

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0159/2015 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	19.06.2015		
	Telefon:	038828-330-157		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de		
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst (§ 13 a BauGB) Information zur Beteiligung der Öffentlichkeit und als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
01.07.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	Ja	Nein	Enth.
02.07.2015	Hauptausschuss Dassow			

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst hat in ihrer Sitzung am 02. Dezember 2014 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst gebilligt.

Planungsziel ist die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche zu Gunsten der Wohngrundstücke. Die bisher vorgesehene Erschließungsstraße wird als Stichstraße ausgebildet. Auf einen Wendehammer wird verzichtet. Abfallbehälter sind durch die Anwohner an der Erschließungsstraße „Zur Steilküste“ am Entsorgungstag abzustellen. Durch Reduzierung der Verkehrsflächen werden die Wohnflächen ergänzt, Baugrenzen amgepasst. Anpflanzgebote werden auf die öffentliche Grünfläche verlagert.

Die Stadt Dassow erhält hiermit die Information, dass die Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.05.2015 – 19.06.2015 im Amt Klützer Winkel, Schlossstraße 1 in Klütz während der Dienstzeiten oder nach telefonischer Vereinbarung den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 einsehen kann.

Gleichzeitig wird die Stadt Dassow zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Nachbargemeinde innerhalb eines Monats aufgefordert.

Es wird über Aufschluss zu beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstigen Maßnahmen gebeten, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Bedeutung sein können.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Dassow hat zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst weder Anregungen noch sonstige Belange als Nachbargemeinde vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen:

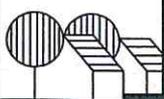
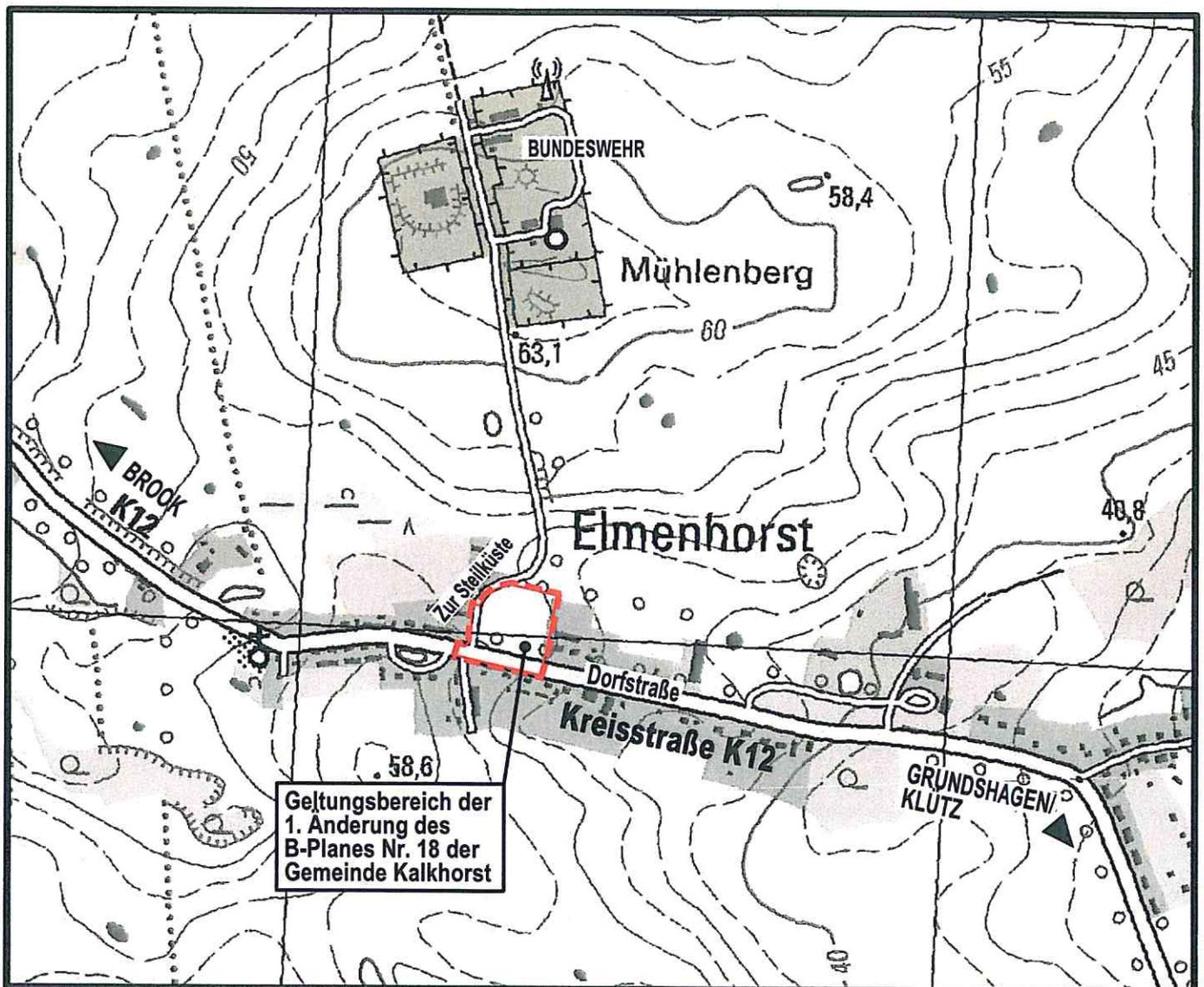
keine

Anlage:

Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

ENTWURF

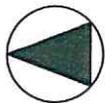
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST

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 (S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
- der Telefon AG
- 04 KV-Kabel der e.d.s.
- 20 KV-Kabel der e.d.s.

ENTWURF



M 1 : 500

Vermutlicher Verlauf der Abwasserdruckleitung
des Zweckverbandes Grevesmühlen
AVNDL, PE-HD d63x5,0mm; PN 10

Vermutlicher Verlauf der Abwasserdruckleitung
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- geplant

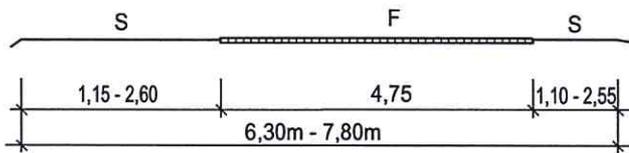
Vermutlicher Verlauf des Energie- und Steuer-
kabels des Zweckverbandes Grevesmühlen
- geplant



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1	WA2 + WA3
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,25	0,25
Bauweise		
maximale Traufhöhe	TH _{max} 3,80m	TH _{max} 3,80m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 9,00m

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL Planstraße "A"



LEGENDE

- F - Fahrbahn
- S - Sicherheitsstreifen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,25	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,25	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO Par. 19 (1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 20 (1) BauNVO
TH _{max} 3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 18 BauNVO
FH _{max} 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 18 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	Grundstückszufahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen; - unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	private Grünfläche	
	Schutzgrün	
	Spielplatz	

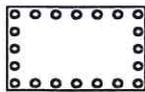
Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



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

Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume



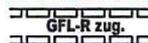
Anpflanzgebot für Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, M = Müllbehältersammelplatz

§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S - Sichtflächen)

Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



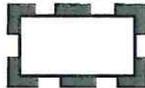
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst

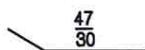
Par. 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst

Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



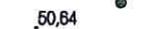
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



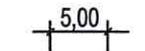
vorhandene Böschung / Baum



vorhandener Höhenbolzen (z.B. 51,792m ü.HN)



Höhenangaben ü NHN



Bemaßung in Metern



Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr.



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



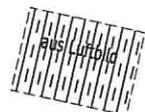
Sichtdreieck



künftig entfallende Darstellung, z.B. KKA



Kennzeichnung von Leitungen, die umverlegt werden müssen



vorhandenes Gebäude aus Luftbild

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntgabe, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden soll, erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die berührten Behörden sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 22.07.2014 bis zum 22.08.2014 während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgemacht worden. Die berührten Behörden wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den
(Stempel)
Unterschrift

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

7. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kalkhorst, den
(Siegel)
Bürgermeister

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

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kalkhorst, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR EINEN TEILBEREICH
DER ORTSLAGE ELMENHORST**

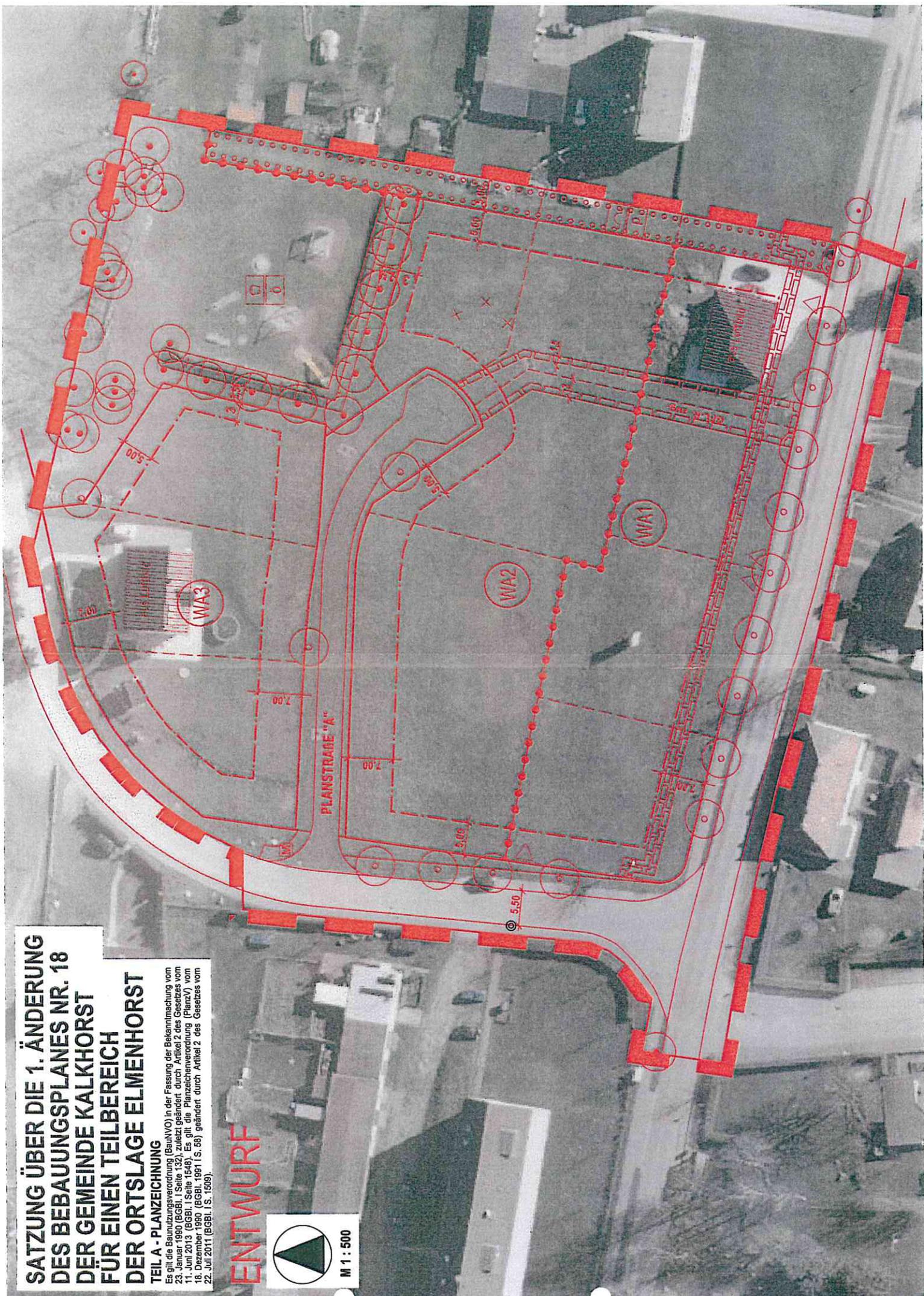
TEIL A - PLANZEICHNUNG

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 1549). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 68) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

ENTWURF



M 1 : 500



TEIL B - T E X T

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

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

2. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet zulässig.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt.

**6. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Für Doppelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt; wobei jeweils 300 m² auf eine Doppelhaushälfte entfallen müssen. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

**7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

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

1. DÄCHER

Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und nur in roter oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Die Hauptfirstrichtungen gelten für die innerhalb des Plangebietes zulässigen Hauptnutzungen und sind dafür einzuhalten. Die Dachneigungen sind zwischen 40° und 46° vorzusehen. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte und edelengobierte Dachziegel; zulässig sind engobierte Dachziegel).

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

2. AUßENWÄNDE

Innerhalb des Plangebietes sind Außenwände als Verblendmauerwerk, als geputzte Fassade und als Holzfassade zulässig. Glatt verputzte Außenwandflächen und Außenwandflächen aus Holz sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb oder ocker zulässig.

Der Blockhausstil ist unzulässig.

Nicht zulässig sind: hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen.

3. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter an dem dafür vorgesehenen Müllsammelplatz an der Straße „Zur Steilküste“ für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen

und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m (0,18 m²) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.

6. BAUKÖRPERGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN

Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Ansicht, Gestaltung und Materialwahl gleichartig zu gestalten.

7. FESTSETZUNG ZU BUSSGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 a, b BauGB)

1. ANPFLANZGEBOTE

1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit Pflanzabständen von 1,0 x 1,0 m vorzusehen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume (Hei. 2xv 200-250 cm): Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), *Prunus padus* (Traubenkirsche), Wildapfel (*Malus sylvestris*),

Sträucher (2xv 80-100 cm): Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Roter Hartriegel, (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Strauchweiden (*Salix*), Strauchrosen (*Rosa*).

1.2 Einzelbäume

Die Anpflanzgebote für Einzelbäume sind als 3xv Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszuführen.

Für Anpflanzungen im Bereich des Straßenraumes sind folgende Bäume zu verwenden:

Baum-Hasel (*Corylus colurna*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Säulen-Weißdorn (*Crataegus monogyna* ‚*stricta*‘), Pflaumenblättriger Dorn (*Crataegus prunifolia* ‚*Splendens*‘), Stadtbirne (*Pyrus calleryana* ‚*Chanticleer*‘), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* ‚*Brouwers*‘).

Für die festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind klein- bis mittelgroße heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

2. FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.

3. GRÜNFLÄCHEN

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als parkartige Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Grünfläche ist die Anlage von teilversiegelten Wegen, die Herstellung von Spiel- und Sportgeräten sowie von Kommunikationsbereichen zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes kein Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale betroffen.

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) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 spätestens zwei 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 können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Durch die untere Abfallbehörde wurde mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Mir dieser Auskunft wird jedoch keine Gewähr über die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen

Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

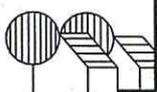
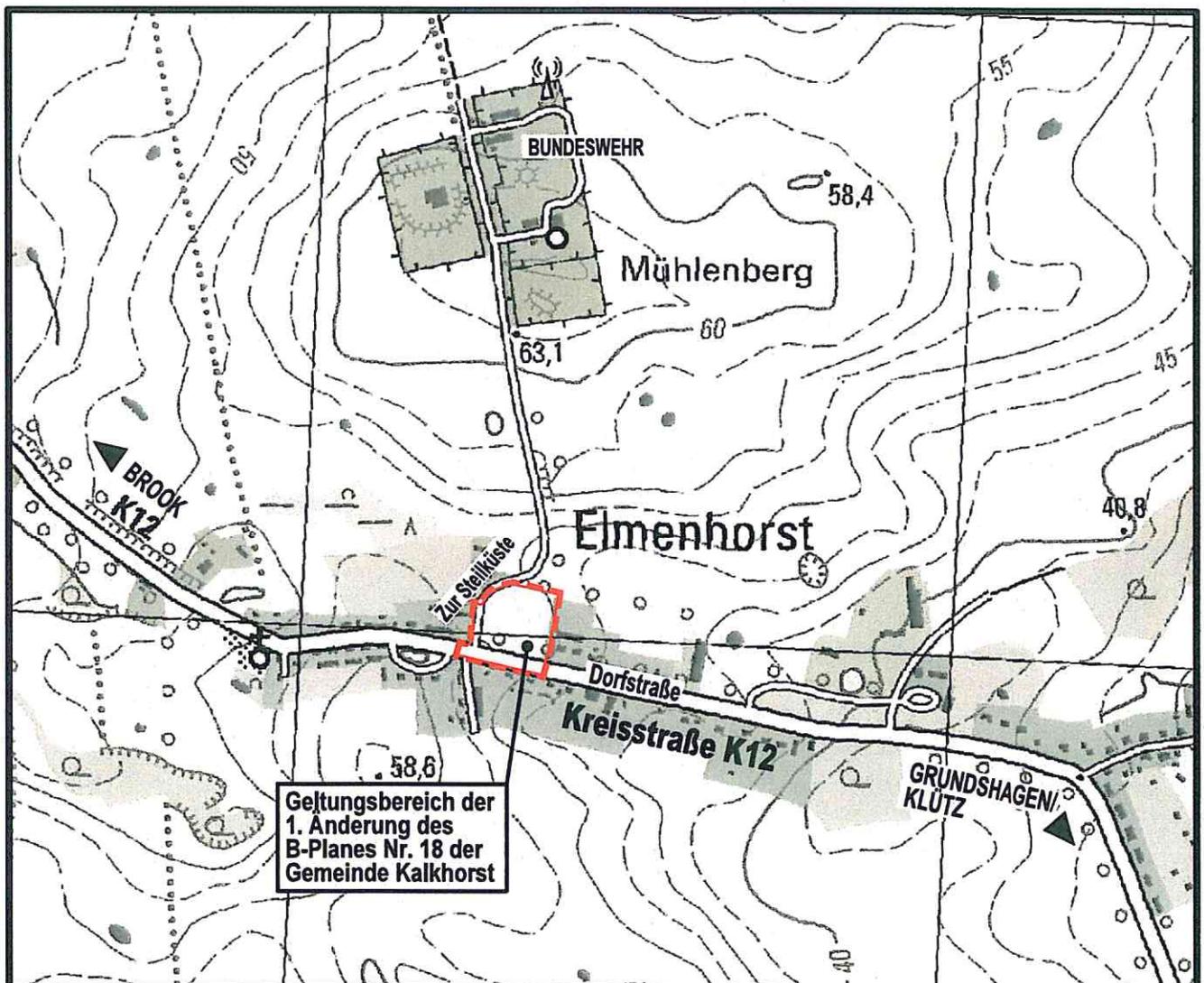
5. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

6. GEHÖLZSCHUTZ

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist einzuhalten.

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23938 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL 1	1
Städtebaulicher Teil	
1. Anlass und Ziele der Planänderung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	1
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
2.2 Kartengrundlage	1
2.3 Rechtsgrundlagen	2
3. Verfahrensdurchführung	2
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Flächennutzungsplan	3
4.2 Bebauungsplan	3
5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
5.1 Teil A - Planzeichnung	4
5.2 Teil B - textliche Festsetzungen	4
5.3 Flächenbilanz	5
6. Auswirkungen der Planung	5
TEIL2	6
Ausfertigung	
7. Billigung der Begründung	6
8. Arbeitsvermerke	6

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt im Bereich der Ortslage Elmenhorst, nördlich der Dorfstraße und östlich der Straße „Zur Steilküste“, über die am 02.03.2011 in Kraft getretene Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst. Die geplante Erschließung erfolgt über eine in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße, welche an die Straße „Zur Steilküste“ angebunden ist und in einer Wendeanlage endet. Die Realisierung der Erschließungsstraße und der Wendeanlage ist derzeit noch nicht erfolgt.

Die Gemeinde hat sich mit der genannten Erschließung beschäftigt und kommt zu dem Ergebnis, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst zu ändern. Das Ziel der Gemeinde Kalkhorst besteht in der Reduzierung der Straßenverkehrsfläche zu Gunsten der Wohngrünstücke im Wohngebiet. Es ist beabsichtigt, die bisher vorgesehene Erschließungsstraße als Stichstraße auszubilden und auf die genannte, großzügige Wendemöglichkeit im Gebiet zu verzichten. Demnach wären Abfallbehälter durch die betroffenen Anwohner am Entsorgungstag an der Straße „Zur Steilküste“ abzustellen. Die Erreichbarkeit der sich im Gebiet befindenden Grundstücke bleibt gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der Reduzierung der Verkehrsflächen im Bereich der Wendeanlage sollen die dort angrenzenden Flächen der Allgemeinden Wohngebiete ergänzt werden. Die Baugrenzen werden entsprechend der zukünftig vorgesehenen Erschließung angepasst.

Weiterhin wird ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 18 entlang der Straße „Zur Steilküste“ festgesetzten Anpflanzgebote für Bäume nun auf der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Überlegungen, neben Sattel- und Krüppelwalmdächern auch Walmdächer zuzulassen, werden nicht weiter verfolgt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst wird:

- im Nordosten durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen,
- im Osten durch Gärten und bebaute Grundstücke der Ortslage,
- im Süden durch die Kreisstraße K12 und
- im Westen durch die Straße zur „Zur Steilküste“

begrenzt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine Vermessungskarte der Flur 2, Gemarkung Elmenhorst im Maßstab 1 : 500, die durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Kattner seinerzeit für die Gemeinde Elmenhorst, die mittlerweile mit

1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst

der Gemeinde Kalkhorst fusioniert ist, erstellt wurde und bereits für den Bebauungsplan Nr. 18 genutzt wurde. Diese wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 durch die aktuelle ALK (Stand: Dezember 2013) ergänzt.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- 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),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Verfahrensdurchführung

Die Grundzüge der Planung werden durch die genannten Änderungen der Planungsziele für den Bereich der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst aus Sicht der Gemeinde nicht berührt. Somit wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst

Die Gemeinde Kalkhorst führt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 durch. Demnach wird der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Das dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Konzept bleibt bestehen. Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird als entbehrlich angesehen.

4. **Planungsrechtliche Situation**

4.1 **Flächennutzungsplan**

Nach Zusammenschluss und Fusion von Kalkhorst und Elmenhorst in den ursprünglichen Grenzen zur Gemeinde Kalkhorst in den neuen Grenzen wurden die bestehenden Flächennutzungspläne für die jeweiligen ehemaligen Gemeindeteile zu Teilflächennutzungsplänen der Gesamtgemeinde. Für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 werden im Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst Wohnbauflächen dargestellt.

4.2 **Bebauungsplan**

Die rechtskräftige Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst ist am 02.03.2011 in Kraft getreten. Die vorliegende 1. Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ergeben sich inhaltlich Anpassungen für die Baugrenzen. Diese werden entsprechend im Plan beachtet. Der Spielplatz wird mit dem Baumbestand entsprechend berücksichtigt. Für den Spielplatz und die umsäumende Verwallung wird das Einmaß zur Lage vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, ÖbVI, verwendet. Für ein bereits bebautes Grundstück im Norden des Plangeltungsbereiches werden die Flächen für die bauliche Nutzung entsprechend der Katasterangabe angepasst.

5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Teil A - Planzeichnung

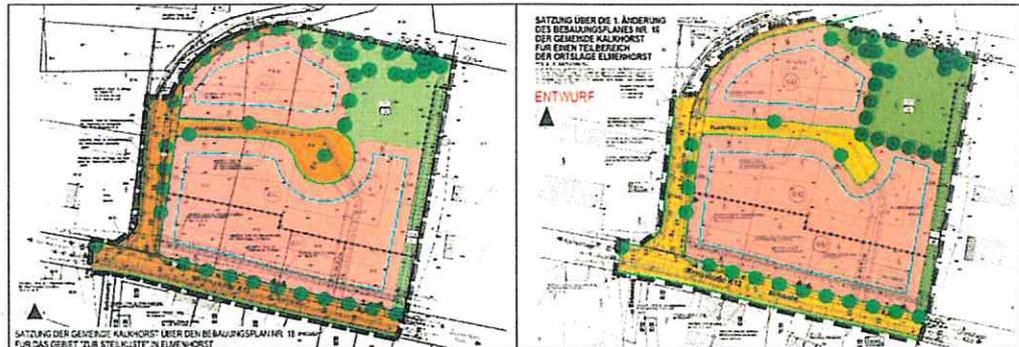


Abbildung 1: Vergleich der Planzeichnungen des Bebauungsplanes Nr. 18 (links; Satzung) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 (rechts; Entwurf)

In der Planzeichnung sind die Festsetzungen hinsichtlich der formulierten Planungsziele angepasst worden (s. Abb. 1). Maßgeblich wurde hierbei die Erschließung geändert. Die noch im Bebauungsplan Nr. 18 vorgesehene Wendeanlage wird reduziert. Dementsprechend werden Grundstücke und Baugrenzen angepasst. Die öffentliche Grünfläche im Nordosten wird lediglich geringfügig geändert und an die künftige Situation angepasst.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden ebenfalls die Anpflanzgebote für Bäume entlang der Straße „Zur Steilküste“, nördlich der Einmündung zum Plangebiet, geändert. Diese werden nun auf der benannten öffentlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Auf die Anpflanzgebote entlang der Straße „Zur Steilküste“ nördlich der Einmündung zum Plangebiet wird verzichtet. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ändert sich dadurch nicht.

5.2 Teil B - textliche Festsetzungen

Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen gelten entsprechend der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Zur Steilküste“ in Elmenhorst fort. Die Änderung bezüglich der Straßenverkehrsfläche und der damit einhergehenden Verschiebung der Baugebiete sowie der Baugrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen. Darüber hinaus werden lediglich die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Abfallbehälter sowie der Anpflanzgebote für Bäume geändert.

5.1.1 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter an dem dafür vorgesehenen Müllsammelplatz an der Straße „Zur Steilküste“ für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

5.1.2 Anpflanzgebote für Einzelbäume

Für Anpflanzungen im Bereich des Straßenraumes sind folgende Bäume zu verwenden:

1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst für einen Teilbereich der Ortslage Elmenhorst

Baum-Hasel (*Corylus colurna*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Säulen-Weißdorn (*Crataegus monogyna* ‚*Stricta*‘), Pflaumenblättriger Dorn (*Crataegus prunifolia* ‚*Splendens*‘), Stadtbirne (*Pyrus calleryana* ‚*Chanticleer*‘), Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus intermedia* ‚*Brouwers*‘).

5.3 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz.

	Flächengröße [m ²]	
Baufläche		8.066,6
▪ WA 1	2.650,7	
▪ WA 2	3.273,3	
▪ WA 3	2.142,6	
Straßenfläche		3.134,9
▪ Dorfstraße	1.446,2	
▪ Straße zur Steilküste	995,2	
▪ Planstraße A	693,5	
Grünflächen		2.442,0
▪ Öffentlicher Spielplatz	1.945,7	
▪ Schutzpflanzung am östlichen Plangebietsrand	496,3	
Gesamtfläche des Plangebietes		13.643,5 ca. 1,37 ha

6. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung können im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderungen als unerheblich eingestuft werden. Es ergeben sich lediglich Auswirkungen auf die Erschließung. Da zukünftig auf die Wendeanlage verzichtet wird, sind Müllbehälter am Entsorgungstag an der Straße „Zur Steilküste“ abzustellen. Die Erreichbarkeit aller Grundstücke durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht gesichert.

TEIL2 **Ausfertigung**

7. **Billigung der Begründung**

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

Kalkhorst, den

(Siegel)

Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst

8. **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