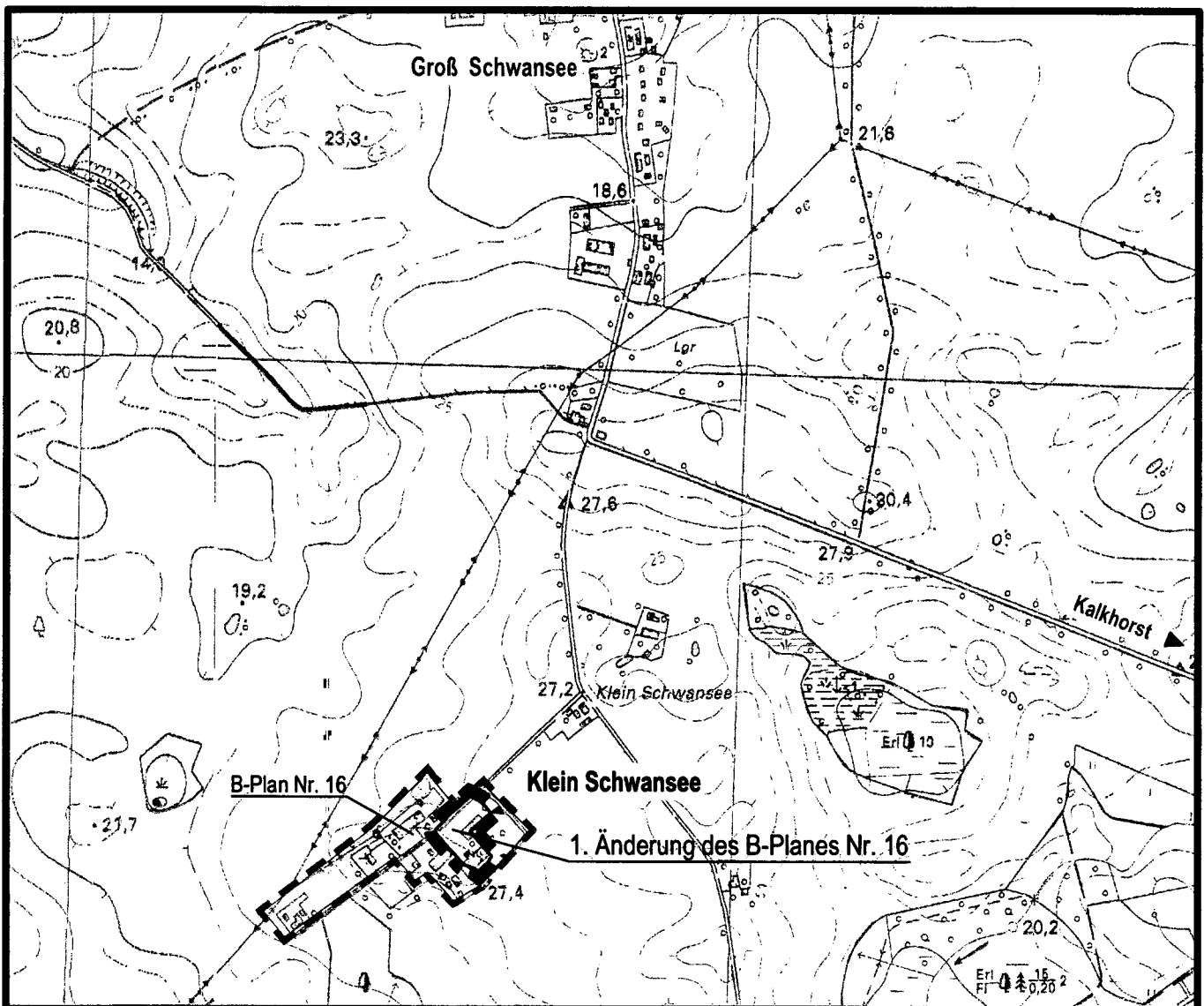


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR DAS GEBIET ORTSLAGE KLEIN SCHWANSEE NACH § 13 BauGB



E: 26.11.2014



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. Februar 2014

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Klein Schwansee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Planverfahrens	5
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	6
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
4.3 Flächennutzungsplan	9
4.4 Landschaftsplan	10
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.2 Naturräumlicher Bestand	11
6. Planungsziele	11
6.1 Planungsziele	11
6.2 Städtebauliches Konzept	12
7. Inhalt des Bebauungsplanes	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	12
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
7.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen	14
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung	14
7.7 Höhenlage	15
7.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	15

8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
9.	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	18
9.1	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
9.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
9.3	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	19
10.	Immissions- und Klimaschutz	20
11.	Verkehrliche Erschließung	21
12.	Ver- und Entsorgung	21
12.1	Flächenbilanz	22
13.	Auswirkungen der Planung	23
14.	Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes	24
15.	Hinweise	24
15.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	24
15.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	24
15.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	24
15.4	Munitionsfunde	25
15.5	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
15.6	Bodenschutz	25
15.7	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	26
15.8	Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes MV	26
15.9	Empfehlungen des Baugrundgutachtens	26
TEIL 2 Ausfertigung		27
1.	Beschluss über die Begründung	27
2.	Arbeitsvermerke	27

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Kalkhorst gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie be- Nach Überprüfung des nunmehr vorgelegten Baugrundgutachtens wird aufgrund der heterogenen Zusammensetzung des Baugrundes durch die Gemeinde entschieden, dass die Vornutzung der Flächen deutlicher gewertet wird und von einer Beeinträchtigung der Flächen dahingehend ausgegangen wird, dass zusätzlicher externer Ausgleich nicht erforderlich ist und lediglich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gebietes umgesetzt werden. Die untere Naturschutzbehörde wird vom Ergebnis dieser Änderung der Planung in Kenntnis gesetzt. Die Gemeinde hat dabei ihre Abwägungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation auf der Grundlage der gutachterlichen Erkenntnisse und der nicht homogenen Zusammensetzung des Baugrundes zugrunde gelegt. iver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung. In der Gemeinde leben 1.809 Einwohner (Stand: 31.12.2012). Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.192 ha. Neben Kalkhorst gehören die Ortslagen Groß und Klein Schwansee, Neuenhagen, Dönkendorf, Hohen Schönberg, Klein Pravtshagen sowie Elmenhorst, Brook und Warnkenhagen zur Gemeinde.

Die Landwirtschaft wird auch weiterhin der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde bleiben. Außerdem möchte die Gemeinde Kalkhorst die günstige territoriale Lage an der Ostsee nutzen, um auch andere Bereiche - wie den Fremdenverkehr und die Wohnfunktion - zu entwickeln. Dabei soll jedoch schonend mit der Umwelt umgegangen werden. Die landschaftlichen Vorzüge des Gebietes sollen bewahrt bleiben.

Die Bevölkerungszahl soll möglichst stabilisiert werden. Abwanderungen sollen durch die vorhandenen Vorzüge in der Wohnqualität verhindert werden. Die Wohnqualität der einzelnen Dörfer wurde durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen bereits aufgewertet und soll weiterhin verbessert werden. Im Zuge der Dorferneuerungsplanung hat die Gemeinde ihre Zielsetzungen für die Ortslagen präzisiert. Gestaltungskonzepte wurden entwickelt. Für die Ortslage Klein Schwansee wurde formuliert, dass die dörfliche Struktur erhalten bleiben soll.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst befindet sich in der Ortslage Klein Schwansee.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten und Südosten: durch festgesetzte Ausgleichsflächen, Grünflächen und das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken im B-Plan Nr. 16,
- im Südwesten: durch die Straße "Am Hof",
- im Nordwesten: durch einen öffentlichen Weg.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ("Am Hof" und Stichweg) sind bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 festgesetzt, so dass eine Aufnahme in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht vorgenommen wird.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungs-büros Apolony, ObVI, Markt 1, 19217 Rehna, vom Januar 2011, mit der Bezugshöhe HN (Höhensystem HN 76) sowie die Automatisierte Liegenschaftskarte ALK mit Stand Dezember 2013, herausgegeben vom Zweckverband Grevesmühlen.

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens (BOV) Neuhagen-Harkensee. Bearbeiter des Verfahrens ist das Vermessungsbüro Apolony in Rehna. In diesem Verfahren werden die Eigentumsverhältnisse neu geregelt. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird der künftige Bestand bereits berücksichtigt.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den
- Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wurde diese Begründung beigelegt. In ihr werden entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes dargelegt.

Es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt.

Bereits im Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

- "Artenschutzrechtliche Beurteilung", erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Th.-Körner-Str. 21, 23936 Grevesmühlen;
- "Gutachten über Baugrund- und Gründungsverhältnisse", Untersuchung inklusive Nachtrag, erstellt vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR, Bellevue 10, 23968 Gägelow.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- 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 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. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Kalkhorst hat am 17. September 2013 beschlossen, einen Teilbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 in Klein Schwansee zu ändern (1. Änderung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage Klein Schwansee.

Unter Beachtung des Planungsziels, dass neben den traditionellen Bauformen innerhalb der Ortslage auch Grundstücke für die Neubebauung mit modernen Gebäudetypen und unter Berücksichtigung der ökologischen Bauweise gewünscht werden, ist eine Änderung der Festsetzungen erforderlich. Hierzu ist die Aufstellung der 1. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 erforderlich.

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geprüft. Die Gemeinde Kalkhorst stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf. Dies ist wie folgt zu begründen:

Das dem Bebauungsplan Nr. 16 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept bleibt bestehen. Die dargestellten Änderungsabsichten der Gemeinde berühren die Grundzüge der Planung nicht und haben auf den planerischen Grundgedanken keinen Einfluss. Die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet oder begründet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einer frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im vereinfachten Verfahren abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, um somit allen an der Planung Interessierten die Möglichkeit zur Äußerung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu geben.

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 unter setzt und weiter präzisiert. Für die Gemeinde Kalkhorst sind folgende Ziele dargestellt:

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 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. (Z)

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung

lung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten.
(Z) ...

(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.“

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 Nut-

zungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen. (Z) (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)

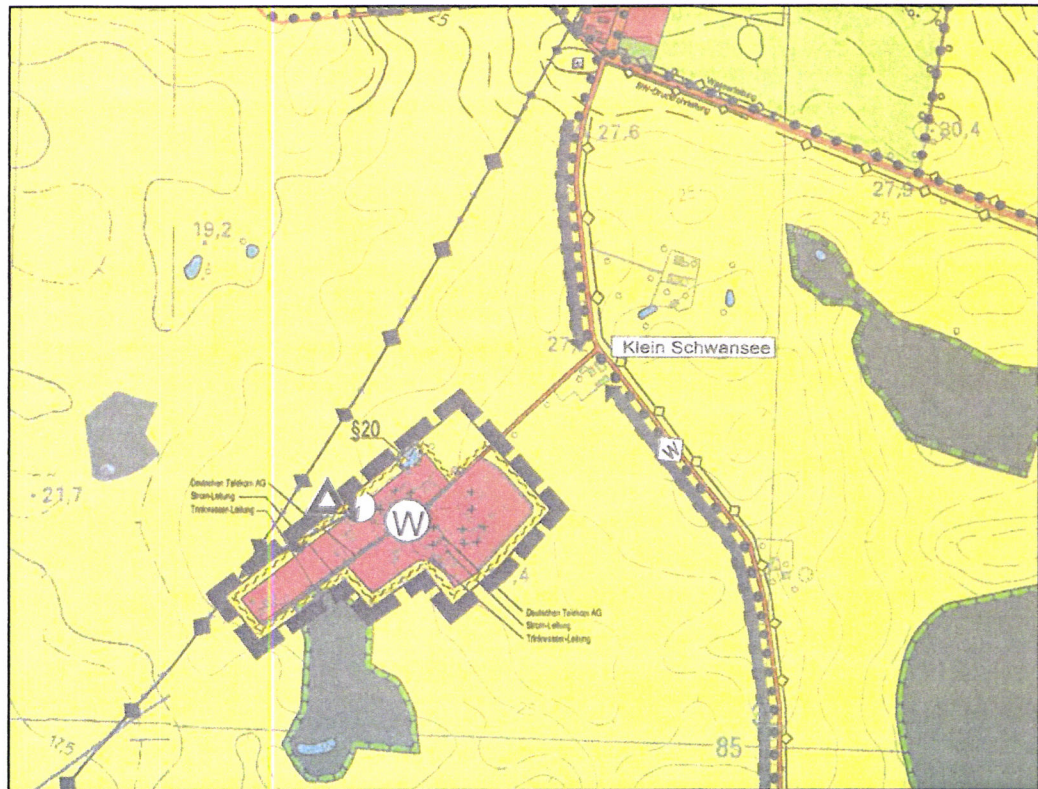
Die Wasserflächen des Küstenbereiches vor Groß Schwansee gehören zum FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) und sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Elmenhorst sind zur Gemeinde Kalkhorst fusioniert. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst fortgeführt (wirksam seit 13. Dezember 2013), inklusive der wirksamen Änderungen des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Kalkhorst.

Zur Beurteilung ist die wirksame 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst heran zu ziehen.

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst als Wohnbauflächen dargestellt.



Auszug aus der wirksamen 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Kalkhorst

Der vorliegende Bebauungsplan kann somit als aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

4.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan im Bereich der Gemeinde Kalkhorst liegt nicht vor. Der Landschaftsplan befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Für diesen Bereich hat der Landschaftsplan jedoch keine weitergehende Relevanz, da die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 erforderlich war, bereits wirksam bekanntgemacht worden ist.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Ortslage Klein Schwansee wird durch Siedlungsbebauung, die überwiegend dem Wohnen dient, geprägt. Ursprünglich waren im Ort landwirtschaftliche Betriebe mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen vorhanden.

In der jüngeren Vergangenheit wurden die baulichen Anlagen der Landwirtschaft, die moralisch und physisch verschlissen waren, zurückgebaut und abgerissen. Dadurch ist eine geschlossene städtebauliche Struktur in der Ortslage nicht mehr vorhanden. Die Ortslage wird geprägt durch die nördliche straßenbegleitende kleinteilige Bebauung (eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss/ Steildach), die dem Wohnen dient. Im südlichen Bereich der

Straße befinden sich einzelne bebaute Grundstücke. Aufgrund des Rückbaus von Anlagen der Landwirtschaft ist hier keine geschlossene städtebauliche Struktur vorhanden.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich in der Ortslage Klein Schwansee und umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 16. Der Bebauungsplan Nr. 16 wird während der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zur Rechtskraft geführt. Ausgleichs- und Ersatzregelungen sind mit dem Ursprungsbebauungsplan getroffen.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 ist diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA 3) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen in Form von Baufenstern ermöglichen eine kleinteilige Bebauung mit kleinen Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten in offener Bauweise.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Naturräumlich wird das Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 dadurch geprägt, dass sich bei den nördlich der Straße befindlichen Grundstücken an die bebauten Grundstücksteile die Gartengrundstücke anschließen. In diesem Bereich ist eine Lückenbebauung vorgesehen. Im Südwesten der Ortslage (im Ursprungsbebauungsplan: WA2-Gebiet) gehen die bebauten Grundstücksanteile auch über Gartenflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen über. Im südöstlichen Bereich der Ortslage (im Ursprungsbebauungsplan: WA3-Gebiet = Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16) umsäumt eine Baumreihe die ursprünglich bebauten Flächen. Letztere Flächen wurden für eine ergänzende Bebauung planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan Nr. 16 vorbereitet. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt und ist ebenfalls nicht als solche im Feldblockkataster erfasst. Es handelt sich um Flächen, die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 16 planungsrechtlich geregelt sind. Darüber hinaus handelte es sich bereits vorher um Flächen, die anthropogenen Belastungen ausgesetzt waren und somit vorbelastet sind.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziele

Im Zuge der Realisierung des Baugebietes hat sich herausgestellt, dass neben den traditionellen Bauformen innerhalb der Ortslage auch Grundstücke für die Neubebauung mit modernen Gebäudetypen und unter Berücksichtigung der ökologischen Bauweisen gewünscht werden.

Unter Berücksichtigung dieser Zielvorgabe hat die Gemeinde Kalkhorst den Bebauungsplan überprüft. Für den Bereich des WA 3 – Gebietes stellt sich eine geschlossene städtebauliche Einheit dar, für die veränderte Zielsetzungen verfolgt werden sollen.

Die Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 bestehen in Folgendem:

- Regelung der Neubebauung im Plangeltungsbereich unter Berücksichtigung moderner und ökologischer Bauweisen; Ziel ist die Errichtung von Staffelgeschossen.
- Regelung zur Höhenlage der Gebäude auf Grundstücken.

Die oben dargestellten Planungsziele sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Dies teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit der Stellungnahme vom 29.10.2013 der Gemeinde Kalkhorst mit.

6.2 Städtebauliches Konzept

In den Grundzügen soll das bisherige städtebauliche Konzept nicht berührt werden. Nach wie vor soll eine kleinteilige Bebauung mit kleinen Einzelhäusern in offener Bauweise ermöglicht werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll die Voraussetzung für die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zuzüglich einem Staffelgeschoss geschaffen werden.

Es sollen Gebäude zwingend als zweigeschossige Gebäude, wobei das 2. Geschoss ein Staffelgeschoss ist, vorgesehen werden. Hierzu werden die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend getroffen. Festsetzungen zur Höhe werden angepasst.

Die gestalterischen Vorgaben werden konkret auf diesen Gebäudetyp formuliert.

Hinsichtlich der Höhenlage werden die Bezugspunkte unter Berücksichtigung der Straße und der städtebaulichen Zielsetzungen festgelegt. Zwischen den einzelnen Höhenpunkten soll dann die Interpolation erfolgen. Die Höhenpunkte werden im Plan konkret festgesetzt.

Hinsichtlich der gestalterischen Zielvorgaben wird eine Attika bei den Gebäuden zugelassen.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden in Bezug auf den Ursprungsplan nicht verändert. Die Ver- und Entsorgung ist durch die Gemeinde zu sichern.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für die berührten Grundstücke gemäß ursprünglicher Vorgaben festzulegen und umzusetzen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

"Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig."

Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem Ursprungsplan Nr. 16 übernommen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird somit beibehalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone, die Bestandteil der Planzeichnung ist, geregelt.

Es werden Festsetzungen getroffen zur

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl GRZ, als Höchstmaß
- Traufhöhe, TH_{min} Staffelgeschoss, als Mindestmaß über dem Bezugspunkt
- Traufhöhe, TH_{max} EG sowie TH_{max} , als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- Oberkante Gebäude, OK_{max} .

Die Grundflächenzahl wird wie im Ursprungsbebauungsplan mit GRZ 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept werden gegenüber dem Ursprungsplan geändert:

- Zahl der Vollgeschosse mit II (zwingend) anstelle von I (Höchstmaß, das auch die Herstellung eines Dachgeschosses zulässt).
- Traufhöhe als Mindestmaß von 5,50 m sowie als Höchstmaß von 6,00 m über dem Bezugspunkt anstelle von einer Traufhöhe von maximal 3,80 m.
- Traufhöhe des Erdgeschosses als Höchstmaß von 3,20 m.
- eine Firsthöhe wird auf Grund der Bauweise nicht weiter festgesetzt.
- Oberkante Gebäude von 6,50 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

Mit den Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden Voraussetzungen für die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden, wobei das 2. Geschoss ein Staffelgeschoss ist, geschaffen.

Anstelle der Bebauung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wird hiermit die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht, wobei das zweite Geschoss ein Staffelgeschoss sein soll. Der Maßstab der Höhenentwicklung auf Grund der vorhandenen Bebauung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aufgegriffen und aufgrund der geänderten Planungsziele angepasst; insgesamt jedoch eingehalten.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Zusätzlich wird durch die Festsetzung in der Nutzungsschablone geregelt, dass innerhalb des Plangebietes nur Einzelhäuser zulässig sind. Auch diese Festsetzung entspricht den örtlichen Vorgaben durch den Bestand in Klein Schwansee.

Diese beiden Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen der Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Baugrenzen sind grundstücksbezogen als Baufenster festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung der Baugrenzen im Ursprungsbebauungsplan. Hiermit nimmt die Gemeinde Kalkhorst direkten Einfluss auf das künftige städtebauliche Bild in der Ortslage Klein Schwansee.

"Überschreitungen der Baugrenze durch Hauptgebäude: Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für Bauteile, wie Erker und/oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite, die ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet, zulässig."

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile, wie Erker und/ oder betonte Eingangsbereiche sind dabei aus Sicht der Gemeinde zulässig, da diese keinen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild nehmen. Gegenüber der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wurde die Festsetzung lediglich präzisiert.

7.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen

"Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig."

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen.

Die Festsetzung zum Abstand von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie werden getroffen, um positiven Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild zu nehmen. Die Gestaltung eines Vorgartens ist möglich. Das Bild des Straßenraumes wird durch diese baulichen Anlagen optisch nicht eingeschränkt.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

"Innerhalb des Plangebietes sind Wohnhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Neben einer Hauptwohnung ist eine Einliegerwohnung zulässig, die eine Größe von zwei Dritteln der Hauptwohnung nicht überschreiten darf."

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen.

Unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Gesamtgemeindegebiet wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um die Anforderungen an die Zielsetzungen der Wohnentwicklung in der Gemeinde entsprechend steuern zu können. Es ist festgelegt, dass nur maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind und neben einer Hauptwohnung eine Einliegerwohnung, die die Größe der Hauptwohnung deutlich unterschreiten muss, zugelassen wird.

7.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung

"Innerhalb des Gebietes WA3 sind auf den Grundstücken die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers herzustellen. Die Ableitung des innerhalb des Gebietes WA3 anfallenden gereinigten Schmutzwassers und Oberflächenwassers hat in das Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu erfolgen, Anschlüsse an Entwässerungssys-

teme sind nicht notwendig. Für die erforderlichen privaten Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind Dienstbarkeiten zu sichern."

Die für das Plangebiet (hier WA 3) zutreffende Festsetzung für die Flächen für die Abwasserbeseitigung wurde vom Grundsatz her aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Festsetzung wurde im Zuge des Verfahrens unter Berücksichtigung der Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange um die Ausführung ergänzt, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 in das Regenwasserrückhaltebecken, das Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16 ist, jedoch außerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt, einzuleiten ist. Darüber hinaus im Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 getroffene Festsetzungen, die nicht das WA 3 betreffen, gelten unverändert weiter.

Zur Sicherung der Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist diese Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes. Nähere Ausführungen sind unter den Punkten Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser Bestandteil der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 16. Die notwendigen Flächen zur Regenwasserrückhaltung und für gedrosselte Ableitung auf dem Grundstück sind durch Baulasten im Bauantragsverfahren zu sichern. Es ist beabsichtigt, für die Baugrundstücke im WA der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 eine Gemeinschaftsanlage für die Schmutzwasserentsorgung zu errichten.

7.7 Höhenlage

"Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt gelten die festgesetzten Höhenpunkte für die jeweils gekennzeichneten Stellen (gemäß Planzeichnung Teil A).

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Traufhöhe ist als minimale oder maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Oberkante des Gebäudes ist der höchste Punkt des Gebäudes; dieser kann auch durch die Attikaoberkante bestimmt sein. Die Höhenangaben für die Traufhöhe und für die Oberkante beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden)."

Die Festsetzung wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Der Bezug zur Geländeoberfläche der Baugrundstücke wurde durch die Festsetzung von Höhenpunkten in der Planzeichnung hergestellt.

Festsetzungen zur Höhenlage und zur Höhe von baulichen Anlagen werden getroffen, um die neuen Gebäude in das städtebauliche Gesamtbild zu integrieren

7.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

"Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden zugunsten von Anliegern und Ver- und Entsorgern festgesetzt."

Die Sicherung und Benutzung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt durch die Gemeinde. Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen, sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden innerhalb des WA3-Gebietes festgesetzt, um die Erreichbarkeit der privaten Parkanlage und des darin integrierten Regenwasserrückhaltebeckens, das gleichzeitig zur Löschwasserentnahme dient, zu sichern.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Kalkhorst macht davon Gebrauch, Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffen. Die Gemeinde Kalkhorst verfügt bereits über eine Ortsgestaltungssatzung. Diese wird derzeit neu gefasst.

Es wird festgelegt, dass für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 von der Einhaltung der Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung abzusehen ist.

Auf Grund der Planungsziele und des städtebaulichen Konzeptes sollen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entsprechende neue Festsetzungen getroffen werden. Diese werden insgesamt im Teil B des Bebauungsplanes geregelt.

Es werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen für:

- Baukörperausbildung,
- Dächer,
- Außenwandöffnungen,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- Grundstücksfreiflächen,
- Bußgeldvorschrift.

"Baukörperausbildung

In den gestalterischen Festsetzungen für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von $TH_{\min}$ Staffelgeschoss (OG) 5,50 m, $TH_{\max}$ EG 3,20 m und $TH_{\max}$ 6,00 m ist das zweite Vollgeschoss als Staffelgeschoss herzustellen. Dabei sind die Außenwände des zweiten Vollgeschosses um mindestens 0,35 m in Bezug auf die Außenwand des ersten Vollgeschosses einzurücken. Das Staffelgeschoss darf maximal die Hälfte der Geschossfläche des Erdgeschosses einnehmen. Die Gebäude sind so herzustellen, dass oberhalb des Erdgeschosses, in der Ebene des Staffelgeschosses, keine Geländer als Brüstung hergestellt werden. Die Brüstung ist ausschließlich über eine Attika zu realisieren; auf der Attika sind Handläufe zulässig. Oberhalb des Staffelgeschosses ist bis zur Oberkante des Gebäudes eine Attika zulässig."

Die Festsetzungen zur Baukörperausbildung beinhalten die gestalterischen Vorgaben für die Ausbildung des Staffelgeschosses. Es soll sichergestellt werden, dass das zweite Vollgeschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss in geringerem Umfang zu realisieren ist.

Weiterhin bringt die Gemeinde ihren Gestaltungswillen für ein harmonisches und einheitliches Gestaltungsbild der Baukörper mit der Festsetzung zum Ausdruck.

"Dächer

Dächer sind innerhalb des Plangebietes als Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig. Die Dächer sind nur als Gründächer oder als Kiesgeröllabdeckung zulässig."

Im festgesetzten WA 3 soll eine moderne Bebauung mit einem Flachdach abweichend von der traditionellen regionaltypischen Bauweise ermöglicht werden. Dementsprechende Festsetzungen wurden gewählt.

Außenwände

Innerhalb des Baugebietes sind Außenwände als geputzte Außenwandflächen in den Farben Weiß und Grau zulässig.

Zur Akzentuierung innerhalb der einzelnen Baugebiete sind abweichende Materialien und Farben als die vorgenannten zulässig. Diese Akzentuierung ist auf einem untergeordneten Teil der Gesamtfassadenfläche zulässig; dafür können auch Materialien wie Holz verwendet werden.

Für die Herstellung von Carports und Nebengebäuden ist die Verwendung von Holz zulässig.

Rollläden zur Verdeckung der Wandöffnungen sind unzulässig.

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 3 sollen hinsichtlich einer modernen Bauweise geputzte Außenwandflächen in den Farben weiß und hellgrau zulässig sein. Als Hellgrau gelten Farbwerte gemäß RAL DESIGN von 000 80 00 bis 000 90 00.

"Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Laubholzhecken zulässig."

Hinsichtlich der Einflussnahme der Gemeinde auf die positive Gestaltung des Straßenraumes durch die Einfriedungen der Baugrundstücke im Hinblick auf eine Durchgrünung trifft die Gemeinde diese Festsetzung. Für darüber hinaus gehende Einfriedungen an den anderen Grundstücksseiten soll die Ausführung dem Grundstückseigentümer frei gestellt sein.

"Werbeanlagen

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."

Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen.

Um das Ortsbild für die Gemeinde positiv zu beeinflussen, werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Somit sollen die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und größtmäßig begrenzt zulässig sein.

"Grundstücksfreiflächen

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 Vorgärten. Stellplätze sind hier nicht zulässig. Lediglich für Grundstückszufahrten darf der Vorgartenbereich unterbrochen werden.

Für Zugangswege zu Gebäuden sowie für Garagenzufahrten dürfen nur kleinformatige Beläge in einer Größe von maximal 30 x 30 cm verwendet werden.

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."

Diese Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen.

Um typische Ausgestaltungen für die Grundstücksfreiflächen zu sichern, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

"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."

Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen.

Diese Festsetzung dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

9. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

9.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

"Der Bestand der Fläche ist zu erhalten. Eine regelmäßige Mahd ist nur entlang der Grenze zum Wohngebiet WA 3 zulässig. Zur Erhaltung festgesetzte Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgerecht nach zu pflanzen."

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen.

9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ursprünglich war durch die Gemeinde Kalkhorst die Festsetzung externer Kompensationsmaßnahmen für das gesamte Plangebiet vorgesehen. Für den Bereich der 1. Änderung haben sich unter Berücksichtigung der Baugrundsondierungen neue Kenntnisse ergeben, wonach die Gemeinde Kalkhorst der Auffassung ist, dass Ausgleich und Ersatz nicht mehr notwendig ist. Die Flächen, die

innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden, sind anthropogen vorbelastet. Aufgrund der Geröllschichten ist eine Wertigkeit des Bodens nur noch sehr gering. Deshalb verzichtet die Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 auf externe Kompensationsmaßnahmen und begründet dies entsprechend.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Auf den Baugrundstücken 6 - 10 sind insgesamt 21 standortgerechte und einheimische Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Die Bepflanzung der Obstbäume ist auf den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksflächen in der Gemarkung Groß Schwansee, Flur 2, wie folgt vorzunehmen:

Baugrundstück	Flurstücke	Anzahl Obstbäume
FL 6	81/4	5
FL 7	81/3	4
FL 8	82/2 81/2	2
FL 9	81/9	4
FL 10	81/8	6
Gesamt:		21

Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren."

Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen. Die erforderlichen Maßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 16 bleiben somit weiterhin bestehen.

9.3 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

"Zum Schutz der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sind Nebenanlagen und Garagen innerhalb des Plangebietes nur außerhalb des Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920¹ „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere im nördlichen und südöstlichen Teil des WA 3 Gebietes sowie im Zusammenhang mit der Errichtung des Teiches für Regenwasser und Löschwasser zu beachten, dass gemäß DIN 18920¹ bei Grundwasserabsenkungen in der Nähe von Bäumen, die länger als 3 Woche dauern, Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern sind. Bei länger andauernden Bauzeiten sind diese Vor-

kehrungen ggfs. durch zusätzliche Maßnahmen (z.B. Auslichten der Krone, Verdunstungsschutz) zu ergänzen."

¹ Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (2002-09) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.

Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 übernommen. Die erforderlichen Maßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 16 bleiben somit weiterhin bestehen.

10. Immissions- und Klimaschutz

Auf Grund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind die Belange des Immissions- und Klimaschutzes nicht anders berührt, als mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16.

Aus der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 wird übernommen:

"Geruchsimmission - Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung

An das Plangebiet grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bedingt durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.

Ein Grundstück wird derzeit noch saisonal (Teilfläche des Flurstücks 63) zu Zwecken der Bewirtschaftung der Flächen der Landwirtschaft genutzt; ein landwirtschaftlicher Betrieb mit baulichen Anlagen ist jedoch nicht mehr angesiedelt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie Anlagen zur Viehhaltung befinden sich auch nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Plangebiet und seiner immissionsrelevanten Umgebung keine Anlagen, die nach BImSchG durch das StALU genehmigt bzw. dem StALU angezeigt wurden, vorhanden sind.

Schallimmissionen - Auswirkungen von Verkehr und landwirtschaftliche Nutzung

Die Auswirkungen des Verkehrs, der durch das Bebauungsplangebiet zusätzlich induziert wird, werden als hinnehmbar beurteilt. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Es wird eingeschätzt, dass der im Zusammenhang mit der Landwirtschaft vorhanden/ entstehende Verkehr bzw. der Lärm durch den Verkehr hinzunehmen ist."

11. Verkehrliche Erschließung

Auf Grund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind die verkehrlichen Belange nicht anders berührt, als mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16.

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Ortslage Klein Schwansee befindet sich im Nordwesten des Gebietes der Gemeinde Kalkhorst.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Schönberg bzw. Grevesmühlen in ca. 20 km Entfernung.

Klein Schwansee ist vom Ortsteil Kalkhorst über die Kreisstraße NWM 11 aus zu erreichen, oder über den Neuhäger Weg als Abzweig von der Landesstraße L 01.

Das Plangebiet ist über die Straße "Am Hof" erreichbar.

Interne Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße "Am Hof" erreichbar. Die Grundstücke des Plangebietes der 1. Änderung liegen entweder an der Straße "Am Hof" oder an einem hiervon abzweigenden öffentlichen Stichweg. Der Stichweg wurde mit einer Wendeanlage ausgestattet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 festgesetzt, so dass eine Aufnahme in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht vorgenommen wird.

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über die beiden aufgeführten Verkehrsflächen.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.

12. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 16 behandelt. Mit Satzungsbeschluss der verbindlichen Bauleitplanung sind auch die Grundlagen für eine geordnete Ver- und Entsorgung geschaffen. Die Flächen sind soweit verfügbar, dass die Ver- und Entsorgung gesichert werden kann.

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist gesichert. Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Zuleitungen zu den außerhalb liegenden Anlagen der Ver- und Entsorgung vorgesehen. Die Absicherung der Löschwasserversorgung wird über Verträge sichergestellt, sodass die Gemeinde die Sicherung des Grundschatzes gewährleisten kann. Die erforderliche Anlagen (u.a. das außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegende Regenrückhaltebecken) werden entsprechend dimensioniert; die Sicherung eines Löschwasservolumens von 1.000 m³ wird von der Gemeinde Kalkhorst nicht vorgesehen.

Planunterlagen von Trägern öffentlicher Belange, welche die Gemeinde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB erhalten hat, sind den Verfahrensunterlagen beigelegt worden und in entsprechendem Maße berücksichtigt. Lage-

pläne einzelner Träger öffentlicher Belange dienen der Information über Leitungs- und Anlagebeständen; sie gelten nicht als Einweisung.

Der erforderliche Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Kalkhorst und dem Zweckverband Grevesmühlen liegt vor.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst ändern sich die Belange bezüglich

- der Wasserversorgung
- der Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser-/ Oberflächenwasserbeseitigung)
- des Brandschutzes/ der Löschwasserversorgung
- der Elektroenergieversorgung
- der Gasversorgung
- der Telekommunikation
- der Abfallentsorgung

auf Grund des unveränderten Maßstabes der Planung für das allgemeine Wohngebiet WA 3 nicht.

Auf die Darlegungen und Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wird somit verwiesen.

12.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst umfasst eine Fläche von etwa 0,5 ha.

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet WA 3	5.130 m ²
Summe	5.130 m²

Art der Nutzung					
Baugebiet	Baugebietsfläche	darin enthalten			
		GRZ	damit mögl. GR	Fläche innerhalb der Baugrenzen	max. Überschreitung
WA 3	5.130 m ²	0,30	1.539 m ²	1.425 m ²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 770 m ²
Summe	5.130 m²				2.309 m² (GR inkl. Überschreitung)

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl nicht innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

13. Auswirkungen der Planung

Das dem Bebauungsplan Nr. 16 zu Grunde liegende städtebauliche Konzept bleibt bestehen. Die dargestellten Änderungsabsichten der Gemeinde berühren die Grundzüge der Planung nicht und haben auf den planerischen Grundgedanken keinen Einfluss. Die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt.

Die angestrebte moderne Bauweise hat jedoch insofern Auswirkungen auf das Ortsbild, dass die Kubatur der Gebäude nicht der vorhandenen traditionellen Bauweise entspricht. Es ist jedoch das Ziel der Gemeinde, an dieser Stelle ausschließlich eine moderne Bauweise zuzulassen. Die straßenbegleitende Bebauung mit Einzelhäusern mit 2 Wohneinheiten wird jedoch nach wie vor als Planungsziel verfolgt.

Als die Gemeinde Kalkhorst das Planverfahren begonnen hatte, stellte es sich so dar, dass Ausgleichs- und Ersatzbelange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt sind (deshalb wurde auch das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB genutzt). Die ursprünglichen Maßnahmen waren Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 16 und wurden zu Festsetzungen der 1. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 16 (Entwurf) und sind übernommen worden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens haben sich neue Erkenntnisse ergeben, die die Gemeinde auch im Zuge der Abwägung berücksichtigt hat.

Nach Überprüfung des nunmehr vorgelegten Baugrundgutachtens wird aufgrund der heterogenen Zusammensetzung des Baugrundes durch die Gemeinde entschieden, dass die Vornutzung der Flächen deutlicher gewertet wird und von einer Beeinträchtigung der Flächen dahingehend ausgegangen wird, dass zusätzlicher externer Ausgleich nicht erforderlich ist und lediglich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gebietes umgesetzt werden. Die untere Naturschutzbehörde wird vom Ergebnis dieser Änderung der Planung in Kenntnis gesetzt. Die Gemeinde hat dabei ihre Abwägungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation auf der Grundlage der gutachterlichen Erkenntnisse und der nicht homogenen Zusammensetzung des Baugrundes zugrunde gelegt (Grundlage ist das erneute Gutachten vom Gutachterbüro Buchheim vom 13.11.2013).

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch das Gutachterbüro Bauer eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Standortes bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 vorgenommen. Die Belange des Artenschutzes sind bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

Ein Gutachten, inklusive Nachtrag, über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse wurde vom Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik Buchheim & Morgner GbR, Bellevue 10, 23968 Gägelow ebenfalls im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 16 erstellt. Ein weiteres Gutachten wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 durch das Gutachterbüro erstellt. Dieses liegt mit Datum vom 13.11.2013 vor. Anlass für die Erstellung des Gutachtens waren die heterogenen Baugrundverhältnisse, die ursprünglich durch die Gemeinde so erkannt worden waren. Diese führten auch zu einer veränderten Entscheidung zu Ausgleichs- und Ersatzregelungen.

14. Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Dabei sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

15. Hinweise

15.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Gemäß den Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine 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.

15.2 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 können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

15.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Mit dieser Auskunft kann jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen übernommen werden.

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürlichen 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 Bodenausbaus oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

15.4 Munitionsfunde

Gemäß der Auskunft des Munitionsbergungsdienstes (MBD) liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird kein gesondertes Gutachten zur Kampfmittelbelastung eingeholt. Die Gemeinde empfiehlt, vor Errichtung von Bauvorhaben eine entsprechende Abfrage durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

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

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

15.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, 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 soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

15.7 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

15.8 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes MV

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geo-information, Vermessungs- und Katasterwesen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, das nördlich des Plangebietes ein Festpunkt liegt. Dieser ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf eine gesonderte Information erfolgt. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) geschützt.

15.9 Empfehlungen des Baugrundgutachtens

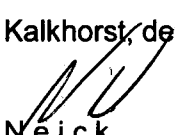
Im Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Kennzeichennummer 099-A-10) des Ingenieurbüros Buchheim & Morgner GbR, werden für den Bereich des WA 3 Empfehlungen für die Gründung von Bauwerken, den Schichtenaufbau befestigter Flächen, zur Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens, zur Ausbildung von Baugruben und Empfehlungen zur Wasserhaltung während der Bauzeit gegeben. Diese Empfehlungen sind für den Erschließungsträger und für die Bauherren zu beachten.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Kalkhorst für die Ortslage Klein Schwansee wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. Februar 2014.

Kalkhorst, den 28.02.2014


Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst
durch das:

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