Deutschen Telekom AG



55 von 146 in Zusammenstellung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - Ferienhausgebiet nach lfd. Nr. 4.1	Par. 9 (1) 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
0,2	Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,2 als Höchstmaß	
TH _{max} 4,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} 9,00m	Fristhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
o	Offene Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigten Bereich	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst	Par. 9 (7) BauGB
	Höhenbezugspunkt, z.B. 17,60m ü HN76	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Höhenangabe in Meter ü HN76
	Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" am erfolgt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 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

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

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

6. 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

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

Kalkhorst, den
 (Siegel)
 Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kalkhorst, den
 (Siegel)
 Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit am ausgefertigt.

Kalkhorst, den
 (Siegel)
 Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 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 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12
 FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE
 GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13a 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee, 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 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 12 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE IM VERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG GEMÄß § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. SONDERGEBIET – FERIENHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Ferienhausgebietes sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Darüber hinaus sind allgemein zulässig Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, die dem Betrieb der Anlage und der örtlichen Fremdenbeherbergung dienen. Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes zulässig:

- Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen,
- Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebietes und der Ortslage.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Sondergebiete für die Ferienhausbebauung sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem SO-Gebiet darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben in dem SO-Gebiet auf dem in Aussicht genommenen Grundstück ist der Höhenpunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

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. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

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 nach § 12 BauNVO sind in dem Sondergebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind eine gebäudebezogene Terrasse und ein grundstücksbezogener Stellplatz/Carport. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.

7. ZAHL DER WOHNUNGEN IN FERIENWOHNGEBÄUDEN IN DEM SO-FH-GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

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

Teil 2 – für Sondergebiet – Ferienhausgebiete:

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des SO-Gebietes sind als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß) oder als Verblendmauerwerk herzustellen oder in Kombination. Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt.
2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung rot, rotbraun oder anthrazit oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 48° für reetgedeckte Gebäude und maximal 45 ° für übrige Gebäude in dem SO-Gebiet nicht überschreiten.
3. Glasbausteinen dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwänden, Fenstern und Türen sind unzulässig.
5. 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. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.
7. Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
8. Innerhalb des Sondergebietes ist je Unterkunft / Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb des Sondergebietes bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Müllbehältersammelplätze sind gärtnerisch einzubinden.
10. 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 ERHALTUNGSgebOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m – 1,25 m einzuhalten.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,

Bäume 2. Ordnung-Heister, Höhe 175/200 cm,

Sträucher – 125/150 cm.

Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

	Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Berg- Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	Weißbirke (<i>Betula pendula</i>)
	Gemeine Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)
	Weiden (<i>Salix</i> ssp.)
Sträucher	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	Gemeine Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>)
	Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) u.a. Wildrosenspezies
	Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.)

- 1.2. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste unter 1.1 vorzusehen. Vorhandene und im B-Plan für die Erhaltung festgesetzte Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen.

2. ERSATZMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES (§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135 BauGB)

Das durch die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst entstandene Ausgleichsdefizit von 753,13 m² KFÄ soll durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

3. FESTLEGUNG DER KOSTENÜBERNAHME DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a und § 135a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) werden durch den Vorhabenträger/Erschließungsträger oder einen von diesem Beauftragten durchgeführt. Sämtliche damit verbundene Kosten werden durch den Vorhabenträger/Erschließungsträger getragen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

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. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass der Bereich nicht kampfmittelbelastet ist.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes sind nach Realisierung des Hochbaus umzusetzen. Die erforderliche Kompensationsfläche zur Kompensation der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu realisieren und abnahmefähig abzuschließen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.

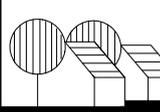
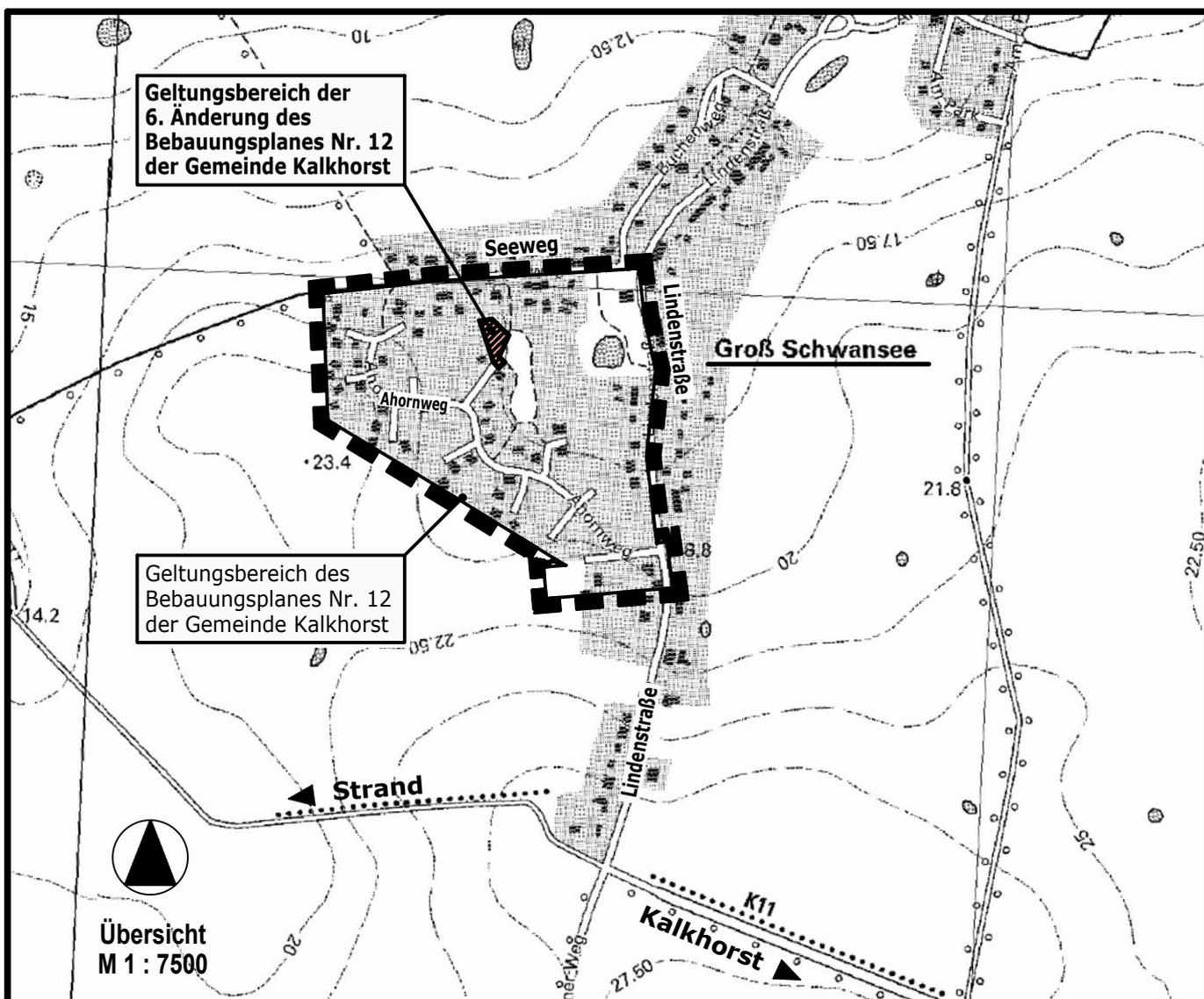
7. ENTWICKLUNGSPFLEGE

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DIE FERIEANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE
UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



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

Planungsstand: 06. April 2017

ENTWURF

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

B E G R Ü N D U N G

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	4
1. Allgemeines	4
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.2 Kartengrundlage	4
1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.4 Rechtsgrundlagen	5
2. Anlass und Ziele der Planänderung	5
2.1 Auswirkungen der Planänderung	6
3. Wahl des Planverfahrens	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	13
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	13
4.5 Flächennutzungsplan	14
4.6 Landschaftsplan	14
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	14
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand	15
5.2 Naturräumlicher Bestand	15
6. Inhalt des Bebauungsplanes	16
6.1 Teil A – Planzeichnung	16
6.2 Teil B - Textliche Festsetzungen	16
6.3 Art der baulichen Nutzung	17
6.4 Bauweise	17
6.5 Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.6 Größe der Baugrundstücke	18
6.7 Höhenlage	18
6.8 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	18

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

6.9	Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden in dem SO-FH-Gebiet	18
7.	Grünordnerische Festsetzungsflächen	19
7.1	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung	19
7.2	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	20
7.3	Festlegung der Kostenübernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
8.	Gestaltung der baulichen Anlagen	20
9.	Immissions- und Klimaschutz	21
10.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	22
11.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	25
11.1	Kurzdarstellung der relevanten Verboten	25
11.2	Relevanzprüfung	26
11.3	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	26
12.	Ausgleichs- und Ersatzbelange	27
13.	Verkehrliche Erschließung	28
14.	Ver- und Entsorgung	28
15.	Flächenbilanz	29
16.	Auswirkungen der Planung	29
17.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30
17.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	30
17.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	30
17.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	30
17.4	Munitionsfunde	30
17.5	Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen	31
17.6	Zeitraum für die Realisierung von Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
17.7	Zeitraum für die Fällung und Rückschnitt von Gehölzen	31
TEIL2	Ausfertigung	32
18.	Billigung der Begründung	32
19.	Arbeitsvermerke	32

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem GLRP Westmecklenburg, Erste Fortschreibung 14

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 02. Februar 2017 die Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Groß Schwansee und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich und nordöstlich: durch die Grundstücke Seeweg 7A und Seeweg 8,
- südöstlich: durch die Wegeverbindung Seeweg - Ahornweg,
- westlich: durch das Grundstück Ahornweg 38.

Das Planungsziel besteht in Folgendem:

- Änderung der öffentlichen Grünfläche/ Ausgleichsfläche zu Baufläche (Ferienhausgebiet).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst. Als Kartengrundlage für die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 diente wiederum eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage, die seinerzeit durch den ÖbVI Dubbert erstellt wurde. Das Kataster wurde entsprechend dem aktuellen Stand der Erkenntnisse angepasst.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 berücksichtigt einen Teilbereich. Innerhalb des Teilbereiches erfolgt die Änderung einer bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Fläche in ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO für Ferienhausgebiete, das Gebiet SOFH4.1 Für das Gebiet SOFH4.1 gelten die Festsetzungen für die übrigen Ferienhausgebiete innerhalb des Bereiches und sollen planungsrechtlich geregelt werden.

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A,
- Text-Teil B,
- Begründung zum Bebauungsplan.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO – SOFH4.1,
- 1 Vollgeschoss als Höchstmaß,
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2,
- nur Einzelhäuser zulässig,
- offene Bauweise,

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

- Traufhöhe (TH_{max}) 4,00 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt,
- Firsthöhe (FH_{max}) 9,00 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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).

2. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 mit verschiedenen Änderungen. Als Grundlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 dient die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, welche seit März 2010 rechtskräftig ist.

Anstelle der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist durch die Gemeinde Kalkhorst die Vorbereitung eines weiteren Grundstücks für die Nutzung als Ferienhaus vorgesehen. Das neue Baugebiet wird wie die übrigen Ferienhausgebiete planungsrechtlich geregelt. Das Plangebiet wird gemäß Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses als Sonstiges Sondergebiet Ferienhausgebiet vorgesehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Umgebung und der grünordnerischen Ausgestaltung ist beabsichtigt, das Grundstück durch eine Heckenanpflanzung mit einer Breite bis zu 2,00 m zu umsäumen. Damit werden die nachbarschaftlich bebauten Grundstücke entsprechend berücksichtigt.

Der vorhandene Ahornweg soll für die Erschließung erweitert werden. Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks wird die

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Ergänzung des verkehrsberuhigten Bereiches vorgenommen. Der Geh- und Radweg durch die Grünfläche soll weiterhin genutzt werden.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet SOFH4.1 in Angrenzung an das Sondergebiet SOFH4 werden entsprechend und analog den Festsetzungen wie für die übrigen Sondergebiete getroffen. Übrige Festsetzungen zum Beispiel zu Anpflanzungen werden analog getroffen. Es werden nur diejenigen Festsetzungen aufgeführt, die für den Plangeltungsbereich anzuwenden sind.

Die Gemeinde Kalkhorst führt das Planverfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst und der Standort wird im Rahmen von Maßnahmen für die Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) beplant.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die vorhandene Ferienhaussiedlung um ein Grundstück erweitert.

2.1 Auswirkungen der Planänderung

Der Änderungsbereich nimmt nur einen kleinen Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in der Ortslage Groß Schwansee ein. Das planerische Ziel des Ursprungsbebauungsplanes bleibt im Wesentlichen erhalten.

Das Ferienhausgebiet wird um ein Grundstück erweitert; anstelle einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, welche gleichzeitig Bestandteil der Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist. Die Bebauungsstruktur wird erweitert. Planungsrechtlich wird das Sondergebiet für die Ferienhaussiedlung mit einem Baufenster festgesetzt.

Zur Erschließung ist die bereits vorhandene Verkehrsfläche (Ahornweg - verkehrsberuhigter Bereich) zu erweitern und ist innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend festgesetzt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden. Im Hinblick auf die geplante Nutzung ist vorgesehen, diese zu erweitern.

Ausgleichs- und Ersatzbelange werden auf Grund der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht hervorgerufen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die berührten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Grund der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind jedoch entsprechend zu behandeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt. Für die ursprünglich vorgesehenen Maßnahmen sind im Aufstellungsverfahren äquivalente Maßnahmen zu finden.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Andere Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete, als mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 und seinen rechtskräftigen Änderungen ermöglicht, werden auf Grund der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht erwartet. Die Intensivierung der Nutzung als Sondergebiet Ferienhausgebiet mit einem Grundstück ist als marginal zu betrachten.

3. Wahl des Planverfahrens

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Kalkhorst gelangt zur Einschätzung, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Ortslage Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst und innerhalb des bereits bebauten Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer bestehenden Ferienhausanlage im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die vorhandene Ferienhaussiedlung um ein Grundstück erweitert.

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes ist eine maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² zulässig, so dass es sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, sind nicht zu beachten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 02. Februar 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gefasst.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein weiteres Ferienhausgrundstück innerhalb der bereits bebauten Ferienanlage vorbereitet und planungsrechtlich geregelt. Die Lage innerhalb des Gesamtbereiches wird betrachtet. Die Verkehrs- und Versorgungsanlagen werden entsprechend erweitert.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Groß Schwansee. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzt und berücksichtigt damit die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 634 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher im Regelfall nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang werden jedoch bereits in einem Bebauungsplan festgesetzte Flächen, die als Grünflächen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingeflossen sind überplant. Die im Zusammenhang mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in gleichem Umfang innerhalb des

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Gemeindegebietes wieder auszugleichen bzw. entsprechend durch Ökopunkte in der Gemeinde zu kompensieren.

- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste und etwa 620 m entfernt vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" liegt mehr als 4 km südöstlich von Groß Schwansee. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 2031-471 "Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See" befindet sich süwestlich vom Plangebiet. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im direkten Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der weiteren Umgebung in rund 3,5 km südwestlich von Groß Schwansee befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Leonorenwald". Das Naturschutzgebiet „Brooker Wald“ liegt in noröstlicher Richtung in rund 1,5 km Entfernung und das NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ liegt in nordwestlicher Richtung in ca. 850 m Entfernung. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Mit der geplanten Bebauung ist eine geringfügig stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden. Auf Grund der bereits vorhandenen wohngebietspezifischen Nutzungen ist jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion des Planbereiches und der Umgebung nicht zu erwarten.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Kalkhorst zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sieht die Gemeinde Kalkhorst ab. Somit wurde bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 bekannt gemacht, 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.

Weiterhin wird die Öffentlichkeit hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 30. Mai 2005 gelten für die Gemeinde Kalkhorst folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Mittelbereich Grevesmühlen im Oberbereich Schwerin zugeordnet.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus, die nördlich an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum.
- Das Gemeindegebiet zählt zu einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Insbesondere die küstennahen Bereiche gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Bereiche an der Küste nordöstlich von Groß Schwansee (Brooker Wald) liegen innerhalb eines Vorranggebietes Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Küstenbereiche zählen zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie zum FFH-Gebiet.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung unteretzt und weiter präzisiert. Für die Gemeinde Kalkhorst sind folgende Ziele dargestellt:

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

RREP 3.1.1 Ländliche Räume

„(4) Ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.“

- Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an den mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Die Gemeinde Kalkhorst wird dem Nahbereich Klütz im Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.
- Teilbereiche der Gemeinde liegen im Vorranggebiet bzw. im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Dies betrifft insbesondere die Küstenbereiche sowie die Bereiche südlich von Kalkhorst.
 - Bereiche des Küstenstreifens gehören zum Naturschutzgebiet (NSG) „Brooker Wald“ bzw. zum NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ sowie zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).
 - Südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lenorenwald“. Teile des LSG sind gleichzeitig als FFH-Gebiet „Lenorenwald“ ausgewiesen.
- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

RREP 3.1.4 Landwirtschaftsräume

„(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden. (nachrichtlich aus 3.1.4 (1) LEP)“

- Die Gemeinde liegt vollständig im Tourismusschwerpunktraum.

RREP 3.1.3 Tourismusräume

„(2) In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.“

- In der Gemeinde, insbesondere durch die Ortslage Groß Schwansee und entlang der Küste, führt das regional bedeutsame Radroutennetz.

RREP 4.1 Siedlungsstruktur

„(1) Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte als

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion sollen gesichert werden.

(2) Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Verdichtung und Umnutzung von Siedlungsflächen abzudecken. Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage sind nur dann auszuweisen, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind. Neue Wohnbauflächen sind an die bebaute Ortslage anzulehnen.

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. ...

(5) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden und die Siedlungstätigkeit soll auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) Exponierte Landschaftsteile außerhalb bebauter Ortslagen, wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen von Gewässern, sollen von Bebauung freigehalten werden. Die Entstehung von Siedlungsbändern soll vermieden werden.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.“

RREP 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

„(1) Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Erhaltungs-, Ergänzungs- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und Bausubstanz der Städte und Dörfer berücksichtigen und diese zukunftsfähig gestalten, um auch weiterhin die Unverwechselbarkeit der Ortsbilder zu sichern. Vorzugsweise soll auf die Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne hingewirkt werden. ...

(5) Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. ...

(8) Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Für ihre regionale und städtebauliche Einordnung gelten die Ziele und Grundsätze nach Kap. 4.1 sinngemäß. Einer Umnutzung in Dauerwohnungen soll entgegengewirkt werden.“

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

RREP 5.1 Umwelt- und Naturschutz

„(1) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes geschützt werden. Dazu sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden.“

(2) Die Nutzungsansprüche an Naturgüter sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt (nachrichtlich aus 5.1 (2) LEP“)....

(4) In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen. (nachrichtlich aus 5.1 (4) LEP

Die Bereiche der Naturschutzgebiete sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

(5) In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen. (nachrichtlich aus 5.1 (5) LEP)

Die Wasserflächen des Küstenbereiches vor Groß Schwansee gehören zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) und ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt.

Für den Küstenbereich ist eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte dargestellt. Dies gilt ebenso für den Gewässerbereich der Küste (siehe auch GLRP).

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für das Plangebiet selbst sind keine Ziele benannt. Für Teilflächen des Gemeindegebietes sind die nachfolgend dargestellten Maßnahmen benannt. Diese Maßnahmen beziehen sich auf den Küstenbereich und die naturschutzfachlichen Schutzgebiete.

Die Maßnahme F 110 bezieht sich auf den verrohrten Bereich des Brooker Baches innerhalb des FFH- Gebietes. Angestrebt werden eine Aufnahme der Verrohrung und eine natürliche Entwicklung des Waldes (Naturwaldreservat).

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee



- | | |
|---|---|
|  | 1.3 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte |
|  | 8.1 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung |
|  | 8.2 Weitgehend ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder - Berücksichtigung besonderer ökologischer Erfordernisse (§ 20 LNatG M-V, NSG) |
|  | 8.3 Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit |
|  | 8.4 Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten |

Abb. 1: Auszug aus dem GLRP Westmecklenburg, Erste Fortschreibung

4.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan bedarf aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst keiner Änderung i.Z.m. mit der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

4.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan im Bereich der Gemeinde Kalkhorst liegt vor (Entwurf).

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Folgende internationale und nationale Schutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" (Entfernung zum Plangebiet ca. 620 m nördlich)
- FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 4,5 km südöstlich).

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

- EU-Vogelschutzgebiet SPA 2031-471 "Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See" (Entfernung zum Plangebiet ca. 5,4 km südwestlich).
- LSG "Leonorenwald" (Entfernung zum Plangebiet ca. 3,5 km südöstlich)
- NSG „Brooker Wald“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 1,5 km nordöstlich)
- NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 850 m nordwestlich)

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Groß Schwansee wird auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage in Groß Schwansee aufgestellt. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst setzt innerhalb des Änderungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest, auf dem im südöstlichen Teilbereich ein Rad- und Wanderweg (Gehweg) durchgeführt wird. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, an. Am Übergang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beginnt der Geh- und Radweg. Die Flächen sind als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, somit als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Boden festgesetzt. Somit sind diese Flächen entsprechend dem ökologischen Wert andernorts innerhalb des Gemeindegebietes auszugleichen.

Über das städtebauliche Grundgerüst des Bebauungsplanes ist gesichert, dass das in Rede stehende und zur Planung anstehende Grundstück über Verkehrsflächen erreicht werden kann und über die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen auch ver- und entsorgt werden kann. Die Anbindung an den Gehweg und an das Verkehrsnetz ist gegeben. Der vorhandene Gehweg wird weiterhin aufrechterhalten und um den Bereich, der für die Erschließung des neuen Grundstücks notwendig ist, reduziert. Die Wegeverbindung vom Seeweg in das Gebiet und umgekehrt kann somit aufrechterhalten werden.

Gebäude und bauliche Anlagen sind bisher auf der Fläche nicht vorhanden.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Der Ortsteil Groß Schwansee der Gemeinde Kalkhorst liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen.

Groß Schwansee liegt in dem Bereich der weichseleiszeitlichen Grundmoräne und zeichnet sich durch ein bewegtes Relief mit Bachtälern und Niederungen

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

aus. Als typische glaziale Kleinformen treten Sölle in der Gemeinde noch relativ häufig auf.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Kalkhorst im Ortsteil Groß Schwansee und wird nördlich und nordöstlich durch die Grundstücke Seeweg 7A und Seeweg 8 begrenzt. Südöstlich wird das Plangebiet durch die Wegeverbindung Seeweg – Ahornweg und westlich durch das Grundstück Ahornweg 38 umgrenzt.

Das Plangebiet wird hauptsächlich von einem Weidenaufkommen mit weiteren Sträuchern und Brombeeren geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (Ahorn) mit einem Stammumfang von 49 cm. Die Weiden wurden regelmäßig stark zurückgeschnitten und weisen dadurch einen Strauchcharakter auf.

Der Einzelbaum besitzt einen Stammumfang kleiner 100 cm. Demnach ist dieser nicht gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop. Nördlich des Plangebietes in ca. 30 Meter Entfernung befindet sich eine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Naturnahe Feldhecke. In östlicher Richtung des Plangebietes ca. 75 Meter Entfernung befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Teil A – Planzeichnung

Im Vergleich der Änderungsbereiche ist folgendes festzustellen. In der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist für den von der Änderung betroffenen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, die auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden gekennzeichnet ist enthalten, ebenso ein Teilstück als Geh- und Radweg. Die Änderung wird derart vorgenommen, dass anstelle der bisherigen Festsetzungen ein Sondergebiet als Gebiet SOFH4.1 nach § 10 BauNVO, das der Erholung dient, als Ferienhausgebiet festgesetzt wird. Die verkehrliche Anbindung soll über eine Verlängerung des Teilstücks des verkehrsberuhigten Bereiches, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus dem Plangebiet heraus erfolgen. Gesonderte Wendeanlagen sind nicht vorgesehen und werden nicht festgesetzt. Somit ist die Müllentsorgung durch Bereitstellung an der öffentlichen Straße sicherzustellen. Zur Umsäumung des Grundstücks werden Flächen mit Anpflanzgeboten, die in einer Breite von 2 m festgesetzt werden berücksichtigt. Damit wird die umgebende Bebauung und Grundstücksstruktur entsprechend beachtet und eine Umsäumung des bebauten Bereiches ist möglich. In der Bereite der Zufahrt, die mit 3 m vorgesehen ist, ist die Fläche für Anpflanzungen unterbrochen.

6.2 Teil B - Textliche Festsetzungen

Der Teil B - textliche Festsetzungen berücksichtigt die bisherigen Festsetzungen der geltenden Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Nr. 12. Die Änderungen werden analog der bisherigen Festsetzungen in der Plansatzung vorgenommen.

6.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet – Ferienhausgebiet

(§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Ferienhausgebietes sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Darüber hinaus sind allgemein zulässig Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, die dem Betrieb der Anlage und der örtlichen Fremdenbeherbergung dienen. Ausnahmsweise sind innerhalb des Sondergebietes zulässig:

- Einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie der Betreuung abgeschlossener Ferieneinheiten dienen,
- Verkaufsraumflächen zur Versorgung des Gebietes und der Ortslage.

Die Festsetzung des Sondergebietes für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO ist in den überwiegenden Teilen des Plangebietes der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst) bereits beachtet. Insofern ist dies eine folgerichtige Festsetzung im Rahmen der Nachverdichtung der bereits vorhandenen Ferienhauseanlage.

6.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist die innerhalb des Plangebietes entsprechende lockere Bauweise berücksichtigt. Die Grundstücksgröße für das Baugrundstück beträgt etwa 600 m². Somit fügt sich die Größe in die Ursprungsabsichten des Bebauungsplanes ein.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

Die Gemeinde hat bisher gute Erfahrungen mit den Festsetzungen zur Baugrenze und Überschreitung der Baugrenze gesammelt. Eine Ausnahme soll lediglich für untergeordnete Bauteile wie Erker oder betonte Eingangsbereiche zulässig sein. Dies wird auch im Änderungsbereich entsprechend beachtet.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

6.6 Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Sondergebiete für die Ferienhausbebauung sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

Die Festsetzung ist im Grunde entbehrlich, wird jedoch zur Absicherung der Ziele der Gemeinde berücksichtigt. Es handelt sich zwar nur um ein Grundstück jedoch soll gesichert werden, dass die bisherige Festsetzung zur Grundstücksgröße auch dauerhaft gesichert wird.

6.7 Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem SO-Gebiet darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben in dem SO-Gebiet auf dem in Aussicht genommenen Grundstück ist der Höhenpunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

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. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Die Anforderungen an die Höhenlage sind entsprechend Ursprungssatzung fortzuführen. Deshalb werden die ursprünglichen Festsetzungen zur Höhenlage weiterhin aufrechterhalten.

6.8 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 nach § 12 BauNVO sind in dem Sondergebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind eine gebäudebezogene Terrasse und ein grundstücksbezogener Stellplatz/Carport. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen hat sich im Zuge der Planaufstellung bzw. der Umsetzung der Planung etabliert.

6.9 Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden in dem SO-FH-Gebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Mit der Festsetzung der Zahl der Wohnungen wird der übrigen Umgebung entsprechend Rechnung getragen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit einer Wohnung entspricht dem städtebaulichen Umfeld und ist somit folgerichtig.

7. Grünordnerische Festsetzungsflächen

7.1 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m – 1,25 m einzuhalten.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,

Bäume 2. Ordnung-Heister, Höhe 175/200 cm,

Sträucher – 125/150 cm.

Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Berg- Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Weißbirke (<i>Betula pendula</i>) Gemeine Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) Weiden (<i>Salix ssp.</i>)
Sträucher	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Gemeine Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>) Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>) u.a. Wildrosenspezies Brombeere (<i>Rubus fruticosus agg.</i>)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste unter 1.1 vorzusehen. Vorhandene und im B-Plan für die Erhaltung festgesetzte Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

7.2 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 135 BauGB)

Das durch die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst entstandene Ausgleichsdefizit von 753,13 m² KFÄ soll durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Ausnahmsweise kann das Ausgleichsdefizit durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert werden, wenn die Absicherung einer gleichwertigen Maßnahme im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

7.3 Festlegung der Kostenübernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a und § 135a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) werden durch den Vorhabenträger/Erschließungsträger oder einen von diesem Beauftragten durchgeführt. Sämtliche damit verbundene Kosten werden durch den Vorhabenträger/Erschließungsträger getragen.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung berücksichtigen die Anforderungen, die für den übrigen Geltungsbereich außerhalb des Änderungsbereiches gelten.

Die Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes zu realisieren und umzusetzen.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen

Für den Bereich der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden die Festsetzungen zur Gestaltung entsprechend der bisher geltenden Festsetzungstexte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 übernommen. Es handelt sich dabei um den Teilbereich 2, hier wurden Festsetzungen für das Sondergebiet Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO getroffen. Die ansonsten auch für den Bestand geltenden Festsetzungen zu den Punkten wie Werbeanlagen, Einfriedungen, Befestigungsarten, Stellplatzzahl, Standorte für Abfallbehälter werden analog übernommen und umgesetzt.

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des SO-Gebietes sind als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß) oder als Verblendmauerwerk herzustellen oder in Kombination. Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt.
2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung rot, rotbraun oder anthrazit oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 48° für reetgedeckte Gebäude und maximal 45 ° für übrige Gebäude in dem SO-Gebiet nicht überschreiten.
3. Glasbausteinen dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

4. Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwänden, Fenstern und Türen sind unzulässig.
5. 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. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin innerhalb des Sondergebietes als Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig. In übrigen Bereichen dürfen Einfriedungen maximal 1,00 m betragen.
7. Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.
8. Innerhalb des Sondergebietes ist je Unterkunft / Wohnung mindestens ein PKW-Stellplatz zu errichten.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die innerhalb des Sondergebietes bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Müllbehältersammelplätze sind gärtnerisch einzubinden.
10. 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.

Mit der Übernahme der Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung wird die Aufrechterhaltung eines einheitlichen Gestaltungsbildes gesichert.

9. Immissions- und Klimaschutz

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage in Groß Schwansee ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Es ist ein ähnliches Verkehrsaufkommen wie derzeit zu erwarten. Es wird lediglich ein zusätzliches Ferienhaus errichtet, das sich nicht wesentlich auf die gesamtklimatische Situation auswirken wird. Aufgrund der Einbeziehung eines einzelnen Grundstücks für zukünftige Bebauung bzw. Änderung des bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein Grundstück, das die Grundzüge der städtebaulichen und sonstigen Planung innerhalb des Gebietes nicht ändert, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und der Aufrechterhaltung des Gesamtkonzeptes sowie der Sicherung der Umfriedung

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

des Grundstücks durch Hecken ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation.

10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Eine Allgemeine Vorprüfung der 1. Änderung gemäß § 3c Satz 1 UVPG hinsichtlich der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. der Gemeinde Kalkhorst ist nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Mit der geplanten Bebauung ist eine geringfügig stärkere verkehrliche Frequentierung der näheren Umgebung gegenüber der jetzigen Situation verbunden. Auf Grund der bereits vorhandenen wohngebietsspezifischen Nutzungen ist jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion des Planbereiches und der Umgebung nicht zu erwarten. Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Durch die maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen können zusätzliche Möglichkeiten der Feriennutzung geschaffen werden.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Das Plangebiet wird hauptsächlich von einem Weidenaufkommen mit weiteren Sträuchern und Brombeeren geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (Ahorn) mit einem Stammumfang von 49 cm. Die Weiden wurden regelmäßig stark zurückgeschnitten und weisen dadurch einen Strauchcharakter auf.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig stöempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Gemäß §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume, Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich nationale und internationale Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 2031-301 "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" liegt nördlich an der Ostseeküste und etwa 620 m entfernt vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet DE 2032-301 "Leonorenwald" liegt mehr als 4 km südöstlich von Groß Schwansee. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 2031-471 "Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See" befindet sich südwestlich vom Plangebiet. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet haben sich Böden wie Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogleye, Pseudogleye und Gleye gebildet.

Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt. Durch die mögliche Nachverdichtung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich.

Auf neu versiegelten Flächen ist eine Zunahme des Oberflächenabflusses zu erwarten, welche aufgrund der relativ geringen Flächengröße als unerheblich zu beurteilen ist. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in den öffentlichen Regenwasserkanal. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist entsprechend gering. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im unmittelbaren Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und es werden auch keine Trinkwasserschutzzonen durch das Vorhaben peripher berührt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Schutzgut Klima und Luft

Groß Schwansee liegt im Einflussbereich des Ostseeküstenklimas, welches wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur Ostsee einen ausgeglicheneren Temperaturgang, lebhaftere Luftbewegungen, höhere Luftfeuchte, stärkere Bewölkung und häufiger diesige Luft aufweist.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten und dem kleinräumigen Plangebiet innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Auf den Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Grünflächen und der Anpflanzung einer Hecke um das Grundstück entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können. Die öffentliche Grünfläche in die das Regenwasserrückhaltebecken eingebettet ist bleibt erhalten. Durch die erneute Begrünung des Grundstückes wird weiterhin ein Teil des Schadstoffausstoßes ausgefiltert und trägt gleichzeitig zu einer positiven Lufthygiene bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Begriff Landschaftsbild in § 8 BNatSchG umfasst all das, was den Eindruck von Landschaft mitbestimmt. Dazu gehören z.B. Täler, Flüsse, Pflanzengruppen und Tiere ebenso wie vom Menschen geschaffene Anlagen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird hauptsächlich von einer kleinräumigen Fläche mit einem Weidenaufkommen sowie weiteren Sträuchern und Brombeeren geprägt.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Gebiets ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit gliedert sich in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Siedlungsbebauung ein. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen überplant und verändert. Die maßgebliche öffentliche Grünfläche in die das Regenwasserrückhaltebecken eingebettet ist bleibt erhalten.

Kultur- und Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

11.1 Kurzdarstellung der relevanten Verboten

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden 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.*

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

11.2 Relevanzprüfung

Das Plangebiet wird hauptsächlich von einem Weidenaufkommen mit weiteren Sträuchern und Brombeeren geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (Ahorn) mit einem Stammumfang von 49 cm. Die Weiden wurden regelmäßig stark zurückgeschnitten und weisen dadurch einen Strauchcharakter auf.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde Kalkhorst besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke.

I alle wildlebenden Vogelarten

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der angrenzenden anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Geschützte Einzelbäume kommen auf dem Plangebiet nicht vor.

Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehender Bebauung nicht zu rechnen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie und

III Standorte wildlebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der unmittelbar angrenzenden anthropogenen Nutzungen des Siedlungsraumes ist nicht mit einem Vorkommen von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

11.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte (erhebliche) Beeinträchtigungen auf geschützte Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen,

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

insbesondere durch Verlärmung, sind zeitlich befristet und werden daher als nicht erheblich angesehen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Auf den Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Grünflächen und der Einfriedung des Geltungsbereiches mit einer Hecke entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet ist bereits anthropogen vorbelastet.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

12. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst soll ein Teilbereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist, in ein Sonstiges Sondergebiet geändert werden. Es sollen dadurch planungsrechtliche Voraussetzungen für ein weiteres Grundstück für die Nutzung als Ferienhaus vorbereitet werden.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Der Eingriffsbereich entspricht der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst wird ein Teilbereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst festgesetzten

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

ist, in Anspruch genommen. Die Größe des in Anspruch genommenen Teilbereiches beträgt 602,5 m². Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst zu Grunde gelegt. Demnach besteht ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 753,13 m² KFÄ (= 602,5m² x 2,5 x 0,5).

Das durch die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst entstandene Ausgleichsdefizit von 753,13 m² KFÄ soll durch eine gleichwertige Maßnahme im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Ausnahmsweise kann das Ausgleichsdefizit durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert werden, wenn die Absicherung einer gleichwertigen Maßnahme im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

13. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird über den vorhandenen Weg, über die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, die geringfügig verlängert wird verkehrlich angebunden. Der bisher vorhandene Geh- und Radweg wird durch eine Teilfläche des verkehrsberuhigten Bereiches ersetzt. Ansonsten wird der Geh- und Radweg in seiner bisherigen Führung außerhalb des Änderungsbereiches nach Norden weiter fortgeführt. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist gesichert. Die Grundstückszufahrt ist gesichert. Auf eine gesonderte Wendeanlage innerhalb des Planänderungsbereiches wird verzichtet.

14. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind geregelt. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich lediglich durch Grundstücks- und Hausanschlüsse. Die Gemeinde sichert die Ver- und Entsorgung innerhalb des Gebietes durch entsprechende Verträge und Vereinbarungen mit den Ver- und Entsorgern ab.

Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Versorgung mit Trinkwasser und die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers und Oberflächenwassers entsprechend über die Anlagen des ZVG, die entsprechend dem Bedarf zu erweitern und zu verlängern sind abgesichert werden kann.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in den öffentlichen Regenwasserkanal. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen ist, ist der entsprechende Nachweis der Versickerungsfähigkeit dem ZVG über ein Bodengutachten vorzulegen. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass die Belange des Nachbarschaftsschutzes berücksichtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind entsprechend dem Stand der Technik herzustellen.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Sollten durch Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes Umverlegungen bzw. Änderungen von Beständen des ZVG erforderlich werden, so hat der Verursacher die anfallenden Kosten zu tragen und nach Maßgabe des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und an den ZVG zu überreichen. Es sind dazu vor Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Versorgung mit Energie

Die Versorgung des Gebietes ist über die Anlagen der E.DIS AG vorgesehen. Die Anforderungen an die Versorgung werden mit dem Unternehmen abgestimmt.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Einweisung durch das Unternehmen erforderlich. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist durch den Bauherrn rechtzeitig eine Abstimmung mit dem Unternehmen zu führen und ein entsprechender Antrag zu stellen. Für einen sicheren Netzbetrieb sind die Leitungstrassen des Unternehmens von Baumpflanzungen freizuhalten.

Zu vorhandenen und in Betrieb befindlichen Kabeln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Diese dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist durch Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG erschlossen. Die Fernmeldeversorgung ist gesichert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorhaben des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes sind zu beachten.

15. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist ca. 633,3 m² groß. Es handelt sich ausschließlich um das Sondergebiet für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO. Die Fläche innerhalb der Baugrenze entspricht einer Größe von ca. 240 m². Die überbaute Fläche ist ausreichend groß bemessen, um ein Gebäude für die Ferienhausnutzung in beabsichtigter Größe zu errichten.

16. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen bzw. Änderungen der Planungsabsicht. Es werden keine großräumigen Grünflächen oder Grünzüge, die das Gesamtgebiet durchfließen überplant und verändert. Die maßgebliche öffentliche Grünfläche in die das Regenwasserrückhaltebecken eingebettet ist bleibt erhalten, ebenso die Anbindung an den Seeweg nach Norden. Lediglich die in Insellage vorhandene Parkanlage, die auch keiner öffentlichen Nutzung unterlag wird geändert. Als Kompensation werden entsprechende Anpflanzungen am Rand des Grundstücks vorgenommen, um das Erscheinungsbild im Wesentlichen auch beizubehalten. Die Erschließungsanlagen werden entsprechend dem Erfordernis angepasst und erweitert. Änderungen zur Art und zum Maß der

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

baulichen Nutzung erfolgen unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen für den bisherigen Plangeltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für Ferienhausgebiete. Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben sich nach Betrachtung nicht. Auswirkungen auf Eingriffs- und Ausgleichsbelange werden durch äquivalente Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend kompensiert. Wesentlich ist, dass sich an dem Grundkonzept der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes nichts ändert.

17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

17.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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.

17.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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).

17.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

17.4 Munitionsfunde

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass der Bereich nicht kampfmittelbelastet ist.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

17.5 Hinweis zu Beleuchtungsanlagen und Leuchtreklamen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

17.6 Zeitraum für die Realisierung von Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen (Begründungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Plangebietes sind nach Realisierung des Hochbaus umzusetzen. Die erforderliche Kompensationsfläche zur Kompensation der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu realisieren und abnahmefähig abzuschließen. Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg schriftlich anzuzeigen.

17.7 Zeitraum für die Fällung und Rückschnitt von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

TEIL2 Ausfertigung

18. Billigung der Begründung

Die Begründung wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst am _____ gebilligt.

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

19. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Kalkh/17/11714
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich Datum: 27.06.2017 Verfasser: Carola Mertins
7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow südlicher Teil (Teil-FNP) im Zusammenhang mit der Motorcrossbahn Dassow (MC Dassow) Stellungnahme als Nachbargemeinde		
Beratungsfolge:		
Gremium	Teilnehmer	Ja Nein Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst		

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat den Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Motocrossbahn Dassow- Vorwerk gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient als planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und/oder des Baugenehmigungs-/BlmSch-Genehmigungsverfahrens für die Motocrossbahn Dassow.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes stimmen mit den Zielen zur Festsetzung der Art der Nutzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und/oder des Baugenehmigungs-/BlmSch- Genehmigungsverfahrens für die Motocross-Anlage nicht überein. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan und/oder das Baugenehmigungs-/BlmSch-Genehmigungsverfahrens kann somit nicht als aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Das Parallelverfahren zur Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem verbindlichen Bauleitplan und/oder dem Baugenehmigungs-/BlmSch- Genehmigungsverfahrens ist erforderlich.

Bislang ist die Fläche sowohl als Erdstoffdeponie als auch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es besteht die Planungsabsicht ein Sondergebiet Motocrossbahn als Sondergebiet nach § 11 BauNVO darzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst beschließt zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow südlicher Teil (Teil-FNP) im Zusammenhang mit der Motorcrossbahn Dassow (MC Dassow) weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Kalkhorst werden durch diese Planungen nicht berührt.

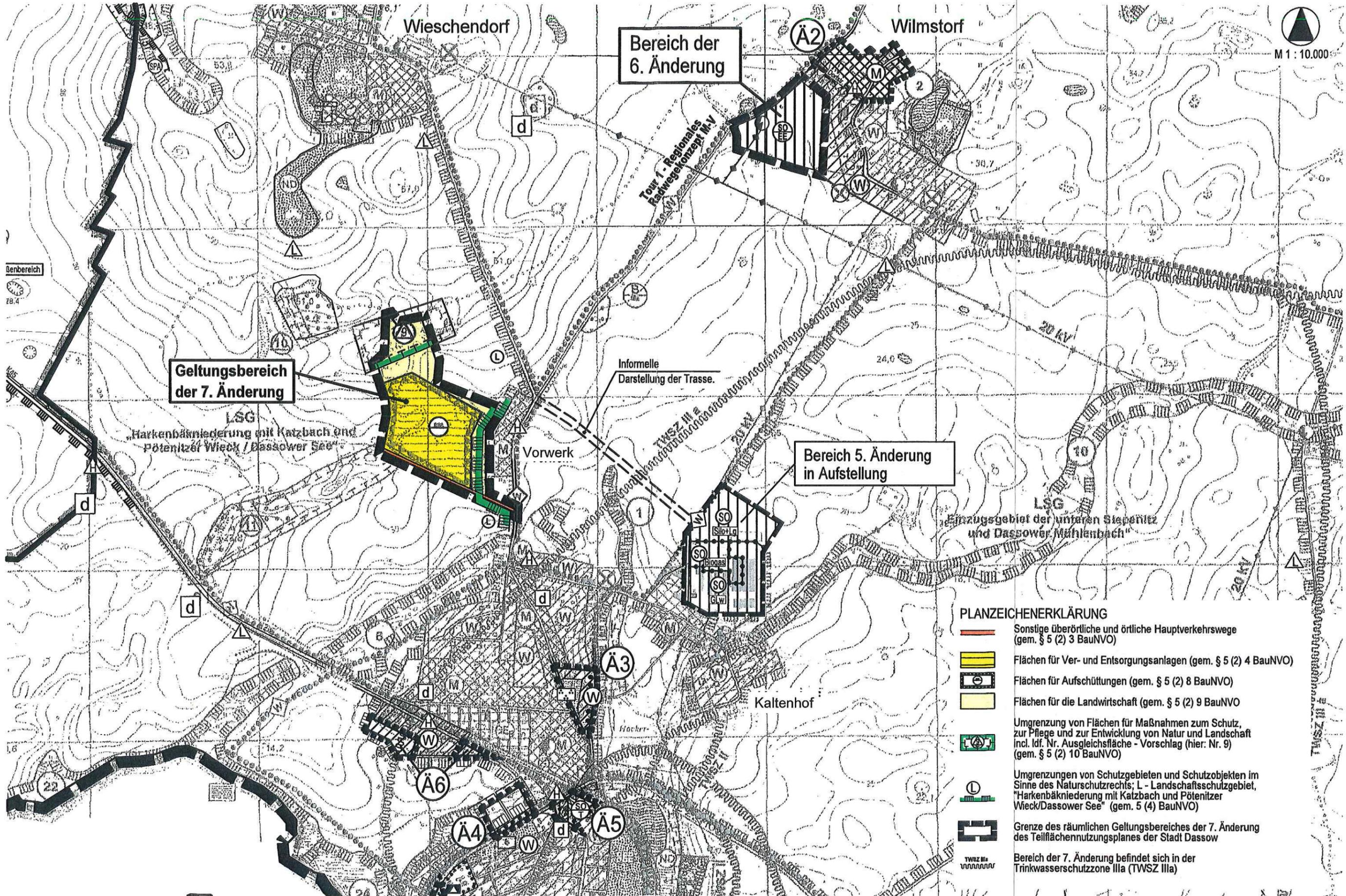
Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

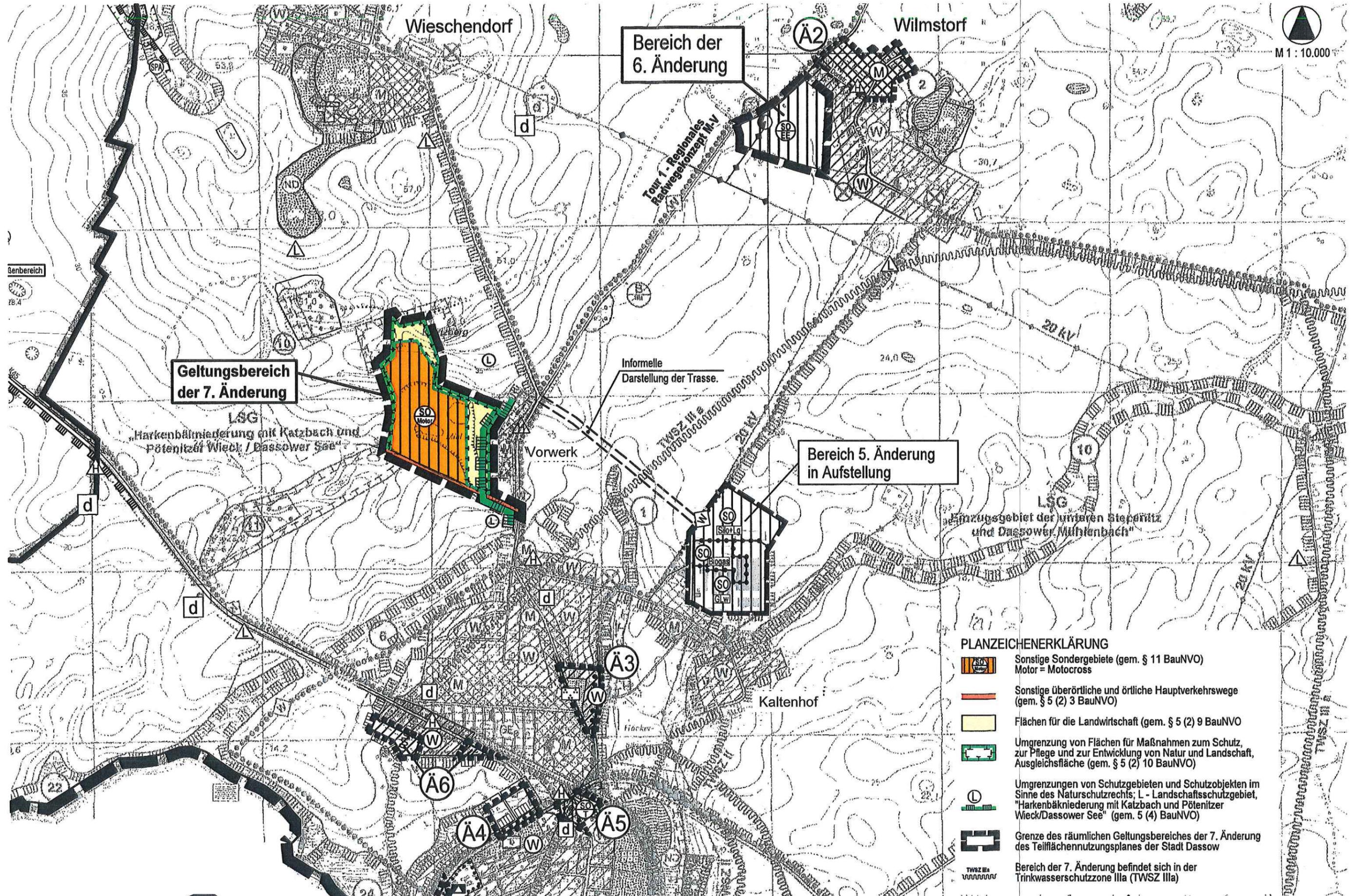
- Darstellung bisherige Flächennutzung
- Darstellung zukünftiger Flächennutzung

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNG BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege (gem. § 5 (2) 3 BauNVO)
 -  Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (gem. § 5 (2) 4 BauNVO)
 -  Flächen für Aufschüttungen (gem. § 5 (2) 8 BauNVO)
 -  Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 5 (2) 9 BauNVO)
 -  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft incl. ldf. Nr. Ausgleichsfläche - Vorschlag (hier: Nr. 9) (gem. § 5 (2) 10 BauNVO)
 -  Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; L - Landschaftsschutzgebiet, "Harkenbäkniederung mit Katzbach und Pötenitzer Wieck/Dassower See" (gem. 5 (4) BauNVO)
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow
 -  Bereich der 7. Änderung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIa (TWSZ IIIa)

TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN / 7. ÄNDERUNG MIT DARSTELLUNG DER ZUKÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG



M 1 : 10.000

Geltungsbereich der 7. Änderung

Bereich der 6. Änderung

Bereich 5. Änderung in Aufstellung

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
-  Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)
Motor = Motocross
 -  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege (gem. § 5 (2) 3 BauNVO)
 -  Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 5 (2) 9 BauNVO)
 -  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche (gem. § 5 (2) 10 BauNVO)
 -  Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; L - Landschaftsschutzgebiet, "Harkenbäckniederung mit Katzbach und Pötenitzer Wieck/Dassower See" (gem. 5 (4) BauNVO)
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Teilflächenutzungsplanes der Stadt Dasso
 -  Bereich der 7. Änderung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIa (TWSZ IIIa)

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Kalkh/17/11715	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 27.06.2017
		Verfasser: Carola Mertins	
Bebauungsplan Nr. 17 "Nordöstlich der Ortslage Rosenhagen" für das Plangebiet Dassow-Rosenhagen auf dem Gebiet um die "alte Scheune"			
Stellungnahme als Nachbargemeinde			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst			

Sachverhalt:

Ziel der Stadt Dassow ist der umweltverträgliche und maßvolle Ausbau des Fremdenverkehrs im Bereich der Ostseeküste. Der Ortsteil Rosenhagen mit seinem brachliegenden Flächen um die alte Scheune des ehemaligen Gutshofes bietet dafür sehr gute Rahmenbedingungen. Die Stadt Dassow möchte auf diesen Flächen ein hochwertiges und eigenständiges Ferienhausgebietes inklusive eines kleinen Hotels/Apartmenthotels sowie der entsprechenden Infrastruktur schaffen. Das nördlich der Erschließungsstraße gelegene Bestandsgebäude soll als Wohngebäude erhalten bleiben bzw. sich in der bereits bestehenden Kubatur behutsam entwickeln können.

Damit ergibt sich ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Im Bebauungsplan Nr. 17 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in Form einer Satzung, für die Entwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst beschließt zum Bebauungsplan Nr. 17 „Nordöstlich der Ortslage Rosenhagen“ für das Plangebiet Dassow-Rosenhagen auf dem Gebiet um die „alte Schmiede“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde werden durch diese Planungen nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Geltungsbereich

Originalunterlagen Protokollant



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17