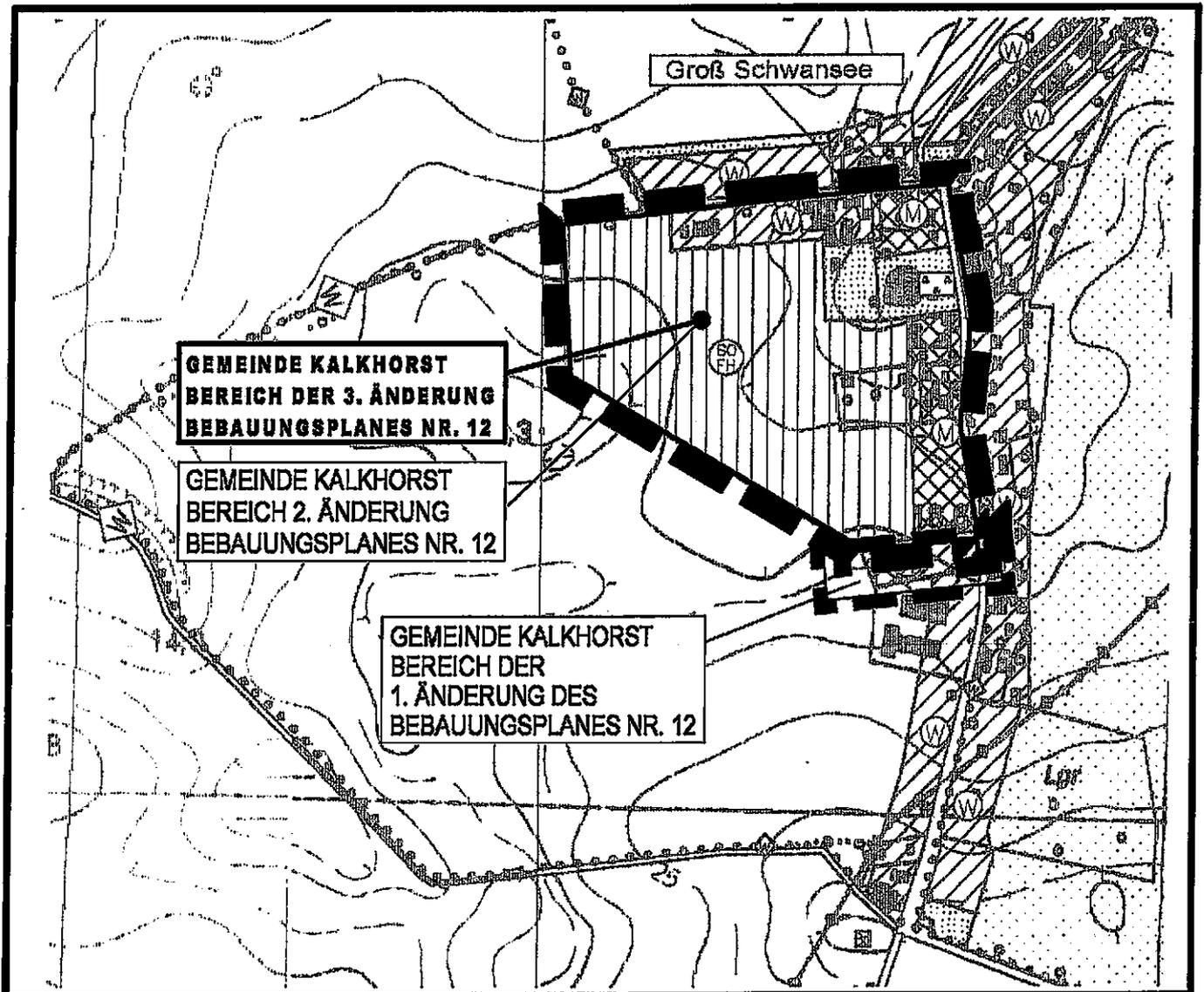


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DIE FERIANANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE  
UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE  
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
29938 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. November 2009

# SATZUNG

**Begründung zur Satzung über die 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst  
für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und  
Seeweg in Groß Schwansee**

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b><u>Allgemeines</u></b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Kartengrundlage	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
<b>2.</b>	<b><u>Planinhalt</u></b>	<b>3</b>
2.1	Straßenverkehrsfläche, Grünfläche und Baugrenzen	4
2.2	Flächenbilanz	5
2.3	Hinweise	6
<b>3.</b>	<b><u>Auswirkungen der Planung</u></b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b><u>Billigung der Begründung</u></b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>8</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Rechtskraft der Satzung für den Bebauungsplan Nr. 12 und für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee hergestellt. Die Gemeinde Kalkhorst hatte den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee aufgestellt, um die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern als Einzelhäuser und Doppelhäuser zu schaffen. Darüber hinaus wurde der vorhandene Bestand baulicher Anlagen berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 in Groß Schwansee wird begrenzt:

- im Norden durch den Seeweg
- im Osten durch die Lindenstraße
- im Süden und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Für den Bebauungsplan Nr. 12 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Ergänzung für einen südlichen Teilbereich aufgestellt. Diese ist auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden Festsetzungen der Höhenlage getroffen und festgelegt.

Die Gemeinde hat die Zielsetzungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den hergestellten Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünanlagen überprüft. Im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes ist es zu einer Reduzierung der öffentlichen Verkehrsanlagen gekommen. Die Verkehrsanlagen wurden geringer ausgebaut, als ursprünglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegeben. Diese Änderung erfolgte im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Diese Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes drückt sich nun auch im Katasterbestand aus. So sind im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen anteilig zu privaten Grundstücksflächen geworden.

Um diesen Mangel zu beheben, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 aufgestellt. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Am Verfahren wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Aus Sicht der Gemeinde Kalkhorst handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung des Planes an die abgestimmten und genehmigten Ausführungsunterlagen der technischen Planung bzw. Anpassungen an naturräumliche Gegebenheiten und den Katasterbestand.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

## 1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee dient eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage, die durch den ÖbVI Dubbert erstellt wurde.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

## 2. Planinhalt

Das Planungsziel wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht geändert. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die Anpassung des Bebauungsplanes an die realisierten Erschließungsanlagen und Grünflächen.

Die übrigen Festsetzungen gemäß der rechtskräftigen Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 12 bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben von der 3. Änderung unberührt. Änderungen der Festsetzungen im Text (Teil B) ergeben sich nicht; hier bleiben die Festsetzungen für den Gesamtgeltungsbereich bestehen. Lediglich unter den Hinweisen des Text (Teil B) ergeben sich redaktionelle Anpassungen.

Die erforderlichen Planinhalte lassen sich im Wesentlichen in den nachfolgend dargestellten Punkten benennen:

1. Übernahme der Straßenprofile bzw. Straßenverkehrsflächen in ihrer Breite.
2. Berücksichtigung der Reduzierung der Straßenverkehrsfläche, Anpassung in Lage und Verlauf.
3. Anpassung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Lage und Verlauf sowie Länge.
4. Berücksichtigung der Wendeanlage am Seeweg im Norden des Plangebietes.
5. Berücksichtigung der veränderten Flächenbilanz, Erstellung einer neuer Flächenbilanz im Zusammenhang mit der veränderten Flächeninanspruchnahme für Straßen und Grünflächen;
  - Straßenfläche wird zugunsten von Baugebieten reduziert. Dies führt zu einer Vergrößerung der Flächen für Baugebiete.
  - Die Grünflächen werden den tatsächlichen und realen Anforderungen angepasst.
6. Anpassung der Baugrenzen, u.a. und Berücksichtigung des Abstandes von 5 m der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie.
7. Berücksichtigung des Katasters in der gemäß ÖbVI zu berücksichtigenden Darstellung.
8. Redaktionelle Anpassungen im Text (Teil B).

## **2.1 Straßenverkehrsfläche, Grünfläche und Baugrenzen**

Die Straßenverkehrsfläche wird entsprechend der realisierten Straße im Plangebiet festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche hat gemäß Realisierung eine Breite von 5,75 m im Vergleich zu bisher festgesetzten 10,00 m Breite. Dadurch ergeben sich auch Änderungen der Baugebiete.

Da die technische Planung für die Herstellung der Erschließungsanlagen mit den zuständigen Ver- und Entsorgern und Behörden abgestimmt wurde und danach ausgeführt wurde, wird der Bebauungsplan den entsprechenden Gegebenheiten angepasst. Die Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche erfolgen in dem dafür erforderlichen Maß.

Unter Beachtung des in der rechtkräftigen Satzung festgesetzten Abstandes zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche von 5,00 m werden die Baugrenzen ebenfalls verändert und den örtlichen Gegebenheiten und dem Katasterbestand angepasst. Die Wege innerhalb der Grünfläche wurden auch entsprechend ihrer tatsächlichen Lage dargestellt und berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Anpassung der Baugrenzen und der Baugebiete an die veränderte Straßensituation und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Katasters (seinerzeit in Aussicht genommene Grundstücke) wurden auch die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die zur Erschließung von Feriengrundstücken dienen, angepasst und entsprechend tatsächlichem Erfordernis berücksichtigt. Die tatsächliche Katastersituation wird für das Plangebiet entsprechend berücksichtigt.

Das Regenwasserrückhaltebecken wird gemäß Ausführungsplanung zur technischen Herstellung entsprechend angepasst.

Die ursprünglichen Zielsetzungen des Abstandes von 5,00 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze werden berücksichtigt. Gleichmaßen führt die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche zu einer geringfügigen Vergrößerung der Baugebiete. Da bei der Straßenverkehrsfläche von einer Vollversiegelung auszugehen wäre, hat dies keine Auswirkungen auf eine Vergrößerung der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes.

Bei der Bildung der Grundstücke haben sich geringfügige Abweichungen im Vergleich zu den Festsetzungen ergeben. Die Baugrenzen und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen werden entsprechend dieser Grundstücksbildung angepasst. Dies betrifft insbesondere Flächen der Gebiete SO-FH1 und SO-FH2.

Bei Realisierung der Grünflächen haben sich ebenfalls Abweichungen zu den festgesetzten Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergeben. Teilweise wurden Grünflächen erweitert bzw. geringfügig reduziert. Dies bezieht sich auf die öffentliche Grünfläche östlich des Gebietes SO-FH5 sowie auf die Grünfläche westlich des Gebietes SO-FH4. Damit ergeben sich ebenfalls geringfügige Änderungen der Baugebiete. Die Baugrenzen werden unter Beachtung der festgesetzten Abstände entsprechend angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gemäß rechtkräftiger Satzung bestehen, so dass trotz geringfügiger Änderung der Baugrenzen der Grad der Überbaubarkeit identisch bleibt.

Die Wendeanlage am Seeweg wird gemäß Ausführungsplanung berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.

## **2.2 Flächenbilanz**

Um die Vergleichbarkeit zwischen Ursprungssatzung und Planinhalt gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst darstellen zu können, wird eine vergleichende Flächenbilanz vorgenommen. Im Rahmen der Flächenbilanz wurde die Bilanzierung der Baugebiete gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan überprüft und Gegenstand dieser Begründung. Zugleich wird ein Vergleich mit der 3. Änderung und den Flächenfestsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht.

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt die Flächenverteilung gemäß rechtskräftiger Satzung im Vergleich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes dar.

Flächennutzung	Rechtskräftige Bebauungsplan	3. Änderung
<b>Baugebiete</b>		
SO-FH	48.914,4 m <sup>2</sup>	50.322,0 m <sup>2</sup>
WA	8.041,5 m <sup>2</sup>	8.028,1 m <sup>2</sup>
MI	11.019,0 m <sup>2</sup>	11.021,2 m <sup>2</sup>
<b>Baugebiete Gesamtsumme</b>	<b>67.974,9 m<sup>2</sup></b>	<b>69.371,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Regenwasserrück- haltebecken und Wasserflächen</b>	<b>2.878,7 m<sup>2</sup></b>	<b>3.073,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen</b>	<b>16.900,8 m<sup>2</sup></b>	<b>16.970,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenverkehrs- fläche</b>	<b>6.916,6 m<sup>2</sup></b>	<b>5.255,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen gesamt:</b>	<b>94.671,0 m<sup>2</sup></b>	<b>94.670,0 m<sup>2</sup></b>

Bei einer vergleichenden Betrachtung wird deutlich, dass die Baugebietsfläche geringfügig vergrößert ist. Bei der vergleichenden Betrachtung fällt auf, dass dies im wesentlichen durch Reduzierung der Straßenverkehrsflächen erfolgt.

### 2.3 Hinweise

Im Text (Teil B) erfolgt unter den Punkten V.1 und V.2 die redaktionelle Anpassung: das Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde in Landesamt für Kultur und Denkmalpflege umbenannt. Die Anzeige des Baubeginns erfolgt nur gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und hat spätestens zwei Wochen vor Baubeginn zu erfolgen.

### 3. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen bzw. Änderungen der Planungsabsicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden lediglich an die realisierten Erschließungsanlagen angepasst.

Änderungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht vorgenommen. Sämtliche übrige Festsetzungen bleiben Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben sich nicht. Der Plangebietbereich ist in entsprechender Größe beibehalten.

Auswirkungen auf Eingriffs-/Ausgleichsbelange ergeben sich nicht. Die Maßnahmen wurden realisiert. Erhöhter Ausgleichsumfang ist nicht erforderlich. Dieser Nachweis kann aufgrund der Plausibilität der

Flächendarstellung beigebracht werden. Am Grundkonzept der städtebaulichen Planung ändert sich ohnehin nichts.

Die Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes wurden bereits hergestellt. Anforderungen der Ver- und Entsorger wurden im Rahmen der technischen Planung berücksichtigt. Weitergehende Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

4. **Billigung der Begründung**

Ergänzend zur Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst gilt die zusammenfassende Begründung für den Bebauungsplan Nr. 12 und die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.11.2009

Kalkhorst, den 18.03.2010

  
Neick  
Bürgermeister  
der Gemeinde Kalkhorst



5. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0  
Fax 0 38 81 / 71 05 - 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)